

**BESTEMMINGSPLAN 'DE
RIDDERSTEE'
Ridderstee Holiday b.v.**

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN 'DE RIDDERSTEE' Ridderstee Holiday b.v.

Toelichting

Status: Onherroepelijk
Imro: NL.IMRO.1924.ODRidderstee-BP40

Gecontroleerd door: Mevrouw I Konings

27 november 2013

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'De Ridderstee'

Opdrachtgever: Ridderstee Holiday b.v.

Contactpersoon: De heer den Hollander

Projectleider: Mevrouw I. Konings.

Code rapport: ARC050-004-BP40

Opgesteld: De heer S. Rademakers.

Gecontroleerd: Mevrouw I. Konings.

Plaats en datum: 27 november 2013



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333
F 088-3366099

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

www.kragten.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Reden van de bestemmingsplanherziening.....	3
1.2	Ligging en grens plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplanregeling.....	5
1.3.1	Voorgeschiedenis	5
1.3.2	Wijziging van bestemmingsplan “De Klepperstee”.....	6
1.3.3	Vigerend bestemmingsplan “Klepperstee”	7
1.4	Leeswijzer.....	8
2	Gebiedsvisie	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Ruimtelijke structuur.....	9
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Planbeschrijving	12
2.5	Duurzaamheid	17
3	Beleidskader.....	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	18
3.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	19
3.1.3	Beleidslijn kust (2007)	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010), 1e herziening (2011) en actualisatie.....	20
3.2.2	Verordening Ruimte.....	21
3.2.3	Recreatievisie Goeree-Overflakkee.....	22
3.3	Regionaal beleid.....	24
3.3.1	Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee 'Vitaal belevingseiland in de Delta' (2010).....	24
3.3.2	Aangenaam Goeree-Overflakkee.....	24
3.3.3	Beleidsvisie Goeree-Overflakkee energieneutraal.....	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.4.1	Toekomstvisie Goedereede 2020.	26
3.4.2	Handboek ruimtelijk beleid.....	27
3.4.3	Nota cultuurhistorie Goedereede 2012	27
4	Onderzoekaspecten.....	28
4.1	Milieuaspecten.....	28
4.1.1	M.e.r.-beoordeling	28
4.1.2	Bodem en grondwater.....	29
4.1.3	Luchtkwaliteit	30
4.1.4	Akoestisch onderzoek.....	31
4.1.5	Externe veiligheid.....	32
4.1.6	Milieuzoneringen.....	33
4.2	Planologische aspecten.....	33
4.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.2.2	Flora en fauna	34

4.2.3	Verkeer	37
4.2.4	Watertoets.....	38
5	Juridische aspecten.....	41
5.1	Planonderdelen	41
5.1.1	Algemeen	41
5.2	Toelichting op de verbeelding	41
5.3	Toelichting op de planregels.....	41
5.3.1	Inleidende regels	41
5.3.2	Bestemmingsregels	41
5.3.3	Algemene regels	42
5.3.4	Overgangs- en slotbepalingen	43
6	Haalbaarheid	44
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
7	Handhaving	45
8	Procedure	46

Bijlagen

1	Aantal en type standplaatsen De Klepperstee en Verplaatsingsgebied (bestaande en toekomstige situatie)	3
2	Watertoets.....	5

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanherziening

Ten westen van Ouddorp, in de gemeente Goeree-Overflakkee, is recreatie- en bungalowpark "De Klepperstee" gelegen. Voorliggend plan heeft betrekking op de herontwikkeling van deelgebied "De Ridderstee" een onderdeel van "De Klepperstee". In de huidige opzet is "De Ridderstee" in gebruik als kampeerterrein. De initiatiefnemer is voornemens om het recreatieve gebruik als kampeerterrein te wijzigen in verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. Met deze switch wenst de initiatiefnemer in te spelen op de veranderingen in de markt voor verblijfsrecreatie. Naast het bedrijfseconomische perspectief dient de herontwikkeling ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering en verdunning van recreatieve verblijfseenheden in het plangebied.

Voor het projectgebied is thans het bestemmingsplan "De Klepperstee", vastgesteld op 17 juni 2010, van kracht. Deze juridisch – planologische regeling kent aan het projectgebied de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie toe. Recreatiewoningen zijn echter uitsluitend toegestaan op de locaties waar dit op de verbeelding expliciet is aangeduid. Een betreffende aanduiding geldt niet voor de beoogde projectlocatie. Recreatiewoningen zijn binnen het projectgebied volgens het huidige bestemmingsplan dus niet toegestaan. Concreet betekent dit voor de realisatie van de recreatiewoningen dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

1.2 Ligging en grens plangebied

Het plangebied "De Ridderstee" is gelegen ten westen van Ouddorp in de gemeente Goeree-Overflakkee, Provincie Zuid-Holland. Het plangebied vormt een onderdeel van recreatie- en bungalowpark de Klepperstee (afbeelding 1).

Het plangebied (afbeelding 2) wordt in noordelijke richting begrenst door de Vrijheidsweg en de Oude Nieuwlandse weg en de, aan deze weg grenzende bebouwing. De Oude Nieuwlandse weg vormt tevens de enige ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd wegverkeer. Aan de oost- en zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door landbouwpercelen en bijbehorende boerderijen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied bovendien ook aan het zonnepark (bedoeld voor het opwekken van zonne-energie). De westzijde van het plangebied sluit aan op recreatie- en bungalowpark de Klepperstee, beide delen worden verbonden middels een route voor langzaam verkeer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied "De Ridderstee" binnen de omgeving. Bron: Watwaswaar.nl



Afbeelding 2: Ligging plangebied binnen de omgeving. Bron: Luchtfoto.

1.3 Vigerend bestemmingsplanregeling

Het plangebied 'De Ridderstee' maakt deel uit van het bestemmingsplan "De Klepperstee", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Goedereede op 17 juni 2010. Het plangebied heeft binnen dit plan de bestemmingen:

- "Recreatie-Verblijfsrecreatie". Met aanduiding "Kampeertterrein".
- "Natuur – Schurvelingen".
- "Groen".

Alvorens in te gaan op het vigerende bestemmingsplan wordt kort ingegaan op de voorgeschiedenis van de juridisch-planologische besluitvorming met betrekking tot het voorliggende plangebied.

1.3.1 Voorgeschiedenis

De voorgenomen herontwikkeling van plangebied 'De Ridderstee' staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een bredere ontwikkeling van recreatie- en Bungalowpark de Klepperstee. Om de context waarin de ontwikkeling van 'De Ridderstee' plaatsvindt inzichtelijk te maken wordt hier kort een overzicht gegeven van de voorgeschiedenis.

Op 25 juni 1998 is het convenant voor de Gebiedsgerichte Aanpak van de Kop van Goeree ondertekend door de deelnemende partijen¹. Het plan heeft betrekking op één van de zeven provinciale voorkeursgebieden die zijn aangewezen in het Milieubeleidsplan (1995-1999) van de provincie Zuid- Holland.

De doelstelling voor de recreatie is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie en de openluchtrecreatie. Onder kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie wordt verstaan het creëren van meer ruimte per standplaats, het aanbrengen van voorzieningen op het gebied van milieu, sanitair, ontspanning, parkeren, het landschappelijk inpassen van de recreatieterreinen en het ecologisch beheer van de recreatieterreinen. Omdat het niet mogelijk was deze doelstellingen binnen het toenmalige plangebied te realiseren, zonder verslechtering van onder andere de economische positie, is gekozen voor het aanwijzen van een 'Verplaatsingsgebied'. Het verplaatsen van standplaatsen/voorzieningen biedt ruimte om gewenste kwaliteitsverbetering door te voeren.

In 2002 is reeds voor het "Verplaatsingsgebied" een mer-procedure gestart door de publicatie van de startnotitie m.e.r. en de vaststelling van richtlijnen voor het MER. In 2003 is het MER afgerond en door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Goedereede aanvaard. Ook is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De Provinciale Planologische Commissie heeft destijds de voorkeur uitgesproken dat voor het Verplaatsingsgebied en recreatiepark De Klepperstee (afbeelding 3) één bestemmingsplan zou worden opgesteld. In verband met de formele uitbreiding van het plangebied van het Verplaatsingsgebied met De Klepperstee ten opzichte van het MER 2003, is daarom een aanvullende startnotitie opgesteld. De startnotitie is in mei 2007 gepubliceerd. Op 6 september 2007 zijn de nieuwe richtlijnen voor het MER vastgesteld door de gemeenteraad. Het MER is geactualiseerd op grond van deze nieuwe informatie, de uitbreiding van het plangebied en overige wettelijke vereisten.

In 2008 is gestart met het opstellen van twee bestemmingsplannen voor het gebied:

- Bestemmingsplan "Verplaatsingsgebied", vastgesteld op 17 juni 2010.
- Bestemmingsplan "De Klepperstee", vastgesteld op 17 juni 2010.

Om vertraging in de planvorming te voorkomen is gekozen voor twee afzonderlijke juridisch-planologische procedures.

Ten aanzien van de te realiseren recreatieve eenheden in de 'Klepperstee', danwel het 'Verplaatsingsgebied' is een overeenkomst gesloten met de toenmalige gemeente Goedereede. Deze overeenkomst is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen "Verplaatsingsgebied" en "Klepperstee". Kern van de overeenkomst is dat initiatiefnemer

¹ Gemeenten Goeree-Overflakkee, WSHD, PZH, GZH, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, ISGO, Landschapsbeheer Zuid-Holland, De Motte, VNLGO, VVV ZH Eilanden, VEERO, LTO.

maximaal 1.218 eenheden mag realiseren binnen beide plangebieden. Dit aantal is exclusief eventueel te realiseren groepsaccommodaties.

De veranderende “recreatiemarkt” en voortschrijdend inzicht leiden tot aanpassing van de voorgenomen planvorming. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse recreatiewoningen te realiseren. Dit voornemen sluit aan op de flexibele regeling zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012.



Afbeelding 3: Ligging vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Bron: Bestemmingsplan “De Klepperstee”.

1.3.2 Wijziging van bestemmingsplan “De Klepperstee”.

Aan het recreatieve concept voor oostelijk deelgebied van bestemmingsplan “De Klepperstee” wordt een andere invulling gegeven dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan werd beoogd. Dit deelgebied, ‘De Ridderstee’, heeft evenals het middengebied van De Klepperstee, de bestemming “Recreatie – Verblifsrecreatie” en is aangeduid als kampeertrein.

De huidige en toekomstige toeristische vraag in het gebied richt zich echter meer op verblifsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. Het voorliggend plan gaat in op de realisatie van 104 recreatiewoningen.

De, in het plangebied ‘De Ridderstee’ gelegen recreatiewoningen, zullen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd maar worden verkocht ten behoeve van eigen/particulier gebruik. Middels een af te sluiten erfpachtovereenkomst wordt (privaatrechtelijk) uitdrukkelijk vastgesteld dat permanente bewoning niet is toegestaan. Daarnaast wordt permanente bewoning in de planregels opgenomen als zijnde een verboden gebruik. Op deze wijze kan zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk worden gehandhaafd.

Voorliggende planwijziging maakt een wijziging van het vigerende bestemmingsplan “De Klepperstee”, ter plaatse van het plangebied, noodzakelijk (afbeelding 4).



Afbeelding 4: Rood omlijnd plangebied 'De Ridderstee'. Bron: Ruimtelijke plannen.nl

1.3.3 Vigerend bestemmingsplan “Klepperstee”

Het plangebied 'De Ridderstee' maakt deel uit van het thans vigerende bestemmingsplan “De Klepperstee” welke is vastgesteld op 17 juni 2010.

Ter plaatse van het plangebied voorziet het bestemmingsplan (afbeelding 5) in de volgende bestemmingen:

- “Recreatie-Verblijfsrecreatie”. Met aanduiding “Kampeerterein”.
- “Natuur – Schurvelingen”.
- “Groen”.

Recreatie-Verblijfsrecreatie.

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "centrum": 2 bedrijfswoningen alsmede centrumvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kampeerterein": een kampeerterein met ten hoogste het aantal standplaatsen voor stacaravans, trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven dat met de maatvoeringaanduiding is aangegeven;

- c. ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoningen": een recreatiewoningenterrein met ten hoogste het aantal recreatiewoningen dat met de maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-1": energiewinning door middel van zonnepanelen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterberging.

Natuur – Schurvelingen

De voor "Natuur - Schurvelingen" aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden. Op de voor "Natuur - Schurvelingen" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Groen

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. groen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en waterberging;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.



Afbeelding 5: Vigerend bestemmingsplan, De Klepperstee, vastgesteld 17 juni 2010. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de visie voor het plangebied Klepperduinen. In hoofdstuk 3 komt het ter zake doende beleid aan bod. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden vanuit de diverse milieutechnische en planologische aspecten behandeld. De juridische aspecten en de haalbaarheid van het plan staan achtereenvolgens beschreven in de hoofdstukken 5 en 6. Deze toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk over de handhaving (hoofdstuk 7) en een hoofdstuk over hoe de communicatie betreffende de bestemmingsplanprocedure zal verlopen (hoofdstuk 8). Indien in deze toelichting wordt verwezen naar documenten zullen deze in de bijlagen bij deze toelichting worden gevoegd.

2 Gebiedsvisie

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 verblijfsrecreatie mogelijkheden ontbreekt echter in dit gebied. De recreatie vormt in Goedereede een van de belangrijkste economische peilers. Om de marktpositie te behouden en in de toekomst nog verder te kunnen versterken is de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie noodzakelijk.

Het zogenaamde Verplaatsingsgebied 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. Het recreatiepark De Klepperstee is een van de grootste verblijfsrecreatiebedrijven in de regio. De eigenaar heeft het plan opgevat om een groot deel van zijn bedrijf uit te plaatsen naar het Verplaatsingsgebied en tegelijkertijd te investeren in nieuwe voorzieningen voor de gehele recreatiesector. Daarnaast is er in het Verplaatsingsgebied nog ruimte voor andere bedrijven op de Kop van Goeree die gebruik willen maken van de mogelijkheid tot hervestiging.

De verplaatsing van een deel van het bedrijf naar het daarvoor bestemde verplaatsingsgebied biedt de ruimte om binnen het bestaande park 'de Klepperstee' een verdunning en kwaliteitsverbetering door te voeren. De reeds eerder benoemde veranderende "recreatiemarkt" en het voortschrijdend vormen aanleiding de oorspronkelijke plannen voor, een deel van, het bestaande recreatiepark 'de Klepperstee' te wijzigen. In dit kader volgt het voornemen om deelgebied 'De Ridderstee' te herontwikkelen tot een villapark bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen.

2.2 Ruimtelijke structuur

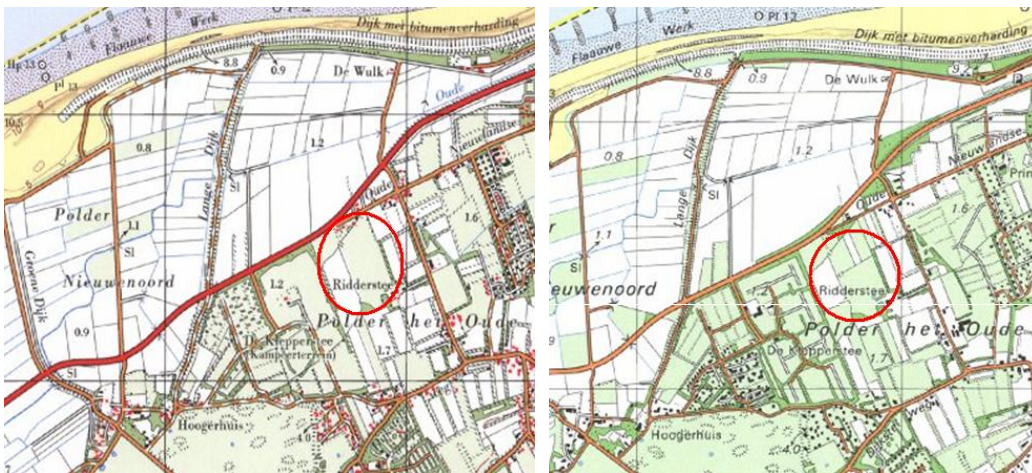
Het plangebied maakt deel uit van recreatiegebied De Klepperstee. Het gebied is gelegen ten westen van Ouddorp. Ouddorp is een dorp en badplaats op de kop van het eiland Goeree-Overflakkee in het zuiden van de Nederlandse provincie Zuid-Holland in de gelijknamige Goeree-Overflakkee. Over het ontstaan van het dorp Ouddorp tast men in het duister. Waarschijnlijk zijn de stenen van de hervormde kerk uit 1348 afkomstig van een veel oudere kerk. Mogelijk is het dorp reeds in het jaar 900 ontstaan. Daarmee is Ouddorp ruimschoots het oudste dorp van Goeree-Overflakkee.



Afbeeldingen 6 en 7: Historische kaarten 1856(links) en 1949 (rechts), globale ligging plangebied. Bron: Watwaswaar.nl

Ouddorp had vroeger een aantal mooie buitenplaatsen en boerderijen. Veel hiervan zijn inmiddels gesloopt, onder meer De Klepperstee, Heijburg, De Hofdijk en Rustburg. Een paar andere bestaan nog steeds: 'De Ridderstee' aan de Westerweg (1786), Vissershoeck aan de Westnieuwlandseweg (1675), Huis de Klarebeek aan de Klarebeekweg (1659), Zeezicht aan de Oostdijkseweg (1672), en 't Blauwe Huus aan de Bosweg (1659).

Het eiland Westvoorn, waarop Ouddorp was gelegen lag vroeger een flink stuk op zee en had veel te lijden van de bedreigingen hiervan. In het midden van de 18e eeuw was de situatie zo bedreigend geworden, dat de Staten van Holland besloten de kosten voor de zeeweringen van enkele polders voor hun rekening te nemen. Ondanks alle kosten en moeite moesten er in het eerste kwart van de 18e eeuw nogmaals ca. 50 ha. buitengedijkt worden. Door middel van paalhoofden probeerde men de uitschurende werking van het water tegen te gaan en wat slik voor de dijk aan te laten slibben. Dit lukte absoluut niet en in 1723 besloot men zelfs een inlaag van 35 ha. ineens van de polder het Oudeland af te snijden. Zo ontstond de polder Preekhil, die echter tegen de verwachting in behouden kon blijven. Het eiland heeft bestaan tot 1751. In dat jaar werd de Statendam aangelegd die Westvoorn verbond met Overflakkee, waardoor het eiland Goeree-Overflakkee ontstond.



Afbeeldingen 8 en 9: Historische kaarten 1972 (links) en 1983 (rechts), globale ligging plangebied. Bron: Watwaswaar.nl

2.3 Functionele structuur

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen kan recreatiepark 'De Klepperstee' worden onderverdeeld in twee zones:

- De recreatieve voorzieningen in het zogenaamde 'verplaatsingsgebied', gelegen ten Noorden van de Vrijheidsweg.
- De recreatieve voorzieningen in het oorspronkelijke plangebied "de Klepperstee", gelegen ten Zuiden van de Vrijheidsweg.

Verplaatsingsgebied.

Het verplaatsingsgebied is ontstaan vanuit de behoeften te komen tot een kwaliteitsverbetering en verdunning van recreatieve eenheden binnen het bestaande plangebied de Klepperstee. Het verplaatsingsgebied bestemd voor diverse recreatieve-verblijfsvoorzieningen, daarnaast biedt dit gebied ook ruimte voor zogenaamde centrum- en beheervoorzieningen.

De Klepperstee

Het oorspronkelijke recreatiepark 'De Klepperstee' heeft een oppervlak van circa 40 ha. Ruimtelijk gezien bestaat het terrein uit vijf deelgebieden (afbeelding 10):

- Centrale voorzieningen: receptie, centrale parkeerplaats, horeca, animatieruimte, tennisbanen, wasserette, winkel en 2 bedrijfswoningen. (de winkel en tennisbanen op het terrein worden ook door bedrijven in de omgeving gebruikt).

- Terrein Gelderse Roos met toeristische standplaatsen, campers en trekkershutten.
- Centraal terrein met permanente standplaatsen.
- Terrein 'De Ridderstee' met toeristische standplaatsen en een beperkt aantal permanente standplaatsen;
- Bungalowpark aan de zuidwestzijde.

De in het verleden uitgegeven kampeervergunning van De Klepperstee inclusief aanvullende vergunningen heeft betrekking op het kampeerterrein 'De Klepperstee' en het 'Verplaatsingsgebied' en omvat in totaal 1.218 eenheden, exclusief groepsaccommodaties (bijlage 1). De toedeling van de eenheden op terreinen en naar diverse typen standplaatsen is echter niet vastgelegd en dus in principe flexibel. De, in bijlage 1, genoemde en vergunde maximale eenheden blijven ook na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd.



Afbeelding 10: Stedenbouwkundigplan "De Klepperstee". Bron: Kragten.

In het beoogde plangebied 'De Ridderstee' doen zich momenteel knelpunten voor met betrekking tot de kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Deels hebben deze knelpunten betrekking op het niet voldoen aan de algemene voorschriften behorende bij de kampeervergunning. Het gaat daarbij om de aspecten:

- Gezondheid, milieuhygiëne en brandveiligheid (het betreft vooral de te geringe afstand tussen standplaatsen en toiletvoorzieningen en de te geringe afstand tussen kampeermiddelen onderling).
- Collectieve voorzieningen (onvoldoende parkeerruimte).
- Standplaatsgrootte (voldoet niet overal aan de gestelde eisen).
- Beheer en toezicht

Naast bovengenoemde aspecten is in de uitgangssituatie de onderhoudstoestand van de beplantingen op en langs het terrein onvoldoende. Ook de herkenbaarheid van de opbouw van het zeer grote kampeerterrein laat te wensen over. De historische beschermde zandwallen komen onvoldoende tot hun recht, omdat de kampeermiddelen in sommige gevallen pal tegen de zandwallen aan staan.

2.4 Planbeschrijving

Initiatiefnemer Ridderstee Holiday b.v. is voornemens om het deelgebied "De Ridderstee" te herontwikkelen voor recreatieve verblijfseenheden in de vorm van recreatiewoningen. Het plangebied Ridderstee is circa 9 ha groot. In totaal biedt het plan ruimte aan 104 recreatiewoningen. Dit komt neer op een bruto dichtheid van 11,6 recreatiewoningen per hectare. De lage dichtheid per hectare vormt een goede basis voor de gewenste parkachtige opzet en het groene karakter.



Afbeelding 11: Stedenbouwkundig ontwerp plangebied 'De Ridderstee'. Bron: Ridderstee Holiday B.V.

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundigplan heeft de volgende kenmerken (afbeelding 11):

- Handhaving van de bestaande groenen randen.
- Handhaving van de zandwallen aan de oostzijde.

- Auto-ontsluiting vanaf de Oude Nieuwlandse weg aan de noordzijde.
- Een langzaam verkeersverbinding aan de zuidwestzijde naar de andere deelgebieden van het recreatiepark Klepperstee.
- Een centrale groen-/speelvoorziening in het midden van het plangebied.
- Een clusterwijze situering van de woningen rond een groen pleintje.

De recreatiewoningen zijn gesitueerd aan doodlopende straatjes, dit is een karakteristiek die in het zandwallengebied veel voorkomt.

De randbeplanting rond het villapark Ridderstee omvat de volgende typen:

- Zandwal. Dit betreft bestaande zandwallen die planologisch zijn beschermd.
- Groenstrook grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan percelen van particulieren (burgerwoningen). Deze beplanting is ook in het bestemmingsplan planologisch vastgelegd. Het betreft hier een beplanting van inheemse soorten die hoger is dan 5 meter. De beplanting heeft een breedte van minimaal 5 meter.
- Groenstrook op het terrein. Onderdeel van de interne groenstructuur. De minimale breedte is 2 meter.

Het plangebied voorziet geheel in het parkeren op eigen terrein. Elke recreatiewoning heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers kunnen daarnaast gebruik maken van de reeds gerealiseerde parkeervoorziening langs de entree van het park.

Het stedenbouwkundigplan betreft een indicatie van de eventuele ruimtelijke invulling van het plangebied.

Recreatiewoningen

Middels het aanbieden van verschillende vormen van verblijfsrecreatie wil initiatiefnemer Ridderstee Holiday b.v. in spelen op de behoeften en trends vanuit de markt voor verblijfsrecreatie. Voor deelgebied 'De Ridderstee' wenst de initiatiefnemer te komen tot een (gefaseerde) verkoop van kavels waarop verschillende typen recreatiewoningen ontwikkeld kunnen worden.

De recreatiewoningen zullen, na verkoop, niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd maar dienen als recreatieve verblijfseenheid voor de eigenaar. In de verkoopovereenkomst wordt hierbij duidelijk opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Binnen het plangebied zullen, buiten speel- /groen voorzieningen geen extra voorzieningen worden gerealiseerd. De gebruikers van de recreatiewoningen kunnen gebruik maken van bestaande voorzieningen in andere deelgebieden van De Klepperstee of het uitbreidingsgebied.

Op grond van ontwikkelingen in de markt, welke vragen om meer ruimte in de verschillende verblijven, ruimere sanitaire voorzieningen, 6-persoonswoningen en ruime bergingsmogelijkheden, worden voor de recreatiewoningen variabele inhoudsmaten gehanteerd. Naast bovengenoemde aspecten dient ook rekening te worden gehouden met de behoefte van eventuele veranderingen die de toekomstige eigenaren willen aanbrengen. Hierbij kan gedacht worden aan sauna, serre, dakkapellen, zwembad, etc.

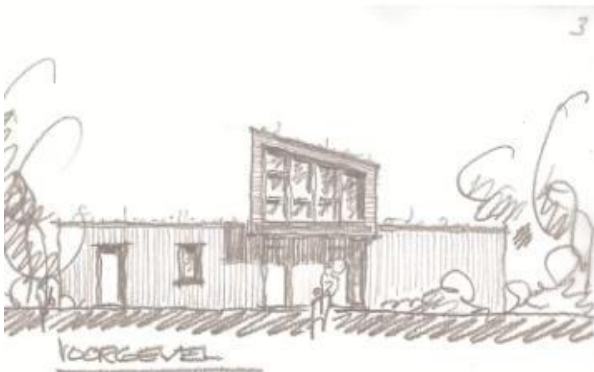
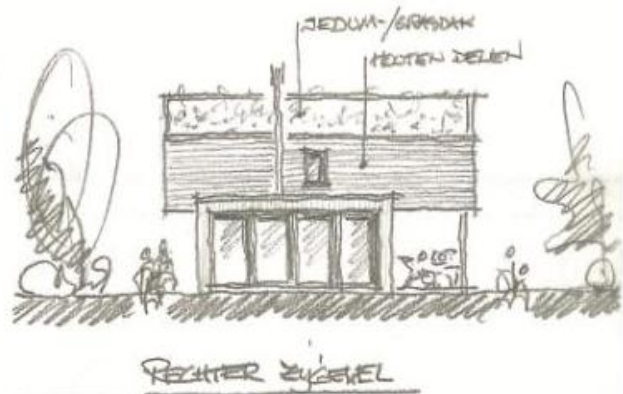
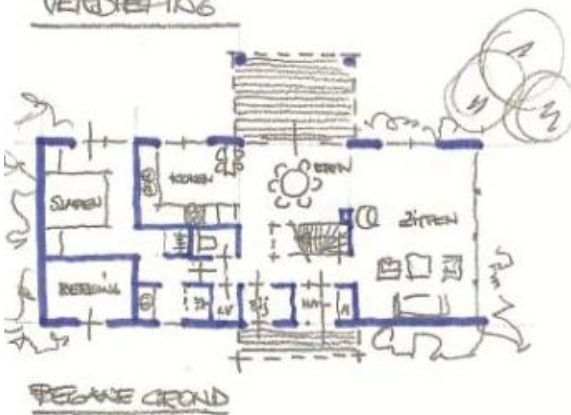
Als basis voor de beoogde recreatiewoningen zijn verschillende type woningen ontworpen met een inhoud variërend van 380, 390 en 465 m³. In het beeldkwaliteitsplan, dat op 10 juni 2011 door Ridderstee Holiday b.v. voor deelgebied 'De Ridderstee' is opgesteld, zijn drie woningtypen (A, B en C) uitgewerkt. Deze woningen geven een impressie, binnen de vastgestelde inhoudsmaten bestaat de mogelijkheid tot afwijken van voornoemde woningtypen.

Met de architectuur van de woningen wordt een Scandinavisch sfeerbeeld nagestreefd. Dat komt tot uiting in de materiaalkeuze met houten delen, de gevelopbouw en duurzaamheidsambities zoals grasdaken en het gebruik van zonne-energie (CO₂ neutraal).

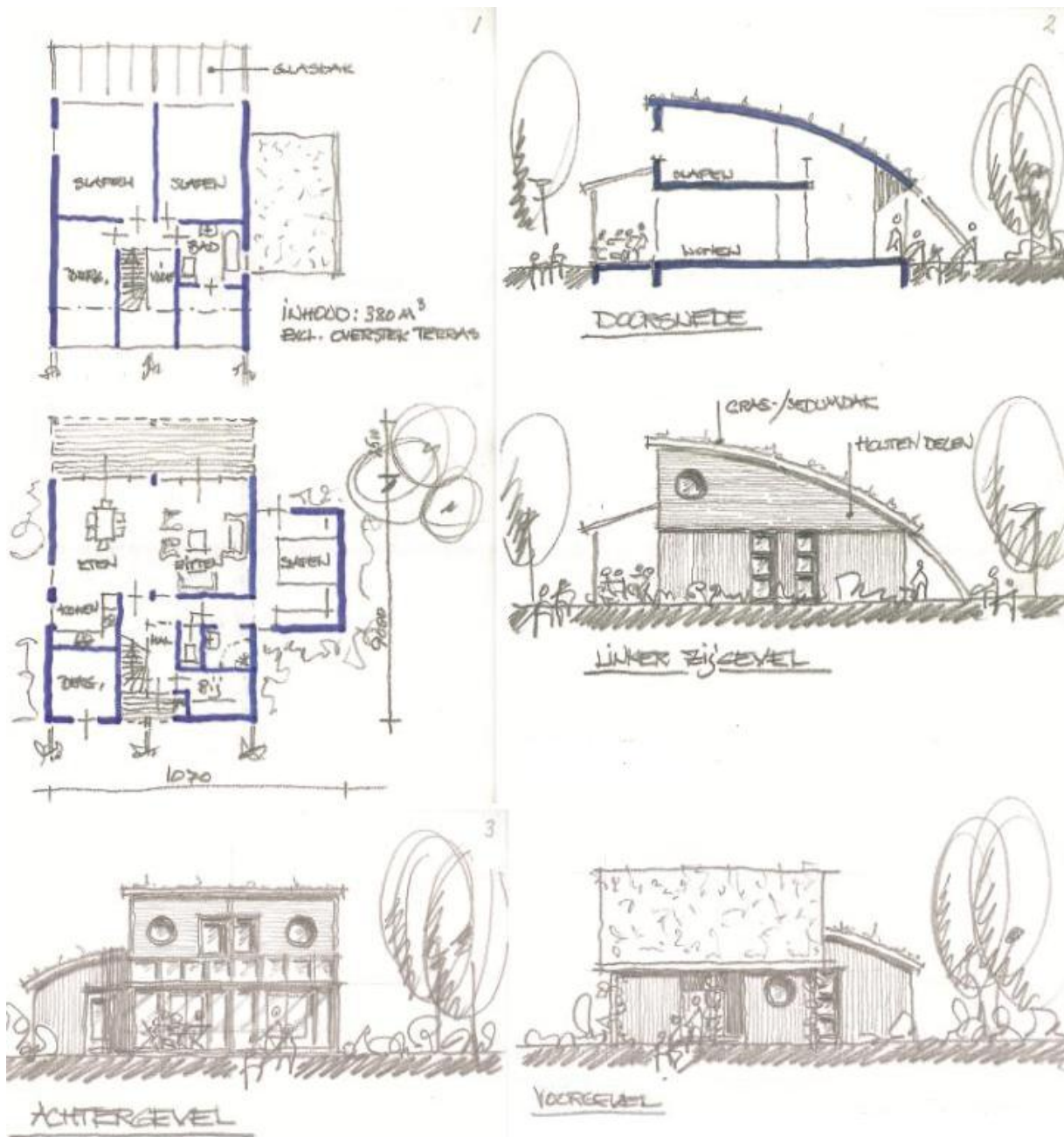
Woningtype A.



Woningtype B.



Woningtype C.



2.5 Duurzaamheid

Ridderstee Holiday B.V. exploiteert het bestaande Recreatiepark de Klepperstee. Dit park maakt gebruik van duurzame energie. Hiertoe is zonnepark Ouddorp aan Zee gerealiseerd. Zonnepark Ouddorp aan Zee is (medio 2012) de grootste grondgebonden opstelling van Zonnepanelen van Zuid-Holland. Op 1,3 hectare grond staan ruim 2900 zonnepanelen met een totale oppervlakte van 6000m². Hiermee wordt in een jaar evenveel elektriciteit geleverd als 225 huishoudens verbruiken. Het recreatiepark wilde met de zonnepanelen voorzien in haar eigen stroombehoefte. In 2009 is subsidie aangevraagd en toegewezen. Er is aansluiting gezocht bij een externe partij voor de realisatie van het zonnepark. Dit is coöperatie Deltawind, die in 1989 is opgericht door een groep inwoners van Goeree-Overflakkee om zelf duurzame energie op te wekken. Het Zonnepark Ouddorp aan Zee is inmiddels gerealiseerd en levert o.a. de stroom voor Recreatiepark De Klepperstee en dus ook voor het plangebied 'De Ridderstee'.



Afbeelding 12: Zonnepark Ouddorp aan zee. Bron: zonneparkouddorp.nl

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor stedelijke uitbreidingsplannen en woningbouwplannen is de veranderende rol van het Rijk van belang. In alles wordt gestreefd naar regionaal maatwerk. Alleen in de mainportregio's maakt Rijk nog afspraken met decentrale overheden met betrekking tot de verstedelijkingsopgave. Ook de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. De sturing tussen verstedelijking en landschap is daarmee niet langer een rijksverantwoordelijkheid. Wel wordt in het Besluit ruimtelijke ordening een duurzame verstedelijkingsladder opgenomen om de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle

ruimtelijke en infrastructurele besluiten te kunnen waarborgen. Deze ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Conclusie

Voor het project 'De Ridderstee' houdt bovenstaande in dat het Rijk hier geen rechtstreekse beleidsdoelstellingen voor heeft 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 'De Ridderstee' levert een bijdrage aan deze 'quality of life'.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijkswaarden.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de

provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is gelegen aan de kust. Hierdoor dient bij voorliggende plan rekening gehouden te worden met het nationale belang van het kustfundament. De geplande ontwikkeling heeft echter geen nadelige effecten op het kustfundament.

3.1.3 Beleidslijn kust (2007)

Met deze beleidslijn verheldert het kabinet het bestaande beleid voor de kust zoals dat is opgenomen in de 3e Kustnota en de Nota Ruimte. De beleidslijn geeft ook inzicht in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verschillende overheden. Bestaande regels veranderen niet, maar er wordt aan provincies, waterschappen en gemeenten een kader geboden voor het toetsen van ontwikkelingen. Het uitgangspunt is de veiligheid van het achterland. De beleidslijn biedt binnen dat belang ruimte voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreëren.

conclusie

Belangrijke beleidsopgave voor de kust is de opgave "van zwakke schakels naar robuuste kust". De zeedijk het Flauwe Werk vormde één van de zwakke schakels in de Zuid-Hollandse kust die worden versterkt. In verband daarmee is de bestaande dijk over een afstand van 1,5 km verhoogd en landinwaarts versterkt. De werkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010), 1e herziening (2011) en actualisatie

De Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland. De actualisatie van de structuurvisie is vastgesteld op 29 februari 2012. De Visie op Zuid-Holland geeft richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. Het beleid in uit de visie is vertaald in een Verordening ruimte, die is samengevat in de volgende paragraaf. Deze verordening is bindend voor de lagere overheden.

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is, waarbij een zorgvuldige afweging gemaakt dient te worden tussen de verschillende functies, zoals recreatie, wonen, werken en natuur en landschap.

De kern van 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk, groenstructuur en landelijk gebied. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor landbouw, natuur en water zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De provincie onderkent in de visie vijf integrale hoofdopgaven:

- een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- een duurzame, klimaatbestendige Deltaprovincie;
- een samenhangend stedelijk netwerk;
- een met elkaar verbonden stedelijk en landelijk gebied;
- een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

Zuid-Holland wil het landschap tussen de steden van het stedelijk netwerk van Zuid-Holland duurzaam behouden met een op de toekomst toegesneden functie. In 2040 moet deze Zuidvleugelgroenstructuur van provinciale landschappen, regioparken en

groenblauwe verbindingen volledig functioneren. Het stedelijk netwerk en de Zuidvleugelgroenstructuur zijn omringd door de landschappen van de kust, de delta en het Groene Hart. Hierin is ruimte voor landbouw, natuur, recreatie, toeristisch verblijf en vermaak. Aan zee vormt de uitgebreide kustzone tussen Scheveningen en Hoek van Holland een belangrijk toeristisch speerpunt voor de provincie, de Randstad en daarbuiten. De unieke getijdennatuur van de Biesbosch en de Deltawateren zet ook de delta op de internationale kaart.

Zuid-Holland wil de culturele, recreatieve en toeristische kwaliteiten in de provincie versterken. Versterking van het karakteristieke, recreatieve profiel met aantrekkelijke steden en de kustzone als belangrijke trekkers is van belang voor zowel de aantrekkelijkheid en het vestigingsklimaat van de steden in het stedelijk netwerk als voor de gehele provincie.

De kust en de zee vormen een oorspronkelijk, niet geheel door de mens gevormd, natuurlijk landschap. Het is van grote landschappelijke en ecologische waarde voor Zuid Holland. De opbouw van de kustzone met strand, duinen, strandwallen en strandvlakten en het verschillend gebruik hiervan heeft geresulteerd in een gevarieerd en aantrekkelijk landschap. Achter het strand en de duinen liggen diverse landschappen en (bad)plaatsen die profiteren van de ligging aan de kust. Natuur, toerisme en recreatie zijn de belangrijkste functies binnen de kustzone, naast de hoofdfunctie van zeewering. De inzet van de provincie is gericht op integratie, veiligstelling en ontwikkeling van deze functies, in samenhang met de functies in het achterland.

De kust biedt grote kansen voor verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme. De uiteenlopende kwaliteiten (van hoogstedelijke tot natuurlijk) vragen om een gedifferentieerde benadering. De toeristische centra (Scheveningen, Noordwijk, Katwijk, Hoek van Holland en de Brouwersdam) hebben potenties voor toeristische ontwikkeling, gericht op de internationale markt. In deze centra is de ontwikkeling van zeejachthavens mogelijk, onder voorwaarde van onderlinge afstemming en goede ruimtelijke inpassing, rekening houdend met landschap en natuur. De overige badplaatsen (zoals de omgeving van Ouddorp) hebben een meer regionale functie.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie is vertaald in de Verordening ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland is in samenhang met de structuurvisie door Provinciale Staten in 2010 vastgesteld. Op 23 februari 2011 is een herziening van de Verordening vastgesteld. Later (op 23 augustus 2011) is een actualisatie vastgesteld. De planologische verordening is een instrument waarmee de provincie regels kan stellen waar de gemeente bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In artikel 2 van de Verordening ruimte is bepaald dat in gebieden buiten de aangegeven bebouwingscontouren in principe geen ontwikkelingen zijn toegestaan die zijn gericht op stedelijke functies. Voor een aantal ontwikkelingen zijn in lid 2 uitzonderingen opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld "ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen, nieuwe landgoederen, bij het gebied passende en noodzakelijke stedelijke ontwikkelingen etc..

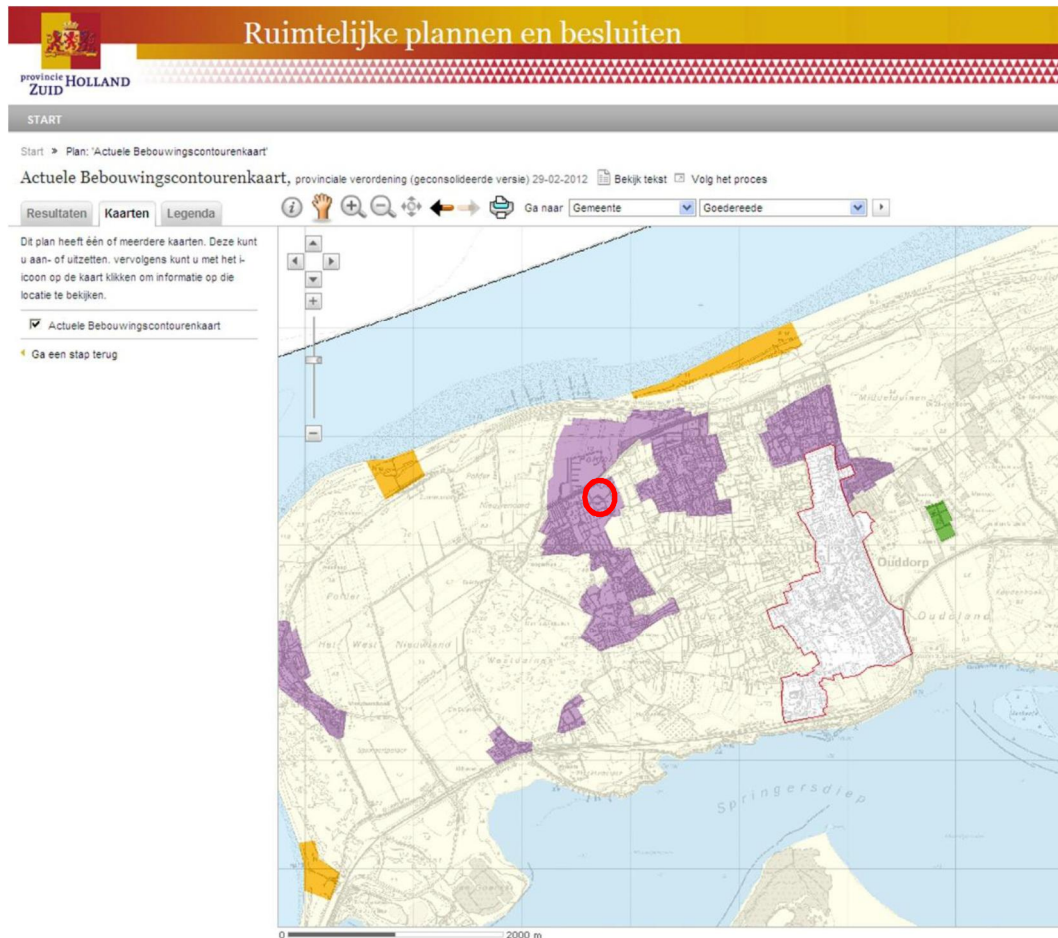
In lid 4 van artikel 2 is een uitzondering op het 'verbod' op stedelijke ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op recreatieve functies. Deze bestemmingsplannen mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

- a. Kleinschalige bebouwing voor recreatie, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied.
- b. Recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen, binnen de voor

verblijfsrecreatie aangegeven gebieden onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing.

De Kop van Goeree is aangegeven als een gebied dat voor verblijfsrecreatie is bestemd (afbeelding 13). Om die reden is de realisatie van recreatiewoningen binnen het plangebied 'De Ridderstee' op basis van de Verordening ruimte toegestaan. Wel wordt de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing gesteld.

Voorliggend plan voorziet in een kwaliteitsverbetering ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de beoogde recreatiewoningen. Om deze landschappelijke inpassing te borgen voorziet voorliggend plan in de bestemmingen "Groen" en "Natuur – Schurvelingen".



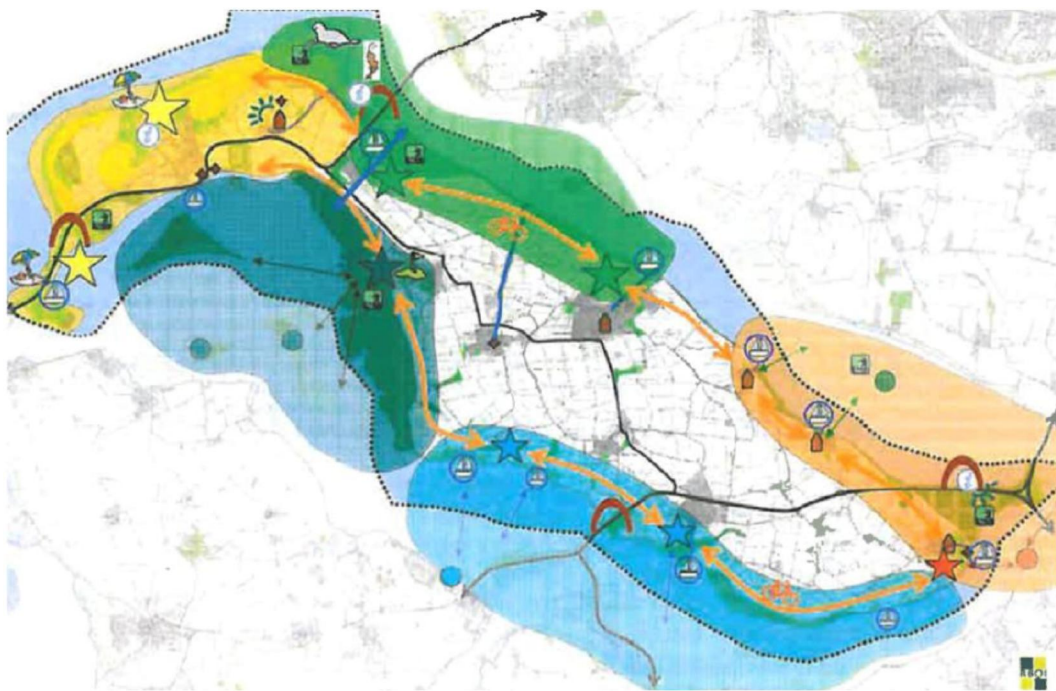
Afbeelding 13: Uitsnede uit kaart "bebouwingscontouren" uit de Verordening Ruimte. Het plangebied (rood omlijnd) is gelegen binnen het Verblijfsrecreatiegebied (paars) op de Kop van Goeree.

3.2.3 Recreatievisie Goeree-Overflakkee

De provincie Zuid-Holland heeft in 2011 een recreatievisie voor Goeree-Overflakkee vastgesteld getiteld: Goeree-Overflakkee; Belevingseiland in de Delta. Aanleiding was een ingediende motie (motie 168) bij de behandeling van de ontwerp Structuurvisie van de provincie naar aanleiding van de ambities van de vier gemeenten op het eiland. Deze vier gemeenten, Goedereede, Middelharnis, Dirksland en Oostflakkee, hebben in de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee de ambitie uitgesproken om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee wordt recreatie één van de belangrijkste economische pijlers van het eiland.

De ontwikkelingsstrategie van het eiland is gericht op het versterken van recreatie en toerisme op de Kop van Goeree en die ontwikkelingen door te trekken naar het gehele eiland. Dit moet innovatieve en spraakmakende concepten opleveren, die een nieuwe dimensie geven aan de combinatie van strandleven en natuur. Zij versterken daarmee ook het landschappelijke belevingsverschil tussen de Kop van Goeree en Overflakkee. De hoofdontwikkelingen zijn:

1. Op een aantal strategische locaties in de randzone van het eiland, vooral bij de kernen, wil Goeree-Overflakkee de verblijfsrecreatieve functie versterken.
2. Langs de Grevelingen en het Haringvliet zijn er grote kansen om de watersport verder te ontwikkelen. Het verbeteren en uitbreiden van de bestaande jachthavens vormen daarvan belangrijke speerpunten.
3. Het opknappen van cultuurhistorisch waardevolle kernen en havens. Vooral de historische dorpskernen en havens bieden een sfeervol decor voor een bezoek, verblijf of evenement. Het versterken van historische havenkanalen en via het water bereikbaar maken van deze kanalen in combinatie met hoogwaardige woningbouw moet dat completeren.
4. Het buitengebied en natuurgebieden moeten meer toegankelijk en beleefbaar worden gemaakt. De agrarische sector, het waterschap en natuurorganisaties spelen hierin een belangrijke rol. Hierin past ook het meer herkenbaar maken van archeologische vindplaatsen. - Bij de versterking van de toeristische functie van de visserij - Stellendam - past de ontwikkeling van het Noordereiland met het zogenaamde "edutainment" over het visserijcomplex, natuur en cultuur.
5. Op de 'Kansenkaart recreatie en toerisme Goeree-Overflakkee' zijn indicatief enkele gebieden aangegeven waar belangrijke kansen zijn voor toeristische ontwikkelingen. Goeree-Overflakkee daagt graag marktpartijen en particulieren uit om met initiatieven te komen, die passen in de visie.



Afbeelding 14: Kansenkaart Goeree-Overflakkee. Bron: Recreatievisie.

Op de kansenkaart (afbeelding 14) is het gebied waar Klepperduinen onderdeel van uitmaakt aangeduid met een ster. Hier heeft de provincie de volgende projecten voor ogen:

1. Kwaliteitsverbetering van de bestaande kampeerbedrijven door extra ruimte te bieden (circa +20%).
2. Clustering van hoogwaardige voorzieningen (zwembad, wellness, bezoekerscentrum, fitness, winkels, horeca, etc.) in het duingebied, zodat bestaande kampeerbedrijven geen solitaire voorzieningen hoeven te exploiteren. Daarnaast de toevoeging van een hotel met circa 80 tot 120 kamers.

3. Opwaardering van het huidige café-restaurant Duinzicht door de realisatie van een hotelaccommodatie met circa 52 kamers.
4. Het plaatsen van slaaphuisjes op het strand nabij het Flauwe Werk. In totaal wordt indicatief uitgegaan van circa 50 tot 100 eenheden.

Voor de kampeersector wordt een dalende trend voorzien. Hier geldt voor uitbreiding of nieuw vestiging het 'nee, tenzij'-principe. Voor overige verblijfsrecreatieve vormen wordt uitgegaan van het 'ja, mits'-principe onder de volgende voorwaarden:

- Een marktconform concept, dat aansluit bij de (actuele) markttrends. Er dient een aantrekkelijk product te worden aangeboden en niet louter slaapplekken.
- Een bedrijfsmatige exploitatie, met professioneel ondernemerschap. De ondernemer dient dit aan te tonen op basis van een visie op de markt, waarin marktconforme bezettingsgraden verantwoord worden.
- Er dient zorgvuldig om te gaan met bestaande waarden zoals ecologie, landschap en cultuur, zodat nieuwe ontwikkelingen goed ingepast worden in de omgeving, in samenhang met het overige recreatief-toeristische aanbod.
- Er dient voldoende segmentering in de markt plaats te vinden.

Voorliggend plan voorziet in de omzetting van een kampeerterrein naar een gebied met hoogwaardige recreatiewoningen waarbij rekening wordt gehouden met bestaande waarden in het gebied. De recreatiewoningen die in voorliggend plan gerealiseerd worden, zullen worden ingezet voor verkoop aan particulieren. Woningen zijn niet bestemd voor bedrijfsmatige exploitatie. Hiermee richt dit deelgebied van Klepperstee zich op een specifiek marktsegment en past het binnen de recreatievisie van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee 'Vitaal belevingseiland in de Delta' (2010)

In de regionale structuurvisie staat de volgende ambitie centraal:
'Goeree-Overflakkee moet worden ontwikkeld tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta.'

Op basis van bovenstaande ambitie worden recreatie en toerisme één van de belangrijkste economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk zijn om verder te ontwikkelen. Geconstateerd wordt echter dat de huidige toeristische infrastructuur onvoldoende en deels sterk verouderd is, zowel wat betreft de verblijfsaccommodaties als de dagattracties.

Vernieuwen en selectief uitbreiden van de toeristische infrastructuur alsmede het verbinden van allerlei losse elementen, vormen daarom de kern van de visie op recreatie en toerisme. Het ontwikkelen van de Kop van Goeree is de basis van de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor het gehele eiland. Langs het water aan de randen van het eiland kan via gerichte recreatieve ontwikkelingen op benoemde stepping stones de recreatieve potentie van de Kop de recreatieve waarde van de rest van het eiland versterken. Kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfsrecreatie, versterken van de recreatieve routestructuren en een verbetering van het aanbod aan voorzieningen (meer diversiteit, meer marktgericht ontwikkelen) zijn daarin belangrijke projecten.

3.3.2 Aangenaam Goeree-Overflakkee

Het Innovatieplatform Goeree-Overflakkee heeft in september 2011 een rapport opgeleverd, waarin een toekomstvisie voor het eiland wordt gepresenteerd. Goeree-Overflakkee is voor zijn economische ontwikkeling gebaat bij een goede samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven. Op de Kop van Goeree is sinds 2006 een Innovatieplatform actief en heeft dit initiatief gezorgd voor een betere relatie tussen gemeente en ondernemers. Naar aanleiding hiervan is in 2010 op Goeree-Overflakkee een platform voor het hele eiland opgericht, het Innovatie Platform Goeree-Overflakkee (IPGO).

Naast kansen op het gebied van wonen en werken op het gehele eiland wordt voor de Kop van Goeree de recreatie als de belangrijkste kans gezien. Het toerisme is een op het eiland al bekende bedrijfstak, vooral op de Kop. Door het inspelen op nieuwe doelgroepen (short breaks, zakelijke markt, wellness en zorg) en het ontwikkelen van andere accommodatievormen (hotels, villa's etc.) kan de productiviteit per hectare zeker worden verdrievoudigd, met alle positieve effecten van dien voor werk en inkomen. Omdat Goeree-Overflakkee geografisch feitelijk het hart van de Delta vormt, is het eiland een van de meest interessante watersportgebieden van Europa. Modernisering van de bedrijfstak kan leiden tot marktvergroting en hogere toegevoegde waarde per bedrijf.

3.3.3 Beleidsvisie Goeree-Overflakkee energieneutraal

In november 2011 is de beleidsvisie Goeree-Overflakkee energieneutraal 2030 opgesteld. De beleidsvisie is een verdieping van het onderwerp 'duurzaamheid' uit de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSV) en is het beleidsmatige vervolg op de Energievisie als studie. De visie is aanzet om de regionale ambitie van Goeree Overflakkee op het klimaat en energie beleidsmatig te waarborgen en uit te dragen.

De RSV constateert dat er grote kansen zijn voor duurzaamheid, in het bijzonder voor het opwekken van duurzame energie. Dit biedt serieuze kansen om economische impulsen te geven aan de regio. Om een goed beeld te krijgen van de kansen die duurzame energie, energiebesparing dan wel klimaatneutraliteit bieden is de Energievisie opgesteld in opdracht van de gemeenten, het ISGO en de provincie Zuid-Holland. De uitkomsten van deze studie vormen de belangrijkste bouwstenen voor deze beleidsvisie, aangevuld met kennis uit de RSV en de Economische visie.

Het geformuleerde doel in de beleidsvisie is duidelijk: in 2030 is Goeree-Overflakkee energieneutraal. Dit houdt het volgende in:

- De bedoeling is dat op het eiland in 2030 net zoveel duurzame (zon, wind, getijde) energie wordt geproduceerd als door huishoudens, toeristen, verkeer, bedrijven en dergelijke op Goeree-Overflakkee wordt verbruikt.
- Meer aandacht vanuit de gemeente voor de mogelijkheden van energieopwekking en besparing voor Goeree-Overflakkee.
- Aanzet geven tot meer samenwerking met marktpartijen, overheden, maatschappelijke organisaties en bewoners.
- Bijdragen aan een meer duurzame leefomgeving en voorbeeldfunctie vervullen ten aanzien van klimaatverandering.

De grootste kansen om bovenstaande doelen te bereiken liggen in opwekking van duurzame energie. Daarbij hoort een reductie van de vraag naar energie. Wanneer dit regionaal wordt opgepakt, biedt dit kansen voor de regionale economie.

Bovenstaande doelen en kansen zijn vertaald in een uitvoeringsagenda en in aanbevelingen voor bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen en het vastleggen van duurzaamheid in bestemmingsplannen. Ten aanzien van de woningbouw wordt het volgende beoogd (als tijdsloze herijking van het DuBo-convenant):

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

Ten aanzien van bestemmingsplannen zijn de volgende stelregels geformuleerd. In de toelichting van het bestemmingsplan kan worden aangegeven dat bij de planontwikkeling is gedacht aan:

- Zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- Compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- Warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- Warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- Bij bedrijfsmatige activiteiten kunnen de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie (mestvergisting, oprichting windturbine) nadrukkelijk als nevenactiviteit worden benoemd.

Ten aanzien van de recreatie en het toerisme worden ook beleidsuitgangspunten benoemd. Ten eerste wil men via marketing en branding Goeree-Overflakkee neerzetten als een duurzaam toeristisch oord. Daarnaast wil men eigenaren, beheerders en initiatiefnemers van recreatieve ontwikkelingen zelf verantwoordelijk maken voor het vernieuwen en verduurzamen van hun aanbod. Ook wil men ondernemers stimuleren zelf hun eigen energie op te wekken.

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat Recreatiepark De Klepperstee, waaronder het deelgebied 'De Ridderstee', in lijn met het beleid uit de beleidsvisie Goeree-Overflakkee energieneutraal worden geëxploiteerd en ontwikkeld. Hierbij is sprake van opwekking van eigen energie en middels educatieve maatregelen wordt duurzaam toerisme gepromoot.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Goedereede 2020.

De voormalige gemeente Goedereede heeft op 27 november 2008 een visie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente tot 2020 vastgesteld. Binnen de gemeente was er behoefte aan een integrale visie die de verschillende sectorale beleidsstukken verenigt en die een duidelijk kader vormt voor toekomstige ontwikkelingen. De toekomstvisie van de gemeente Goedereede is een richtinggevend beleidsstuk dat op twee niveaus een doorkijk biedt tot 2020. Op gemeentelijk niveau dient de visie aan te geven welke ontwikkelingen gewenst zijn voor de gehele gemeente, op welke wijze deze ontwikkelingen ruimtelijk worden vertaald en hoe deze ontwikkelingen worden gefaseerd. Op kernniveau wordt het beeld nader gespecificeerd.

Met betrekking tot toerisme en recreatie wordt geconstateerd dat er circa 3.600 plaatsen zijn voor kampeermiddelen en 2.700 recreatiewoningen. In de kampeersector zijn er, naast enkele grotere bedrijven, relatief veel kleinschalige bedrijven die als nevenactiviteit worden uitgeoefend. Er vinden circa 2,4 miljoen verblijfsrecreatieve overnachtingen per jaar plaats. Het jaarlijkse aantal overnachtingen neemt echter wel af.

Kwaliteitsverbetering en diversificatie van het aanbod aan voorzieningen wordt gewenst geacht. Ouddorp wordt ontwikkeld als gezinsbadplaats, gericht op de stranden, de natuur en de rust. Het beleid is hier vooral gericht op een verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatie. In de zone ten noorden van Ouddorp is Ouddorp-Bad voorzien, waarin all-weather voorzieningen voor vooral de recreanten worden gebundeld. In deze zone kunnen voorzieningen en op beperkte schaal (niet-dagelijkse detailhandel en horeca) worden gerealiseerd ten behoeve van de recreatie. Belangrijk is ook dat de

groene dooradering van Ouddorp naar het strand in combinatie met voet-, fiets- en/of ruiterpaden wordt verbeterd. Omdat de agrarische percelen rond Ouddorp vrij klein zijn, zal de agrarische betekenis van dit gebied afnemen in verband met de noodzakelijke schaalvergroting. In het landelijk gebied rond Ouddorp worden dan ook allerlei nieuwe functies (verbreding van de landbouw) gestimuleerd die de landschappelijke waarden van het gebied kunnen waarborgen.

3.4.2 Handboek ruimtelijk beleid

Het Handboek Ruimtelijk beleid is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Goedereede in 2009 vastgesteld. Doel van het handboek is om met het oog op de actualisering van de bestemmingsplannen binnen de gemeente voor bepaalde functies of waarden, welke van belang worden geacht voor de gemeente een eenduidig ruimtelijk beleidskader te introduceren. In het handboek wordt onder andere ingegaan op het beleid voor windmolens, paarden, woonboten, maar ook voor individuele recreatiewoningen. Hiervan wordt gesteld dat de inhoud maximaal 350 m³ mag bedragen met een maximale goothoogte van 3 m. Dat is exclusief erfbebouwing. De totale oppervlakte van de erfbebouwing bedraagt maximaal 10,5 m². Voorwaarde is dat de individuele recreatiewoning landschappelijk inpasbaar is (met name bij kleinere percelen kan dit een probleem opleveren). Bovendien moet de veiligheid gewaarborgd blijven (b.v. brandgevaar bij te dicht opeenstaande woningen). De welstandscommissie bepaalt mede of een woning qua omvang inpasbaar is.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'De Ridderstee' moet invulling worden gegeven aan de beleidsuitgangspunten en marktkansen die worden geconstateerd in de recentelijk vastgestelde visies op de recreatieve ontwikkeling van de Kop van Goeree. Met name de eisen tot kwaliteitsverbetering en diversiteit in aanbod zijn niet te conformeren aan het in het Handboek ruimtelijk kwaliteit bepaalde ten aanzien van individuele recreatiewoningen.

Met het oog op deze marktontwikkelingen wenst de gemeente Goedereede ten behoeve van onderhavig project af te wijken van de in het handboek vastgestelde maatvoering met betrekking tot individuele recreatiewoningen. Voorliggend plan betreft immers niet de, in het handboek genoemde, 'individuele' recreatiewoningen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen zal de gemeente echter wel extra toezien op de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen.

3.4.3 Nota cultuurhistorie Goedereede 2012

Op 7 juni 2012 heeft de voormalige gemeente Goedereede de Nota Cultuurhistorie vastgesteld. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid bepaald ten aanzien van historisch bouwkundige waarden, archeologische (verwachtings)waarden en cultuurlandschappelijk waarden.

Voor het plangebied 'De Ridderstee' is van belang dat dit gebied op de archeologische verwachtingskaart is aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, waar mogelijke archeologische relictten op een diepte van meer dan 80 cm onder maaiveld zijn gelegen.

In paragraaf 4.2.1 wordt dieper op dit aspect ingegaan. Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat binnen het plangebied geen waarden aanwezig zijn. Wel bevat het gebied direct grenzend aan het plangebied zandwallen van cultuurhistorische waarden.

4 Onderzoeksaspecten

4.1 Milieuaspecten

Bij het ontwikkelen van een nieuwbouwplan als het voorliggende zijn er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. De betreffende onderzoeksrapporten zijn als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.1.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen met betrekking tot de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn vanaf 1 april indicatief. Het bevoegd gezag zal zich er voortaan van moeten vergewissen of de activiteiten in dit onderdeel ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende ten allen tijde te worden meegewogen:

- Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking).
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect.
- De waarschijnlijkheid van het effect.
- De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

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 gebied Klepperstee uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het uitplaatsen van in totaal 362 toeristische standplaatsen (op een totaal van 1.120 eenheden) en de groepsaccommodatie naar het Verplaatsingsgebied. Op deze wijze ontstaat voldoende ruimte op het terrein van De Klepperstee (waaronder 'De Ridderstee') om te kunnen voldoen aan de beoogde kwaliteitscriteria voor het kamperen en om de beoogde groenstructuur gekoppeld aan een verbeterde herkenbaarheid van de ontsluitingsstructuur te bereiken.
- Het uitplaatsen van 34 vaste standplaatsen uit de strook langs de Langedijk ten zuiden van de Vrijheidsweg met een oppervlakte van 0,7 ha. Door deze uitplaatsing kan een droge ecologische verbinding worden gerealiseerd tussen de oude en de nieuwe duinen langs de Langedijk (het zuidelijke deel) in aansluiting op enkele kleinschalige agrarische percelen.

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 "Klepperstee" op het woon- en leefklimaat en ecologie bepaald. In voorliggend, gewijzigd plan voor 'De Ridderstee' zullen 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 nieuwe plan voor 'De Ridderstee' inzichtelijk te maken. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en planologische aspecten die voor een deel ook in het kader van het MER zijn onderzocht. Er wordt dan ook regelmatig naar dit MER verwezen.

4.1.2 Bodem en grondwater

De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormt bij ruimtelijke ontwikkelingen een belangrijk afwegingskader. Wanneer het gebruik van een perceel wijzigt als gevolg van een wijziging van de bestemming én het gebruik een milieugevoeliger functie betreft moet middels bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

In het bestemmingsplan "Klepperstee" wordt ten aanzien van dit historisch onderzoek het volgende vermeld:

"Gezien het grondgebruik in het verleden is het mogelijk dat de bodem plaatselijk verontreinigd is. Voor de locaties waar sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar recreatief gebruik zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Er dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functiewijziging".

Conclusie

Het plangebied 'De Ridderstee' is momenteel bestemd als "Recreatie-Verblijfsrecreatie". Met aanduiding "Kampeertrein, voor het plangebied is dus geen sprake van een functiewijziging van het gebruik van gronden. In het kader van voorliggende

bestemmingsplan wijziging hoeft de bodemkwaliteit derhalve niet te worden aangetoond.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Het plan heeft invloed op de lokale luchtkwaliteit, omdat verkeer wordt gegenereerd door de herontwikkeling van deelgebied 'De Ridderstee'.

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreiniging-componenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3% grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van bovenstaande is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk. In het kader van het MER voor het bestemmingsplan "Verplaatsingsgebied/ Klepperstee" is dit onderzoek echter wel uitgevoerd. Uit bijlage 7 van het MER-rapport blijkt dat de grenswaarden voor de verontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ (40 µg/m³) en het aantal overschrijdingsdagen (Zowel in de huidige situatie, als bij de autonome ontwikkeling en bij realisatie van het basisalternatief) als nooit worden overschreden. De berekende gehalten aan verontreinigende stoffen liggen ver onder de grenswaarden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.1.4 Akoestisch onderzoek

Het vigerende beleid met betrekking tot geluidshinder is onder meer vastgelegd in de Wet geluidhinder, ministeriële besluiten en jurisprudentie. Een toelichting hierop komt in deze paragraaf aan de orde, toegespitst op de situatie in dit ruimtelijke plan.

Een recreatiewoning of camping is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie. Uit jurisprudentie blijkt echter dat desondanks in de ruimtelijke planvorming wel degelijk rekening dient te worden gehouden met het aspect geluidshinder:

"Het ligt echter in de rede, mede gelet op de omstandigheid dat recreatiewoningen veelal worden bewoond juist om rust te vinden, de normen die gelden voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor woningen, vanwege een industrieterrein, zoveel mogelijk overeenkomstig op recreatiewoningen toe te passen" (KB 90.023432 10-12-1990, AB 1991, nr. 201).

In een latere uitspraak van de ABRvS (E01.98.0423, d.d. 14 augustus 2000 over de onthouding van goedkeuring vanwege een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) op de gevel), werd ten aanzien van wegverkeerslawaaï het volgende vermeld:

"De Afdeling is van oordeel dat het ook bij geluidsbelasting van wegen in de rede ligt de normen die gelden voor woningen zoveel mogelijk overeenkomstig toe te passen op recreatiewoningen teneinde een aanvaardbaar verblijfsklimaat te garanderen. Hieraan kan niet afdoen dat de mensen die in de recreatiewoningen verblijven, in dit geval mogelijk niet zozeer komen om rust te vinden..... Verweerders hebben in dit geval niet ten onrechte betekenis gehecht aan de grens van de 50 dB(A)-contour van de weg".

Uit deze jurisprudentie volgt duidelijk dat ook bij recreatiewoningen of campings rekening dient te worden gehouden met het aspect geluidshinder. De algemene randvoorwaarde voor ontwikkelingen is dat "een goed verblijfsklimaat dient te worden gegarandeerd".

In het kader van het waarborgen van een goed leefklimaat is onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting veroorzaakt door de om het plangebied liggende wegen een belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een zoneplichtige weg in nieuwe situaties de geluidsbelasting in Lden in dB te worden bepaald. Lden is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode. In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidsgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

Op grond van Artikel 74 van de Wet Geluidhinder hebben wegen een zone die zich, in stedelijk gebied, uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter
- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone van de Vrijheidsweg en deel binnen de geluidszone van de Westerweg.

In het MER "Verplaatsingsgebied de Klepperstee" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In het MER wordt het volgende geconcludeerd:

Uit de uitgevoerde berekeningen kan worden afgeleid dat in zowel de huidige als toekomstige situatie aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB) wordt voldaan. Zowel naastgelegen woningen als standplaatsen liggen op meer dan voldoende afstand uit de as van de weg om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB. De 2 m hoge geluidswal, die gelegen is tussen de vrijheidsweg en de Klepperstee, is effectief. Overigens zijn de beperkte contourafstanden ook het gevolg van het instellen van een 50 km/h-regime ter

plaatse. De situatie ten gevolge van wegverkeerslawaaï is als goed te omschrijven, ook in pieksituaties.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van recreatiewoningen in deelgebied 'De Ridderstee'.

4.1.5 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid speelt het risico op ongevallen veroorzaakt door bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water of buisleidingen een rol.

Alvorens een plan te kunnen realiseren dient te worden aangetoond dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering vormen.

- Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit.
- Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). Op basis van de Rnvgs heeft het ministerie van verkeer en waterstaat een aantal risicoatlassen opgesteld. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er de risicoatlassen voor de weg, het spoor en het water.

Op 4 augustus 2004 is in de Staatscourant de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd. Deze circulaire is een uitwerking van de Rnvgs. Het is de bedoeling dat de circulaire op termijn overgaat in een Besluit externe veiligheid transport, dat qua opzet en normering grotendeels overeen zal komen met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Op 19 november 2008 hebben bestuurders ingestemd met het ambtelijk concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het concept Btev is verregaande aansluiting gezocht bij de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In het concept Btev wordt onderscheid gemaakt in transportroutes zoals benoemd in het Basisnet (in beheer bij het rijk) en overige wegen, spoorwegen en vaarwegen (in provinciaal en gemeentelijk beheer). Zodra het Btev is vastgesteld moeten gemeenten verplicht de risico's en effecten van het transport van gevaarlijke stoffen inventariseren en analyseren bij ruimtelijke plannen. Tot aan de vaststelling van het Btev blijft de circulaire van kracht. Het Btev zal in 2012 in werking treden.

Binnen de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) is in Hoofdstuk III geregeld dat het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke bevoegdheid hebben gekregen om wegen aan te wijzen voor routing voor het vervoer van zogenoemde 'routeplichtige' gevaarlijke stoffen. Het Rijk en de provincies hebben geen routing aangebracht voor hun wegen waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over alle rijks- en provinciale wegen ('A' en 'N' wegen) is toegestaan.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 2 km van de dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen (N57). Externe veiligheidsrisico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen zijn niet aan de orde. In de omgeving zijn evenmin buisleidingen gelegen.

BEVI-inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen milieubeheer vallen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid

vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.1.6 Milieuzoneringen

De in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijvigheid heeft mogelijk invloed op de ontwikkeling van de projectlocatie. Dit heeft te maken met de vergunde milieuruimte van de diverse bedrijven of inrichtingen. Bij de beoordeling van de verschillende bedrijven zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit (geur), gevaar, lichthinder en trillinghinder van belang.

In de omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die invloed kunnen hebben op het leefklimaat binnen het plangebied 'De Ridderstee'. Meest nabije functies liggen op een afstand die dusdanig groot is, dat geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat te verwachten is. Anderzijds leidt voorliggende ontwikkeling van het plangebied ook niet tot een juridisch-planologische verslechtering voor omliggende bedrijven.

4.2 Planologische aspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Belangrijke pijler onder de aantrekkelijkheid van de Kop van Goeree voor recreatie en toerisme is het landschap. Vanzelfsprekend speelt de kust hier een voornamelijk rol in, maar ook het gebied achter de kustlijn is aantrekkelijk. In de diverse beleidsstukken van de provincie wordt hier dan ook op gewezen.

Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland

Op de beleidskaarten uit de Cultuurhistorische Atlas is het gebied aangeduid als zogenaamd "topgebied". Er zijn zestien 'Topgebieden Cultureel Erfgoed' in Zuid-Holland. Dit zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit.

Het topgebied Kop van Goeree wordt als volgt omschreven:

"De Kop van Goeree is een duinlandschap met een gelaagde opbouw: van oost naar west de 'oudere jonge duinen', strandpolders en 'jongere jonge duinen'. Bijzonder in de binnenduinstrand zijn het schurvelingenlandschap en de contrastrijke zone bij Oostdijk. Het duinlandschap is kleinschalig met veel afwisseling tussen duinen, duinbossen en agrarische gronden. In het veel vlakke zeekleilandschap achter het duingebied ligt het beschermd stadsgezicht Goedereede. De grote landschappelijke diversiteit en de daaraan verbonden contrasten, vormen een belangrijke kwaliteit van het topgebied. Schurvelingen en zandwallen zijn karakteristieke elementen in het landschap van de Kop van Goeree. Een schurveling (een wal met greppel) diende als perceelsscheiding en veekering. Direct achter de jonge duinen ligt een aantal strandpolders (ingepolderde zandvlaktes): West-Nieuwland, Nieuwenoord, Springertpolder en Bokkepolder. Het zijn rationeel verkavelde polders, in gebruik voor akkerbouw, tuinbouw en de teelt van bloemzaden. Bijzonder is het contrast tussen dit vlakke, regelmatige polderlandschap en de grillige, hoge binnenduinstrand. In het oosten van het topgebied liggen jonge zeekleipolders (ingepolderde aangeslibde klei). Goedereede is via het Spui (havenkanaal) verbonden met het Zuiderdiep. Het ensemble als geheel is een beschermd dorpsgezicht".

In het bestemmingsplan "Klepperstee" is een bestemming opgenomen gericht op de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle zandwallen. Deze bestemming maakt ook onderdeel uit van het plangebied 'De Ridderstee'.

Op basis van de archeologische waardenkaart die onderdeel is van de Cultuurhistorische Atlas zijn er binnen het plangebied geen bekende archeologische waarden of kenmerken aanwezig. Het gebied kent evenmin een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische relictten in de bodem.

Archeologiebeleid gemeente Goedereede en Erfgoedverordening

In de Nota Cultuurhistorie heeft de gemeente ook haar archeologiebeleid verankerd. Er wordt hierin verwezen naar de in regionaal verband opgestelde archeologische beleidskaart. In dit beleid wordt op basis van een archeologische verwachtingsmodel en een waardenkaart onderzoek geëist op basis van de ligging van een project in een archeologische zone. Zoals te zien is in afbeelding 15 is het plan gelegen binnen een zone zonder archeologische waarde, waar geen onderzoek wordt geëist. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede Archeologische beleidskaart. Bron: Archeologiebeleid voormalige gemeente Goedereede en Erfgoedverordening

Conclusie

Op basis van de archeologische beleidskaart kan worden opgemaakt dat nader onderzoek naar in het gebied aanwezige archeologische waarden niet noodzakelijk is. De aspecten landschap en cultuurhistorie vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2.2 Flora en fauna

In het kader van de vaststelling van de bestemmingsplannen

“Verplaatsingsgebied/Klepperstee” in 2010 is uitgebreid flora en faunaonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek kunnen worden overgenomen voor het bestemmingsplan Klepperduinen.

*Gebiedsbescherming**Natura 2000: Voordelta*

Het Vogel- en Habitatrichtlijngebied de Voordelta (zie figuur 5.2) betreft het ondiepe zeegedeelte van de Zeeuwse en Zuid-Hollandse Delta met een totaal oppervlak van 88.694 ha. Het gebied is door de aanleg van de deltawerken sterk veranderd en bestaat nu uit droogvallende en diepere zandbanken afgewisseld met diepere geulen. Aan de randen

liggen een aantal kwelders en slikkige platen. Het gebied vormt het belangrijkste habitat voor gewone zeehond in zuidwest-Nederland. Daarnaast is het gebied van belang voor visetende trekvogels en in mindere mate voor schelpdiereters. De intergetijdengebieden zijn van belang voor steltlopers en trekvogels. Het gebied is hoog dynamisch, waardoor natuurwaarden continue in beweging zijn. De aanwijzing van de Voordelta als Vogelrichtlijngebied heeft betrekking op de volgende vogelsoorten (soorten gemarkeerd met een sterretje (*) zijn zogenaamde "kwalificerende soorten" waarvoor het gebied is geselecteerd als Vogelrichtlijngebied): roodkeelduiker*, fuut, kuifduiker*, aalscholver, lepelaar*, grauwe gans, bergeend, smient, krakeend, wintertaling, pijlstaart, slobbeend, toppereend*, eidereend, zwarte zee-eend, brilduiker, nonnetje, middelste zaagbek, scholekster, kluut, bontbekplevier, zilverplevier*, drieteenstrandloper, bonte strandloper, rosse grutto, wulp, tureluur*, steenloper en dwergmeeuw. Voor al deze soorten geldt als instandhoudingsdoelstelling het handhaven van de huidige situatie. De aanwijzing van de Voordelta als Habitatrichtlijngebied heeft betrekking op het voorkomen van de volgende habitattypen:

- Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken [H1110].
- Bij eb droogvallende slikwadden en zandplaten [H1140].
- Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* ssp. en andere zoutminnende soorten [H1310].
- Schorren met slijkgrasvegetatie (*Spartinion maritimae*) [H1320].
- Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*) [H1330].

Voor alle habitattypen geldt als instandhoudingsdoelstelling het behoud van oppervlakte en kwaliteit, met uitzondering van een verbeteringsdoelstelling voor de zandbanken (1110) en zandplaten (1140). Tevens is de aanwijzing gebaseerd op het voorkomen van de volgende soorten: zeepril, rivierpril, elft, fint, zalm en gewone zeehond.

Natura 2000:

Duinen van Goeree

De duinen ten westen, oosten en zuiden van het plangebied maken deel uit van het habitatrichtlijngebied de Duinen van Goeree dat loopt van de Haringvlietsluizen tot de Brouwersdam, met een omvang van 1.366 ha. De aanwijzing van de Duinen van Goeree als Habitatrichtlijngebied heeft betrekking op het voorkomen van de volgende habitattypen:

- Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* ssp. en andere zoutminnende soorten [1310]; s
- Schorren met slijkgrasvegetatie (*Spartinion maritimae*) [1320].
- Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*) [1330].
- Embryonale wandelende duinen [2110].
- Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen") [2120].
- Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ("grijze duinen") [2130].
- Duinen met *Hippophae rhamnoides* [2160].
- Vochtige duinvalleien [2190].
- Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones [6430].

Voor alle habitattypen geldt als instandhoudingsdoelstelling het behoud van oppervlakte en kwaliteit. Het oppervlak van habitatype duinen (2160) mag wel afnemen ten gunste van de habitattypen grijze duinen en vochtige duinvalleien. In de nabijheid van het Flauwe Werk betreft het habitattypen van duinen en duinvalleien. Tevens is de aanwijzing gebaseerd op het voorkomen van de soorten nauwe korfslak en noordse woelmuis, beide aanwezig in natte duinvalleien.

In de directe omgeving van het plangebied zijn gronden aangewezen als EHS. Bescherming van deze structuur vormt een kernpunt van het provinciale ruimtelijke beleid. Langs de Langedijk (westkant) en langs het Flauwe Werk (noordzijde) is een natte ecologische verbindingzone (EVZ) en de Salamanderoute voorzien. Deze natte EVZ legt een verband tussen het Haringvliet en de Grevelingen door het verbinden van gebieden met grote verschillen in het zoutgehalte van het grond- en oppervlaktewater. Het droge binnentalud van het Flauwe Werk is aangewezen als droge ecologische

verbindingszone. Deze gebieden vormen onderdeel van de EHS. Doelsoorten voor deze zone zijn: waterspitsmuis, noordse woelmuis, kleine karekiet, ijsvogel, kleine watersalamander, rugstreeppad, libellen, waterjuffers, dikkopjes, gehakkelde aurelia. Voor deze soorten dient ook de ecologische verbindingszone langs de Langedijk te worden ingericht.

Soortenbescherming

Hieronder wordt voor De Klepperstee de flora en fauna afzonderlijk beschreven. Aangegeven wordt welke zwaar beschermde en/of Rode Lijstsoorten aanwezig zijn.

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw (categorie 2)	(categorie 3)
brede wespenorchis, grasklokje, gewone vogelmelk en grote kaardenbol bosmuis, egel, huisspitsmuis, bosspitsmuis, mol, hermelijn, bunzing, wezel, haas, konijn, gewone pad en bruine kikker	alle inheemse vogels, waaronder huismus , kneu en zomertortel	alle soorten vleermuizen

Afbeelding 16: Beschermde soorten in De Klepperstee en het beschermingsregime.

Vet = Rode Lijstsoort. Niet-beschermde Rode Lijstsoorten: goudhaver en gewone agrimonie.

Conclusies

- Het plangebied grenst aan de Natura 2000-gebieden Voordelta en Duinen van Goeree. Areaalverlies van beide gebieden is niet aan de orde. Door het uitplaatsen/saneren van toeristische standplaatsen zal de totale recreatiedruk op beide natuurgebieden niet veranderen. Aanlegwerkzaamheden zullen evenmin leiden tot enig verstoringseffect. Elk effect op Natura 2000 kan daardoor worden uitgesloten en een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig. Cumulatieve effecten als gevolg van andere ontwikkelingen (zoals de kustversterking Flauwe Werk) behoeven derhalve niet nader getoetst te worden.
- De ecologische verbindingszone langs de west- en noordrand wordt, door de combinatie met de waterberging en groene inpassing van het Verplaatsingsgebied, sterk verbreed en draagt daardoor extra bij aan de ecologische samenhang op de Kop van Goeree. De beoogde aangrenzende recreatieve ontwikkeling heeft een zeer gering verstoringseffect op het functioneren van de zone.
- In het Uitplaatsingsgebied (De Klepperstee) komt ruimte vrij voor het versterken van de bestaande interne groenstructuur aldaar (deels onderdeel PEHS), waardoor eveneens sprake is van een licht positief effect.
- Het Verplaatsingsgebied herbergt in de agrarische uitgangssituatie weinig bijzondere natuurwaarden. Na enkele jaren gedeeltelijke herinrichting met water, moeras, zandwallen en groen, hebben zich inmiddels wel enkele soorten van ruigten en struwelen gevestigd, alsmede de zwaar beschermde rugstreeppad. De recent ontstane natuurwaarden in het Verplaatsingsgebied worden versterkt door realisatie van een aaneengesloten interne groenstructuur met houtwallen, grasland en natuurvriendelijk ingerichte watergangen.
- Het oorspronkelijke agrarisch gebied herbergt één vogelsoort van de landelijke Rode Lijst (graspieper). Op grond van het provinciale compensatiebeleid is vernietiging van deze biotoop derhalve compensatieplichtig. De nieuwe leefgebieden die in het Verplaatsingsgebied zullen ontstaan voor andere Rode Lijstsoorten (struweelvogels als spotvogel, kneu, zomertortel), kunnen worden beschouwd als natuurcompensatie.
- Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig aangezien vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van categorie 3-soorten afwezig zijn. Voor de wel aanwezige, licht- beschermde zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstelling

van de verbodsbepalingen van deze wet. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden opgestart is er evenmin sprake van strijdigheid met de wet.

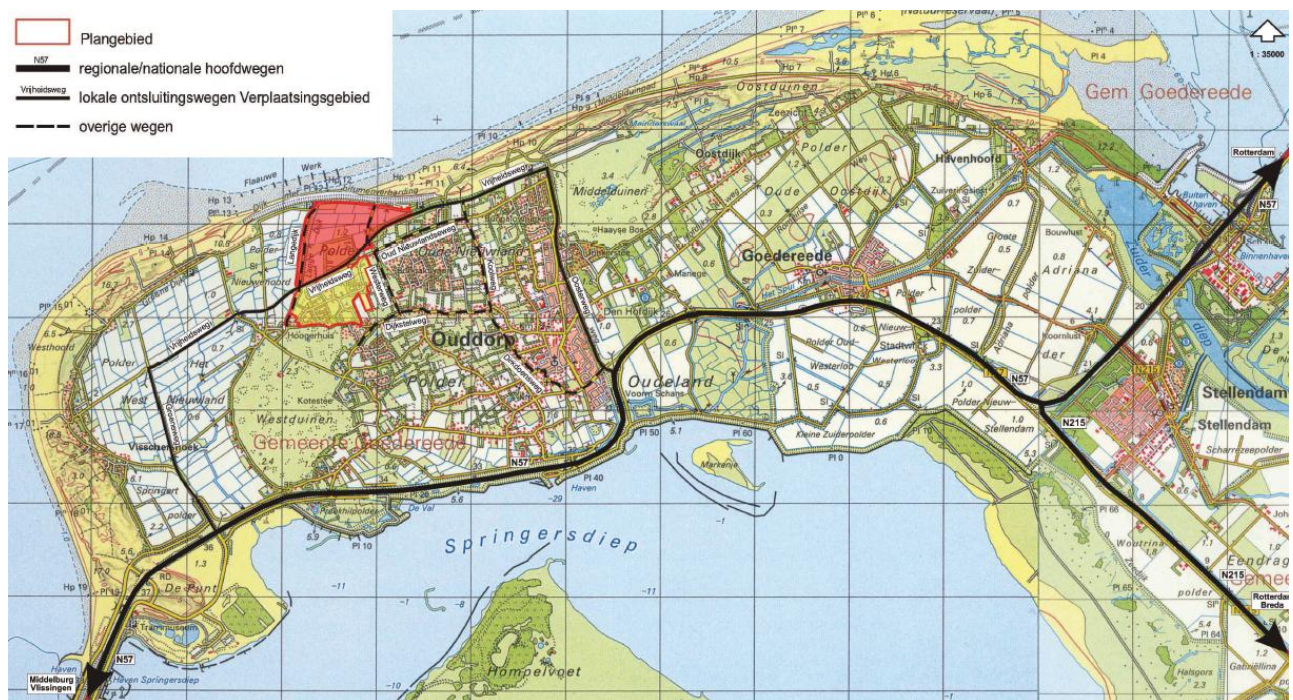
Op basis van bovengenoemde conclusies kan worden opgemaakt dat nader onderzoek naar in het gebied aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk is. Indien zorgvuldig wordt omgegaan met bovengenoemde aspecten vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2.3 Verkeer

De hoofdverkeersstructuur zoals deze in het bestemmingsplan "De Klepperstee" is opgenomen, blijft voor wat betreft de ontwikkeling van deelgebied 'De Ridderstee' gehandhaafd. De beschrijving van de verkeersstructuur, zoals die in het bestemmingsplan "De Klepperstee" is opgenomen, is dus nog altijd actueel en overgenomen in dit plan.

Regionale ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten door de Vrijheidsweg (afbeelding 17), die is gelegen tussen het Verplaatsingsgebied en het zandwallengebied, waarin de uit te plaatsen recreatieve voorzieningen, 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 verbinding tussen de entree van De Klepperstee en de entree van het Verplaatsingsgebied is door middel van een rotonde gerealiseerd. Ook ter hoogte van de kruising Vrijheidsweg en de Westerweg is een rotonde aangelegd. 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.



Afbeelding 17: Ontsluiting plangebied. Bron: bestemmingsplan De Klepperstee.

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 recreatiepark De Klepperstee kan op dit moment via een westelijke en een zuidelijke secundaire uitgang aansluiting vinden op plattelandswegen via welke een verbinding naar het strand en Ouddorp mogelijk is. Gelijktijdig met de aanleg van de genoemde rotondes is er een vrijliggend fietspad vanaf de Oude Nieuwlandseweg naar de Langedijk aan de zuidzijde en gedeeltelijk aan de noordzijde van de Vrijheidsweg aangelegd. Oversteken over de

Vrijheidsweg voor langzaam verkeer zijn er ter hoogte van de Langedijk, de rotonde bij de hoofdingangen van De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied en bij de rotonde van de Westerweg. Het oversteken van de Vrijheidsweg is daarmee veilig voor langzaam verkeer. 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.

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. Bij de toegang tot recreatiepark De Klepperstee zijn in beide richtingen bushaltes. Overdag stopt 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.

Verkeersafwikkeling

De wegcapaciteiten zijn voldoende om de 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 etenstijd of bij een weersomslag. Naar verwachting zullen daarbij geen grote knelpunten optreden. Bovendien is een ietwat stroevere verkeersafwikkeling op piekdagen acceptabel.

Verkeersveiligheid

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

Parkeerplaatsen

Bij de realisatie van recreatieve verblijfseenheden in het plangebied 'De Ridderstee' zal ervoor worden gezorgd dat alle benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wordt aangelegd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beschrijving kan worden opgemaakt dat voorliggend plan geen belemmering vormt betreffende de aspecten bereikbaarheid en parkeren.

4.2.4 Watertoets

Ridderstee Holiday b.v. is voornemens het gebied "De Ridderstee" dat onderdeel is van recreatiepark "De Klepperstee" her te ontwikkelen. Door RBOI is reeds het bestemmingsplan "De Klepperstee" opgesteld. Binnen het bestemmingsplan, dat is goedgekeurd op 17 juni 2010, heeft de voorliggende uitbreiding een concept wijziging ondergaan.

Voorliggende rapportage (2: watertoets Ridderstee, Project: ARC050, Kragten, 17 januari 2013) is een notitie op de waterparagraaf uit het vigerende bestemmingsplan. In het vastgestelde bestemmingsplan is uitgegaan van een afname aan verhard oppervlak. In voorliggende planontwikkeling is echter besloten om grondgebonden vakantiewoningen te gaan bouwen. In tegenstelling tot het gestelde in de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan zal het verharde oppervlak daardoor toenemen. Voor het afhandelen van het hemelwater op de toename van verhard oppervlak is een watertoets opgesteld. Hierin wordt voor de nieuwe situatie beschreven op welke wijze rekening is gehouden

met de waterhuishoudkundige aspecten en met het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Hollandse Delta en de voormalige gemeente Goedereede).

De realisatie van het plan zal van invloed zijn op de lokale waterhuishouding. De veranderingen zullen enerzijds moeten passen binnen het kader van het vigerende waterbeleid en anderzijds zijn de locatie specifieke (on)mogelijkheden bepalend.

Verhard oppervlak

In onderstaande tabel wordt een overzicht weergegeven van het nieuwe verhard oppervlak. Het verhard oppervlak is bepaald aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp plangebied "De Ridderstee" en het herziende bestemmingsplan De Ridderstee. De oppervlakten zijn vooralsnog bij benadering. Bij het bepalen van het verhard oppervlak is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Breedte wegen 4 m.
- lengte wegen 1325 m-1
- Aantal wooneenheden 104 st.
- Het percentage recreatiewoningen met een maximaal bebouwde oppervlakte van ten hoogste 90 m² mag niet meer bedragen dan 100%.
- Bij iedere recreatiewoning zijn bergplaatsen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 10,5 m².

Verhard oppervlak	Oppervlakte (m ²)
Recreatiewoningen (104 st)	10.500
wegen	5.300
Totaal	15.800

Gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten

Een combinatie van zowel de beleidsmatige als de technische aspecten hebben geresulteerd in onderstaande uitgangspunten die sturend zijn voor het ontwerp:

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak op het gemeentelijke rioleringsstelsel.
- De wateropgave baseren op het definitief ontwerp. Voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van 1,58 ha.
- De benodigde oppervlakte aan nieuw open water is conform de eisen van het waterschap berekend op 10 % over het aangesloten verharde oppervlak.
- Afvoer van hemelwater waar mogelijk oppervlakkig en indien nodig verbuisd.
- Bovengronds (zichtbaar) bergingssysteem.
- Maaiveldhoogte 1,60 m +NAP.
- Zomerpeil 0,8 m +NAP.
- Winterpeil 0,5 m +NAP.
- drooglegging 1,10 meter beneden maaiveld.

Waterbergingsopgave

Uitgaande van een verhard oppervlak van 1,58 ha en de eisen vanuit het waterschap dient binnen het verplaatsingsgebied 1580 m² (15.800 m² x 0,1) beschikbaar te zijn voor de berging van hemelwater.

Hemelwaterafvoersysteem

Zoals uit de uitgangspunten blijkt zal de inzameling en transport van alle regenwater binnen het plangebied zoveel mogelijk zichtbaar plaatsvinden via kielspitten, molgoten en open ont- en afwateringsvoorzieningen.

Kenmerken hemelwaterafvoersysteem

Onderstaand zijn de kenmerken van het hemelwatersysteem puntsgewijs opgesomd:

- Het hemelwater wordt zichtbaar gehouden zowel tijdens het transport als in de bergingsvoorzieningen.
- Het regenwater (van recreatiewoningen + terrassen + paden + naastgelegen terrein) komt op de bodem terecht waar het verspreid over het hele gebied de kans krijgt om te infiltreren. Bij onvoldoende infiltratiecapaciteit van de bodem komt het water tot afstroming.
- Om het afstromende water op gecontroleerde wijze af te kunnen voeren worden de wegen binnen het plan voorzien van infiltratietransport-greppels (ITG's).

- De wegen en parkeerplaatsen wateren direct op de ITG's af. Overige verharde oppervlaktes zoals daken, terrassen en paden wateren vrij af (run-of via maaiveld en kielspitten).
- De ITG's staan in verbinding met laagtes in het terrein (wadi's). Het overtollige water - dat onderweg niet infiltreert en niet in de ITG's geborgen kan worden kan hier worden geborgen.

Waterberging

Afstromend hemelwater wordt naast de bering in de ITG's hoofdzakelijk geborgen in laagtes in het terrein. Hemelwater zal met name geborgen worden in de groen pleinen en de centrale groen-/speelvoorziening in het midden van het plangebied.

Uitgaande dat 50 % van het groen ingericht wordt voor de berging van hemelwater, is circa 1783 m² grond beschikbaar om berging te realiseren.

Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave vanuit het waterschap (1580 m², 10 % over het aangesloten verhardoppervlak).

In totaal kan in de bergingslaagtes uitgaande van een talud van 1/3 en een diepte van 0,5m circa 490 m³ geborgen worden. Gerekend over het aangesloten verhardoppervlak komt dit overeen met bui inhoud van 30 mm. De berging in de ITG's is hierin niet inbegrepen.

In werkelijkheid is het bergend vermogen van het systeem groter. Gemiddeld valt er per jaar 690 tot ruim 900 mm aan neerslag in Nederland. In de regel zijn de neerslaghoeveelheden in de zomer groter dan in de winter. Bij bijvoorbeeld onweersbuien komen etmaalhoeveelheden van enkele tientallen millimeters voor. In de nazomer en herfst vallen vaak zware/hevige buien. Deze buien leveren soms meer dan 20 millimeter in een kwartier op.

Met de bovenstaande bui inhoud kan het merendeel van de neerslaghoeveelheden worden opgevangen. Bij extremere neerslaggebeurtenissen kan het overtollige water overstorten aan maaiveld en zijn weg vinden in het onverharde park.

Calamiteit (milieu hygiënisch)

Om eventuele milieucalamiteiten, waarbij om welke reden dan ook milieuverontreinigingen zich kunnen (risico) verplaatsen via het hemelwaterstelsel te voorkomen kunnen de greppels gecompartmenteerd worden. Door het afsluiten van compartimenten kan tijdens een calamiteit voorkomen worden dat grote gebieden qua bodem en grondwater verontreinigd raken.

Beheer

Het beheer beperkt zich tot het verwijderen van afvoer belemmerende zaken (als hout, blad e.d.) en het incidenteel maaien van het talud en bodem. Ingelegen kunstwerken zoals een duikers en overlaten zullen vaker gecontroleerd en gereinigd moeten worden. Dit geldt met name voor de instroomzijden die gevoelig zijn voor verstopping. Een goede werking van deze voorzieningen is belangrijk.

Afvalwater

Het recreatiepark de Klepperstee is momenteel reeds aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Als richtlijn geldt voor vakantieparken een afvoercapaciteit van 10 l/uur per bewoner (Leidraad riolering module B2100). Bij volledige bezetting dient uitgaande van gemiddeld 4 i.e. rekening te worden gehouden met een hoeveelheid afvalwater van circa 4,15 m³/uur (104 x 10 x 4 / 1000).

5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

5.1.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen de recente bestemmingsplannen binnen de gemeente. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover 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.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen en het Handboek ruimtelijk beleid van de gemeente Goedereede. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen m.b.t. onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld.

5.3.1 Inleidende regels

In artikel 1 van dit hoofdstuk worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Een aantal begripsbepalingen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en worden verplicht gesteld. De overige begrippen geven de definitie van de in hoofdstuk 2 gebruikte (technische) termen en begrippen. In artikel 2 van dit hoofdstuk is de wijze van meten opgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Nadere eisen.
4. Specifieke gebruiksregels.
5. Ontheffingen.
6. Wijzigingen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk

vereenvoudigd en inzichtelijker is. De specifieke gebruiksregels geven aan wanneer er sprake is van een strijdig gebruik van de gronden en gebouwen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, vlaggenmasten en voet-, fiets- en ruiterspaden;
- b. inritten;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. een geluidwal;
- e. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Bestemming 'Natuur – Zandwallen'

De voor Natuur - Zandwallen aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de zandwallen eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verblijfsrecreatieterrein;
- b. centrum- en beheervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen die ongewenste situaties binnen het gehele bestemmingsplan moeten voorkomen. Hierbij valt te denken aan bewoning van bijgebouwen, het oprichten van seksinrichtingen en het opslaan van afval. Er is een onderscheid gemaakt tussen de regels voor gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen, die moeten voorkomen dat voor kleine afwijkingen die in de praktijk vaak voorkomen, direct een nieuwe bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan middels een eenvoudiger Wabo-procedure deze afwijkingen toch toestaan. Belanghebbende hebben daarbij nog altijd de mogelijkheid tot reageren op het ontwerpbesluit.

Algemene wijzigingsregels

Om in de uitvoering de voortgang niet te frustreren is een algemene wijzigingsregel opgenomen die Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de bestemmingen te wijzigen, indien de afwijking van geringe aard is ten aanzien van ondergeschikte punten én wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is of indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen en bij een wijziging.

5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat gemeenten verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. Het Bro geeft de volgende definitie betreffende wat onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Ridderstee Holiday b.v. heeft met de gemeente Goeree Overflakkee een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee het kostenverhaal anderszins geregeld is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan De Ridderstee heeft vanaf 6 juni 2013 tot en met 17 juli 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Goeree-Overflakkee en is gelijktijdig gepubliceerd op de website www.goeree-overflakkee.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend op het plan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. De Nota van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplan De Ridderstee is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

7 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de, in het plan opgenomen, ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die, hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk, in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuw vestiging.

Het gemeentebestuur van de gemeente Goeree-Overflakkee draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

8 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**BESTEMMINGSPLAN 'DE
RIDDERSTEE'
Ridderstee Holiday b.v.**

Toelichting

Bijlage 1 Aantal en type standplaatsen De Klepperstee en Verplaatsingsgebied (bestaande en toekomstige situatie)

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ridderstee