



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2018
Nr. 173902/173916

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 maart 2018;

gelet op de bij het bestemmingsplan Colinslandsedijk 27 Tinte behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in onder andere de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 in de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende artikelen en het Besluit ruimtelijk ordening;

BESLUIT:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. geen milieueffectrapportage op te stellen;
- III. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen en te beantwoorden, een en ander zoals weergegeven in de als bijlage 1 bij dit besluit gevoegde Nota zienswijzen;
- IV. het bestemmingsplan Colinslandsedijk 27 Tinte gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1211bpColdijk-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding. Hierbij worden in de regels van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen (GML bestand NL.IMRO.0614.1211bpColdijk-0010)
 - a. in artikel 1 worden de volgende begrippen ingevoegd:
 - “1.7 archeologisch deskundige
Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.
 - 1.8 archeologisch onderzoek
Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.
 - 1.9 archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.”;
 - b. na invoeging in artikel 1 van de begrippen zoals genoemd onder a. worden de navolgende begrippen hernummerd;
 - c. uit artikel 1.31 wordt de term ‘of een hoefsmid’ verwijderd, artikel zal luiden als volgt:
 - “1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Het in een woning door de bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon of een nagelstudio, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met

een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Daarnaast wordt ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan de verbeelding op een punt aangepast, een en ander zoals toegelicht in de als bijlage 2 bij dit besluit gevoegde Toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 april 2018

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Toelichting wijziging verbeelding

Bijlage 1 Nota zienswijzen bestemmingsplan Colinslandsedijk 27 Tinte

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Colinslandsedijk 27 Tinte' heeft, in het kader van de vaststellingsprocedure van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter inzage gelegen. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden konden op het gemeentehuis, online via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl het plan inzien. Tijdens deze periode van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. Deze Nota zienswijzen is door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de indieners van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de indieners ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijze in de besluitvorming heeft betrokken.

Deze nota wordt bij de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het raadsbesluit. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijk beoordeling van de zienswijzen en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Indiener 1, zienswijze ontvangen op 10 januari 2018

Zienswijze

De zienswijze van indiener heeft voornamelijk betrekking op de gevolgen van het bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan bepaalde plangrenzen.

- a. In het plan wordt in paragraaf 1.2 gesproken over Colinslandsedijk 29. Indiener geeft aan dat nummer 29 niet bestaat en verzoekt ons dit te wijzigen in Colinslandsedijk 31.
- b. Indiener stelt dat hij een recht van overpad heeft op perceel C1025. Dit perceel is ook in het plan opgenomen. Indiener verzoekt ons in het plan op te nemen hoe er omgegaan dient te worden met dit perceel en het daarop rustende recht van overpad.
- c. Indiener geeft aan dat ook perceel C1764 is opgenomen in het plangebied. Volgens indiener bevindt dit perceel zich in zijn tuin en is dit in eigendom bij het waterschap. Gevraagd wordt dit perceel uit het plangebied te verwijderen.
- d. Verzocht wordt het plan te beperken en maar twee woningen toe te staan in plaats van drie. Dit omdat een derde woning indiener veel nadeel op zal leveren in de vorm van inkijk en geluid.
- e. Indien er toch drie woningen worden voorzien verzoekt indiener ons wateroverlast te voorkomen. Indiener stelt dat zijn tuin lager gelegen is dan het terrein waar het plangebied bebouwing voorziet. Bij bouw van een woning zal, volgens indiener, het perceel vlak gemaakt worden en zal water het laagste punt opzoeken. In dit geval zou het laagste punt de tuin van indiener zijn. Indiener wil dat in het plan wordt opgenomen dat de huidige erfafscheiding van palen met gaas wordt vervangen door een muurtje gewapend beton om zo het water tegen te houden.

Beantwoording

- a. In paragraaf 1.2 wordt gesproken over de percelen die het perceel Colinslandsedijk 27 omsluiten. Het klopt dat Colinslandsedijk 29 zich op hetzelfde perceel bevindt. In het bestemmingsplan dienen de naastgelegen percelen Colinslandsedijk 25 en 31 te worden opgenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit een aanpassing in de toelichting betreft, de toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).
- b. De opmerking van betrokkene heeft betrekking op het recht van overpad dat indiener heeft op de uitloper van het betreffende perceel. Het gedeelte van het perceel waar de oprit van Colinslandsedijk 31 is gesitueerd is, ligt buiten het plandeel zoals opgenomen in het bestemmingsplan Colinslandsedijk 27. Overigens heeft dit deel van perceel C1025 de bestemming 'Verkeer' en is het niet bij woningbouw te betrekken. Privaatrechtelijke afspraken over een recht van overpad worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Hier dienen door partijen onderling afspraken over gemaakt te worden en in een eventuele koopovereenkomst te worden vastgelegd.
- c. In voorliggend bestemmingsplan is perceel C1764 opgenomen. Perceel C1764 is inderdaad in eigendom bij het Waterschap. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Tinte' is voor de percelen C1764 en C1025 de specifieke functieaanduiding 'sb-2' opgenomen. Deze functieaanduiding maakt het exploiteren van een smederij mogelijk op de percelen. Perceel C1764 is in het bestemmingsplan 'Colinslandsedijk 27' opgenomen zodat ook van dit perceel de functieaanduiding 'sb-2' kan worden verwijderd. Ook als we de bestemming van perceel C1764 aanpassen naar de bestemming 'Wonen' is hier geen bebouwing ten behoeve van de functie wonen mogelijk. Om deze redenen is er geen aanleiding perceel C1764 buiten beschouwing te laten.
- d. De structuurvisie Tinte geeft aan dat in beperkte mate behoefte is aan nieuwe woningen in Tinte. Daarbij gaat de voorkeur uit naar verbouwing of herbouw van bestaande gebouwen en verdichting van het bestaande bebouwingslint. Met de herontwikkeling van dit perceel wordt aan alle bovenstaande voorwaarden voldaan. De, in totaal, drie

woningen zijn conform de woningbouwafspraken. Om deze reden is er geen aanleiding om het aantal van 3 woningen naar 2 woningen te verlagen.

- e. De opmerking van indiener ziet op de specifieke inrichting van het terrein, hierover kunnen desgewenst afspraken gemaakt worden tussen indiener en de andere betrokken partijen. De gemeente gaat er vanuit dat de afwatering van het perceel richting de sloot zal plaatsvinden. Daarnaast worden in het bestemmingsplan geen aanvullende voorwaarden of regels opgenomen als het om erfafscheidingen gaat.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze voor de punten genoemd onder a en c tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijzen ongegrond verklaard.

Indiener 2, zienswijze ontvangen op 31 januari 2018

Zienswijze

De zienswijze van indiener heeft voornamelijk betrekking op de inrichting van het perceel, de in het plan opgenomen begrippen en de aansluiting op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

- a. Indiener geeft aan dat er onduidelijkheden zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Zo stelt hij niet op de hoogte te zijn van de plannen voor het perceel. Indiener geeft aan dat er met het nieuwe bestemmingsplan meer mogelijkheden zullen zijn dan in de huidige situatie. Indiener wil graag duidelijkheid als het om de inrichting van het perceel gaat.
- b. Indiener stelt dat het perceel in welstandsbied "Dorpsgebied Bijzonder" is gelegen volgens onze Nota Ruimtelijk Kwaliteit. De bouwregels, zoals in artikel 4 van dit bestemmingsplan opgenomen, zijn volgens indiener niet in overeenstemming met onze Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Indiener verzoekt ons deze in overeenstemming te brengen.
- c. Indiener is van mening dat de term 'saneren' niet duidelijk genoeg is omschreven in het bestemmingsplan. Volgens indiener zou 'saneren' ook het opknappen van de huidige bebouwing kunnen inhouden, waarbij er tevens nog twee woningen extra worden gerealiseerd. Verzocht wordt de term 'saneren' duidelijker te omschrijven.
- d. Daarnaast wordt ons verzocht in de 'regels' van het bestemmingsplan op te nemen dat de bestaande bebouwingen moeten worden gesloopt voordat er nieuwbouw mogelijk is.
- e. In het bestemmingsplan dorpsgebied Tinte zijn de begrippen archeologisch deskundige, archeologisch onderzoek en archeologische waarde opgenomen. Indiener verzoekt ons deze ook in dit bestemmingsplan op te nemen.
- f. Indiener verzoekt ons de regels van het bestemmingsplan zo aan te passen dat deze aansluiten op onze Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit omdat het bestemmingsplan nu meer massa toe zou laten dan in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit bepaald.
- g. Gevraagd wordt om in de omschrijving van het begrip 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' de toevoeging 'of een hoefsmid' weg te laten. Dit omdat volgens indiener gezien het nieuwe planologische kader ook een hoefsmid op dit perceel ongewenst zou zijn.
- h. Tot slot verzoekt indiener ons regels op te nemen welke de onderlinge afstand tussen 'vrijstaande' bebouwing gedegen regelt. Ook wordt verzocht de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen te laten vervallen omdat er vergunningsvrij meer dan voldoende mogelijkheden zouden zijn.

Beantwoording

- a. Indiener verzoekt om duidelijkheid met betrekking tot de inrichting van het perceel. Zoals in het bestemmingsplan omschreven zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Op de plek van de loods zal de woning van de eigenaar worden gerealiseerd en op de plaats van de huidige woning en werkplaats zullen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit is ook terug te zien op de bij het bestemmingsplan horende verbeelding. Zo maakt dit plan het dus alleen mogelijk 3 vrijstaande woningen met eventuele bijgebouwen te realiseren op het perceel. Naast het bestemmingsplan is er

tussen de eigenaar, de projectontwikkelaar en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten met daarin verschillende afspraken over de ontwikkelingen op het perceel. Daarnaast is er op 2 februari 2018 een brief gezonden aan indiener door de makelaar om verduidelijking te verschaffen over de op het perceel voorgenomen plannen.

- b. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt gesproken over welstandscriteria. Deze welstandscriteria staan los van de bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De bouwregels zijn voor alle gebieden hetzelfde. Nieuwe ontwikkelingen zullen, naast dat zij moeten voldoen aan het bestemmingsplan, door de welstandscriteria worden getoetst. Bij deze toetsing wordt er getoetst aan de welstandscriteria die bij het betreffende welstandgebied horen. Om deze reden is het niet nodig de welstandscriteria in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. Indiener geeft aan dat de projectontwikkelaar ook kan besluiten de huidige woning te laten staan en daarnaast nog twee extra woningen te realiseren. Op dat moment zullen er dus vier woningen aanwezig zijn op het perceel. Deze ontwikkeling is, op basis van het bestemmingsplan, niet mogelijk. Het bestemmingsplan laat alleen drie vrijstaande woningen toe op het perceel. Dit is ook te zien op de bij het bestemmingsplan horende verbeelding. Zoals al door indiener zelf aangegeven wordt in het bestemmingsplan duidelijk aangegeven dat de twee extra woningen ter vervanging zijn van de bestaande bedrijfsbebouwing. Om die reden zien wij geen noodzaak om de term 'saneren' in de begrippenlijst op te nemen.
- d. Tussen de eigenaar, de gemeente en de projectontwikkelaar is er een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de bestaande bebouwing van het perceel zal worden verwijderd en dat er in ruil daarvoor twee extra woningen gerealiseerd zullen worden. De woning van eigenaar zal op de plaats van de schuur komen. Dit zorgt er voor dat de oude bebouwing eerst verwijderd dient te worden, alvorens de nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Aangezien de nieuwe woningen, zoals in het bestemmingsplan omschreven, ter vervanging van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd is het niet nodig dit in het bestemmingsplan op te nemen. Er mogen namelijk, te allen tijde, maar 3 vrijstaande woningen op het perceel aanwezig zijn.
- e. In het bestemmingsplan dorpsgebied Tinte zijn de begrippen archeologisch deskundige, archeologisch onderzoek en archeologische waarde opgenomen. Ook in voorliggende bestemmingsplan komen deze begrippen aan de orde. Om deze reden zullen we deze begrippen ook in de begrippenlijst van dit bestemmingsplan opnemen.
- f. Zoals al eerder aangegeven wordt een bouwplan niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan. Een bouwplan wordt ook altijd door de welstandscriteria getoetst aan de voor dat gebied geldende welstandscriteria, zoals in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen. Het is niet wenselijk deze criteria ook in het bestemmingsplan op te nemen.
- g. Indiener merkt op dat, gezien het planologisch kader, de benoeming van een hoefsmid niet passend is. Gelet op het doel van voorliggende bestemmingsplan, het wegbestemmen van een smederij, zal de toevoeging in artikel 1.31 'of een hoefsmid' uit het artikel worden verwijderd.
- h. In het bestemmingsplan zijn met betrekking tot onderlinge afstand tussen twee woningen reeds regels opgenomen. Zo is in artikel 4.2.1. onder h.2 opgenomen dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter moet zijn. Dit houdt in dat de afstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 6 meter zal zijn. De locatie in het bestemmingsplan valt in het dorpsgebied Tinte. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de regels die in het plan zijn opgenomen voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen uniform voor het gehele dorpsgebied, om zo gelijkheid in het dorpsgebied te creëren en behouden.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze voor het punt genoemd onder e en g tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Indiener 3, zienswijze ontvangen op 31 januari 2018

Zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze die als zienswijze 2 is behandeld.

Beantwoording

De beantwoording zoals opgenomen bij zienswijze 2 is eveneens van toepassing op zienswijze 3.

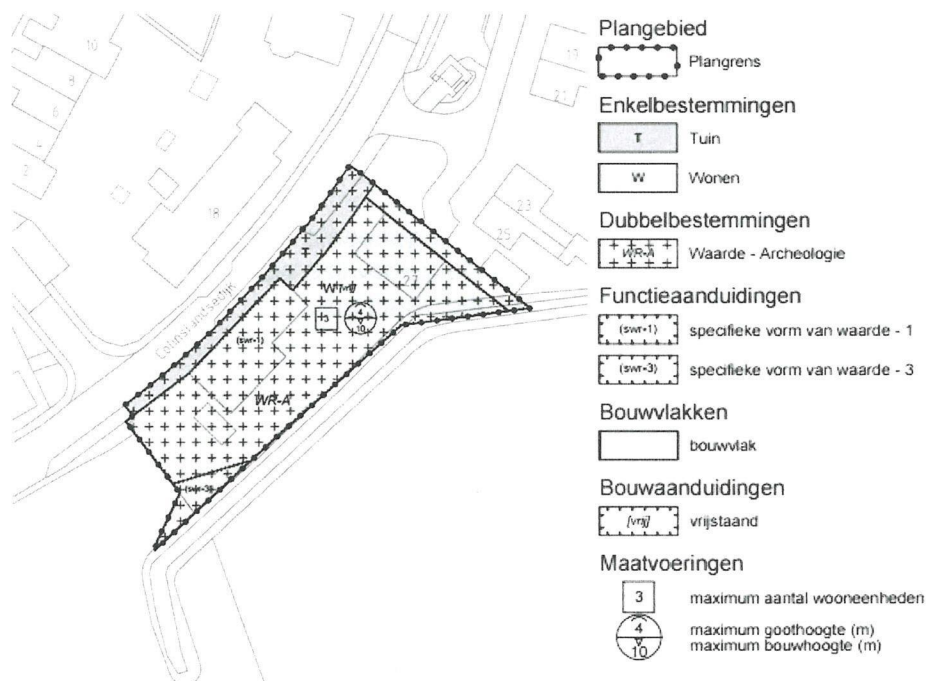
Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze voor het punt genoemd onder e en g (zie zienswijze 2) tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt op dit punt gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Bijlage 2 Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpplan NL.IMRO.0614.1211bpColdijk-0010 was de onderstaande bestemmingslegging voor het perceel ingetekend. Omwille van de leesbaarheid ziet u de uitsnede uit de analoge verbeelding.



Vastgesteld bestemmingsplan

In het bestemmingsplan NL.IMRO.0614.1211bpColdijk27-0100 is voor de locatie Colinslandsedijk 27 op de verbeelding de onderstaande bestemmingslegging ingetekend. Omwille van de leesbaarheid ziet u de uitsnede uit de analoge verbeelding.

