



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer : Z -17-81519 / 9827
Agendanummer : 15
Portefeuillehouder : Wethouder Markwat
Raadsvergadering : 31 augustus 2017
Behandelaar : E.J.M. Franken
Onderwerp : Vaststelling
ontwerpbestemmingspl
an Westdijk 30
Dirksland
Datum : 15 augustus 2017t

Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijze;
2. Het bestemmingsplan Westdijk 30 te Dirksland (NL.IMRO.1924.DSLWestdijk30-BP30) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Westdijk 30A en 30B te Dirksland (hierna te noemen: Westdijk 30) staan voor ongeveer 4000m² aan bedrijfsmatige opstallen en een bedrijfswoning. Voorheen werden de opstallen gebruikt voor agrarische activiteiten, maar de bebouwing heeft de afgelopen jaren langzaam zijn gebruik en functie verloren. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Goeree-Overflakkee het verzoek ingediend om de bestaande bedrijfsbebouwing, die niet langer als zodanig in gebruik zijn, te sarneren en om te zetten in een woonbestemming conform het ruimte-voor-ruimte-principe met als doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Het oprichten van meerdere woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Ontwerpbestemmingsplan Westdijk 30 voorziet in een nieuwe juridisch en planologisch kader voor deze locatie waarbij een woonbestemming wordt gecreëerd en waar vier nieuwe bouwvlakken worden opgenomen. Voor de ontwikkellocatie is er een uitgebreide landschappelijke studie gemaakt. Hierdoor kunnen de compensatiewoningen op een goede manier in het openpolderlandschap worden ingepast en zo de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeteren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 14 juni 2017 tot en met 25 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door LTO Noord.

Doelstelling

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een planologisch kader gecreëerd voor de ontwikkeling van het plan.

Argumenten

1.1 De zienswijze is van antwoord voorzien;

De zienswijze, alsmede de beoordeling, is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijze. De reclamant, LTO Noord, behartigt de belangen van agrarische ondernemers. De organisatie maakt zich zorgen over het gebruik van kostbare agrarische productiegronden als woningbouwlocatie. Ook pleit de reclamant voor een dergelijke bescherming voor agrarische ondernemers tegen mogelijk bezwaren van bewoners voor overlast van geur en geluid.

Bij de gemeente hanteren we een 'nee, mits' beleid bij ontwikkelingen in het buitengebied. Alleen door middel van de ruimte-voor-ruimteregeling, is woningbouw in het buitengebied mogelijk. Hierbij moet er ook sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor houden we het buitengebied open. Ook bij dit initiatief is er sprake van een kwaliteitsslag door de sanering van voormalige agrarische bebouwing en een geschikte landschappelijke inpassing. Hierbij gaan er geen productiegronden verloren.

Bij de realisatie van burgerwoningen of de omzetting van een bestemmingsplan naar een woonbestemming kijken we altijd naar richtafstanden ten opzichte van de nabij gelegen bedrijven. Zodra er een gevoelig object binnen de richtafstand ontstaat, is de ruimtelijke ontwikkeling niet wenselijk, omdat er mogelijk beperkingen ontstaan voor het bestaande bedrijf. In dit geval liggen er geen bedrijven nabij de te realiseren woningen aan de Westdijk 30 te Dirksland. Omringend liggen er wel agrarische gronden. Voor gewasbescherming is het aan de gemeente zelf te bepalen of er nog sprake is van een leefbaar woonklimaat. In dit geval is er voldoende afstand van de woning tot de perceelgrens en zijn er mogelijkheden voor landschappelijke inpassing waardoor de spuitafstanden worden verkleind en de bescherming verbeterd.

Beide bezwaarpunten hebben uiteindelijk geen inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan.

2.1 Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;

In het plan is met alle belangen rekening gehouden en is aan alle relevante wetgeving getoetst. Geoordeeld is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten;

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro, dienen alle kosten die met een ontwikkeling verband houden, op de exploitant/initiatiefnemer te worden verhaald. Met de Exploitant is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan van artikel 6.12 lid 1 Wro worden afgeweken.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- | | |
|---|--|
| ☐ Identiteit; | |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | Verwijderen van de bouwwerken en de toevoeging van een landschappelijke inpassing leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. |
| ☐ Duurzaamheid; | |
| ☐ Innovatie; | |
| ☐ Verbindingen. | |

Kantttekeningen

--

Financiële consequenties

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in Groot Goeree-Overflakkee, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zodra het bestemmingsplan in werking treedt kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning en opstallen worden verleend.

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijze
- Ontwerpbestemmingsplan Westdijk 30 (toelichting)
- Ontwerpbestemmingsplan Westdijk 30 (verbeelding)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
W.M. van Esch mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Raadsvergadering : 31 augustus 2017

Registratienummer: Z -17-81519 / 9827

Besluitnummer : 15

Onderwerp : Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Westdijk 30 Dirksland

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2017;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijze;
2. Het bestemmingsplan Westdijk 30 te Dirksland (NL.IMRO.1924.DSLWestdijk30-BP30) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 31 augustus 2017.

griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman