



gemeente
Goeree-Overflakkee

Raadsvergadering : 5 september 2013
Registratienummer: Z -13-00453 / 1380
Besluitnummer :

Onderwerp : Bestemmingsplan Hazersweg 23, Ouddorp

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2013;

gelet op Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1 van de Crisis- en herstelwet;

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hazersweg 23, Ouddorp;
2. Het bestemmingsplan Hazersweg 23, Ouddorp (NL.IMRO.1924.GDRHazersweg-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan Hazersweg 23, Ouddorp vast te stellen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 5 september 2013.

de griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

de voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Inleiding

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Hazersweg 23 Ouddorp heeft vanaf 24 september tot en met 4 november 2012 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via ruimtelijkeplannen.nl was het mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan in te zien. Gedurende de periode van de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Bij brief van 1 november 2012 heeft Den Hollander advocaten namens een aantal cliënten pro forma een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft indiener vervolgens tot en met 26 november de gelegenheid geboden om de gronden waarop de zienswijze is gebaseerd, aan te vullen. Bij brief van 26 november, ingekomen bij de gemeente op 27 november, is de zienswijze onderbouwd. In verband daarmee kan de zienswijze in behandeling worden genomen.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze naar voren te brengen.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze van Den Hollander advocaten is hierna samengevat. Per onderdeel is cursief de beoordeling van het betreffende onderdeel weergegeven.

Samenvatting

1. Bezwaren tegen woningbouw en verkaveling.

De cliënten van indiener wonen in de nabijheid van het plangebied en kijken uit over dit gebied. Indiener beschrijft vervolgens kort de voorgeschiedenis die aanleiding vormt voor de zienswijze. De nieuwe woonfunctie houdt direct verband met de financiering van de verplaatsing van het agrarische bedrijf. In de inspraakreactie is aangegeven dat geen woningbouw behoort plaats te vinden. Mocht de woningbouw doorgang vinden, dan houden cliënten vooral bezwaren tegen de verkaveling, in het bijzonder tegen het aantal woningen dat in de ogen van indieners te groot is. In het vervolg van de zienswijze wordt hierop nader ingegaan.

Beoordeling

De constatering van indieners dat de woningbouw nodig is in verband met de verplaatsing van het bedrijf is juist. Het bedrijf ligt in het dorpsgebied van Ouddorp, de afstand tussen de noordelijke grens van het bedrijfsperceel en het centrum van Ouddorp bedraagt hemelsbreed nog geen 200 m. Dit is geen geschikte locatie voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het bedrijfsverkeer, met de steeds groter geworden transportmiddelen en machines, veroorzaakt overlast en draagt niet bij aan de verkeersveiligheid, zeker als het gaat om kwetsbare verkeersdeelnemers zoals fietsers. De bedrijfsactiviteiten, zoals het houden van vee of de opslag en koeling van agrarische producten, vormen een potentiële bron van overlast voor de omgeving. Anderzijds vormen maatregelen om deze overlast tegen te gaan, met woningen van derden op korte afstand van het bedrijf, een belemmering voor de bedrijfsontwikkeling en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Zowel vanuit de zorg voor een goed woon- en verblijfsklimaat als vanuit de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf is bedrijfsverplaatsing dringend noodzakelijk.

Op de verkavelingsopzet en het aantal woningen wordt in het vervolg van de zienswijze nader ingegaan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om aan de zienswijze tegemoet te komen.

Samenvatting

2. Visie Zuidelijke schil Ouddorp

Alleen het herbestemmen van de bestaande agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende schuur kan op de instemming van cliënten rekenen. Het verder bebouwen van de gronden is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt verwezen naar het beleid dat is vastgelegd in de Visie zuidelijke schil Ouddorp. Langs de linten zijn nieuwe bouwkwavels toegestaan. Een van de eisen daarbij is dat bij situering van een woning achter een lintkavel, deze woning via een eigen oprit, parallel aan het voorliggende perceel wordt ontsloten. De situering van woningen op een binnen terrein is niet in overeenstemming met de eisen voor het bouwen in historische linten. Bovendien is de goothoogte van de rijenwoningen te hoog.

Bij functieverandering van een agrarisch erf dient het beeldbepalende karakter van het erf als uitgangspunt. Het ensemble van een woning met schuur en bijgebouwen vormt de basis voor de herbestemming. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken. Op het erf wordt een complex van 6 of 7 rijenwoningen gerealiseerd. Deze voldoen niet aan de eisen van bijgebouwen. Een van de te bouwen woningen is ook geprojecteerd in het gebied dat nu nog het erf is van de boerderij.

Beoordeling

In de opzet van het plan is zeer zeker rekening gehouden met de Visie zuidelijke schil Ouddorp. De voor het bestemmingsplan relevante onderdelen van deze Visie zijn weergegeven in het beleidskader. De opvatting van indiener dat het verder bebouwen van gronden in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening wordt geenszins gedeeld. In het ruimtelijk-functioneel kader dat is weergegeven in de Visie zuidelijke schil wordt juist aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen ertoe zullen leiden dat de historische linten worden verdicht met kenmerkende lintkavels, waarbij de (voormalige) agrarische erven worden ingepast en de open ruimten in een geslonken vorm worden opgenomen.

De vrijstaande woningen langs de Hazersweg/Spaanseweg vormen een aanvulling op het historische lint. Bij de beoordeling van de inspraakreacties is ook aangegeven dat in de richting van het centrum van Ouddorp op meerdere plekken de ruimte tussen de linten intensiever wordt gebruikt. De tuinen worden minder diep en er ontstaat een verdichting in de linten. Bij de bestemmingslegging van het westelijke deel van het plangebied is aangesloten op het karakter van een voormalig agrarisch erf. De bestaande ruimtelijke karakteristiek van de boerderij is ook uitgangspunt geweest voor de toekomstige situatie en de daarmee samenhangende bestemmingslegging.

Het blokje met aaneen te bouwen woningen hangt samen met het standpunt van de gemeente Goedereede dat ieder plan zoveel mogelijk minimaal 40% sociale woningbouw dient te bevatten. Ook dit standpunt is, naast andere sectorale uitgangspunten en visies, een belangrijk beleidsuitgangspunt voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van toekomstige ontwikkelingen.

Samenvatting

3. Uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is niet uitvoerbaar. Burgemeester en wethouders hebben de raad voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied het bouwvlak met agrarische bestemming aan de Oud Westerloosedijk te schrappen. In het voorstel aan de raad concluderen burgemeester en wethouders dat het twijfelachtig is of het te verplaatsen bedrijf als volwaardig agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt. Tegen deze achtergrond kan volgens indiener niet staande worden gehouden dat voor de verplaatsing van het agrarische bedrijf voldoende noodzaak bestaat. Hierdoor is het ook onzeker of de woningbouwplannen zullen worden uitgevoerd.

Beoordeling

Het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgesteld om te kunnen voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan heeft dan ook een consoliderend karakter. Uitgangspunt is de bestemmingsregeling die is opgenomen in het

bestemmingsplan Landelijk gebied 2^e herziening (2009). In afwijking van het laatstgenoemde plan was in verband met de verplaatsing van het agrarische bedrijf aan de Hazersweg een nieuw bouwvlak aan de Oude Westerloosedijk opgenomen.

Door de eigenaar is naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een zienswijze ingediend, waarin werd aangegeven dat hij zijn agrarische activiteiten zou willen uitbreiden met een aantal nevenactiviteiten. Om die reden werd verzocht om aanpassing van de bestemmingsregeling. Omdat het hierdoor in feite om een nieuwe ontwikkeling gaat en uitgangspunt voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is dat nieuwe ontwikkelingen afzonderlijk worden beoordeeld, is het bouwvlak aan de Oude Westerloosedijk bij de vaststelling vervallen. Bij de beoordeling van de zienswijze heeft de gemeente aangegeven dat, afhankelijk van de nadere afstemming over de mogelijk te maken bedrijfsactiviteiten, de bereidheid blijft bestaan om via een afzonderlijke planologische procedure de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied en de daarin genoemde nevenactiviteiten zou bij de raadscommissie twijfel zijn ontstaan over de volwaardigheid van het agrarische bedrijf.

Jaarlijks dient ieder agrarisch bedrijf bij Dienst Regelingen van het ministerie (nu Ministerie van Economische Zaken) een opgave te doen van de bedrijfsomvang. Uit deze opgave voor 2012 blijkt dat het bedrijf in 2012 ruim 270 ha grond in gebruik heeft. De oppervlakte in eigendom beslaat 65 ha en wordt voor het grootste deel benut voor de akkerbouw. Circa 180 ha bestaat uit dijken en grasland in natuurgebieden, die worden beweide met zoogkoeien. De veestapel bestond in 2012 uit 50 zoogkoeien en 40 stuks jongvee. De opgave voor 2013 verschilt niet wezenlijk van de opgave van 2012. Met deze omvang is er geen twijfel dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Bovendien heeft het bedrijf de intentie de agrarische activiteiten verder uit te breiden door middel van schaalvergroting.

Voorts is al een aanzet gemaakt voor de bedrijfsverplaatsing met het verlenen van een bouwvergunning op 9 september 2010 voor het oprichten van een mestplaat en mestzak, sleuvsilo's en het aanbrengen van erfverharding aan de Oude Westerloosedijk. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied dienen deze bouwwerken binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Door het niet opnemen van het bouwvlak vallen deze bouwwerken nu onder het overgangsrecht. Op grond van vaste jurisprudentie zal de feitelijke situatie binnen de planperiode in overeenstemming met de bestemmingsregeling moeten worden gebracht. Dit kan door middel van het toekennen van een agrarisch bouwvlak. Van de ondernemer mag niet worden verwacht dat hij de op basis van een bouwvergunning gerealiseerde bouwwerken zal verwijderen. De gemeente heeft evenmin deze intentie.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er is geen aanleiding is om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in twijfel te trekken. Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting

4. Verkaveling

De verkaveling van het binnenterrein moet zodanig worden aangepast, dat het complex rijenwoningen een kwart slag wordt gedraaid. De negatieve effecten op een tweetal aangrenzende woningen verminderen hierdoor aanzienlijk. Deze wijziging is eerder aangedragen, maar niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Het blokje rijenwoning is met de voorzijde georiënteerd op de 'hof' zodat deze een duidelijke en overzichtelijke ruimte vormt, met zoveel mogelijk voorkanten gericht naar deze centrale groene ruimte. Door het met een kwartslag draaien van het blokje woningen komen deze met de kopse kant naar de rijweg te liggen. Deze weg kan niet worden verlegd, omdat de situering hiervan is afgestemd op de ontsluiting van Welgelegen. Door het draaien van het blokje

ontstaat een wisselende oriëntatie van de verschillende soorten woningen op de openbare ruimte, wat een onrustig beeld teweeg brengt. Dit gaat ten kosten van de kwaliteit van het woonbuurtje in z'n totaliteit. De kavels van de rijenwoningen zijn in het voorstel van indiener ook kleiner dan in het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende verkavelingsvoorstel. Dit gaat ten koste van het individuele woongenot. Gelet hierop en gelet op de afstand van de geprojecteerde woningen ten opzichte van de woningen aan de Spaansegweg is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Op verzoek van de initiatiefnemer worden er nog enkele wijzigingen in de verbeelding aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het vlak met de aanduiding 'twee-aaneen' had in het ontwerpbestemmingsplan een maximaal toegestane goothoogte van 3 meter. Deze zal worden verhoogd tot 4,5 meter. In het vlak met de aanduiding 'gestapeld' had het meest zuidelijke gedeelte een maximale goothoogte van 2,5 meter. Deze zal worden verhoogd tot 4 meter. Verder had het stuk grond tussen het vlak met de aanduiding 'gestapeld' en het Smalle Einde gedeeltelijk de bestemming 'Groen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. In het vast te stellen bestemmingsplan heeft dit hele stuk de bestemming 'Tuin'.