



Registratienummer: Z -19-112006/107210

Nota van inspraak en overlegreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan “Kelderweg 1, 24 en 25 Ouddorp” heeft van 10 april 2019 tot en met 7 mei 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie naar voren brengen. Andere overheden zijn daarnaast in de gelegenheid gesteld een overleg reactie in te dienen, gedurende de termijn zijn 4 inspraak- en twee overlegreacties ontvangen.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoorde. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Inspraakreacties

Indiener	Datum	Registratie
No.1 ARAG	26 april 2019	173451
No.2 NLGO	23 april 2019	173766
No.3 Bewoner Kelderweg 3	6 mei 2019	173868
No.4 Van Gastel en Bal	6 mei 2019	174112

Overlegreacties

Indiener	Datum	Registratie
No.5 VRR	30 april 2019	173774
No.6 Provincie Zuid-Holland	9 mei 2019	174067

Inspraakreactie 1, nummer 173451

Deze inspraakreactie is ingediend door ARAG Rechtsbijstand, namens de eigenaar van het perceel Kelderweg 22, op 26 april 2019 en ontvangen door de gemeente op 26 april 2019.

In de inspraakreactie, die voornamelijk betrekking heeft op het perceel Kelderweg 24, worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Cliënt ziet niet in waarom juist op het perceel naast hem, Kelderweg 24, een woning moet worden gebouwd. De locatie betreft, zeker na de recente saneringswerkzaamheden, een mooie groene open plek langs de Kelderweg, met zicht op het open omliggende zandwallenlandschap. De landschapswaarden worden verder versterkt door de beoogde aanvullende compenserende landschappelijke maatregelen die worden uitgevoerd.
- Een voorwaarde voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling is dat de landschappelijke kwaliteit moet verbeteren. Niet gemotiveerd wordt waarom een compensatiewoning op kelderweg 24 de landschappelijke kwaliteit in totaal verbeterd. Niet gemotiveerd wordt ook waarom de compensatiewoning niet op perceel Kelderweg 1 mogelijk is.
- Naar mening van cliënt verslechtert de landschappelijke kwaliteit ter hoogte van Kelderweg 24 door de voorgenomen ontwikkeling. Herbouw dient dan ook plaats te vinden op een ander perceel, bijvoorbeeld Kelderweg 1;
- Cliënt dringt aan om perceel Kelderweg 24 niet te bestemmen voor ‘Wonen’, in belang van landschappelijke kwaliteit, maar ook woongenot, rust en privacy.
- Indien toch medewerking wordt verleend, dan de woning realiseren zo ver mogelijk van de gemeenschappelijke perceelgrens.

- Cliënt vraagt nadrukkelijk om een gesprek met initiatiefnemer om alsnog te kunnen komen tot een oplossing die voor alle partijen acceptabel is en aan ieders belang recht doet. Voorts wordt verzocht de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten zolang gesprek met beide partijen niet heeft plaats gevonden.

Overweging:

Op deze inspraakreactie kunnen wij het volgende antwoorden:

- De keuze voor het bouwen op het perceel Kelderweg 24, wordt gemotiveerd in de toelichting weergegeven. Het onderhavige perceel is ondieper en veel kleiner dan het naastgelegen perceel. Juist het bouwen van een woning op dit perceel zorgt dat zichtlijnen in het landschap niet worden verstoord. Daarnaast is het zicht in het landschap, waar inspreker aan refereert op de locatie Kelderweg 24 al enigszins beperkt. Onder meer vanwege de opgaande beplanting en hagen op de perceelgrens van beide percelen.
- Op grond van gemeentelijk- en provinciaal beleid is het bouwen van een woning niet onmogelijk. Er zijn wel voorwaarden. Om het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24 Ouddorp juridisch planologisch in een bestemmingsplan mogelijk te maken moet op grond van gemeentelijk beleid ruimtelijk compenserende maatregelen worden getroffen. Om het bouwen van de genoemde woning op afdoende wijze te compenseren, worden diverse maatregelen getroffen, op de percelen Kelderweg 1, 24 en 25. In de toelichting op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplannen, is beschreven welke maatregelen worden getroffen.
- Voor het provinciaal beleid wordt verwezen naar de inspraakreactie van de provincie en de beantwoording daarvan.
- Om tot een gesprek te komen, is inspreker uitgenodigd. Van de uitnodiging is geen gebruik gemaakt, om reden dat het plan voor het bouwen van een woning niet gewijzigd is.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

Inspraakreactie 2, nummer 173766

Deze inspraakreactie is ingediend door NLGO, op 23 april 2019 en ontvangen door de gemeente op 23 april 2019.

In de inspraakreactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

Met betrekking tot Kelderweg 1:

- NLGO vinden het een goed voorstel om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. NLGO vindt dat geen gebruik kan worden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling om drie redenen:
 1. Er worden te weinig bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit moet 1000 m² zijn. Daarnaast is in het stuk van de kansenkaart de regeling Ruimte-voor-Ruimte niet meer van toepassing.
 2. De bestemming is Bedrijf – gemengd gebied: Categorie 3 Timmerbedrijf. Deze bestemming komt niet in aanmerking voor Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Het moet in dat geval gaan om agrarische bedrijfsgebouwen.
 3. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling heeft als intentie de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit perceel ligt echter niet in het buitengebied, maar binnen de bebouwde kom van Ouddorp en bovendien binnen het Zandwallengebied.

De omzetting naar Woonbestemming wordt acceptabel geacht, door de kwaliteitsverbetering die op het perceel plaats vindt.

Met betrekking tot Kelderweg 25:

- Naar mening van NLGO kan dit perceel voor wat betreft de compensatie voor Kelderweg 24 buiten beschouwing blijven. NLGO ziet geen goede argumenten. Voorts is naar mening van NLGO pas sprake van een zandwal wanneer dit door middel van onderzoek is aangetoond.

Met betrekking tot Kelderweg 24:

- Dit perceel bevindt zich midden in het zandwallengebied van Ouddorp. Het perceel is één van de weinige overgebleven openingen in de lintbebouwing van de Kelderweg.
- Het perceel ligt aan een belangrijk doorzicht richting het achterland en de Kleistee.
- Het bouwen van een woning op dit perceel is in tegenspraak met gemeentelijk- en provinciaal beleid.
- Het perceel betreft een open kamer en zichtbaar vanuit openbaar gebied. Een woning zal het zicht op aanwezige zandwal en Elzenlaantje ontnemen of verminderen.
- Naar mening van NLGO, zijn de redenen die in de toelichting van het bestemmingsplan worden genoemd geen argumenten die het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24 rechtvaardigen.

Overweging:

Op deze inspraakreactie kunnen wij het volgende antwoorden:

- Medio 2013/2014 heeft de gemeente van de eigenaar van het perceel Kelderweg 24 Ouddorp, een verzoek ontvangen voor het bouwen van een woning. Aan de eigenaar is toen medegedeeld dat het bouwen van een woning in buiten- of lintengebied alleen mogelijk op grond van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Destijds was dit nog zowel Provinciaal als gemeentelijk beleid, waarbij 1000 m² aan bebouwing in buitengebied moest worden gesaneerd, voor het verkrijgen van één bouwrecht van één woning. Bij het ontstaan van dit initiatief was nog van toepassing de verordening 'Ruimte van de Provincie', waarbij het mogelijk was om bouwwerken binnen de gehele gemeente Goeree-Overflakkee te saneren en in Ouddorp terug te bouwen.
- Bij besluit van 3 december 2015 heeft de gemeenteraad het beleid 'bouwen in linten zandwallengebied vastgesteld'. De gemeenteraad heeft dit beleid gemaakt, naar aanleiding van een herziening van de verordening 'Ruimte' van de provincie Zuid-Holland. In de herziening van het provinciaal beleid is de oude compensatieregeling voor ruimte-voor-ruimte losgelaten. En wordt op een andere manier gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is de insteek bij de herziening geweest dat de inmenging van de provincie vermindert. Voorbeeld hiervan is dat de provincie zich in beginsel niet meer bemoeit met het toevoegen van één woning in een bebouwingslint of het buitengebied.
- In de herziening van het gemeentelijk beleid is aangegeven dat wanneer er geen 1000 vierkante meter aan bebouwing wordt gesaneerd, waarbij geldt dat het niet sec hoeft te gaan om agrarische bebouwing, ook andere compenserende maatregelen getroffen kunnen worden die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit om de bouw van een woning mogelijk te maken.
- De gemeenteraad heeft in het genoemde beleid tevens kaders gesteld waaraan nieuwe woningbouwplannen op grond van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' moeten voldoen. Voor het zandwallengebied in Ouddorp, heeft de gemeenteraad een extra kader opgelegd. Dit extra kader houdt in dat bij een bouwplan voor één woning, sanering van bebouwing grotendeels in dit zandwallengebied plaats moet vinden. Daarnaast is aangegeven dat de oppervlakte en contouren van het zandwallengebied gelijk is aan de aanwijzing als kroonjuweel van de Provincie Zuid-Holland.

- Het bouwen van een nieuwe woning op de percelen Kelderweg 1 en 25 Ouddorp, is bij recht op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Voor het realiseren van deze woningen zijn dus geen compenserende maatregelen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. Om het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24 mogelijk te maken, worden compenserende maatregelen genomen. Deze compenserende maatregelen worden getroffen op de percelen Kelderweg 1, 24 en 25. In de toelichting van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen is een uiteenzetting gegeven van deze maatregelen. Conclusie is dat deze maatregelen voldoende zijn om de bouw van een woning op de Kelderweg 24 te rechtvaardigen.
- Met betrekking tot het bouwen op het perceel Kelderweg 24 in een open kamer, wordt verwezen naar de inspraakreactie van de provincie en de beantwoording daarvan.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3, nummer 173868

De inspraakreactie is per e-mail ingediend door een omwonende op 6 mei 2019.

In de inspraakreactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Indiener is het eens met het beleid van de gemeente om detonerende gebouwen en (verpauperende schuren) te verwijderen.
- Indiener is ingenomen met het feit dat de bestemming van het perceel Kelderweg 1 wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.
- Het verwijderen van de lelijke groene schuur is een verbetering voor het zandwallengebied en gehele Kelderweg.
- Indiener wil benadrukken dat de zienswijze geen bezwaar is tegen het plan.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4, nummer 174112

Deze inspraakreactie is ingediend door Van Gastel en Bal advocaten namens 3 omwonenden van het perceel Kelderweg 25 Ouddorp op 6 mei 2019 en mondeling toegelicht d.d. 15 juli 2019.

In de inspraakreactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Compensatieregeling "beleid woningbouw zandwallengebied en bebouwingslinten"
 - In de toelichting wordt op de bladzijden 13, 17 en 23 als ook in de conclusie op 27/28 een opsomming gegeven van de beoogde sanering. Deze sanering wordt ingeruild voor de bouw van drie woningen op de percelen Kelderweg 1, 24 en 25.
 - De ruimte-voor-ruimte-regeling waarop een beroep wordt gedaan houdt, kort weergegeven, in dat voor elke 1.000 m² welk aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, één woning mag worden teruggebouwd.
 - Voor de voorgenomen bouw van drie woningen zal derhalve 3.000 m² agrarische bebouwing moet worden gesloopt. In het plan wordt geen 3.000 m² aan bebouwing gesloopt.
 - Het aantal vierkante meters sanering voor het perceel Kelderweg 1 lijkt in de toelichting juist weergegeven.
 - Op het perceel Kelderweg 24 wordt geen bebouwing gesaneerd.
 - Volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling behoeft de woning niet te worden herbouwd op het perceel van de sanering. Wanneer dat landschappelijk beter is, kan de woning ook op een ander perceel worden gebouwd. De sanering van Kelderweg 1 levert voldoende vierkante meters voor het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24.

- Gemotiveerd wordt niet waarom het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24 beter is.
- Bij perceel Kelderweg 25 wordt uitgegaan van onjuiste aannames. De bijgebouwen zijn illegaal gebouwd en kunnen nooit meetellen in de ruimte-voor-ruimte-regeling.
- Per saldo is de sanering op de drie percelen zo laag, dat het niet mogelijk is om drie compensatiewoningen te bouwen.

2. Besluit lintbebouwing

- Op grond van besluit lintbebouwing geldt dat nimmer "Achter de lint" mag worden gebouwd. Afbraak van de woning Kelderweg 25 houdt derhalve niet in dat zonder meer op die plek een nieuwe woning mag worden gebouwd.

3. Bebouwingsdichtheid

- Door de bouw van woningen op de percelen Kelderweg 24 en 25, wordt de bebouwingsdichtheid aanzienlijk groter. Dit is in strijd met de compensatieregeling. Aan de saneringsregeling wordt wel voldaan, wanneer de woning Kelderweg 25 wordt herbouwd op perceel Kelderweg 24.

4. Zandwallengebied, beschermd cultuurhistorisch kroonjuweel

- De woning Kelderweg 25 en het perceel Kelderweg 24 zijn gelegen binnen het zandwallengebied.
- Hoewel niet onmogelijk, moet met het toestaan van nieuwe bebouwing zorgvuldig worden omgegaan.
- Voor het bouwen van nieuwe woningen moet aan de volgende criteria worden voldaan:
 - o Is er sprake van een open kamer?
 - o Zijn erop of direct langs het perceel landschappelijk waardevolle elementen zoals zandwallen en karakteristieke bebouwing?
 - o Leidt de bouw van een woning tot een heel ander, minder aantrekkelijk straatbeeld als gevolg van komst van bebouwing?
- Uit de toelichting blijkt niet dat het bouwen van een woning aan deze criteria is getoetst.
- Het perceel Kelderweg 24 betreft een open kamer met een schurveling die gereconstrueerd moet worden, zoals ook in de toelichting wordt genoemd.
- Het perceel Kelderweg 25 is geen open kamer, wel als de woning gesloopt wordt. Aan bijna alle zijden wordt het perceel omsloten door schurvelingen. Dit maakt het landschap uniek en om die reden is het zandwallengebied door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch kroonjuweel.
- De bouw van een woning van 750 m³ is vele malen groter dan de huidige woning. Ook is het beoogde bouwvlak voor de nieuwe groter, dan het huidige. Dit leidt tot een minder aantrekkelijk straatbeeld en meer druk op het zandwallengebied door onder andere verkeersbewegingen. Het perceel is alleen bereikbaar middels een pad waarop een overpadrecht is gevestigd.
- Het past niet in het besluit lintbebouwing om een nieuwe woning van 750 m³ te realiseren in het zogenaamde lint.

5. Aanwezigheid beschermde diersoort bunzing op perceel Kelderweg 25

- Op het perceel Kelderweg 25 heeft zich in de nabijheid van de woning een bunzing genesteld met 4 jongen. En bunzing legt zelf voedsel voorraden aan en bakent daarmee ook een eigen territorium af.
- Op grond van artikel 3.10 van de Wet Natuurbescherming is de bunzing beschermd. Sloop van de woning met opstallen op het perceel Kelderweg 25 leidt tot beschadiging of vernieling van de vaste voorplantingsplaatsen of rustplaatsen c.q. verjaging van deze beschermde diersoort.

- Cliënten wensen uitdrukkelijk te worden gehoord en hun bezwaren mondeling kenbaar te maken.
- Op 15 juli 2019 10.00 uur hebben cliënten hun bezwaar mondeling op het gemeentehuis van de gemeente Goeree-Overflakkee toegelicht.
Cliënten hebben de volgende punten mondeling naar voren gebracht:
 - o Naar mening van cliënten wordt op de percelen Kelderweg 1, 24 en 25 geen 3.000 m² bebouwing gesloopt. Waardoor het bouwen van drie compensatiewoningen mogelijk is;
 - o Het bouwen van een woning met een inhoud van 750 m³ op het perceel Kelderweg 25 heeft gevolgen voor het recht van overpad.
 - o De situatie ter plaatse van perceel Kelderweg 25, betreft lintbebouwing. Het is niet duidelijk of op grond van het ruimte-voor-ruimte-beleid van de gemeente woningengemeente woningen kunnen worden toegevoegd.
 - o Welke specifieke afspraken zijn buiten het ruimte-voor-ruimte-beleid gemaakt met de initiatiefnemer? Die informeerde namelijk naar de stand van zaken bij de wethouder hierover, tijdens de bijeenkomst met eigenaar van gronden die zijn gelegen binnen het zandwallengebied.

Overweging:

Op deze inspraakreactie kunnen wij het volgende antwoorden:

Punt 1:

- Het beleid d.d. 3 december 2015 waarop dit plan is gebaseerd, heeft als uitgangspunt dat de bouw van een extra woning in het buitengebied alleen mogelijk is wanneer de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd. In beginsel kan deze kwaliteitsverbetering bereikt worden door 1.000 m² aan gebouwen of 5.000 m² kassen te slopen. Het is tevens mogelijk maatregelen te treffen die leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook is een combinatie van saneren en het treffen van aanvullende maatregelen mogelijk. Hiermee is dus niet gezegd dat altijd minimaal 1000 vierkante meter gesaneerd moet worden.
Daarnaast geldt op basis van het beleid dat wanneer het bouwrecht wordt beoogd in het zandwallengebied, de compenserende maatregelen ook grotendeels in dit gebied moeten plaatsvinden. Bij uitzondering kunnen eventueel aanvullende compenserende maatregelen worden getroffen, ingeval niet voldoende bebouwing kan worden gesaneerd. Deze compenserende maatregelen dienen tot doel te hebben het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- Zoals ook op eerdere reactie is gereageerd, heeft deze ruimtelijke procedure tot doel de bouw van een woning mogelijk te maken onder voorwaarde dat, detonerende cq. verpauperde bebouwing gesaneerd wordt en er maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit worden getroffen. Het bouwen van een woning op het perceel Kelderweg 24 is alleen mogelijk wanneer daartoe de nodige compensatiemaatregelen worden getroffen. Wat de compenserende maatregelen zijn, is aangegeven in beantwoorden van de inspraakreactie van NLGO. Waarbij geldt dat naar mening van de gemeente voldoende aanvullende maatregelen worden getroffen bovenop de te saneren opstallen, om de bouw van een extra woning aan de Kelderweg 24 te rechtvaardigen.
- Voor de overige percelen (1 en 25) geldt dat geen woning wordt toegevoegd, maar dat het bestaande bouwvlak wordt aangepast, om de bouw van een woning op een iets andere locatie, op hetzelfde perceel mogelijk te maken. Voor het realiseren van deze woningen zijn dus geen compenserende maatregelen vereist, omdat erop deze percelen al planologische mogelijkheden zijn om een woning te bouwen.

Punt 2:

- Onbekend is wat bedoeld wordt met het 'Besluit lintbebouwing'. Er is geen besluit dat per definitie het bouwen achter een lint verbiedt. Verder geldt dat op het perceel Kelderweg 25 momenteel al een woonbestemming rust, waardoor het al is toegestaan een woning achter het lint te bouwen.

Punt 3:

- Het bestemmingsplan ten aanzien van het perceel Kelderweg 25 maakt alleen de wijziging van het bouwvlak mogelijk. Op basis van het nu geldende plan kan er al een woning met een inhoud van 750m³ worden gerealiseerd. In zoverre treedt er in planologische zin dus geen toename van de bebouwde oppervlakte op.
- Ten aanzien van de verdichting ter hoogte van het perceel Kelderweg 24, wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie onder punt 4.

Punt 4:

- Voor de beantwoording van het genoemde onder 4, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie.

Punt 5:

- Ten aanzien van de vermeende aanwezigheid van beschermde diersoort wordt verwezen naar het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd. Tijdens het verrichte veldonderzoek is geen bunzing, dan wel sporen daarvan aangetroffen. Waarbij tevens wordt opgemerkt dat de Bunzing geen beschermde diersoort is in de Provincie Zuid-Holland. De vermeende aanwezigheid van een bunzing wordt dus niet bevestigd in het ecologisch onderzoek. Nu naar de aanwezigheid van beschermd soorten onderzoek is verricht door een deskundige en het uitgevoerde onderzoek naar mening van de gemeente geen twijfel geeft om aan de juistheid hiervan te twifelen, worden de bevindingen uit het rapport als uitgangspunt genomen bij de verdere planontwikkeling.
- Wat betreft de vermeende gevolgen voor het recht van overpad geldt dat dit in beginsel een privaatrechtelijke belemmering is en dus niet meegenomen wordt in de publiekrechtelijke afweging of de gewenste ontwikkeling al dan niet strekt tot een goede ruimtelijk ordening. Uit de aard van de inspraakreactie en het gegeven dat er in de huidige situatie al een woning staat, blijkt niet dat de vermeende privaatrechtelijke belemmering dermate evident van aard is, dat dit betekent dat bij voorbaat vaststaat de beoogde planontwikkeling niet uitvoerbaar is.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie 1, nummer 173774

Deze overlegreactie is door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond VRR ingediend op 30 april 2019 en ontvangen op 3 mei 2019.

In de inspraakreactie brengt de Veiligheidsregio naar voren, dat met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Conclusie:

De overlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie 2, nummer 174064

Deze overlegreactie is door de Provincie Zuid-Holland ingediend op 8 mei 2019 en ontvangen op 9 mei 2019. De overlegreactie heeft betrekking op twee onderdelen:

1. Cultuurhistorisch Kroonjuweel Schurvelingenlandschap;
2. Molenbiotoop.

Ad. 1. Het plangebied is gelegen binnen het schurvelingenlandschap. Dit gebied is in de Omgevingsverordening aangeduid als cultuurhistorisch kroonjuweel en een categorie 1-beschermingsgebied.

Dit houdt in dat in dit gebied alleen 'inpassen' als bedoeld in artikel 6.9 lid 1 onder a van de Omgevingsverordening mogelijk is. In dit gebied zijn dan ook alleen ontwikkelingen mogelijk die passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorzien in wijziging op structuurniveau passend bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Voor het Schurvelingenlandschap zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

- Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behouden en herstellen van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers;
 - Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap.
- Naar mening van de provincie draagt de beoogde ontwikkeling op het perceel Kelderweg 24 eraan bij dat er herstel plaatsvindt van het schurvelingenlandschap door de zandwallen te herstellen. Maar het heeft ook een nadelig effect op het tweede deel van het richtpunt, het herkenbaar houden van de open en groene kamers. Om die reden kan de voorgenomen ontwikkeling door de provincie niet worden beoordeeld als 'inpassen'. De ontwikkeling is daarmee in strijd met artikel 6.9 lid 2a.

Ad. 2. De provincie brengt voorts naar voren dat het plangebied deels is gelegen binnen de molenbiotoop van molen 'De Zwaan'. In de berekening voor de molenbiotoop zoals opgenomen in de toelichting, is uitgegaan van een hoogte van 8,5 m onderste punt verticale wiek ten opzichte van het maaiveld. Na inventarisatie van de provincie, blijkt deze hoogte 6 meter te zijn. De provincie vraagt de berekening aan te passen.

De provincie vraagt artikel 11.1.1. c onder 2 van de planregels te schrappen. Dit artikel biedt namelijk meer afwegingsruimte dan op basis van artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop is toegestaan.

Artikel 11.1.1. c onder 1 kan nog wel worden aangevuld met de mogelijkheid voor het bieden van compenserende maatregelen. Hiervoor verwijst de provincie naar de formulering van artikel 6.25 lid 2 onder a van de Omgevingsverordening.

Overweging:

Op deze overlegreactie kunnen wij het volgende antwoorden

Het Cultuurhistorisch Kroonjuweel, kenmerkt zich door de afwisseling van bebouwing en openheid, in afwisseling met houtopstand en landschapselementen zoals zandwallen en schurvelingen.

Overeenkomstig artikel 6.9 van de omgevingsverordening, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe ontwikkelingen, onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. In de inspraakreactie wordt naar voren gebracht dat met het toevoegen van een woning geen sprake kan zijn van inpassen. Om reden dat de zichtlijnen naar het achtergelegen gebied onvoldoende gewaarborgd zijn. Dit is van toepassing voor de percelen Kelderweg 1 en 24. Kelderweg 25 is gelegen achter een bebouwingslint, hierdoor zijn zichtlijnen niet van toepassing.

De gemeente wil meewerken de zichtlijnen te behouden. Dit kan door de zichtlijnen in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te verankeren. Op de bestemming 'Tuin', kan namelijk een dubbelbestemming 'landschapswaarden' en bij behorende regels worden gelegd. In de regels van dit artikel zal worden opgenomen dat begroeiing en opgaand hout, ten maximaal ten hoogste 1 m mag bedragen.

Gronden omsloten door schurvelingen of zandwallen worden binnen het 'Kroonjuweel' kamers genoemd. Een kamer kan bestaan uit meerdere kadastrale percelen. Het perceel Kelderweg 24 maakt onderdeel uit van een kamer, waarin al bebouwing staat. Dit betreft de woningen Dorpsweg 40, Kelderweg 16 t/m 22.

Op grond van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland, moeten nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied. Het plan heeft betrekking op het toevoegen van één woning aan een bebouwingslint. Deze woningen zijn ook gelegen binnen dezelfde kamer, hierdoor kan het toevoegen van een woning op het perceel Kelderweg 24, worden beoordeeld als inpassen. De toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast om dit verder te motiveren.

Molenbiotoop

Binnen 400 meter vanaf alle drie de locaties is de molen De Zwaan aanwezig. Om vrije windvang te kunnen garanderen is een molenbiotoop opgenomen. In de juridische regeling (Artikel 12) is terug te vinden welke gevolgen dit heeft op de maximale hoogten van beplanting en bebouwing. De onderzijde van de verticale wiek van de molen is 6 meter hoog. De locatie Kelderweg 1 is op circa 260 meter afstand gelegen van de molen. De hoogte van beplanting en bouwwerken mag daarmee niet meer bedragen 14,7 meter voor de Kelderweg 1. De locatie Kelderweg 24 is op circa 290 meter afstand van de molen gelegen. De hoogte van beplanting en bouwwerken mag op die locatie daarmee niet meer bedragen dan 15,7 meter. Op het perceel Kelderweg 25 ligt de molenbiotoop over een klein deel van het plangebied en alleen over de zuidoosthoek van de tuinbestemming. De afstand tot de molen bedraagt 390 meter en de maximale hoogte daarmee 19 meter voor de Kelderweg 1. Op alle drie de locaties is een maximale goothoogte van 4 meter. Indien een normale kap wordt toegepast, zal de bouwhoogte circa 8 tot 10 meter bedragen. De maximale bouwhoogte zal daarmee de maximale hoogtes van de molenbiotoop niet overschrijden voor alle drie de locaties. Zelfs wanneer een steil tot zeer steil kap zou worden gebruikt 10 tot 11 meter zal dit niet het geval zijn. Op het perceel Kelderweg 24 zijn zwarte elzen aanwezig met een hoogte van circa 14 meter. De overige beplanting is lager. Ook op de percelen Kelderweg 1 en 25 is geen beplanting aanwezig die hoger is dan de toegestane hoogtes aldaar.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting, planregels en verbeelding, ten einde de zichtlijnen te waarborgen op de percelen Kelderweg 1, 24 en 25.