



Registratienummer: Z -18-98146 / 88871

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Hazersweg 25 Ouddorp

Inleiding

In de periode van 25 januari tot en met 7 maart 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hazersweg 25 Ouddorp' ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen.

In de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is ontvangen van een advocaat namens drie omwonenden, van een omwonende, een toekomstige omwonende en de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht. Om reden dat deze nota van beantwoording zienswijzen tezamen met het definitieve bestemmingsplan wordt gepubliceerd, zijn de namen van de particuliere indieners geanonimiseerd.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De 4 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan worden hierna samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

Algemeen

Een groot aantal van de bezwaren heeft betrekking op het monumentale erfensemble van het gemeentelijke monument, bestaande uit boerderijwoning, wagenschuur en grote schuur. Het wordt niet passend geacht om in de te slopen grote schuur een gelijkwaardig gebouw terug te bouwen met 6 appartementen, omdat dan de oorspronkelijke schuur en de uitstraling naar de omgeving anders wordt.

Thematische reactie

Boerderij 'Welgelegen' is gebouwd in één van de lintgebieden van de kern van Ouddorp. Het gebied bestond voornamelijk uit woningen en agrarische bedrijven. De woon- en agrarische bouwpercelen, waren gesitueerd langs de wegen. Tussen en achter deze bouwpercelen waren diverse veelal kleine agrarische percelen bedoelt voor de teelt van bloemen, veevoer of landbouwproducten. De landbouw was een belangrijke economische sector en een beeldbepalende drager in het landschap.

Door schaalvergroting en toenemende mechanisatie in de landbouw, wat half jaren vijftig van de vorige eeuw al in gang is gezet, is ook het gebied veranderd. Door toename van de mechanisatie bleken de kleine percelen steeds meer ongeschikt en economisch onrendabel om te bewerken.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d.

12 juli 2018 nr. 16

De griffier,

Het ensemble van gebouwen op de agrarische bouwpercelen was er in diverse verschijningsvormen. Talrijk waren de kleine 'spulletjes' bestaande uit een kleine schuur met aangebouwde woning en enkele kleine bijgebouwen voor dieren of berging, de boerderijtjes en de hofstede.

Boerderij 'Welgelegen' bestond uit woonhuis, erf, weiland, bouwland, wagenschuur en grote schuur met daarin de stallen. De boerderij was een beeldbepalende drager in het landschap, voornamelijk door de schuur met grote bouwhoogte en groot dakvlak en het erf omgeven door bomen.

De toegang tot het erf van boerderij 'Welgelegen', was vanaf de Hazersweg. Bij de toegang tot het voorerf stonden twee houten palen met aan elk een ijzeren hekwerk en sierstuk. De andere ingang leidde naar het achtererfgebied. Het hekwerk maakt onderdeel uit van het ensemble van de boerderij.

Boerderij 'Welgelegen' is gebouwd in 1774 en is tot 2005 als zodanig in gebruik geweest. Na een brand in 1920 is het woonhuis herbouwd. Rond de wisseling van 19^e naar 20^e eeuw, is de schuur gedeeltelijk vernieuwd. Op de bijbehorende weiland en landbouwgronden, is in 2011 gestart met de bouw van woningen in het plan 'Welgelegen'.

Het nu voorliggende bouwplan voorziet in het bouwen van nieuwe woningen en het herbestemmen van de bestaande bouwwerken naar woondoeleinden. Voor de nieuwe woningen geldt dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan het uitgangspunt is, dat zichtbaar moet zijn dat het een voormalig agrarisch perceel beterft. Dit wordt bereikt door het ensemble van de woning, wagenschuur, landbouwschuur en erf.

Het bestemmingsplan voorziet in kaders om het bouwplan en het beoogde gebruik, zowel juridisch planologisch als economisch mogelijk te maken.

Om het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing te waarborgen hebben deze gebouwen de aanduiding gemeentelijke monument gekregen. Gebouwen met deze aanduiding mogen op grond van artikel 6.7.1 van de planregels niet gesloopt worden. In zoverre is behoud van de cultuurhistorische bebouwing dus gewaarborgd in het plan.

Wel is in het plan een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van dit sloopverbod. Hierbij geldt dat een nadere afweging moet worden gemaakt waarbij in ieder geval gekeken moeten worden naar in hoeverre behoud mogelijk is in relatie met de bouwkundige staat en de kosten voor herstel. Bij deze beoordeling dient ook de monumentcommissie betrokken te worden.

Zienswijze 1 (Z-18-98146 / 150582)

Indiener is voornemens het pand Havenweg 4 te Ouddorp aan te kopen. Dit pand staat tegenover de percelen waarop de woningen langs de Havenweg worden beoogd. Indiener is bang voor waardevermindering van het pand Havenweg 4 Ouddorp door horizonvervuiling. Daarnaast wordt schade aan deze woning verwacht door trillingen van heien en werkverkeer.

Reactie:

Briefschrijver is nog geen eigenaar van het perceel Havenweg 4. Mocht hij hiertoe overgaan dan is hij bekend met het voornemen van de gemeente om hier woningbouw mogelijk te maken door middel van dit bestemmingsplan. Indien betrokkene desondanks van mening is dat het pand hierdoor in waarde daalt, nadat hij het heeft verworven, kan hij daartoe gedurende vijf jaar, nadat het plan onherroepelijk van kracht is geworden, een verzoek om

planschade bij de gemeente indienen. Overigens is naar onze mening dan geen sprake van planschade, omdat de ontwikkeling voor briefschrijver voorzienbaar is.

De aannemer van de woningen sluit als regel een zogenaamde CAR-verzekering af. Hiermee is mogelijke schade als gevolg van de bouw voldoende verzekerd, voor zover door de bouw schade zou kunnen ontstaan aan omliggende woningen. Dit betreft overigens een uitvoeringsaspect dat niet in een bestemmingplan wordt geregeld, aangezien het niet gaat om blijvende planologische effecten.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (Z-18-98146 / 150678)

1. Indiener verwacht beperking van het woongenot door de beoogde wijziging van het bestemmingsplan van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Door de toename van 18 woningen zullen ook verkeersbewegingen overlast veroorzaken voor omwonenden.
2. Ingevolge de visie Zuidelijke Schil Ouddorp wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Dit staat in schril contrast met de bouw van 18 woningen in het plangebied, die veel meer overlast gaat geven.
3. Indiener is van mening dat de karakteristieke uitstraling van de huidige panden verloren gaat. Dit doet naar mening van indiener afbreuk aan woongenot en rustieke karakter van de omgeving.
4. Indiener heeft het meest zicht op de beoogde zes seniorenwoningen. Het plangebied wordt aan die zijde niet omsloten door een groensingel of bomen. Indiener is van mening dat een natuurlijke afscherming van het plangebied de landschappelijke inpassing ten goede komt.
5. Indiener is van mening dat het realiseren van seniorenwoningen naast een speelvoorziening zal leiden tot conflictsituaties.
6. Indiener begrijpt dat er geen eeuwig recht van uitzicht is. De ontwikkeling op het perceel Hazersweg 25 kon naar zeggen van de indiener niet worden voorzien bij aankoop van de woning in januari 2017. Indiener voorziet dan ook door de beoogde ontwikkeling een waardedaling van de woning. Indiener vraagt naar de procedure voor planschade-verzoeken en wanneer deze kan worden opgestart.
7. Indiener verzoekt de zienswijze mee te nemen bij de besluitvorming en de planvorming te staken c.q. te herzien. Daarnaast verzoekt indiener de vraag over de procedure voor planschadevergoeding te beantwoorden.

Reactie:

1. Een agrarische functie in het binnenstedelijk gebied is niet meer levensvatbaar en bovenal niet meer passend. Een transformatie naar woondoeleinden is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar, temeer daar in de directe omgeving ook al nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De woningen op het binnenterrein worden ontsloten via aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De toename van het aantal verkeersbewegingen is niet zodanig dat dit gepaard gaat met extra overlast voor de omgeving, omdat slechts 12 woningen hierop worden ontsloten. De ontsluitingsweg, die wordt ingericht als woonerf, ligt overigens op een afstand van circa 45 meter ten opzichte van de woning van briefschrijver.
2. Indiener geeft aan dat kleinschalige bedrijvigheid in schril contrast staat ten opzichte van een bouwplan van 18 woningen. Hierbij wordt verwezen naar de visie 'Zuidelijke Schil Ouddorp'. Wij kunnen deze opmerking niet plaatsen. Kennelijk wordt bedoeld de in het bestemmingsplan opgenomen regeling om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan. Dit is een gebruikelijke regeling, waarin voorop staat dat het karakter van de woonbestemming niet wordt aangetast. Met deze regeling wordt ingespeeld op de maatschappelijke tendens dat meer mensen als zelfstandige aan huis willen werken. Vanuit ruimtelijke en milieutechnische overwegingen

vinden wij deze ontwikkelingen acceptabel, omdat de functie altijd ondergeschikt is aan de hoofdbestemming (wonen).

3. De bestaande bebouwing met bijbehorend erf verkeert in een zeer vervallen- en verpauperde staat. Wij zijn van mening dat restauratie en vernieuwing van bebouwing, alsmede het opnieuw inrichten van erven, zal leiden tot een verbetering van de fysieke leefomgeving. Dit resultaat kan niet worden bereikt zonder aanvullend woningbouwprogramma. Dat het toevoegen van woningen leidt tot een verdichting, is voor de gemeente vanuit planologische overwegingen minder bezwaarlijk, dan het perceel Hazersweg 25 verder laten verpauperen wat uiteindelijk zal leiden tot het niet meer kunnen behouden van boerderijwoning met wagenschuur. Dit laatste staan wij niet voor, temeer daar het gebied is gelegen in het bestaand dorpsgebied.
4. Tussen de perceelsgrens van briefschrijver en de dichtstbijzijnde woning wordt een afstand aangehouden van 20 m. Er zijn in dit gebied geen specifieke landschappelijke waarden die vereisen dat een groengordel met bomen wordt aangelegd. De inrichting van tuinen wordt aan te toekomstige bewoners overgelaten. Dergelijke uitvoeringsaspecten worden niet geregeld in een bestemmingsplan.
5. In tegenstelling tot wat briefschrijver beweert zijn wij van mening dat het bouwen van seniorenwoningen naast een speelvoorziening niet zal leiden tot conflictsituaties. Een gemêleerde woonomgeving voor verschillende doelgroepen juichen wij toe. De speelvoorziening is reeds aanwezig en daarmee zichtbaar voor toekomstige bewoners, zodat zij hiermee bij aanvang al bekend zijn.
6. Met het maken van plannen voor de locatie Hazersweg 25 Ouddorp is medio half 2016 gestart. Dit houdt in dat desgevraagd in januari 2017 informatie verstrekt kon worden, zodat briefschrijver bekend kon zijn dan wel had kunnen zijn met de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan, aangezien waardevermindering in ruimtelijk opzicht niet relevant is.
Wel heeft reclamant de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen om de vermeende waardevermindering vergoed te krijgen. Bij de beoordeling van dit verzoek wordt getoetst aan de geldende wettelijke regeling zoals opgenomen in de Wro, waarbij de voorzienbaarheid van de schade en het normaal maatschappelijk risico een rol spelen bij de vraag of er schade is en zo ja of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (Z-18-98146 / 150688) Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht. Hierna de stichting.

1. De stichting stelt het op prijs dat de gemeente de boerenwoning en de wagenschuur zoveel mogelijk wil laten restaureren om zoveel mogelijk wat van cultuurhistorische waarde is te laten behouden.
2. De stichting is van mening dat de schuur achter woning niet in een zodanig slechte staat verkeert, dat deze moet worden gesloopt. Volgens de stichting is het goed mogelijk om in de bestaande schuur woningen te realiseren.

3. De geplande vervangende nieuwbouw doet de ruimtelijke en cultuurhistorische waarde van de schuur geheel te niet. De vervangende nieuwbouw mist de imposante uitstraling van het grote, gave en goed in zicht liggende schuurdak.
Het nieuw te bouwen volume dient gebaseerd te zijn op het karakteristieke grote schuurvolume van de achterschuur, maar de grootte van het geplande dakvlak wordt niet nader aangegeven. De stichting is van mening dat het dakvlak meer gaat lijken op een rijtje woningen, dan op een grote landbouwschuur.
4. De stichting is van mening dat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland. De stichting is van mening dat de identiteit van het dorp wordt aangetast als het voorgenomen plan wordt gerealiseerd, waarin de imposante schuur met groot, gaaf en in zicht liggend schuurdak komt te vervallen.
5. Het plan is in strijd met het streven om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Naar mening van de stichting is dit mogelijk door het realiseren van een vijftal woningen in de grote schuur. De stichting stelt voor om alleen woningen te realiseren op de begane grond geschikt voor senioren.
6. De schuur is onderdeel van een gemeentelijk monument en een beoordeling van de cultuurhistorische waarde van de monumentencommissie ontbreekt, evenals een sloopvergunning.
7. De stichting is van mening dat de boerenwoning wordt gedegradeerd naar villa, in geval de grote schuur verdwijnt.
8. Naar mening van de stichting is het plan in strijd met de Visie zuidelijke schil Ouddorp 2011. De ruimtelijke kwaliteit dient zo veel mogelijk te worden behouden. Sloop van het meest beeldbepalende element, de grote schuur, past niet in de visie.
9. Het slopen van de schuur is niet in overeenstemming met de Nota ruimtelijke kwaliteit.
10. De beschrijving van cultuurhistorie zoals opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan klopt niet. De cultuurhistorische waarde van de schuur wordt niet behouden.
11. Het ijzeren toegangshek behoort ook tot het gemeentelijk monument.
12. De grote schuur is niet alleen beeldbepalend, maar ook zeldzaam.
13. In het plan zijn ten behoeve van de gewenste woonoppervlaktes ter weerszijden langs de lange zijden van de grote schuur serres gepland. Het bouwvlak zou dan aan weerszijden enkele meters breder moeten zijn.
14. De stichting ziet graag dat:
 - het behoud van de grote schuur in het bestemmingsplan wordt opgenomen;
 - de verbeelding zodanig wordt aangepast dat de bestaande schuur, inclusief mogelijk te realiseren serres langs de lange zijden, binnen het bouwvolume past.

Reactie:

De stichting heeft diverse overleggen gehad met initiatiefnemer over het behouden van de boerderijwoning met wagenschuur en de hierachter gelegen grote schuur. Wij waarderen de inzet van de stichting, maar ook die van initiatiefnemer om de boerderijwoning met wagenschuur te restaureren. Wij moeten echter constateren dat partijen niet tot een volledig vergelijk zijn gekomen. Met de stichting zijn wij van mening dat de boerderijwoning en de wagenschuur moet worden behouden. Om de cultuurhistorische waarden van het ensemble te in stand te houden wordt de grote schuur in eenzelfde vorm herbouwd.

Het bouwvlak achter de boerderijwoning ten behoeve het realiseren van het volumineuze bouwwerk is gelijk aan de voetprint van de huidige schuur. In het ontwerp wordt nog uitgegaan van een smallere voetprint. De plankaart zal bij de vaststelling gewijzigd worden vastgesteld zodat de bestaande voerprint wordt gerespecteerd.

De Stichting stelt voor om aan beide zijden van de langsgevel het bouwvlak met enkele meters te verbreden om de geplande serres mogelijk te maken. Wij merken hierover dat

serres niet gepland zijn. Vanuit stedenbouwkundig vinden wij dit bovendien ongewenst, omdat hierdoor te veel verdichting zou ontstaan. Het bouwvlak geeft hiervoor onvoldoende ruimte en bovendien wordt de verschijningsvorm van de schuur hierdoor ernstig aangetast. Uitgangspunt is de huidige voetprint van de schuur.

Het beoogde restauratie- en ontwikkelingsplan, moet binnen de kaders van het bestemmingsplan tot stand worden gebracht. Om de woningen te kunnen bouwen, is een omgevingsvergunning vereist. De aanvragen omgevingsvergunning zullen worden getoetst aan het bestemmingsplan en door de commissie Ruimtelijke kwaliteit aan de gemaakte afspraken die zijn gemaakt voorafgaand aan het plan.

De te realiseren woningen moeten ook voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor wat betreft veiligheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Voor de beeldvorming van een agrarisch ensemble is een schuur met een groot dakvlak onmisbaar. De gemeente houdt rekening met het feit dat sloop en nieuwbouw van dit bouwwerk onvermijdelijk is. In geval dat toch hiervan sprake is, zal erop worden toegezien dat een nieuw volumineus bouwwerk met groot bouwvlak wordt teruggebouwd, gelijkend op een schuur bij een agrarisch ensemble.

Het ijzeren toegangshek bij de toegang tot het perceel Hazersweg 25 zal, voor zover dat mogelijk is, worden hersteld, zodat dit onderdeel van het monument kan worden behouden. Zie verder thematisch antwoord.

Voor de overige punten wordt verwezen naar de thematische beantwoording.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart. Het bouwvlak ter hoogte van de bestaande grote schuur wordt aangepast zodat het even breed is als de bestaande grote schuur.

Zienswijze 4 (Z-18-98146 / 150930)

Deze zienswijze is ingediend op 6 maart 2018 door mr. M.J.E. Boudesteijn van Boudesteijn advocatuur, namens drie omwonenden.

1. Renovatie en gedeeltelijke sloop monumentale erfensemble

Briefschrijver geeft een toelichting waarom hij van mening is dat aan deze planontwikkeling geen medewerking moet worden verleend. Het verwaarlozen van jarenlang onderhoud aan de bebouwing wordt naar de mening van briefschrijver nu 'beloont' met een woningbouwontwikkeling om renovatie van de boerderijwoning met wagenschuur mogelijk te maken.

Door indiener wordt verwezen naar een eerder voorstel van 25 juli 2008 van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Goedereede aan de commissie Grondgebiedzaken van een eerder ingediend plan, waarin onder andere wordt beoordeeld dat het bouwen van woningen langs de Havenweg geen goede optie is.

2. Stedenbouwkundige aspecten en welstand

Indiener stelt dat het bestemmingsplan is gebaseerd op een verkavelingstekening. Op deze tekening wordt niet weergegeven wat met het ontwerpbestemmingsplan aan bouw mogelijkheden maximaal wordt toegestaan.

Indiener is van mening dat voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan een stedenbouwkundige analyse, een stedenbouwkundige visie en een stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld en daarnaast een beeldkwaliteitsplan.

Indiener stelt dat onder andere de nieuwe beoogde bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing en wegprofiel. Ook moeten doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact blijven.

Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn geen typologieën die een agrarisch ensemble vormen. Woningen realiseren achter de bestaande linten is niet streek eigen. Het bouwplan is dan ook niet afgestemd op het agrarisch landschap.

Indiener vindt dat het ontwerpbestemmingsplan een massief blok woningen mogelijk maakt, waardoor de monumentale boerderijwoning en het wagenhuis in het niet vallen door de woningen die worden beoogd langs de Havenweg. Hieruit blijkt volgens indiener dat er van transparantie en doorzichten vanaf de Havenweg geen sprake is.

Indiener is van mening dat de bouwhoogte van de beoogde woningen niet aansluit bij de bouwhoogte van de woningen in de omgeving. Langs de Havenweg zijn woningen mogelijk met een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van 11 m. De levensloopbestendige woningen hebben een bouwhoogte van ten hoogste 9 m. Er is uitgegaan van de woning Havenweg 2 en niet van de andere woningen.

De woningen in de omgeving van het plangebied kennen een afwisselende afstand van de Havenweg. De beoogde nieuw te bouwen woningen niet. Daarnaast worden erkers van aanzienlijke omvang mogelijk gemaakt.

De ruimte op de hoek van de Havenweg met de Hazersweg is bestemd als 'Tuin'. Op deze bestemming is het mogelijk om een erfafscheiding te realiseren met een bouwhoogte van twee meter alsmede parkeerplaatsen. Ten behoeve van het plangebied moeten 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zowel schuttingen als auto's hebben een negatieve uitstraling op de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarin opgenomen bouwmogelijkheden, is in strijd met de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Goeree-Overflakkee.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking, behoefte

Het bouwplan voldoet niet aan de woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee 2018-2022. Uit de woonvisie blijkt dat er sprake is van ontgroening en dat het aantal inwoners van Ouddorp de laatste jaren afneemt.

Er is met name behoefte is aan woningen voor starters op de woningmarkt, appartementen voor senioren en (mantelzorg)woningen voor mensen met een beperking. Het bouwplan voorziet niet in deze drie woningtypen. De woonvisie noemt geen behoefte aan de grondgebonden woningen voor senioren waarin het bouwplan voorziet.

Om reden dat de woningbehoefte niet wordt aangetoond is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

4. Molenbiotoop

Het ontwerpbestemmingsplan is mogelijk in strijd zijn met de Verordening ruimte voor wat betreft de bouwhoogte ten opzichte van de Molenbiotoop.

De bebouwingsmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, zijn in strijd met het Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee. Naar mening van indiener vindt er geen landschappelijke inpassing plaats door de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt.

Op basis van voorgaande verzoeken cliënten het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen, waarbij recht wordt gedaan aan de naar voren gebrachte zienswijzen.

Reactie:

Ad 1

Met betrekking tot de zienswijze inzake de grote schuur, wordt verwezen naar de thematische beantwoording

Briefschrijver verwijst verder naar een commissievoorstel uit 2008 van de voormalige gemeente Goedereede. Te dien aanzien merken wij het volgende op.

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied. In de nabijheid is al woningbouw gerealiseerd. De omgeving van het plangebied is dus gewijzigd ten opzichte van de situatie in 2008. Wij hebben het verzoek opnieuw gewogen en hebben geconcludeerd dat de goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen woningbouw op deze locatie, mits deze passend is bij de maat en schaal van de omgeving. Het huidige plan voldoet aan deze voorwaarde. Boven wordt er zorg voor gedragen dat de bestaande woonboerderij met wagenschuur worden behouden, zodat er een win-winsituatie ontstaat.

Ad 2

Medio 2016 heeft een aantal besprekingen plaatsgevonden tussen marktpartij, gemeente en stichting Dorp Stad en Land. Deze stichting adviseert de gemeente Goeree-Overflakkee inzake bouwplannen, alsmede over nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen en instandhouding van behoudenswaardige gebouwen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden, teneinde tot een gedegen plan te komen.

Voor de stedenbouwkundige opzet is als uitgangspunt genomen de volumes die behoren bij een 'boeren erf': woning, wagenschuur en grote schuur.

De woning met wagenschuur is zichtbaar vanaf de Hazersweg en Havenweg, om die reden stopt de bebouwing ook op de denkbeeldige lijn van de voorgevel van de woning. De grote schuur is zichtbaar door haar bouwhoogte, omvang en groot dakvlak. Naar aanleiding van de inspraakreactie van omwonenden is het bouwplan voor de te bouwen woningen langs de Havenweg aangepast.

In plaats van zes twee-onder-één-kap-woningen en één vrijstaande woning, behelst het plan nu twee twee-onder-één-kap-woningen en twee vrijstaande woningen. Door deze aanpassing is er een ruimere onderlinge afstand ontstaan tussen de woningen, waardoor de grote schuur meer zichtbaar wordt.

Overigens geeft het ontwerpbestemmingsplan alleen de juridische planologische kaders weer. Per bouwvlak is aangegeven het maximum aantal wooneenheden, maatvoering en bouwaanduiding en gebiedsaanduiding – vrijwaringszone molenbiotoop. De bouwaanduiding voorkomt de realisatie van één bouwmassa.

Zoals terecht wordt opgemerkt verpaupert het perceel Hazersweg 25 in Ouddorp, doordat er al vele jaren geen onderhoud is gepleegd. De afgelopen jaren zijn aan de gemeente diverse plannen met uiteenlopende activiteiten voorgelegd, maar geen hiervan zijn ooit tot ontwikkeling gekomen. Redenen hiervoor zijn geweest, een financieel niet haalbaar plan of een plan met een nog groter woningbouwprogramma, dan nu in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

De gemeente volgt de resultaten van de besprekingen met stichting Dorp Stad en Land, die hebben geleid tot een plan wat passend is in de omgeving. Dat briefschrijver hier anders tegen aankijkt is zijn goed recht, doch na afweging van de betrokken belangen moet een groter gewicht worden toegekend aan het advies van de stichting Dorp Stad en Land dan de aangevoerde argumenten van briefschrijver die verder niet zijn onderbouwd. Dat voor de

exploitatie aan het plan woningen moeten worden toegevoegd, vindt de gemeente vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel. Ook al leidt dit tot enige verdichting van de zichtlijnen. Overigens is er door verwilderde bosschages nu geen zicht op boerderijwoning, wagenschuur en grote schuur. Het ongemoeid laten van het perceel leidt tot verdere verpaupering en zal uiteindelijk leiden tot het niet meer kunnen behouden van boerderijwoning en wagenschuur, wat wij niet voorstaan.

Verpaupering heeft namelijk een negatieve invloed op de omgeving en dit wil de gemeente zo snel mogelijk stoppen. Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet is aansluiting gezocht bij plan Welgelegen. Langs de Havenweg zijn met betrekking tot dit plan al meerdere woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn gebouwd in een lintstructuur waarmee het lineaire karakter van deze bebouwingsvorm behouden is. Bij lintbebouwing heeft de achterzijde direct contact met het landschap en de voorzijde grenst aan openbare weg of watergang. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Bij nieuwe ontwikkelingen blijft bebouwing soms gehandhaafd maar veranderd de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing of wordt bebouwing toegevoegd. In geval van boerderij 'Welgelegen' wordt zowel bebouwing toegevoegd als gewijzigd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten zijn de herkenbaarheid dat het betreft een voormalig agrarisch ensemble en dat de bebouwing langs de Havenweg wordt gerealiseerd in een lintenstructuur.

De gronden langs de Havenweg en Hazersweg zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. Bestemming van deze gronden worden gewijzigd naar 'Groen'. Deze bestemming is meer passend en sluit beter aan bij de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'.

De kaders zoals opgenomen in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan zijn identiek aan die van aangrenzende gebieden. De maximale goothoogte van de te bouwen woningen betreft in onderhavig plan 6 m. Voor woningen in aangrenzende gebieden is veelal een goothoogte van toepassing van ten hoogste 5 m, waarbij binnen de planregels van het van toepassing zijnde bestemmingsplan nog voor maximaal 10% van deze maat kan worden afgeweken.

In het voorliggende bestemmingsplan is onder artikel 12 Algemene afwijkingsregels, onder a opgenomen een afwijkingspercentage van 10% voor maten en percentages van gebouwen en 20% voor afwijken van maten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gelet op de reactie op dit onderdeel van artikel 12, lid a en b van de Algemene afwijkingsregels zijn deze bepalingen geschrapt en vervangen door een regeling die gelijklopend is als het (voorontwerp)bestemmingsplan 'Veegplan 2018' voor onder andere de aangrenzende woningbouwlocatie Welgelegen Ouddorp, luidende als volgt:

"Artikel 12, lid a:

de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages."

Voorts worden voorwaarden toegevoegd voor afwijking, zodat deze niet ongelimiteerd kunnen worden verleend, luidende als volgt:

"Artikel 12, lid 2 Voorwaarden voor afwijken

De onder lid 12.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorps- of stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

De regels van artikel 32.1 lid b t/m f van het bestemmingsplan "Veegplan 2018" zullen eveneens worden overgenomen dit bestemmingsplan.

Ad 3.

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de 'Woonvisie 2018-2024' met het daarbij behorende woningbouwprogramma vastgesteld als kwantitatief en kwalitatief kader voor het woonbeleid van de gemeente. Apart van de woonvisie is deze vertaald in een uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda is een dynamisch document dat waar nodig jaarlijks wordt herijkt. Hierin is opgenomen dat plannen met voorrang in behandeling worden genomen als ze voorzien in de kwalitatieve opgave. Van een kwalitatieve opgave is sprake wanneer er sprake is van ontwikkeling waarin 'rotte plekken' worden herontwikkeld en/of bij transformatielocatie. Met de onderhavige ontwikkeling wordt zowel een vervallen locatie opgeknapt als een vervallen functie getransformeerd. In kwalitatieve zin is er dus behoefte aan het plan.

In het woningbouwprogramma is de locatie 'Boerderij Welgelegen' opgenomen met een opnamecapaciteit van 18 woningen in categorie 2a. De totale woningbehoefte tot 2018 bedraagt 1103. Uit de woonvisie blijkt verder dat er tot 2021 behoefte is aan circa 165 woningen per jaar. Vanaf 2021 is er behoefte aan circa 95 woningen per jaar tot 2031. De harde plan capaciteit bedraagt op het moment van vaststelling 1076. In kwantitatieve zin is er binnen de planperiode dus eveneens behoefte aan het plan.

In een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het provinciebestuur al eerder aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het genoemde aantal woningen.

Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.1.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van de Verordening ruimte. Dit blijkt uit de brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 3-11-2017 waarin de eerdere versie van het woningbouwprogramma al is aanvaard.

De ontwikkeling van boerderij Welgelegen was hierin ook al opgenomen voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de Verordening ruimte. Hiermee is de woningbouwbehoefte voldoende aangetoond.

Ad 4

Briefschrijver suggereert dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd lijkt met de bepalingen uit de Verordening ruimte met betrekking tot de molenbiotoop. Wij merken hierover op dat de afstand van het hart van de Molen tot de eerste woning vanaf de Hazersweg 287 m bedraagt. Hieruit volgt dat met toepassing van de formule een bouwhoogte is toegestaan van ten hoogste ca. 13 m. In tegenstelling tot wat briefschrijver beweert zijn wij van mening dat het bestemmingsplan de molenbiotoop respecteert.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de Algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan zoals onder punt 2 is genoemd. De zienswijze leidt eveneens tot wijziging van het bestemmingsplan zoals genoemd onder punt 2. De bestemming langs Haven- en Hazersweg wordt gewijzigd van 'Tuin' in 'Groen'.

