



Registratienummer: Z -17-83760 / 79841

Nota van beantwoording inspraak en vooroverlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan "Hazersweg 25, Ouddorp"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het plangebied aan de Hazersweg op de hoek met de Havenweg in Ouddorp, plaatselijk bekend als boerderij 'Welgelegen', is een plan ingediend dat voorziet in de herinrichting van het voormalig agrarisch perceel. In dit plan is de bouw van 18 nieuwe woningen opgenomen. Het bestemmingsplan Hazersweg 25, Ouddorp biedt het planologisch juridisch kader om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hazersweg 25, Ouddorp' heeft van 19 april tot en met 16 mei 2017 ter inzage gelegen. Op 24 april 2017 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in 'de Overkant', Dijkstelweg 33 in Ouddorp. Het voorontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- heeft gedurende deze periode ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Middelharnis. Voorts is het voorontwerp digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een inspraakreactie in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 8 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend. Nadien is nog een schriftelijke reactie ontvangen op 27 mei 2017. Deze inspraakreactie is ook meegenomen in deze Nota van Beantwoording inspraakreacties. In de voorliggende nota zijn de 9 inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

1.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

De instanties onder 1 en 2 hebben opmerkingen gemaakt. De instantie als genoemd onder 3 heeft niet gereageerd. De vooroverlegreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3.

1.4 Wijzigingsvoorstellen

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan beschreven, die niet het gevolg zijn van ingediende inspraakreacties.

Hoofdstuk 2 Beantwoording inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (Z – 17-79118/127355)

Briefschrijver deelt mede belanghebbende te zijn. Medio januari 2017 heeft hij een woning gekocht tegenover het perceel Hazersweg 25 te Ouddorp. Indiener voert aan dat de belangrijkste reden voor het aankopen van de woning is geweest, het vrije uitzicht aan de achterzijde. Ten tijde van aankoop van de woning waren er geen woningbouwplannen voor het perceel Hazersweg 25 bekend.

Indiener deelt mede dat ingevolge het geldende bestemmingsplan woningbouw niet is toegestaan. Indiener was dan ook in de veronderstelling dat de huidige situatie ongewijzigd zou blijven. Hij is van mening dat door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging het woongenot wordt geschaad en dat de waarde van de woning zal verminderen.

Indiener heeft geen bezwaar tegen het renoveren van de boerderij op het perceel Hazersweg 25. Briefschrijver is van mening dat de zes geplande levensloopbestendige woningen aan de achterzijde van het erf, het uitzicht vanuit de achtertuin negatief zal beïnvloeden. Daarnaast zullen de geplande woningen ook direct zicht hebben op de woning van indiener. De droom van indiener om te gaan genieten van het droomhuis met vrije ligging wordt ruw verstuurd door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het perceel Hazersweg 25.

Reactie gemeente

Het perceel Hazersweg 25 is bestemd voor vestiging agrarische bedrijven. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en zowel woning, wagenhuis en schuur staan al geruime leeg en verkeren in een verpauperde staat. Dit betreft ook voor de bij het perceel behorende gronden. Dit heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en fysieke leefomgeving. Met het voorliggende plan wordt beoogd deze situatie te verbeteren. Het geldende bestemmingsplan staat inderdaad het bouwen van extra woningen niet toe.

Een woningbouwontwikkeling wordt passend geacht, omdat het plangebied in het bebouwde kern van Ouddorp ligt waar en in de directe omgeving ook al woningbouw wordt/is gerealiseerd.

Het plan houdt onder meer in het restaureren/renoveren van de woning, restaureren/renoveren dan wel vernieuwen van het wagenhuis en het bouwen van ten hoogste 18 woningen. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De stedenbouwkundige opzet van de woningbouwontwikkeling is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar. Wij hebben dit afgestemd met deskundigen van de Stichting Dorp, Stad en Land.

Het aspect verlies aan uitzicht is meermaals beoordeeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er is herhaaldelijk beslist dat er geen blijvend recht op uitzicht bestaat. Enige mate van (toename van) inkijk is in een dorpsomgeving, zo ook hier, te verwachten.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2 (Z – 17-79118/128789)

Deze inspraakreactie is op 27 mei 2017 door drie omwonenden ingediend. Hoewel deze reactie na de termijn van tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend wordt deze alsnog meegenomen bij de beantwoording hiervan.

De inspraakreactie omvat drie aspecten welke vooral zijn gericht op de voorgestelde bebouwing langs de Havenweg. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Verkeersveiligheid en parkeerproblematiek
- Voorgestelde bebouwing en (regionale) woonbehoefte

1. Ruimtelijke kwaliteit

De inspraakreactie heeft betrekking op het toevoegen van 7 woningen langs de Havenweg. Gevreesd wordt dat de voorgestelde planontwikkeling afbreuk doet aan de woon- en milieusituatie van de aangrenzende percelen. Voorts zal het plan het dorpse karakter aantasten.

Insprekers zijn van mening dat de openheid en doorkijk van zichtlijnen behouden dienen te blijven. Dit betreft ook het zicht op de boerderij vanaf de Havenweg en Hazersweg. Dat onbelemmerd zicht moet ook gelden voor de panden Havenweg 2, 4 en Hazersweg 30 allen gemeentelijk monument.

Indieners zijn van mening dat een onbebouwde afstand tussen de woningen van ongeveer 5 meter niet kan worden gegarandeerd, omdat hier bijgebouwen en erfafscheidingen kunnen worden geplaatst, alsmede auto's kunnen worden geparkeerd.

Op de onbebouwde hoek wordt een boomgaard voorgesteld. Naar mening van indieners is dit geen compensatie voor het ruimtelijk verlies wat verloren gaat. De conclusie dat in het voorgestelde plan sprake is van een zeer open karakter/ruimte met veel openbaar groen, is naar mening van indieners mager en niet juist.

Indieners zijn van mening dat het perceel ruimtelijk moet aansluiten bij de cultuurhistorische bebouwingslinten in de directe omgeving met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beeldbepalend karakter van de boerderij met schuur moet uitgangspunt zijn. Indieners zijn van mening dat door het voorliggende plan de huidige woonkwaliteit in hoge mate wordt aangetast.

Briefschrijvers vragen zich af of het aantal wooneenheden niet anders kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door ook in de wagenshuur woningen te realiseren, zodat het aantal woningen langs de Havenweg naar beneden kan worden bijgesteld. Een ander voorstel is het variëren van levensloopbestendige en reguliere koopwoningen langs de Havenweg. Indieners zijn van mening dat bebouwing daardoor ook meer in overeenstemming komt met de bebouwing aan de overzijde van de weg.

In het plan wordt niet ingegaan op de ernstige beperking van uitzicht en aantasting van privacy van een aantal direct omwonenden.

2. Verkeersveiligheid en parkeerproblematiek

Indieners menen dat het aantal parkeerplaatsen bij de woningen in relatie tot de ruimte die dat zal innemen een beperking geeft van de openheid van de erven. Daarbij zal het parkeren langs de weg leiden tot gevaarlijke situaties. Indien er gebouwd gaat worden dan is een parkeerverbod op de Havenweg (vanaf hoek Hazersweg t/m nummer 6) zeer wenselijk ten behoeve van de verkeersveiligheid.

3. Bebouwing Havenweg en aansluiting actuele regionale woonbehoefte

Op grond van provinciaal en gemeentelijke beleid moeten woningbouwplannen regionaal worden afgestemd. Indieners vinden het voorbarig en te kort door de bocht dat met de voorgenomen nieuwe ontwikkeling in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt

voldaan aan de provinciale belangen voor wat betreft het behoud en verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Indieners delen mede dat de woningbouwontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in de Verordening ruime van de provincie Zuid-Holland. Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk wat nu de concrete behoefte is en voor welke doelgroepen wordt gebouwd.

Volgens indieners wordt in het voorontwerpbestemmingsplan weinig aandacht besteed aan het fenomeen vergrijzing en de gevolgen daarvan, terwijl dit aspect in de Woonvisie wel nadrukkelijk aan de orde wordt gesteld. De vraag naar toegankelijke woningen neemt toe. Dit is onder andere gebleken op de informatiebijeenkomst van 22 februari 2017 in Multifunctioneel Centrum Dorpstienden te Ouddorp. Indieners vragen of de voorgestelde keuze voor bebouwing langs de Havenweg zoals gepresenteerd in het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk aansluit bij de woonbehoefte en een passende match is tussen vraag en aanbod.

4. Wensen, ideeën insprekers

Insprekers hebben eerder medegedeeld waardering te hebben voor het opknappen van de zieltogende boerderij om verpaupering tegen te gaan. Zij hebben een aantal wensen, ideeën en alternatieven ingebracht om tegemoet te komen aan de ingebrachte inspraakreactie.

Reactie gemeente:

Reactie op 1: Ruimtelijke kwaliteit

De bestaande boerderij en schuren ogen verrommeld. De beeldkwaliteit is slecht en geeft een verpauperd aanzicht. Een transformatie is nodig om de ruimtelijke kwaliteit in de kern te verbeteren. Een herontwikkeling naar een nieuw agrarisch bedrijfscomplex is geen reële optie in het binnenstedelijk gebied. Woningbouw ligt meer voor de hand, temeer daar het plangebied in het bestaand dorpsgebied ligt. Bij deze herontwikkeling hebben wij rekening gehouden met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds de bestaande boerderij met wagenschuur (gemeentelijke monumenten) te behouden en anderzijds een invulling te geven aan het gebied met woningbouw in een dorps woonmilieu. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en fysieke leefomgeving van het plangebied staat hierbij voorop. Het aantal woningen achten wij goed inpasbaar wanneer wij dat afzetten tegen de in de directe omgeving gerealiseerde nieuwbouw. In tegenstelling tot wat briefschrijvers beweren vinden wij dat in het plan voldoende groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Met name de aanleg van een boomgaard op de hoek van de Havenstraat en Hazersweg geeft een duidelijke meerwaarde, omdat hierdoor voldoende 'lucht' wordt gecreëerd en de boerderij duidelijk zichtbaar blijft.

Met het restaureren van de boerderij met wagenschuur blijft cultuurhistorisch erfgoed behouden, terwijl de woningbouw inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar voldoende woningbouw in de kernen. Niet valt te ontkennen dat hierdoor uitzichten (ook vanaf de Havenstraat) worden verminderd. Wij vinden dit evenwel verantwoord vanuit een goede ruimtelijke ordening. Om niettemin tegemoet te komen aan de inspraakreactie hebben wij langs de Havenweg één woning geschrapt, zodat de woningen meer verspreid komen te liggen, waardoor bredere doorzichten ontstaan. Langs de Havenweg worden in het aangepaste plan twee vrijstaande en twee twee-onder-één-kap-woningen mogelijk gemaakt. De gemeente acht het woningbouwprogramma op deze wijze naar aard en schaal passend binnen het plangebied en sluit goed aan bij de structuur van de omgeving en de bestaande gebiedsidentiteit. De woningen langs de Havenweg vormen op deze wijze een verbinding van het centrum naar de andere woningen langs de Havenweg.

Voor beperking van uitzicht verwijzen wij naar onze reactie zoals opgenomen in inspraakreactie onder 1.

Reactie op 2: Verkeersveiligheid en parkeerproblematiek

De Havenweg en Hazersweg zijn ingericht als 30 km-gebieden. De extra toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze woningbouw kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van deze wegen. Daarom achten wij de overlast niet zodanig groot dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van het parkeren zullen de normen worden gehanteerd, zoals opgenomen in de CROW. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd. Bij uitwerking van de bouwplannen dient aanvrager aan te tonen dat hieraan kan worden voldaan. In het plan wordt overigens uitgegaan van parkeren op eigen erf en twee parkeerhoven in het plangebied, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Reactie op 3: bebouwing Havenweg en aansluiting actuele regionale woonbehoefte

Wij vinden het belangrijk dat nieuwbouwplannen aansluiten op de kwalitatieve woonbehoefte, de langetermijnvisie van de gemeente en in afstemming met de regionale afspraken. De woningbouwontwikkeling levert naar onze mening een bijdrage aan het versterken van de identiteit in Ouddorp. De woningen die worden toegevoegd voorzien in een segment waaraan behoefte is.

Reden waarom wij bereid zijn medewerking te verlenen aan de gevraagde woningbouw, met dien verstande dat mede naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 22 februari 2017 de plannen als volgt zijn bijgesteld: het oprichten van 6 appartementen voor senioren in de te vervangen schuur, 6 geschakelde woningen voor de doelgroep senioren, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woning voor de doelgroep doorstromers. Daarnaast draagt het plan bij aan het behoud van cultureel erfgoed door een nieuwe functie (van 1 woning) aan bestaand vastgoed te geven.

Voorliggend plan is opgenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma en hiermee passend gebleken binnen de Woonvisie. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij brief van DDMM 2017 het programma voor onder andere de Hazersweg 25 aanvaard.

Reactie op 4: wensen en ideeën omwonenden

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van de ingebrachte wensen, ideeën en alternatieven. In de aangepaste planontwikkeling hebben wij hier (gedeeltelijk) rekening mee gehouden. Zo is het aantal woningen langs de Havenweg teruggebracht tot 6 woningen, bestaande uit twee vrijstaande woningen en een twee twee-onder-één-kap-woningen. Voorts is de marktpartij bereid gevonden om de uitstraling van de woningen zodanig aan te passen dat elementen uit onder andere de woningen aan de Havenweg ook terugkomen in de architectuur van de nieuwe woningen, zoals het aanbrengen van ornamenten, sierlijsten en dak-overstekken met een 'knipoog' naar de tegenover gelegen woningen. Hierdoor ontstaat een meer eigentijds en afwisselend beeld van bebouwing. Voorts zijn de starterswoningen geschrapt in de te vervangen schuur. In de plaats hiervan komen 6 gestapelde woningen voor de doelgroep senioren waaraan meer behoefte is, waarbij qua architectuur is gekozen voor de vormgeving van een kleinschalig 'schuurappartementengebouw'.

Verkeersmaatregelen, zoals het instellen van een parkeerverbod langs de Havenweg, zijn uitvoeringsbesluiten die niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Bij uitwerking van de plannen zal worden gezien of dergelijke maatregelen nodig zijn. In ieder geval zal worden voorkomen dat doorgaand verkeer op de Havenweg wordt gehinderd als gevolg van parkeren.

Conclusie

De inspraakreactie leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3 (Z – 17-79118/126723)

Briefschrijver is van mening dat de woningbouwontwikkeling niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De Hazersweg en Havenweg hebben op dit moment het karakter van een dorpslint. Door de inmiddels uitgevoerde plannen van Boerderij Van Breen en gronden van Welgelegen wordt het straatbeeld ernstige schade toegebracht en verliest het zijn dorps karakter.

Door het plannen van 19 woningen komt de belasting van het wegennet onder zware druk te staan en met de indeling van het plan is niet nagedacht over een noodgeval.

Aan de Havenweg zijn in het plan 7 woningen opgenomen, hoofdzakelijk geschakeld. Deze passen niet in het beeld van het dorps karakter dan wel het gewenste straatbeeld.

Reactie gemeente

De opmerkingen zijn gelijklopend aan de onder 2 genoemde inspraakreactie. Korthedshalve verwijzen wij naar onze antwoorden op de inspraakreactie onder nummer 2.

Conclusie:

Het aantal woningen langs de Havenweg is teruggebracht tot 6 stuks. Voor het overige leidt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4 (Z – 17-79118/135781)

Inspreker deelt mede belangstelling te hebben voor appartementen in een landelijke omgeving.

Reactie gemeente:

Wij hebben kennisgenomen van deze reactie. Het plan wordt hierop aangepast door in de voormalige schuur 6 appartementen voor de doelgroep senioren mogelijk te maken.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding.

Inspraakreactie 5 (Z – 17-79118/135782)

Inspreker vraagt om levensloopbestendige woningen + garage te bouwen.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het oprichten van levensloopbestendige woningen. Bij deze typologie zijn geen garages voorzien. Bij uitwerking van de plannen zal worden gezien of het plan hierop kan worden aangepast. In de planregels van het bestemmingsplan is overigens wel de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen (waaronder ook garages zijn begrepen).

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6 (Z – 17-79118/135815)

Inspreker vraagt om meer levensloopbestendige woningen. Aanvullend ook om concrete plannen met betrekking tot de woningen die gebouwd gaan worden.

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hierbij naar ons antwoord op de inspraakreactie onder nummer 4.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 7 (Z – 17-79118/135842)

Inspreker deelt mede na de inloopavond teleurgesteld naar huis te zijn gegaan. Inspreker had de verwachting informatie aan te treffen over de te kopen woningen. Inspreker heeft belangstelling voor een levensloopbestendige woning.

Reactie gemeente:

Om woningbouw mogelijk te maken is eerst een herziening van het bestemmingsplan nodig. De inloopbijeenkomst was niet bedoeld als verkooppresentatie van woningen. Wij hebben er evenwel goede nota van genomen dat tijdens de drukbezochte informatiebijeenkomst van februari 2017 grote behoefte is aan woningen voor de doelgroep senioren. Deze planontwikkeling zal hieraan een bijdrage kunnen leveren.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 8 (Z – 17-79118/135843)

Inspreker wil graag in aanmerking komen voor een levensloopbestendige woning.

Reactie gemeente en conclusie:

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie inspraak nummer 4.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9 (Z – 17-79118/127785 ‘Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht’

Algemeen:

1. Vrijwel overal is terecht de term 'boerderij' gebruikt voor boerderijwoning + schuur en de term boerderijwoning voor alleen het woonhuis. Echter In de inleiding staat 'de karakteristieke beeldbepalende boerderij met wagenhuis en achterschuur' . Met de achterschuur wordt hier vermoedelijk het schuurdeel van de boerderij bedoeld, er staat geen andere schuur op het erf. Dus ook hier: boerenwoning met wagenhuis en schuur.
2. De aanduiding karakteristiek wordt niet consequent toegepast op erf en bebouwing. De conclusie onder 4.2.3 is nog beperkter: alsof alleen de boerderijwoning karakteristiek zou zijn. Dat dit zo uiteindelijk wel wordt bedoeld blijkt uit de regels. Het woonhuis staat als enige op de verbeelding als karakteristiek aangegeven. Tijdens de inloopavond op 24 april jl. in de Overkant werd aangegeven dat de aanduiding karakteristiek eigenlijk naast het woonhuis had moeten staan omdat deze aanduiding het gehele kavel diende te omvatten, dus erf met bebouwing. Gezien de nieuwbouwplannen verzoekt de Stichting de aanduiding karakteristiek te geven aan de bestaande schuur en aan het nieuw te vormen kavel waarop woonhuis en wagenhuis staan.
3. De paragraaf 6.2.4 klopt niet: in het plan bevindt zich het gemeentelijk monument "boerderij en wagenhuis". Het plan tast cultuurhistorische waarden in het gebied aan door de geplande sloop van de schuur en de renovatie van het wagenhuis. De gemeentelijke monumenten moeten hier correct worden aangegeven en de tekst in 4.4.2 moet hierop worden aangepast.

Betreffende het woonhuis:

4. Op verschillende plaatsen in de inleiding wordt gesproken van *renoveren* van het woonhuis terwijl elders van *restaureren* wordt gesproken of van het *behouden blijven*. Omdat renoveren sloop en herbouw inhoudt of kan inhouden, en sloop volgens de bestemmingsplanregels in 6.7.1 en 6.7.3 in het algemeen niet is toegestaan, dienen de bovengenoemde vermeldingen van 'renoveren' te worden vervangen door 'restaureren'. Het woonhuis bevat een eerste steen uit 1923, het bouwjaar 1920 (inleiding 2.1) is dus vermoedelijk niet juist.
5. Het ijzeren toegangshek voor het woonhuis verdient ook vermelding en bescherming.

Betreffende het wagenhuis:

6. Ook hier wordt divers gesproken over renoveren, restaureren of behouden blijven. Uit de regels, de verbeelding blijkt dat het wagenhuis (hier 'wagenschuur') wel mag worden gesloopt. Dat is in strijd met de mededelingen van restaureren of behouden van dit gemeentelijke monument. Bovendien is bij de inloopavond het publiek kennelijk verkeerd hierover ingelicht.
8. Het cultuurhistorisch waardevolle wagenhuis zou volgens de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit en de spiegeling aan het gebiedsprofiel behouden blijven, hoewel het in de conclusie over het gebiedsprofiel ineens alleen over de boerderijwoning gaat, daar ontbreekt het wagenhuis.
9. Op het plaatje dat de voorkant van het voorontwerp bestemmingsplan siert, staat het wagenhuis ten onrechte afgebeeld met vier grote deuren in de noordgevel, dit zijn er nu vijf. Ook is maar een klein deel aangegeven van het hardsteen waarin de duimen voor de deuren zitten. Dit versterkt de indruk dat het plan is om het wagenhuis niet alleen te slopen en te herbouwen, maar dat die renovatie bovendien ten onrechte van het origineel zal afwijken.
10. Er is geen rekening mee gehouden dat het wagenhuis een gemeentelijk monument is, zie punt 3.

Betreffende de grote schuur:

11. Uitgangspunt is het beeldbepalende ensemble van boerderijwoning met schuur en bijgebouw. Maar direct daarop volgt de mededeling dat in plaats van de schuur 6 woningen komen met een op het karakteristieke grote schuur gebaseerd volume. Het grote schuurvolume wordt hier terecht als karakteristiek aangegeven, maar de geplande woningen missen dit volume ten ene male: veel smaller en lager. Het ensemble van een boerderij gaat zo verloren.
12. Een latere aanpassing van het plan, zoals gemeld op de inloopavond van 24 april, voorziet in een breder bouwvlak en een steile dakhelling (om de huidige nokhoogte te benaderen). Hiermee wordt de karakteristieke schuurvorm alleen benaderd voor zover er precies van opzij naar deze schuurwoningen wordt gekeken. Vanaf de openbare wegen zal vrijwel overal een kopgevel te zien zijn met de bepaald niet karakteristieke en zeker niet historische steile dakhelling. Ook na deze aanpassing blijft het een verlies van het historische en voor het eiland karakteristieke schuurbeeld, een verlies dat bovendien niet noodzakelijk is. Verlies van deze schuur zou extra jammer zijn, omdat aan de overkant recentelijk al een dergelijke grote schuur gesloopt is.
13. Dat de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de schuur zou worden verbeterd is niet juist, deze sloop betekent juist een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgaande van de sloop van de schuur past de geplande ruimtelijke ontwikkeling niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo vermindert in plaats van behoud of verbetering. In de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

wordt ten onrechte gesteld dat het een ontwikkeling is die bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken/identiteit (van Ouddorp) en dat de nieuwbouw van de woningen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

14. Op de verbeelding is als bouwvlak de smalle geplande nieuwbouw en niet de huidige schuur opgenomen. Er is overleg gaande om na te gaan of behoud van de schuur ook economisch voor de opdrachtgever is te realiseren is, mede door het noordelijke gedeelte van de schuur (ca 4 meter) te laten vervallen, zodat er een bruikbare ruimtelijke scheiding ontstaat tussen de boerderijwoning en de schuur die in de toekomst van andere eigenaren zal zijn. Deze optie zou door het huidige bouwvlak onmogelijk worden gemaakt, daarom dient het bouwvlak zodanig te worden verruimd dat de huidige schuur hierbinnen valt.
15. Bij de toetsing van ruimtelijke kwaliteit en bij de spiegeling aan het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee wordt ervan uitgegaan dat cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden. Hier ontbreekt ten onrechte behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur, dus er wordt hier maar een deel van het cultuurhistorisch waardevolle behouden. Een aanvullende maatregel op het vlak van ruimtelijke kwaliteit is dan ook nodig in de vorm van behoud van de schuur.
16. Er is geen rekening mee gehouden dat de schuur een gemeentelijk monument is.

Reactie gemeente

Wij hebben waardering voor de inzet van de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht om cultuurhistorisch erfgoed te behouden. Met de Stichting zijn wij van mening dat de boerderijwoning met wagenschuur dient te worden behouden. De schuur achter de boerderij is in een zodanig slechte bouwkundige staat dat een transformatie naar wonen met behoud van de uitwendige muren en het dak niet in verhouding staan tot de hiermee gepaard zijnde kosten. Vervangende nieuwbouw vinden wij daarom verantwoord, waarbij de contouren van de (gesloopte) schuur dienen terug te komen in het ontwerp van de gestapelde woningen. Deze aanpassingen zijn na de inspraakbijeenkomst besproken tussen initiatiefnemer en de Stichting op 4 mei 2017 en 16 oktober 2017.

Wat betreft renovatie of restauratie; bij renovatie wordt een gebouw zodanig aangepast dat het voldoet aan de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid, brandveiligheid, etc. In geval van restauratie worden traditionele materialen en technieken toegepast, om zo de karakteristieke eigenschappen van monumentale panden te behouden.

In geval van het woonhuis en de wagenschuur, zal zoveel mogelijk worden uitgegaan van restauratie. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid, is er ook sprake van renovatie.

Volledigheidshalve wijzen wij erop dat de boerderijwoning en wagenschuur uitsluitend kunnen worden gesloopt, nadat een (planologische) sloopvergunning is aangevraagd en verleend op grond van het bepaalde in paragraaf 6.7 van de regels van het bestemmingsplan.

De (meer technisch) gemaakte opmerkingen hebben wij voor zoveel nodig verwerkt in de plantoelichting.

Conclusie:

1. De inspraakreactie leidt op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

1. Overlegreactie Provincie (Z – 17-79118/128224)

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan Hazersweg 25 Ouddorp voorziet in een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling waarbij een leegstaande locatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van Ouddorp wordt herontwikkeld. Het plan draagt daarmee bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien betreft het een ontwikkeling die de vitaliteit van de kern Ouddorp bevordert. Vanuit kwalitatief opzicht wordt de ontwikkeling onderschreven.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt weergegeven dat het plan nog niet is opgenomen in de regionale woonvisie en het bijbehorende gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarom kan ten aanzien van de behoefte op dit moment nog niet worden voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking, ingevolge artikel 2.1.1, lid 1 onder a van de Verordening ruimte.

In overeenstemming met het eigen voornemen van de gemeente wordt verzocht de locatie op te nemen in het woningbouwprogramma dat vóór 1 juli 2017 aan Gedeputeerde Staten moet zijn aangeboden.

Het is niet wenselijk dat de woningmarkt binnen de gemeente Goeree-Overflakkee op slot gaat. Het is positief om te zien dat de gemeente inmiddels een saneringsvisie heeft opgesteld zodat op termijn harde plancapaciteit kan worden wegbestemd, waardoor ruimte ontstaan voor nieuwe kansrijke projecten.

Op basis van de aangeboden gegevens is geconstateerd dat het plan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en daarom wordt verzoek om het plan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie gemeente:

Wij hebben inmiddels het woningbouwprogramma aangeleverd bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Dit woningbouwprogramma is bij brief van DDMM 2017 deels aanvaard door de provincie. De locatie Hazersweg 25 maakt hiervan onderdeel uit zodat het plan op dit onderdeel in overeenstemming is met de provinciale belangen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Conclusie:

De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overleg reactie Waterschap (Z – 17-79118/135851)

Het Waterschap merkt op dat de Hazersweg 25 binnen de bebouwing ligt en dan ook wordt als gezien als 'stedelijk gebied'. Binnen stedelijk gebied geldt dat een toename van minder dan 500 m² verharding geen compensatie nodig is. In dit plan is de toename van verharding meer dan 500 m² en geldt de 10% compensatie-eis. De in het voorontwerp beschreven berekeningstabel is afwijkend van de bovenstaande waarden. Het waterschap kan dan ook geen goedkeuring geven aan het voorontwerp en verzoekt dan ook om het plan op dit punt aan te passen met de juiste waarden.

Voorts attendeert het Waterschap erop dat voor de uitvoering van de planontwikkeling vergunning benodigd is van het waterschap. Het advies is om de initiatiefnemer tijdig contact op te laten nemen met de afdeling Vergunningverlening van het waterschap.

Reactie gemeente:

De Waterparagraaf van de plantoelichting (paragraaf 5.3) is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie. Op basis van de compensatieregel van het Waterschap is 116 m² vervangend water nodig. Dit zal worden gerealiseerd door verbreding van nabijgelegen watergangen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal initiatiefnemer tijdig contact opnemen met het Waterschap. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vooroverlegreactie van het Waterschap.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van voortschrijdend inzicht, een aantal gewijzigde beleidsdocumenten en enkele omissies is een aantal ondergeschikte tekstaanpassingen doorgevoerd in toelichting en regels, welke geen consequenties hebben op ontwerpbestemmingsplan.