



Registratienummer: Z -17-79188 / 76594

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan "Westduinweg 21 Ouddorp"

Inleiding

In de periode van 5 april tot en met 16 mei 2017 heeft het Bestemmingsplan 'Westduinweg 21 Ouddorp' in ontwerp ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.1.1 Bro voor overleg toegestuurd aan andere overheden. Het plan is voorgelegd aan Provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer, Waterschap Hollandse Delta en Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Van Waterschap Hollandse Delta is een reactie ontvangen.

In deze periode zijn tegen het plan 2 zienswijzen naar voren gebracht en is 1 overlegreactie ontvangen. Zienswijzen zijn ontvangen van Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht en van een particulier. Om reden dat deze nota van zienswijze tezamen met het definitieve bestemmingsplan wordt gepubliceerd, zijn de namen van de particuliere indieners geanonimiseerd. Voorts is een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Zienswijze 1 (Z – 17-83117/125754) Stichting door Bescherming van het Dorpsgezicht

Deze zienswijze is ontvangen op 19 april 2017. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Onder 1.1. staat dat de bestaande bebouwing, uitgezonderd die van monumentale waarde, zal worden gesloopt. Echter onder 2.2. wordt vermeld dat op termijn de huidige bebouwing aan de Westduinweg 21A zal worden gesloopt, hier ontbreekt ten onrechte de vermelding van niet te slopen monumentale waarden. De Stichting ziet bovendien hier graag naast de mogelijkheid tot sloop de mogelijkheid tot restauratie opgenomen.
2. Onder 2.2 staat dat de rooilijnen van de woningen Westduinweg 21A en B op gelijke hoogte liggen. Die zin dient anders te luiden, zie verder onder punt 6.
3. Onder 4.2. staat dat het beleid van de provincie is dat zij waardevolle cultuurhistorische elementen wil behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebied valt onder het regioprofiel 12 "Topgebied: kop van Goeree", waarin cultuurhistorie een belangrijke randvoorwaarde is. O.a. de bebouwingsstructuur dient behouden of versterkt te worden en het cultuurhistorische belang weegt hierbij zwaar. De conclusie "het aspect cultuurhistorie vormt (...) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling" gaat echter kennelijk alleen over de nieuw te bouwen woning Westduinweg 21B en niet over de gevolgen voor de voormalige boerderij Westduinweg 21A. In de toelichting op het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden, dus ook betreffende Westduinweg 21A. Het gaat daarbij om "zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren."
De hierboven onder punt 1 genoemde vermeldingen vormen een te summiere en daardoor onvoldoende beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische elementen. Voor deze elementen zie de brief van de Stichting aan u d.d. 7 juni 2016, uw kenmerk Z-16-67336/99211.
4. Onder 'slotregel' is ten onrechte vermeld dat de regels aan te halen zijn als bestemmingsplan Schoolstraat Hansweert.

Betreffende de verbeelding:

5. In het vigerende bestemmingsplan is als gemeentelijk monument een gebied aangegeven waarin zich een deel van de schuur die aan het woonhuis vast zit, een golfplaten schuurtje en een onbegrijpelijk deel van het erf bevinden. De Stichting heeft hiervoor in haar bovenvermelde brief ook al de aandacht voor gevraagd maar helaas nooit een reactie hierop ontvangen.
Het bakhuis staat als gemeentelijk monument vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst (sectie H, Pnr. 202) en in de catalogus van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Goeree onder nr 706. Op de cultuurhistorische waardenkaart is als gemeentelijk monument een gebied aangegeven vergelijkbaar met dat in het vigerende bestemmingsplan.
Gezien de vorm van dit gebied en de specifieke vermelding van het bakhuisje als gemeentelijk monument is er een schaalfout gemaakt bij de weergave op de cultuurhistorische waarden kaart en in het bestemmingsplan. Wordt het als gemeentelijk monument aangegeven gebied ca 1,5 keer zo groot weergegeven dan valt de schuur die aan het woonhuis vast zit er geheel onder, en in plaats van het onbegrijpelijke deel van het erf vallen dan het zomerhuis/bakhuis en de overige schuurtjes er binnen; van de aanwezige bebouwing valt alleen het woonhuis er buiten.
In het ontwerp bestemmingsplan is als gemeentelijk monument uitsluitend het zomerhuisdeel van het zomerhuis/bakhuis aangegeven (het bakhuis-deel is het zuidelijke deel). Er worden nergens argumenten aangevoerd waarom van het bakhuis en gezien het vigerende bestemmingplan zelfs het merendeel van de bebouwing Westduinweg 21 A de status van gemeentelijk monument is ontnomen.
De Stichting verzoekt daarom om de status van gemeentelijk monument in het ontwerp bestemmingsplan aan te geven voor een gebied van de *vorm* zoals in het vigerende bestemmingsplan maar zodanig in *afmetingen* aangepast dat het zomerhuis/bakhuis er geheel onder valt. Gezien het feit dat er rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden ook als het niet formeel beschermde objecten betreft (zie boven onder punt 3) kan de aanduiding gemeentelijk monument desgewenst worden beperkt tot de aan het woonhuis gebouwde schuur, het zomerhuis/bakhuis en het direct ten NNW hiervan gelegen origineel varkenshok. De andere op het kavel aanwezige schuren hebben minder (wit schuurtje met lessenaarsdak tegen het varkenshok) of geen (overige schuren) cultuurhistorische waarde. Het woonhuis bezit weliswaar nog originele muren onder de huidige, maar is grondig verbouwd zodat de waarde grotendeels al verloren is gegaan.
6. In de verbeelding staat een gevellijn (rooilijn) die gezien de indicatie van de beoogde situatie (inleiding fig.3) de lijn aangeeft waar achter de te bouwen woning Westduinweg 21 B komt. Deze lijn lijkt daar wel logisch te zijn omdat een voorgevel evenwijdig aan de Boutweg wat betreft kavelinrichting niet voor de hand ligt.
Onder 2.2 van de toelichting staat dat de rooilijnen van de woningen Westduinweg 21 A en 21 B op gelijke hoogte liggen, en in de verbeelding is dat ook zo weergegeven: de rooilijn staat hier haaks op de Westduinweg en loopt daardoor op het kavel van Westduinweg 21A ten zuiden van de huidige boerderij.
Omdat volgens art. 9.3 herbouw van woningen uitsluitend plaats mag vinden op bestaande fundamenteen wordt herbouw hier kennelijk uitgesloten, want die fundamenteen liggen vóór de rooilijn. Houdt dat in dat alleen restauratie als optie blijft om het bestaan van het pand vóór de rooilijn te handhaven?
De Stichting verzoekt de rooilijn op het kavel van Westduinweg 21A zodanig evenwijdig aan de Westduinweg C.q. haaks daarop zo aan te geven dat deze samenvalt met de ligging van de huidige bebouwing.

Betreffende de regels:

7. In art. 5.1b ontbreekt een bestemmingsomschrijving voor gebieden die de aanduiding gemeentelijk monument hebben. De tekst is hier kennelijk onvolledig.

Op deze zienswijze wordt als volgt gereageerd:

Ad 1. Op het perceel Westduinweg 21 is van toepassing het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Goedereede". In dit bestemmingsplan heeft het onderhavig perceel de bestemming 'Wonen, 'aantal maximum wooneenheden 2'. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in een groter bouwvlak met juridisch planologische kaders voor het kunnen bouwen van twee eventueel vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan is een bescherming opgenomen voor het aanwezige gemeentelijk monument. Het bestemmingsplan stelt kaders aan de bebouwing. Behoudens sloop staat het een eigenaar vrij om een pand te restaureren waarbij voor zover het een monument betreft aan de eisen van de erfgoedverordening moet worden voldaan.

Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 2. In de toelichting zal de zin worden aangepast dat de voorgevels in dezelfde lijn zullen worden gebouwd.

Dit punt leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. De Westduinweg 21 is gelegen in het buitengebied van Ouddorp. Op het perceel is een voormalig bakhuis wat is beschermd als gemeentelijk monument. Niet het bestemmingsplan bepaalt de mate van bescherming, maar de aanwijzing tot monument. Het besluit tot aanwijzing is genomen op 19 december 2002

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4. Voor wat betreft dit punt leidt de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan. De slotzin zal worden gewijzigd in 'Westduinweg 21 Ouddorp'.

Betreffende de verbeelding:

Ad 5. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het voormalig bakhuis opgenomen met gebiedsaanduiding 'gemeentelijk monument'. Dit is slechts een aanduiding die gebaseerd is op het aanwijzingsbesluit van destijds. Het is niet mogelijk deze aanwijzing door middel van een bestemmingsplan te wijzigen. In de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan stond de aanduiding verkeerd. Dit is gecorrigeerd. In de beschrijving worden de overige opstallen niet genoemd behalve dat het bouwwerk deel uit maakt van een klein boerderijcomplex.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6. Artikel 9 lid 9.3 legt vast dat bij herbouw van (bedrijfs)woningen alleen op de bestaande fundamenteen gebouwd mag worden. Dit om te voorkomen dat na 'verschuiving' van de woning situaties ontstaan die strijd zijn met (milieu)wetgeving.

In de toelichting zal dit punt nader worden onderbouwd. Dit punt leidt dan ook tot aanpassing van de toelichting.

betreffende de regels:

Ad 7. In de planregels zal onder b van artikel 5 lid 5.1 worden aangevuld met 'gemeentelijk monument. Dit punt leidt tot aanpassing van de planregel zodat de zin wordt 'ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument' gemeentelijk monument.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast voor wat betreft de punten genoemd onder 4 en 6 en 7.

Zienswijze 2 (Z – 17-83117/126596)

Deze zienswijze is ontvangen op 1 mei 2017. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

1. Door de indieners van de zienswijze is onder voorwaarden een mondelinge koop-overeenkomst gesloten voor het perceel Westduinweg 21.
De overeenkomst is door verkopers ongedaan gemaakt. Hiertegen zijn indieners een rechtszaak gestart, teneinde nakoming van de overeenkomst te vorderen.
Indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zolang de rechter in dit geschil geen uitspraak heeft gedaan.
2. Indieners zijn van mening dat anderen onvoldoende waarde geven aan het perceel.
Indieners vrezen dat de aanwezige boerderij wordt vervangen door een luxe villa zonder maatschappelijke waarde.
3. Indieners verzoeken de huidige bestemming van het perceel 'Agrarisch met Natuur- en Landschapswaarden' te handhaven. Naar mening van indieners past op deze plaats een authentieke boerderij met landelijke inrichting prima.
Nogmaals wordt verzocht om het bestemmingsplan om genoemde redenen niet vast te stellen.

Afsluitend vragen indieners aandacht voor de zienswijze van de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht.

Op deze zienswijze wordt als volgt gereageerd:

- Ad 1. Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor huidige en toekomstige bouwwerken op een perceel. De gestelde kaders zijn maximale eenheden. De gestelde kaders zijn geen verplichting (toelatingsplanologie). De kaders mogen alleen niet zonder meer worden overschreden.
De procedure voor een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument, daartoe zijn regels opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Een geschil tussen een potentiële koper en verkoper in privaatrechtelijke kwestie kan geen invloed hebben op een procedure ten behoeve van een partiële herziening van een bestemmingsplan.
Een bestemmingsplan regelt onder welke voorwaarden en omstandigheden een perceel kan worden gebruikt en niet door wie. Een bestemmingsplan regelt wel dat een perceel moet worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming en planregels die daarop van toepassing zijn.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ad 2. De bescherming van het bakhuis als gemeentelijk monument is vastgelegd in het aanwijzingsbesluit en dat is vertaald in het bestemmingsplan. Wanneer door de gemeente aanvragen om omgevingsvergunning worden ontvangen voor activiteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument, vindt behoudens toetsing plaats door de monumentencommissie een en ander conform de erfgoedverordening. Daarbij geldt de beschrijving van het aanwijzingsbesluit als begrenzing van de bijzondere bescherming en gelden de planregels en de Nota ruimtelijke kwaliteit als kaders voor eventuele nieuwe werken.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. In het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Goedereede” is het perceel Westduinweg 21 bestemd voor ‘Wonen’, Natuur – Zandwallen en ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Ingevolge de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan bedraagt het aantal woningen op de bestemming ‘Wonen’ niet meer dan 2.

In het ontwerpbestemmingsplan “Westduinweg 21 Ouddorp” blijven de bestemmingen ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet alleen in een groter bouwvlak. Hiermee wordt mogelijk gemaakt de 2 woningen ruimtelijk fraaier te situeren.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie 1: (Z – 17-83117/129197)

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan voor overleg toegestuurd aan andere overheden. Het plan is voorgelegd aan Provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer, Waterschap Hollandse Delta en Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Op 12 april 2017 is van het Waterschap Hollandse Delta de volgende reactie ontvangen. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan met wijziging van perceelinrichting en bestemming van agrarisch naar wonen.

De waterstaatkundige belangen staan in het ontwerpbestemmingsplan voldoende benoemd en zijn daarmee dan ook gewaarborgd. Ruimtelijk gezien is er dan ook geen belemmering om het bestemmingsplan aan te passen.

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen die, o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta, noodzakelijk zijn voor het werken in- en nabij waterstaatswerken en wegen van het waterschap.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wijziging

Aan het ontwerp zoals dat ter visie heeft gelegen is een wijziging aangebracht. Aanleiding is onduidelijkheid over een rode stippellijn op de verbeelding. Deze lijn was bedoeld om daarin de voorgevels te situeren. In de planregels worden geen kaders gesteld, terwijl de lijn wel in de toelichting wordt beschreven. Dit geeft onduidelijkheid. In verband hiermee is de lijn verwijderd van de verbeelding en ook de toelichting is aangepast.