



# GEMEENTE GOEDEREDE



12.000806

Jaar: 2012  
Nummer: 6  
DK  
Raad d.d. 26apr12.

Onderwerp:  
Voorstel inzake het gewijzigd  
vaststellen van het bestemmingsplan  
Stad Goedereede en dorpsgebied  
Ouddorp 2012.

Aan de gemeenteraad.

Bijlagen: 2.

Goedereede, 16 april 2012.

Burgemeester en wethouders hebben u bij brief van 21 maart 2012 voorgesteld het bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012 gewijzigd vast te stellen.

Ter zake is advies ingewonnen van de Raadscommissie Grondgebiedzaken. Deze commissie is op 10 april 2012 niet tot een advies gekomen. Alle commissieleden behielden hun standpunt voor tot aan de raadsvergadering.

Voorgesteld wordt om een standpunt te bepalen met betrekking tot het voorstel van burgemeester en wethouders.

Bijgaand treft u de brief van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2012 en een concept-raadsbesluit aan.

Het Presidium,

De griffier,

  
D.A. Koppenol

De plv. voorzitter,

  
J. Klepper

Raadsvergadering  
dd. 26 APR. 2012

conform voorstel  
collegie besloten





# GEMEENTE GOEDEREDE

Aan de raad van de gemeente Goedereede.

Portefeuillehouder : F. Tollenaar  
Ons kenmerk : 12.0006143  
Behandeld door : S.Koppelaar  
Bijlagen : 2

Goedereede, 21 maart 2012.

---

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012".

Geachte raad,

## 1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" is het tweede plan in het project van de gemeente Goedereede waarin alle bestemmingsplannen van de gemeente worden geactualiseerd en gedigitaliseerd.

## 2 achtergrond

Op 30 januari 2012 heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden inzake het bestemmingsplan zienswijzen naar voren kunnen brengen. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er tien zienswijzen ontvangen en één ambtelijke wijziging.

De zienswijzen hebben betrekking op de percelen:

1. Dorpsweg 9;
2. Wittestraat 16;
3. Wittestraat 9;
4. in eigendom van Woningbouwvereniging "Beter Wonen";
5. Stationsweg 7 'De Passage';
6. Zuidweg 2;
7. Melkdijkje 5;
8. ter hoogte van het Smalle Einde achter "De Ceres", perceel van Kruik;
9. Smalle Einde 5;
10. Molenblok 13, Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht.

Ons kenmerk: 12.0006143  
Portefeuillehouder F. Tollenaar  
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Stellendam 2012".  
Datum brief: 21 maart 2012.

### 3 overwegingen

Zienswijzen kunnen leiden tot een gehele, gedeeltelijke- of ongegrondverklaring. In geval dat een zienswijze leidt tot een gehele- of gedeeltelijke gegrondverklaring, leidt dit onverlet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

In bijgaande nota van beantwoording van de zienswijzen, is per naar voren gebrachte zienswijze weergegeven, de inhoud van de zienswijze, de overweging en de conclusie.

Zienswijzen met betrekking tot de volgende percelen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Dorpsweg 9;**

Indiener wil achter de woning een berging plaatsen van 30 m<sup>2</sup> en heeft uw college in de inspraakreactie verzocht om de grondbestemming "Tuin" te wijzigen in "Wonen". Aan dit verzoek is niet voldaan. Naar aanleiding hiervan is wel het toegestane maximale bebouwingsoppervlak verruimd van 6,5 naar 10,5 m<sup>2</sup>. Uit de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is nog opgemerkt, dat de bebouwinggrenzen niet overeen komen met die van het vigerende plan. Dit houdt in dat de zienswijze gedeeltelijk wordt overgenomen en dat de verbeelding zal worden aangepast.

#### **Wittestraat 9:**

Indiener wil op het naast gelegen perceel een berging plaatsen. Dit perceel heeft grondbestemming "Tuin". Indiener verzoekt de grondbestemming te wijzigen de grondbestemming "Wonen". In verband met aanwezige erfdiensbaarheid is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmering om medewerking te verlenen. Aan het perceel wordt niet meer bouwmogelijkheden toegekend, dan noodzakelijk en wenselijk is.

#### **Wittestraat 16:**

Indiener wil op het perceel een nieuwe woning plaatsen en verzoekt de gemeente de grondbestemmingen daarop aan te passen. Uw college wordt geadviseerd de zienswijze gedeeltelijk over te nemen, door de grondbestemming "Wonen" voor de voorgevel te wijzigen in "Tuin". Deze afmeting te compenseren door de grondbestemming "Tuin" gelegen achter de woning te wijzigen in "Wonen" en de overige gronden te wijzigen in de grondbestemming "Tuin" overeenkomstig het gebruik en inrichting.

#### **Stationsweg 7:**

Dit pand betreft een uitbreiding van aanwezige horeca, waarvoor in november 2011 omgevingsvergunning is verleend.

#### **Melkdijkje 5:**

Indiener verzoekt uw college de woningsystematiek "Wonen - 1" te wijzigen in "Wonen - 2". In de inspraakreactie is indiener te kennen gegeven dat bij het voorhuis voldoende mogelijkheden zijn om de woning uit te breiden. Indiener geeft in de zienswijze aan dat de woning de status heeft van gemeentelijk monument. Uw college wordt geadviseerd de zienswijze van indiener over te nemen, in verband met de status van gemeentelijk monument. Indiener heeft daardoor de mogelijkheid om de woning achter de achtergevel uit te breiden.

Eén zienswijze geeft aanleiding de toelichting op de planregels aan te passen. Het betreft de zienswijze van 'Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht'. Deze stichting verzoekt uw college de monumentale panden binnen de dorpskernen Goedereede en Ouddorp vast te leggen in het bestemmingsplan. Voor het perceel Molenblok 13 verzoekt de stichting uw college de erfbouwing eveneens op te nemen als beschermd monument.

Het perceel Molenblok 13 heeft reeds de status van gemeentelijk monument. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de lijst met panden die de status hebben van monument worden toegevoegd aan de toelichting van de planregels.

Voor wat betreft het verankeren van bouwwerken en percelen met culturele waarden in de verbeelding, is een afzonderlijk project gestart. In een eerst volgende herziening zal aan deze nieuwe wettelijke verplichting worden voldaan.

Ons kenmerk: 12.0006143  
Portefeuillehouder F. Tollenaar  
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Stellendam 2012".  
Datum brief: 21 maart 2012.

Twee ambtelijke wijzigingen geven eveneens aanleiding de toelichting en/of planregel te wijzigen:

1. Tijdens de ter inzage legging is gebleken dat de planregel met betrekking tot de erfbebouwing bij Wonen – 1 onvoldoende duidelijk is. Aangezien de planregel juridisch niet onjuist is, zal de regel in de toelichting van de planregels worden verduidelijkt.
2. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte is rond de kerkring in Ouddorp niet op de kaart maar in een tabel in de planregels vastgelegd. Dit is overeenkomstig het vigerende plan. De tabel met toegestane maten is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemmingsregels voor Centrum -1. Twee gebouwen aan de ring, de kerk en het Polderhuis, zijn echter niet als Centrum – 1 bestemd, maar als Maatschappelijk. De hoogteregeling voor deze twee gebouwen wordt daarom verplaatst van het artikel Centrum – 1 naar het artikel Maatschappelijk', om te voorkomen dat ter plaatse geen maximum goot- en bouwhoogte van kracht wordt.'

Indien uw raad instemt met de nota van beantwoording van de zienswijzen, houdt dit in dat het ontwerpbestemmingsplan door uw raad gewijzigd dient te worden vastgesteld.

#### **4 middelen/risico's**

De herziening van het bestemmingsplan komt ten laste van het budget van het project herziening bestemmingsplannen.

#### **5 Aanpak**

- raadvorstel zal aan de griffier worden aangeboden voor behandeling in de commissie Grondgebiedzaken;
- raadvorstel voor behandeling naar commissie grondgebiedzaken;
- raadvorstel voor wijziging behandeling naar raad;
- raadsbesluit publiceren en voor beroep ter inzage leggen.

#### **6 voorstel**

Uw raad wordt geadviseerd het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GOEDEREDE  
De secretaris,

H. van Steeg

De burgemeester,

G.J. van de Velde-de Wilde





# GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2012  
Nummer: 6  
AK  
12.0006164

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan  
"Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012".

De raad van de gemeente Goedereede;

gelezen het voorstel van het Presidium d.d. 16 april 2012;

overwegende, dat het voorliggende bestemmingsplan onderdeel is van een project, waarin alle bestemmingsplannen van de gemeente Goedereede worden herzien, geactualiseerd en gedigitaliseerd;

dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd;

dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan, gelet op de inspraakverordening, vanaf 19 september 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis;

dat tijdens de genoemde periode, waarin inwoners van de gemeente Goedereede en andere belanghebbenden alsmede de instanties in de gelegenheid waren om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, door de gemeente 15 reacties zijn ontvangen;

dat deze reacties en conclusies hierop zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;

dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" vanaf 30 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" kenbaar te maken;

dat van de ter inzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant alsmede in Ons Eiland van 26 januari 2012 en in Eilanden Nieuws van 27 januari 2012;

dat gedurende de termijn van ter inzagelegging 10 zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn zijn ontvangen, aan het college kenbaar zijn gemaakt en in behandeling zijn genomen;

dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in de nota van beantwoording zienswijzen behorende bij dit raadsbesluit;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de bij het ontwerp van de herziening behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de zienswijzen in behandeling te nemen;
3. de reactie op de zienswijzen van de reclamanten vast te stellen, zoals verwoord in de nota van beantwoording;
4. het bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012" (NL.IMRO.0511.GDRStdGdrDrpOdrp11-BP20) gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goedereede, gehouden op 26 april 2012.

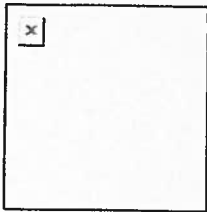
De griffier,

De voorzitter,

D.A. Koppenol

G.J. van de Velde-de Wilde





# GEMEENTE GOEDEREDEE

## Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

### Nota beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012 heeft van 30 januari 2012 tot 12 maart 2012 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via de gemeentelijke website als via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl), heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen worden in deze Nota samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. In de bijbehorende conclusie wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Anonimisering

Aangezien het bestemmingsplan online wordt gepubliceerd, worden de zienswijzen in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Dit houdt in dat natuurlijke personen niet bij naam genoemd mogen worden, Aan de hand van onderstaand overzicht kan de betreffende zienswijze op het gemeentehuis analoog geraadpleegd worden.

	<b>datum ontvangst</b>	<b>gemeentelijk registratienummer</b>
zienswijze 1	1-3-2012	12.0004412
zienswijze 2	2-3-2012	12.0004643
zienswijze 3	7-2-2012	12.0002526
zienswijze 4	8-3-2012	12.0005047
zienswijze 5	9-3-2012	12.0005152
zienswijze 6	9-3-2012	12.0005162
zienswijze 7	11-3-2012	12.0005325
zienswijze 8	5-3-2012	12.0004789
zienswijze 9	9-3-2012	12.0005259
zienswijze 10	13-3-2012	12.0005376

De zienswijzen zijn binnen de publicatietermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

#### 1. Dorpsweg 9:

Op 1 maart 2012 is een zienswijze ontvangen met betrekking tot het perceel Dorpsweg 9. Indiener deelt mede teleurgesteld te zijn in de besluitvorming ten aanzien van de eerdere beantwoording van de inspraakreactie.

Indiener heeft in de inspraakreactie verzocht om de bestemming 'Tuin' achter de woning te wijzigen in 'Wonen'. Indiener wil achter de woning een berging bouwen van 30 m<sup>2</sup>.

In de beantwoording van de inspraakreactie is indiener medegedeeld dat er voldoende ruimte is voor een berging direct achter de woning. Met betrekking tot de bestemming 'Tuin' is de oppervlakte van toegestane bebouwing verruimd van 6 m<sup>2</sup> naar 10,5 m<sup>2</sup>. Dit is voor indiener onvoldoende.

#### Overweging:

De systematiek dat op het dieper gelegen deel van de tuin een beperkte maat aan bebouwing is toegestaan, komt overeen met het vigerende plan. Bovendien is binnen deze systematiek de toegestane maat al verruimd van 6 m<sup>2</sup> naar 10,5 m<sup>2</sup>. De bestemming Wonen - 2 met bijbehorend bouwvlak kan nog worden verdiept, in overeenstemming met de bestemming Erven uit het vigerende bestemmingsplan.

*Conclusie:*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De aanvraag om de beoogde berging direct mogelijk te maken in het bestemmingsplan wordt niet overgenomen. Wel wordt de bestemmingsgrens van Wonen - 2 verdiept overeenkomstig de bestemmingsgrens van de bestemming Erven uit het vigerende bestemmingsplan.

2. **Wittestraat 16:**

Op 2 maart 2012 is een zienswijze ontvangen met betrekking tot het pand Wittestraat 16. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen in verband met geplande nieuwbouw van een woning en een bijgebouw.

Indiener voegt een tekening bij als zijnde het voorstel voor een nieuwe inrichting.

Het voorstel uit de rechter afbeelding kan niet (geheel) worden overgenomen in verband met ongewenste precedentwerking. Het voorstel van indiener om aan de voorzijde een deel van de woonbestemming om te zetten naar Tuin, kan wel worden gecompenseerd door aan de achterzijde de woonbestemming verder door te trekken en daarbij af te stemmen op het perceel van het naastgelegen pand (nummer 18). De gronden daar weer achter, die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden hebben, kunnen conform het feitelijke gebruik worden omgezet naar Tuin met de aanduiding 'sba-2', waarbinnen nog 10,5 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Op deze manier blijft een zekere mate van openheid behouden, mede gelet op de in tweede lijn gelegen woning. Tegelijkertijd ontstaat voor indiener een dieper bouwperceel voor het hoofdgebouw met erfbebouwing en daarachter nog een aanvullende mogelijkheid voor een bijgebouw.

*Conclusie:*

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. Aan de voorzijde wordt de tuinbestemming rechtgetrokken, ditzelfde geldt voor de woonbestemming en het bijbehorende bouwvlak aan de achterzijde. De gronden daarachter worden gewijzigd van Agrarisch met waarden in Tuin.

3. **Wittestraat 9:**

Er is een zienswijze ontvangen met betrekking tot het perceel Wittestraat 9. Indiener heeft eerder een principeverzoek ingediend, waarop positief is gereageerd, in die zin dat met de herziening van het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden met zijn verzoek.

Indiener verzoekt het perceel aan de rechterzijde van de woning te bestemmen als 'Wonen' zodat indiener op dit perceel, in aanvulling op het bestaande bijgebouw, een tweede bijgebouw kan plaatsen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen komt daarmee op 50 m<sup>2</sup>.

*Overweging:*

Medio 2009 heeft indiener al een principeverzoek ingediend om deze bestemming gewijzigd te krijgen. Na positieve beoordeling van dit verzoek is aan indiener medegedeeld dat met de herziening van het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden met zijn verzoek. Overigens is het niet nodig de gehele strook grond met de tuinbestemming tot Wonen -2 te bestemmen om het gewenste bijgebouw mogelijk te maken. Aan de voorzijde kan daarom een strook tuinbestemming gehandhaafd blijven.

*Conclusie:*

De zienswijze is gegrond. De bestemming Tuin wordt deels gewijzigd in Wonen - 2, zodat een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk wordt. Aan de voorzijde blijft een strook tuinbestemming gehandhaafd.

4. **Woningbouwvereniging "Beter Wonen":**

Er is een zienswijze ontvangen op 8 maart 2012 van de woningbouwvereniging "Beter Wonen". Deze vereniging heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan en kan zich niet vinden in de beantwoording daarvan. Daarbij ging het specifiek om het vastleggen van woningtypen, zoals vrijstaand, twee-aaneen en aangebouwd, wat in het vigerende plan niet aan de orde is en zodoende een beperking vormt bij eventuele herontwikkeling. Dit leidt tot extra procedures, bezwaarmogelijkheden en kosten wanneer daadwerkelijk herontwikkeling gepland wordt. Zij verzoekt daarom deze beperking los te laten. Wanneer niet met dit verzoek wordt ingestemd, dan treedt zij graag in overleg met de gemeente over verrekening van meerkosten bij herontwikkeling.

*Overweging:*

Het vigerende plan voor Ouddorp kent geen voorschrift dat het woningtype vastlegt, echter door de zeer strakke bouwvlakken (bestaande breedte, bestaande diepte) is herontwikkeling al zeer beperkt mogelijk. Het nieuwe plan beoogt op perceelsniveau meer flexibiliteit te bieden en hanteert daarom ruimere bouwvlakken. Omdat het niet wenselijk is dat hiermee stedenbouwkundige structuren worden aangepast, is in aanvulling daarop wel het woningtype vastgelegd.

Herontwikkeling op grotere schaal is in zowel het vigerende plan als het nieuwe plan zeer beperkt mogelijk. In het vigerende plan door de zeer strakke bouwvlakken, in het nieuwe plan door verankering van het woningtype. Het vastleggen van het woningtype is daarom inderdaad een beperking, maar gezien de opzet van de bestemmingsregeling ontstaan hierdoor niet direct minder mogelijkheden. Met name op perceelsniveau worden deze juist flexibeler.

Het vigerende plan voor Goedereede kent daarentegen ruime bouwvlakken, waarbij niet overal het woningtype is vastgelegd. Mede door het beschermd stadsgezicht is voor een groot deel van Goedereede de bestaande situatie al verankerd. Voor die delen die niet in het beschermd stadsgezicht zijn gelegen en waarvoor in het vigerende plan geen woningtype was vastgelegd, vormt het vastleggen van het woningtype in het nieuwe plan inderdaad een aanvullende regeling. Ook hier geldt dat dit bij aanpassing van bestaande woningen op perceelsniveau niet direct tot noemenswaardige beperkingen leidt. Wanneer er plannen zijn om bijvoorbeeld een heel woonblok te slopen en te vervangen door een ander type woningen (vrijstaand, twee-aaneen) leidt dit inderdaad wel tot een beperking. Vanuit de wens om een duidelijke en uniforme regeling, wordt dit niet aangepast. Wanneer de vereniging van mening is dat zij hierdoor voor hogere kosten wordt gesteld, kan zij een verzoek tot planschade indienen.

*Conclusie:*

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. Het vastleggen van het woningtype met ruime(re) bouwvlakken leidt op perceelsniveau veelal tot flexibeler mogelijkheden. Voor die percelen waar dat niet voor op gaat, wordt deze regeling in het kader van uniformiteit ook opgenomen.

**5. Stationsweg 7, "De Passage":**

Op 9 maart 2012 is een zienswijze ontvangen van over het Chinees restaurant aan de Stationsweg 7. Op 3 november 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van het Chinees restaurant in de passage aan de Stationsweg te Ouddorp. De wijziging is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiërs verzoeken de wijziging alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

*Overweging:*

Gelet op het feit dat voor het pand Stationsweg 7 een omgevingsvergunning is verleend voor het exploiteren van een restaurant, wordt aan het verzoek van indiener voldaan.

*Conclusie:*

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. De mogelijkheden voor horeca worden uitgebreid in overeenstemming met de afgegeven omgevingsvergunning.

**6. Zuidweg 2:**

Er is een zienswijze met betrekking tot Zuidweg 2 ontvangen op 9 maart 2012. Indiener heeft namens de Branding BV op 28 oktober 2011 een inspraakreactie ingediend. De Branding wil een nieuw pand bouwen tegen het bestaande pand aan. Indiener is ontwerper van het plan en wil het uitvoeren in spiegelbeeld.

*Achtergrond:*

In de beantwoording van de inspraakreactie is indiener medegedeeld dat er in dit consoliderende bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden opgenomen. Indiener is geadviseerd een bouwplan in te dienen bij de betreffende afdeling van de gemeente en deze moet vervolgens beoordelen of middels (binnenplanse) afwijking of anderszins het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Indiener dient nu bij zijn zienswijze een schetsplan in, deelt mede dat dit een bezwaar is op de inspraakreactie en verzoekt de gemeente om overleg.

*Overweging:*

Los van de vraag of het schetsplan positief beoordeeld wordt of niet, zal het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maken. Om die reden blijft het bouwvlak gehandhaafd zoals dit in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Het ingediende schetsplan biedt wel voldoende basis om een gemeentelijke reactie op te geven. De gemeente komt hier afzonderlijk op terug. Bij een positieve beoordeling of na aanpassing van het plan voor zover nodig, kan de nieuwbouw vervolgens met een afzonderlijke procedure mogelijk worden gemaakt.

*Conclusie:*

De zienswijze is niet gegrond. In dit consoliderende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen meegenomen. De gemeente zal in een afzonderlijke reactie haar beoordeling van het schetsplan kenbaar maken.

**7. Melkdijkje 5:**

Op 12 maart is een zienswijze ontvangen met betrekking tot het perceel Melkdijkje 5 te Goedereede. Op het perceel ruste de bestemming 'Wonen - 1'. Indiener verzoekt deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen - 2'. De woning Melkdijkje 5 is opgebouwd uit een voorhuis, tussenlid en aangebouwd bijgebouw. Indiener wil achter het voorhuis een nieuw gedeelte bouwen.

In de beantwoording van de inspraakreactie is indiener medegedeeld dat er geen medewerking zal worden verleend, om reden dat naast het voorste gedeelte van de woning voldoende ruimte is om uit te breiden. De woning betreft echter een woning met een monumentale status, waardoor niet elke vorm van uitbreiding zonder meer acceptabel is vanuit monumentaal oogpunt.

*Overweging:*

Het ruime perceel kan een reden zijn om de bestemming 'Wonen - 2' aan het perceel toe te kennen. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat er naast het woonhuis nog voldoende ruimte is om uit te breiden. Gezien de monumentale status, moet echter worden vastgesteld dat aantasting van het karakteristieke beeld van de woning niet wenselijk is. Ruimere uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde, conform Wonen - 2, is daarom acceptabel.

*Conclusie:*

De zienswijze is gegrond. Gelet op de monumentale status van de woning en de grootte van het perceel wordt de bestemming 'Wonen - 2' toegekend. Dit geldt eveneens voor het naastgelegen perceel nr. 7.

**8. Smalle Einde perceel achter "De Ceres":**

Indiener heeft aan het Smalle Einde achter 'De Ceres' een (ingesloten) perceel grond. Op dit perceel wil indiener 5 vrijstaande woningen ontwikkelen. Het initiatief is opgenomen in de visie 'Zuidelijke Schil Ouddorp' van de gemeente Goedereede. Indiener verzoekt de bouwmogelijkheden zoals genoemd in visie over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

*Overweging:*

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en staat daarom geen nieuwe ontwikkelingen toe. Het feit dat woningbouw in de visie 'Zuidelijke Schil Ouddorp' is genoemd, houdt in dat deze ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente. Om woningbouw daadwerkelijk mogelijk te maken zijn echter (milieu)onderzoeken en ruimtelijke procedures noodzakelijk. Een afzonderlijk bestemmingsplan lijkt hiervoor de meest aangewezen vorm. Vanwege het risico op vertraging, wordt deze nieuwe ontwikkeling niet in het bestemmingsplan voor het dorpsgebied opgenomen.

*Conclusie:*

De zienswijze is ongegrond.

**9. Smalle Einde 5:**

Op 9 maart is een zienswijze ontvangen van Arag namens eigenaar/bewoner Smalle Einde 5 te Ouddorp. Indiener heeft plannen voor een perceel naast zijn woning. Daarnaast verzoekt bewoner om de mogelijkheid de boerderij te mogen splitsen tot 2 woningen. Zowel de boerderij als het perceel bieden hiervoor voldoende ruimte. Ook het open karakter van de omgeving wordt hierdoor niet geschaad. Arag verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat initiatiefnemer de bouwplannen kan realiseren.

*Overweging:*

De regeling voor erfbebouwing bij woningen is uniform. Plannen die daar niet binnen passen beoordeelt de gemeente afzonderlijk. Aan de hand van de vormgeving, de locatie en de omgeving wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan het initiatief. Gemeente verzoekt indiener hiertoe een (schets)plan in te dienen ter beoordeling.

Ook het vastleggen van het bestaande aantal woningen komt voort uit de uniforme opzet van het bestemmingsplan, dat een consoliderend karakter heeft. Een verzoek tot woningsplitsing kan apart worden ingediend, waarna de gemeente dit verzoek in een afzonderlijke procedure zal beoordelen.

*Conclusie:*

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. De gemeente verzoekt indiener een bouw-/schetsplan in te dienen voor het priefel en ook het verzoek tot woningsplitsing apart in te dienen.

**10. Molenblok 13 en cultuurhistorische waarden algemeen:**

De Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht verzoekt om gebouwen met cultuurhistorische waarden te verankeren in het bestemmingsplan. Tevens wordt specifiek aandacht gevraagd voor het perceel Molenblok 13, waarvoor het verzoek is om de aanwezige agrarische bebouwing en in het bijzonder de uienren in het zuidwestelijke deel van deze kavel van een bouwvlak te voorzien.

*Overweging:*

De gemeente Goedereede is op dit moment bezig met een inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle objecten en elementen, buiten de aangewezen monumenten die al een zekere mate van bescherming genieten. Nadat de resultaten van deze inventarisatie bekend zijn, worden deze verankerd zodat de betreffende objecten en elementen beschermd zijn.

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast in een gedetailleerd eindplan. Dit biedt tot op zekere hoogte bescherming van bestaande objecten en elementen, met name doordat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Aanpassing van bestaande objecten (bijvoorbeeld uitbreiding van een cultuurhistorisch waardevol pand) blijft echter mogelijk. In het kader van welstand kan hier in zekere zin op gestuurd worden. Een definitieve vorm van bescherming voor dergelijke objecten en elementen kan echter pas vorm krijgen nadat de resultaten van de inventarisatie bekend zijn. Het bestemmingsplan wordt om die reden niet aangepast op dit punt. Ter informatie wordt in de bijlage van de toelichting wel een lijst opgenomen met resultaten uit een eerdere inventarisatie, waaruit blijkt welke objecten en elementen in ieder geval als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

Het woonhuis Molenblok 13 heeft de status van gemeentelijk monument en is in die zin al beschermd. Omdat uit eerdere inventarisaties geen monumentale of cultuurhistorische waarden blijken voor de rest van het perceel, wordt het bouwvlak en/of de bestemmingsregeling hier niet op aangepast. Hierbij is afgewogen dat het bouwvlak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomt met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.

*Conclusie:*

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aangepaste regeling op het gebied van cultuurhistorische bescherming. Ter informatie wordt wel een lijst met waardevolle objecten/elementen toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. Een definitieve lijst met een definitieve vorm van bescherming wordt in een afzonderlijk traject vastgelegd als de hiervoor bedoelde inventarisatie is afgerond.

*Ambtshalve wijziging*

**11. Planregels:**

Er is onduidelijkheid ontstaan over het toepassen van de regels met betrekking tot erfbebouwing bij de bestemming Wonen - 1. Het hoofdgebouw moet hierbij binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is wel erfbebouwing toegestaan, met een maximum oppervlakte van 50% van het zij- en achtererf met een absoluut maximum van 75 m<sup>2</sup>. De vraag die hierbij naar voren kwam is of deze maxima (50%, 75 m<sup>2</sup>) uitsluitend gelden voor erfbebouwing buiten het bouwvlak en dat erfbebouwing binnen het bouwvlak onbeperkt is toegestaan. Immers, het bouwvlak mag in theorie ook volledig voor het hoofdgebouw worden benut.

Dit is niet het doel van de regeling. De regel bepaalt in algemene zin dat er 50%/75 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing is toegestaan en dat deze in tegenstelling tot het hoofdgebouw óók buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. De regeling zelf wordt hierop niet aangepast, in de juridische planbeschrijving wordt dit wel nader toegelicht.

*Aanvulling*

- Erfbebouwing mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
- Tot de maximale toegestane oppervlakte maat van 75 m<sup>2</sup> voor erfbebouwing worden alle ondergeschikte aan-, uit- en bijgebouwen gerekend;
- Tot erfbebouwing behoren ook aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw, die zijn gesitueerd binnen het bouwvlak;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikte bouwonderdelen van het hoofdgebouw en worden daardoor gezien als erfbebouwing;
- Erfbebouwing is toegestaan op het zij- en achtererf. Het zijerf wordt berekend vanaf de (denkbeeldige) lijn van de voorgevel. Als voorerf wordt gerekend de gronden welke zijn gelegen aan openbare weg of openbaar gebied.

