



# GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2012  
Nummer: 7  
DK  
Raad d.d. 13sep12.

Onderwerp:  
Voorstel inzake het vaststellen  
van het bestemmingsplan  
Welgelegen 2012.

Aan de gemeenteraad.

Bijlagen: 2.

Goedereede, 3 september 2012.

Burgemeester en wethouders hebben u bij brief van 10 juli 2012 voorgesteld over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan Welgelegen 2012.

Ter zake is advies ingewonnen van de Raadscommissie Grondgebiedzaken. Deze commissie heeft op 28 augustus 2012 geadviseerd in te stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders.

Voorgesteld wordt om overeenkomstig het advies van de Raadscommissie Grondgebiedzaken in te stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders.

Bijgaand treft u de brief van burgemeester en wethouders d.d. 10 juli 2012 en een concept-raadsbesluit aan.

Het Presidium,

De griffier,

  
D.A. Koppenol

De voorzitter,

  
G.J. van de Velde-de Wilde

Raadsvergadering  
dd. 13 SEP. 2012

conform besloten



# GEMEENTE GOEDEREDE

Aan de raad van de gemeente Goedereede.

Portefeuillehouder : F. Tollenaar  
Ons kenmerk : 12.0012361  
Behandeld door : I. Motshagen  
Bijlagen : 3.

Goedereede, 10 juli 2012.

---

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Welgelegen 2012.

Geachte raad,

## 1 inleiding

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Gronden van Breen vastgesteld. Naar aanleiding van enkele gewenste wijzigingen qua woningtypen naar aanleiding van het aantal inschrijvers voor de eerste fase van Welgelegen is een gedeelte van het plan aangepast. Hier zijn enkele vrijstaande woningen vervangen door twee-onder-één-kapwoningen en zijn tevens enkele woningen toegevoegd. Hoewel het aantal inschrijvers in de tweede fase beduidend minder was dan in de eerste fase is besloten deze wijziging wel door te zetten. Dit vanwege het feit dat het aantal inschrijvers voor twee-onder-één-kapwoningen nog beduidend hoger ligt dan het aantal inschrijvers voor vrijstaande woningen. In een later stadium wordt de uitvoering en exacte fasering nogmaals bekeken.

## 2 achtergrond

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De gemeenteraad is hiervan op de hoogte gebracht. Naar aanleiding van deze ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze betreft een bericht van het waterschap dat zij instemmen met het bestemmingsplan. De tweede zienswijze is afkomstig van de heer K. Tanis. Deze richt zich wel tegen het plan.

De nota waarin deze zienswijzen worden behandeld, is bijgevoegd. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

## 3 overwegingen

- dat twee-onder-één-kapwoningen op dit moment meer worden gevraagd dan vrijstaande woningen;
- dat bestemmingsplan Welgelegen 2012 hierop inspeelt;
- dat de ingediende zienswijzen geen reden geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- dat de gemeenteraad is geïnformeerd over het gehele traject;
- dat het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Ons kenmerk: 12.0012361  
Portefeuillehouder F. Tollenaar  
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Welgelegen 2012.  
Datum brief: 10 juli 2012.

#### 4 middelen/risico's

Er zijn geen middelen of subsidies van de gemeente benodigd, noch zijn er risico's verbonden aan dit besluit.

#### 5 aanpak

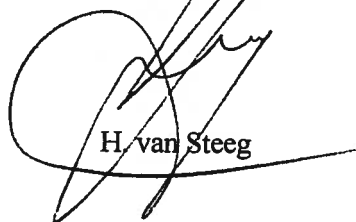
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Daarna volgt een periode van zes weken waarbinnen beroep (en voorlopige voorziening) tegen het bestemmingsplan kan worden aangetekend. Bij ongewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan alleen door de heer K. Tanis beroep worden aangetekend voor zover het zijn eerder omschreven argumenten betreft.

#### 6 voorstel

Het bestemmingsplan Welgelegen 2012 vaststellen conform het bijgevoegde raadsbesluit.

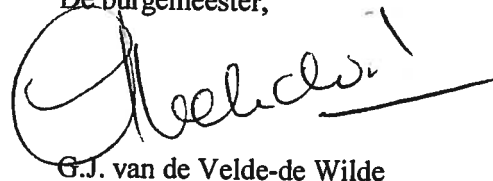
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GOEDEREDE  
De secretaris,



H. van Steeg

De burgemeester,



G.J. van de Velde-de Wilde



# GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2012  
Nummer: 7  
IM  
12.0012362

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan  
Welgelegen 2012.

De raad van de gemeente Goedereede;

gelezen het voorstel van het Presidium d.d. 3 september 2012;

overwegende,

dat het om redenen als vermeld in de toelichting bij dit besluit wenselijk is om het bestemmingsplan Gronden van Breen op een onderdeel aan te passen om beter in de huidige woningbehoefte te voorzien;

dat hiervoor het ontwerpbestemmingsplan Welgelegen 2012 is opgesteld;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Welgelegen 2012 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties is voorgelegd;

dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan Welgelegen 2012 vanaf 16 april 2012 tot en met 27 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant van 13 april 2012 en in het Eilandennieuws van 12 april 2012;

dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van schriftelijke zienswijzen door de volgende personen of instanties gebruik is gemaakt:

1. Waterschap Hollandse Delta, verzonden 19 april 2012, ontvangen 20 april 2012;
2. Indiener 1, verzonden 21 mei 2012, ontvangen 23 mei 2012;

dat de zienswijzen tijdig kenbaar zijn gemaakt bij de gemeenteraad, voldoende zijn gemotiveerd en voor behandeling in aanmerking komen;

dat de inhoud van de zienswijzen alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in bijlage 1 bij dit raadsbesluit;

dat voor een toelichting op eventuele wijzigingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage I;

dat het voorts niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen, aangezien de wettelijke te verhalen kosten anderszins zijn verzekerd middels een op 18 augustus 2009 gesloten overeenkomst tussen de gemeente en woningbouwvereniging Beter Wonen;

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

besluit:

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

- I. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. de ingediende zienswijzen in behandeling te nemen;
- III. aan geen van de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) tegemoet te komen;
- IV. het bestemmingsplan Welgelegen 2012, bestaande uit plankaart en regels en voorzien van toelichting een en ander met identificatiecode NL.IMRO.0511.GDRWelgelegen2012-BP30 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goedereede, gehouden op 13 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

D.A. Koppenol

G.J. van de Velde-de Wilde

# **Nota        zienswijzen        & commentaar**

**n.a.v.**

**ontwerpbestemmingsplan  
'Welgelegen'**

**Juni 2012**

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Welgelegen 2012'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 16 april 2012 tot en met 27 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Goedereede. Tevens was het plan in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van 6 weken is een tweetal zienswijzen ingediend.

- Waterschap Hollandse Delta
- Indiener 1 (vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering is de naam van deze indiener weggelaten)

Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien.

## 2. Behandeling van de zienswijzen

### Waterschap Hollandse Delta

#### Zienswijze

- a. Het waterschap deelt mede in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wijst zij op de vergunningplicht die geldt voor de aanleg en inrichting van de waterhuishouding in het plangebied.

#### Reactie gemeente

- a. De gemeente neemt de instemming van het waterschap voor kennisgeving aan. De gemeente is van de vergunningplicht op de hoogte. Hieraan zal worden voldaan.

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### Indiener 1

#### Zienswijze

- a. Wijziging van de nieuwbouw ter plaatse is in strijd met afspraken en toezeggingen van de gemeente, o.a. via de informatieavonden ten behoeve van het vigerende plan, bovendien is door gemeente niet correct gereageerd door te bestrijden dat er geen nieuwe plannen waren, terwijl wel al overleg met provincie had plaats gevonden. De wijziging is ook niet in

overeenstemming met eerder zorgvuldig afgewogen plannen. Zo wordt – contra de belofte aan bewoners - het gebied voor groene longen verkleind, het aantal woningen door de achterdeur verhoogd en de functie van het groene gebied als waterbergingsgebied teniet gedaan.

- b. Enkele reden dat er meer inschrijvingen voor woningen zijn is onvoldoende om plannen te wijzigen.
- c. Het nieuwe plan sluit niet aan op het bestaande bebouwingslint. Daar waar het huidige plan voorziet in bouwtypes die aansluiten op dit lint (vrijstaande woningen), voorziet dit plan in twee-onder-één-kapwoningen, hetgeen het unieke karakter van het lint vernietigt. Ook past het plan niet in het onderzoek dat op dit moment gaande is naar de instandhouding van de cultuurhistorische linten.
- d. Eerder is een verzoek om een twee-onder-één-kapwoning te plaatsen afgewezen (Havenweg 3). Er wordt met twee maten gemeten. Bovendien leidt dit plan ertoe dat een nieuw verzoek op dit perceel tot instemming zal leiden, hetgeen tot een nog grotere aantasting van het lint zal leiden.
- e. In het plan is geen rekening gehouden met het aspect parkeren. Eventuele oplossingen leiden tot een verlies van het unieke karakter van de Havenweg.
- f. Dit plan zal een aanloop vormen naar nog meer bestemmingsplannen voor Welgelegen en daarmee nog meer woningen.

#### Reactie gemeente

- a. De gemeente komt een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het invullen van het ruimtelijke beleid. Deze vrijheid gaat niet zover dat dit tot een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur mag leiden, waaronder het vertrouwensbeginsel. De gemeente is niet van oordeel dat in de voorliggende situatie sprake is van toezeggingen of andere omstandigheden die ertoe zouden moeten leiden dat de gemeente de inrichting van het plangebied niet zou mogen wijzigen. Hierbij acht zij mede van belang dat de plannen slechts in ondergeschikte mate zijn gewijzigd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Het gebied blijft nog steeds bestemd voor woningen, het aantal woningen neemt met slechts 7 toe. Deze toename is mogelijk door het benutten van de gronden met de bestemming Tuin ten noorden van de watergang. In de huidige economische situatie is het uitgeven van een perceel met een bijzonder forse tuin niet uitvoerbaar. In verband daarmee is wijziging in een situatie die beter aansluit op de huidige marktomstandigheden wenselijk. Uit de watertoets en het overleg met de waterbeheerder is gebleken dat dit de waterbergingsopgave niet negatief beïnvloedt. Het gebied biedt zodoende ook met deze planaanpassing voldoende mogelijkheden voor waterberging.
- b. Zoals onder a benoemd, staat de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid ter beschikking bij de ruimtelijke invulling van haar grondgebied. De mate waarin vraag is naar nieuwe woningen acht de gemeente voldoende gewichtig om het aantal woningen te vergroten en daarbij meer flexibiliteit ten aanzien van het type woningen aan te brengen.
- c. In vergelijking met het vigerende plan, biedt dit ontwerpbestemmingsplan inderdaad de mogelijkheid om twee-onder-één-kapwoningen te bouwen. Daarnaast blijft overigens ook de mogelijkheid aanwezig om vrijstaande woningen te bouwen, zie artikel 5.2.2 onder a. In die



zin staat dus niet op voorhand vast dat enkel twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd, maar kan er ook een wisseling van bouwtypen tot stand worden gebracht. In paragraaf 2.2 van de toelichting is aangegeven waar de bebouwing aan de Havenstraat aan moet voldoen.

*De zone 'historische linten' heeft betrekking op het lint langs de Havenweg. Voor deze linten is de visie gericht op behoud van de ruimtelijke kwaliteit en waar mogelijk versterking daarvan door het ontwikkelen van nieuwe kavels. Hierbij wordt aangesloten op het karakter en de korrelgrootte van de bebouwing. Belangrijke uitgangspunten zijn de individuele herkenbaarheid van de bebouwing. Deze kan als vrijstaande woning, twee- of maximaal drie-aaneengebouwd worden uitgevoerd. De bebouwing is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. De voorgevel ligt op minimaal 5 m en maximaal 15 m afstand van de openbare weg.*

Uit de plankaart en de bijbehorende regeling blijkt dat aan deze beschrijving wordt voldaan. Zo ligt de voorgevel tussen de 5 en 13 m uit de Havenweg (vloeit voort uit de bouwvlakgrens en de regeling uit artikel 5.2.2 onder f, namelijk dat de voorgevel op maximaal 3 m achter de bouwvlakgrens wordt gebouwd). Gelet op de goothoogte van 5 m, is sprake van 1,5 bouwlaag met kap en verder worden de woningen ten hoogste tweeaaneen gebouwd. De gemeente deelt dan ook niet de conclusie van indiener dat dit plan niet zou voldoen aan de doelstellingen die voor bebouwing aan de Havenweg gelden. Het onderzoek dat onlangs is uitgevoerd heeft betrekking op alle cultuurhistorisch waardevolle elementen in de gemeente en niet specifiek op de bebouwingslinten. De bebouwingslinten vormen wel een element daarvan. Op basis van het onderzoek worden aanbevelingen gedaan om de cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing en andere ruimtelijke elementen veilig te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen aan de vrijwel onbebouwde zone langs het oostelijke deel van de Havenweg. Deze zone heeft op dit moment geen specifieke cultuurhistorische waarde. De toekomstige bebouwing langs deze zijde van de Havenweg zal echter het karakter van de Havenweg, als onderdeel van de linten rond Ouddorp, dienen te respecteren. De bouwregels voor de geprojecteerde woningen zijn dan ook – zoals hiervoor al is aangegeven – geheel in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de linten.

- d. In het kader van de inspraakprocedure op het bestemmingsplan Gronden van Breen is door LTO Noord namens betrokkene de bezorgdheid uitgesproken dat de eerdere afspraken tussen betrokkene en gemeente om een extra woning in het bestemmingsplan op te nemen, niet zouden zijn nagekomen. In verband daarmee werd verzocht om ter plaatse een bouwvlak op te nemen voor twee vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan voorzag echter al in 2 vrijstaande woningen, zodat het plan hiervoor niet behoefde te worden aangepast. In aanvulling hierop werd, met het oog op de grote behoefte aan starterswoningen, verzocht om zowel de nieuwe als de bestaande woning te mogen vervangen door tweeaaneen te bouwen woningen. Aan dit laatste verzoek is destijds niet tegemoet gekomen, omdat deze woningen niet zijn aan te merken als starterswoningen. De betreffende gronden maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Indien betrokkene nog steeds de voorkeur zou hebben om twee-onder-één-kapwoningen te realiseren, dan zal een voorstel van betrokkene hiervoor worden beoordeeld op de ruimtelijke inpasbaarheid.

- e. Afgezien van parkeren op eigen terrein (zoals ook uitgangspunt is in het vigerende bestemmingsplan), biedt dit ontwerpplan extra ruimte voor langsparkeren aan de noordoostzijde van het plan. Er is zodoende wel rekening gehouden met het aspect parkeren en dat sprake zou zijn van een grotere aantasting van het lint, dan met het vigerende plan het geval is, wordt als onjuist beschouwd.
- f. Op dit moment staat het voorliggende plan ter discussie. Of – als de gemeente hiertoe al over zal gaan – er sprake zal zijn van opvolgende plannen, is bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van dit plan niet aan de orde.

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.