



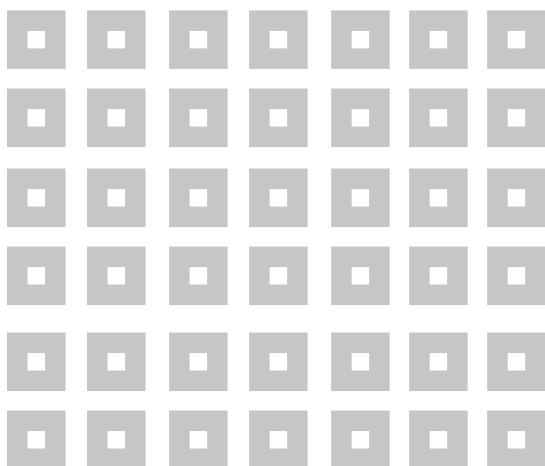
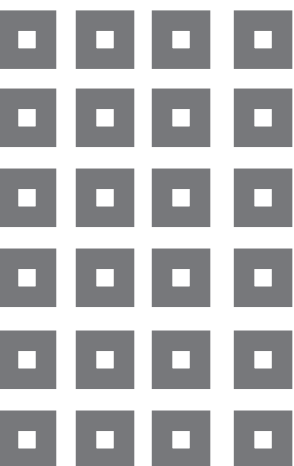
Gemeente Goeree-Overflakkee



Bestemmingsplan "*Ruimte voor Ruimte*"



Nota van inspraak en overleg



10 december 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
Hoofdstuk 2.	Thematische beantwoording	4
	2.1 Ruimte voor Ruimte	
	2.2 Schurvelingenlandschap	
	2.3 Locatie Prutweg	
Hoofdstuk 3.	Beantwoording per reacties.....	15
Hoofdstuk 4.	Staat van wijziging	21
	a. aanpassingen naar aanleiding van de inspraak.....	21
	b. ambtshalve aanpassingen.....	29

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte' heeft met ingang van 6 augustus 2014 en tot en met 2 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn 15 inspraakreacties en 3 overlegreacties ingediend.

In een aantal reacties is sprake van thema's die vaak terugkomen: de Ruimte voor Ruimte regeling, het schurvelingenlandschap en de locatie Prutweg. In hoofdstuk 2 is voor die thema's een algemene beantwoording opgesteld.

In hoofdstuk 3 zijn de individuele inspraak- en overlegreacties reactie behandeld, voor zover nog niet in hoofdstuk 2 behandeld. Per reactie is aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

In hoofdstuk 4 is aangegeven welke onderdelen van het bestemmingsplan worden aanpast. Naast de inspraak is er ook nog aanleiding geweest het plan ambtshalve aan te passen door een extra locatie toe te voegen aan het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte.

Hoofdstuk 2.

Thematische beantwoording

Hieronder is voor de thema's Ruimte voor Ruimte (2.1) schurvelingenlandschap (2.2) en locatie Prutweg (3.3) een beantwoording gegeven van de inspraak- en overlegreactie.

2.1 Ruimte voor Ruimte

Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte past in het beleid dat sinds 2000 in heel Nederland wordt toegepast. In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. In ruil voor het slopen van die bebouwing mogen op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel een algemene regeling in het leven te roepen om waar mogelijk verstorende bebouwing in het landelijk gebied te slopen. Alleen op die manier kan een substantiële verbetering van het landelijk gebied wordt bereikt. Dat houdt in dat er logischerwijs ook geen bovengrens wordt gesteld aan de omvang en toepassingsmogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Wij zijn van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

Gekozen is voor één sanering ter plaatse en voor het overige een gebiedsgerichte, projectmatige toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' waarbij de saneringslocaties en compensatielocaties worden gebundeld in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte.

Door de sanering van de diverse locaties wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag gemaakt op Goeree-Overflakkee, daar er in totaliteit 12.128 m² aan detonerende opstallen worden gesloopt en op één locatie tevens intensieve veehouderij wordt wegbestemd. In de hieronder opgenomen fotocollage is in beeld gebracht welke bebouwing in het buitengebied gesloopt gaat worden.

Hierbij geldt voorts dat er op de saneringslocaties (indien er geen compensatie ter plaatse wordt gerealiseerd) geen bebouwing meer is toegestaan en in een aantal gevallen wordt aangeduid als zijnde Agrarisch met waarden, waardoor de openheid van het landschap is gewaarborgd. De Verordening Ruimte 2014 spreekt van ten minste gelijkblijvende ruimtelijke kwaliteit. Het spreekt voor zich dat de sloop van 12.128 m² landschapsontsierende opstallen en het wegbestemmen van intensieve veehouderij leidt tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Goeree-Overflakkee en tevens een milieuhygiënische kwaliteitsverbetering.

De saneringslocatie te Nieuwe Tonge wijkt hierbij af van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De uit deze locatie voortvloeiende rechten zijn afkomstig van het wegbestemmen van een drietal bouwrechten. De gemeente heeft voor wat betreft deze locatie een belangenafweging gemaakt. Als gevolg van het voornemen om de provinciale weg N215 te verschuiven (waardoor deze provinciale weg dichterbij de kern Nieuwe-Tonge komt te liggen) en het afsluiten van de Molendijk als doorgaande weg, wordt afgezien van de uitbreiding van Nieuwe Tonge in noordelijke richting (parallel aan de Molendijk van Nieuwe Tonge). De uitbreiding van Nieuwe Tonge wordt nu ingezet van oost naar west (haaks op de Molendijk te Nieuwe Tonge). Als gevolg hiervan zouden de drie uit de bouwrechten voortvloeiende woningen gerealiseerd dienen te worden op een geïsoleerde locatie tegen de verlegde N215 aan.

Als gevolg hiervan zijn wij van mening dat het vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt (geluidsnormen en fijnstofproblematiek) niet wenselijk dat deze bouwrechten gehandhaafd bleven. Derhalve heeft men besloten deze rechten in het bestemmingsplan Nieuwe-Tonge weg te bestemmen en te verplaatsen naar de locatie aan de Prutweg te Sommelsdijk, daar in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte op deze locatie aan de Prutweg te Sommelsdijk reeds een aantal compensatiewoningen werden opgenomen.



Fotocollage: verstorende en te slopen bebouwing in het buitengebied van Goeree-Overflakkee



Fotocollage: verstorende en te slopen bebouwing in het buitengebied van Goeree-Overflakkee

Beleid t.a.v. compensatie elders

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door: ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid”. In dit derde lid staat vervolgens weer vermeld: “i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt, ii. wegnemen van verhardingen, iii toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen, iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert”.

In de toelichting wordt aangegeven dat: “Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regeling ‘Ruimte voor Ruimte’”. Vervolgens wordt daarbij aangegeven dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand dorpsgebied (BSD) wordt gebouwd.

In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling regeling 'Ruimte voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. In deze regeling staat ten aanzien van de compensatielocaties vermeld dat: *"Compensatie ter plekke (waarbij de compensatie woning wordt gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing) wordt beschouwd als een volwaardige toepassing van 'Ruimte voor Ruimte'.*

Voorts staat er vermeld:

Bij gebiedsgerichte (projectmatige) toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' waarbij de gemeentelijke en provinciale overheid actief met de regeling aan de slag gaan, heeft compensatie elders, nadrukkelijk de voorkeur. In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet voor compensatielocaties waar sprake is van de bouw van aanzienlijke aantallen compensatiewoningen worden gezocht naar locaties aansluitend aan de woonkern of andere bebouwingsclusters zoals lintbebouwing".

Conclusie

Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte omvat een projectmatige bundeling van diverse sanerings- en compensatielocaties verspreid over geheel Goeree-Overflakkee. Het bestemmingsplan dient derhalve in zijn totaliteit te worden gezien en ook als geheel te worden beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard is het niet mogelijk om op zowel iedere sanerings- als compensatielocatie een significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Echter bij de totaalafweging die door de gemeente is gemaakt is geconcludeerd dat er door het in werking treden van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte per saldo een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Goeree-Overflakkee optreedt.

2.2 Thema schurvelingenlandschap

In diverse inspraakreacties wordt de gemeente er op gewezen dat de bouw van nieuwe woningen niet past in een gebied dat door de provincie is aangewezen als kroonjuwelen - schurvelingenlandschap. Uit deze reactie spreekt de suggestie dat binnen de als kroonjuwelen aangewezen gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogen plaatsvinden. Deze suggestie is niet juist. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits passend in de omgeving. Is de ontwikkeling niet passend in de omgeving dan geldt wel dat ruimtelijke ontwikkelingen wordt uitgesloten.

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 geeft het navolgende aan:

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit, lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: *"Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. (...)"*

In de provinciale structuurvisie is hierover opgenomen: *Het schurvelingenlandschap is sterk verweven met de lintenstructuur rondom Ouddorp. Het huidige gebruik van de kleinschalige kavels is afwisselend (agrarisch, wonen, tuinen etc.). Uitbouwen / versterken van het schurvelingenpatroon kan als basis dienen voor nieuwe ontwikkelingen.*

Richtpunten:

behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behouden en herstellen van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers

nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap

Ontwikkelingen die passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart zijn op basis van de verordening rechtstreeks toegestaan.

In het provinciale gebiedsprofiel voor Goeree-Overflakkee is een nadere uitwerking van de kwaliteitskaart gegeven. Het gebiedsprofiel is een handreiking bij het opstellen van regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en beeldkwaliteitparagrafen in het bijzonder. Als er geen gemeentelijke leidraad is voor ruimtelijke kwaliteit kan de gemeente het gebiedsprofiel gebruiken om plannen van initiatiefnemers te beoordelen op hun bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de gebiedsprofielen wordt melding gemaakt van de identiteitsdrager schurvelingenlandschap. Voorts wordt er onder de kop Linten blijven linten de karakteristiek van de lintenstructuur in het schurvelingenlandschap vermeld waarbij de ontwikkelingen en ambities uit de kwaliteitskaart worden omschreven. Hier staat onder meer beschreven dat *“Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, recreatie, bedrijvigheid of agrarische activiteiten. Hierbij blijft de bebouwing soms gehandhaafd, maar verandert de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing of wordt bebouwing toegevoegd.*

Door nieuwbouw wordt een lint verdicht, verbreed of verlengd of de schaal van de bebouwing veranderd”. Tevens staat hier vermeld dat: *“Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend”.*

Meer specifiek staat vermeld bij de ambities omtrent lintbebouwing in het schurvelingenlandschap: *“Geen planmatige uitbreidingen, maar inzetten op inbreidingen of transformaties in het lint. Deze transformaties sluiten aan bij de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van het lint. Het zicht op het achterliggende schurvelingenlandschap en de grote verscheidenheid aan functies en bebouwing behouden”.*

Daarnaast is er nog de gemeentelijke welstandsnota, welke van kracht is voor de planlocaties te Ouddorp en welke dient als extra waarborg ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In deze welstandsnota staan onder meer gebiedsgerichte criteria voor de onderhavige planlocaties.

Als volgt:

Koolweg tussen nummer 27 en 27a alsmede Koolweg tussen nummer 44 en 46

“Een landelijk zandlint wordt gekenmerkt door een wisseling van gesloten en openheid. De bebouwing staat als individueel object in het landschap. Her en der is clustering van bebouwing aanwezig. De bebouwing in landelijke zandlinten is opgebouwd uit een mix van voornamelijk staafvormige bouwmassa's en enkele kleinere bouwmassa's. Deze volgen gezamenlijk de loop van het zandlint. In het landelijke zandlint is de losse bebouwingsstructuur sterk bepalend voor de beleving van het buitengebied”.

Molenweg tussen nummer 17 en 23

“Een uitloper/buurtschap aan een zandlint bestaat uit een mix van gebouwen uit verschillende tijdsperiodes. Zowel in de van oorsprong agrarische als in de niet-agrarische uitlopers/buurtschappen bepalen de open tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon”.

Afweging van de locaties binnen het gebied aangewezen als kroonjuwelen.

Koolweg tussen nummer 27 en 27A

De locatie Koolweg 27 is aan alle zijden van het perceel voorzien van een zandwal welke is begroeid met opgaande beplanting. Het zicht vanaf de Koolweg naar de planlocatie is derhalve reeds zeer beperkt zicht op de tussen de zandwallen gelegen open ruimte. Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte staat de realisatie van één woning toe op deze locatie. De locatie heeft een oppervlakte van 5.660 m² waarbij slechts een deel is bestemd als zijnde Wonen c.q. Tuin en het overgrote deel is bestemd als Agrarisch met waarden waarbij bebouwing niet is toegestaan. Een globale rekensom leert dat de toegestane bebouwing maximaal circa 170 m² zal beslaan, conform de welstandsnota dient dit ook nog eens staafvormige bebouwing te behelzen. Hiermee wordt gewaarborgd dat er een ontwikkeling kan worden gerealiseerd welke aansluit bij de bestaande korrel en het profiel van de lintbebouwing in het schurvelingenlandschap. Voorts blijft de transparantie van het lint en het zicht (hetgeen in de huidige situatie reeds zeer beperkt is) op het schurvelingenlandschap gelijk daar er geen wijzigingen worden aangebracht aan de aanwezige zandwallen/schurvelingen welke de planlocatie omzomen. Dit is ook niet toegestaan daar deze zandwallen/schurveling in het bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een beschermde status hebben. De op het perceel aanwezige dreef loopt nu over het perceel. In de nieuwe situatie blijft deze dreef behouden.

Daarbij dient ook nog te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een wijzigingsbevoegdheid omvat welke speciaal is gericht op Ruimte voor Ruimte. In artikel 5.7.2 van het vigerende bestemmingsplan staat het navolgende vermeld: *“Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen”*.



Situatie ter plaats van Koolweg 27/Koolweg 27A

Koolweg tussen nummer 44 en 46

De locatie is vanaf de openbare weg vrijwel niet zichtbaar doordat er zich een metershoge bosschage bevindt waardoor het zicht op de locatie wordt ontnomen. Voorts bevindt er zich aan de zijkant en achterkant van het circa 2.900 m² grote perceel een zandwal welke is begroeid met opgaande beplanting. In de huidige situatie staat er al een woning in de kamer tussen de zandwallen. Het open gedeelte waar de woning komt is niet zichtbaar door bebouwing.

Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte staat de realisatie van één woning op deze locatie toe waarbij circa 50% van de planlocatie wordt bestemd als Agrarisch met waarden waarbij bebouwing niet is toegestaan. Een globale rekensom leert dat de toegestane bebouwing maximaal circa 170 m² zal beslaan, conform de welstandsnota dient dit ook nog eens staafvormige bebouwing te behelzen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de aanwezige zandwallen/schurveling een beschermde status heeft en derhalve in stand dient te blijven. De aanwezige bosschage zal deels worden verwijderd en daarmee wordt het zicht op het achtergelegen schurvelingenlandschap juist vergroot. Derhalve is er sprake van een planontwikkeling welke aansluit op de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van de lintbebouwing.

Daarbij dient ook nog te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een wijzigingsbevoegdheid omvat welke speciaal is gericht op Ruimte voor Ruimte. In artikel 5.7.2 van het vigerende bestemmingsplan staat het navolgende vermeld: *“Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen”*.



Situatie ter plaatse Koolweg 44/46.

Molenweg tussen nummer 17 en 23

Deze locatie is gelegen in een lint van bebouwing, maar anders dan het geval van de locaties aan de Koolweg, ligt deze locatie ook tegen het dorpsgebied van Ouddorp aan. De locatie is vanaf de openbare weg slechts deels zichtbaar, over vrijwel de gehele perceelsbreedte staat een metershoge bosschage waardoor het zicht op de locatie zeer

beperkt is. Op het deel waar er wel zicht is op de locatie wordt dit zicht gedomineerd door de aldaar aanwezige romney-loods. Deze loods zal in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' ook worden gesloopt. Aan de achterzijde van het perceel is een schurveling gelegen welke in het vigerende bestemmingsplan Stad Goeree en Dorpsgebied Ouddorp 2012 een beschermde status heeft.

De planlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 11.800 m² waarbij meer dan 60% wordt bestemd als Agrarisch met waarden, waarbij bebouwing niet is toegestaan. Binnen het op de planverbeelding aangewezen deel met de bestemming Wonen is de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk welke op een minimale afstand van 20 meter van elkaar dienen te worden gebouwd. Op de planlocatie worden twee bouwkvavels gerealiseerd welke ieder circa 50 meter breed zijn. Een deel van de aanwezige bosschage zal worden verwijderd ten einde de bouwkvavels te ontsluiten. Het overige deel van de bosschage blijft gehandhaafd en ook de aan de achterzijde gelegen beschermde schurveling blijft in stand. De bouw van de woningen zal nadelig zijn voor de bestaande openheid. Die zal deels verdwijnen.

Daar staat tegenover dat ook een kwaliteitsverbetering wordt bereikt doordat het doorzicht vanuit de openbare weg wordt verbeterd. Door het amoveren van de bestaande loods en het deels verwijderen van de thans gesloten bosschage ontstaat zicht op het achtergelegen schurvelingenlandschap. Na realisatie van het de twee woningen ontstaat een beeld vanuit de openbare weg dat aansluit op het beeld dat ook elders in Ouddorp aanwezig is. Door uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan geen gebiedsvreemde toevoegingen. Gezien de grootte van de planlocatie in verhouding tot de toegestane bebouwing is sprake van een ontwikkeling die aansluit op de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van de lintbebouwing. In relatie tot de verstorende bebouwing die elders in de omgeving wordt gesloopt is per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering.



Situatie ter plaatse Molenweg 19/21.

2.4 Locatie Prutweg

Door de insprekers die in de nabijheid van de locatie Prutweg wonen, wordt aangevoerd dat de bouw van 7 woningen op deze locatie niet past in de omgeving. De ontwikkeling wordt gezien als solitair woongebied en sluit niet aan de op de bebouwing in de omgeving.

In de planvorming hebben wij deze zorg van bewoners nadrukkelijk laten meewegen. Om die reden hebben wij een ruimtelijke opzet met de ontwikkelaar overeengekomen die het noodzakelijk maakt de woningen te bouwen in een structuur die past bij het omliggende landschap en die qua aard en omvang aansluit op de aanwezige woonbebouwing in de omgeving. Wij hebben de ontwikkelaar gevraagd hier een studie naar te laten doen. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat het gaat om een uitbreiding van het bestaand dorpsgebied (BSD) en dat het geen losstaand geheel.

Op basis van die studie is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de bestaande situatie als vertrekpunt is genomen:

- de kenmerken van het omliggende landschap, dat wil zeggen een open landschap aan de westzijde waarin akkerbouw plaatsvindt met op verschillende plekken kleine clusters van bebouwing, bomenrijen en watergangen.
- de kenmerken van de aangrenzende woongebieden, de huidige dorpsrand kenmerkt zich nu door veelal vrijstaande woningen met een mengeling van bebouwingsvormen en ruime groene percelen waardoor een zachte overgang met het landelijk gebied ontstaat.
- reeds aanwezig bestaande bebouwing in de dorpsrand waardoor sprake is van een locatie die zich leent voor verdere verdichting aan de bestaande dorpsrand.



In dat opzicht is het van belang om de locatie aan de Prutweg te beschouwen in de context van de omgeving. In dit geval betreft dat de overgangszone tussen de Prutweg, de Kraaijensteinsedijk, de achterzijde en de dorpsrand aan de Joost van den Vondellaan. Door een transformatie van deze zone kan een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het landelijkgebied worden gerealiseerd. De aanwezige waterstructuur verbindt de verschillende kavels in het gebied, maar biedt tevens mogelijkheid om de zone tussen de watergang en de Prutweg in een minder dichte opzet te bebouwen. De nieuwe dorpsrand wordt zo enerzijds een zone met een eigen identiteit en anderzijds integraal onderdeel van de ruimtelijke structuur van het dorp.

In het beeldkwaliteitplan is vanuit de analyse van het bestaande gebied bepaald hoe het nieuwe woongebiedje zich stedenbouwkundig moet ontwikkelen. Dat betekent dat in de eerste sprake moet zijn een landelijk karakter. Dat kan bereikt wordt door een lage dichte en woningen op grote kavels waardoor het groene karakter van de tuinen gaat overheersen. Voor de bebouwing op de kavels dient qua bouwvolume, woningtype en materiaal- en kleurgebruik te worden aangesloten op de woningen in de omgeving: een menging van woningtypes, afwisselen kapvormen en gebruik van aardse kleuren. Deze architectonische uitwerking zorgt voor interne samenhang en samenhang met de omgeving.

Ten opzichte van de bestaande dorpsrand is het daarnaast van belang een goede stedenbouwkundige maat aan te houden zodat de woningen niet te dicht op de bestaande woningen worden gesitueerd. Door de aanleg van een brede watergang aan oost en westzijde wordt dit op een natuurlijke manier opgelost. De watergang zorgt er voor dat een duidelijke grens wordt getrokken met het landelijke gebied waardoor sprake is van een afgerond woongebiedje en er geen noodzaak is de omliggende gronden te ontwikkelen. Mocht op termijn toch sprake zijn van extra woningen die gebouwd moeten worden dan zou planontwikkeling aan de zuidzijde op een logische manier kunnen worden doorgezet.

Bovendien zorgt de nieuwe waterstructuur voor een logisch verbinding in het landschap, zoals duidelijk wordt uit onderstaand kaartje.

Tenslotte is het van belang de overgang van dorpsrand naar landschap zo natuurlijk mogelijk te laten verlopen. Gezien vanuit het landschap dient zo veel mogelijk een geleidelijke overgang te worden gemaakt. Dat kan bereikt worden door zo min mogelijk bebouwing te laten grenzen aan het landelijk gebied en woonpercelen een groen karakter te geven. Daarbij is het gewenst, anders dan in de huidige situatie, geen achterkanten van woningen richting het landelijk gebied te situeren. Erfafscheidingen dienen bovendien groen te worden uitgevoerd.

Bovenstaande uitgangspunten zijn concreet vertaald in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Dit betekent dat er concreet normatieve bebouwingsregels gelden: maximaal 7 woningen met een inhoud die niet meer mag bedragen dan 750 m³ per woning. Voor de bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de omgeving en dient sprake te zijn van woning van een of twee bouwlagen met een maximale goothoogte van 6 meter en een verplichte afdekking met een kap. De verkaveling van de woningen en de architectonische uitwerking dient te worden voldaan aan de eisen gesteld in het beeldkwaliteitplan. Bij de welstandtoetsing zal dit worden geborgd. Door de bestemming Water wordt verzekerd dat sprake is van een goede overgang tussen het bestaande woongebied en ruimte ontstaat in de overgang tussen woongebieden en de aansluiting op het open landelijke gebied. Met het oog op een toekomstige uitbreiding van het woongebied aan de zuidzijde ligt het voor de hand qua bebouwingsmogelijkheden (met name de bouwhoogte) aan te sluiten op de bebouwing die in de huidige dorpsrand is gebouwd.

Daarbij is goed op te merken dat de locatie aan de Prutweg onderdeel uitmaakt de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Deze regeling heeft tot doel verstoringende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van

het landelijk gebied te verbeteren. In ruil voor het slopen van die bebouwing mogen op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

Doordat elders binnen de gemeente zoveel bebouwing wordt gesloopt ontstaat er ruimte op aan de Prutweg nieuwe woningen te bouwen. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap bereikt en wordt op diverse plekken open landschap herstelt. Daar staat tegenover dat door de bouw van de compensatiewoningen ook weer landschap wordt aangetast. Dat is inherent aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Zonder de compensatiewoningen zou er helemaal geen bebouwing worden gesloopt.

Ten aanzien van het unieke polderlandschap en de ligging in de buurt van het natura 2000 gebieden wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte een regeling omvat van een projectmatige bundeling van diverse sanerings- en compensatielocaties verspreid over geheel Goeree-Overflakkee. Het bestemmingsplan dient derhalve in zijn totaliteit te worden gezien en ook als geheel te worden beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard is het niet mogelijk om op zowel iedere sanerings- als compensatielocatie een significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Echter bij de totaalafweging die door de gemeente is gemaakt is geconcludeerd dat er door het in werking treden van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte per saldo een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Goeree-Overflakkee optreedt. De openheid van het polderlandschap en de bescherming van natura 2000 gebieden wordt per saldo verbeterd. De afstand van de diverse ontwikkelingen tot de natura 2000 gebieden is zodanig groot dat hier geen nadere afweging nodig is.

Het uitzicht van inspreker zal door de bouw van woningen veranderen. Het plan zal deels in de zichtlijn van bestaande bewoners komen te liggen. Er zal daardoor niet langer sprake zijn van een volledig onbelemmerd vrij uitzicht. Voor een deel blijft het uitzicht wel behouden. Daarnaast wordt het plan ruim van opzet en laat het ruimte voor doorzichten naar het landschap. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast zodat aansluiting wordt gezocht met de kwaliteiten in de omgeving. Per saldo zijn wij van mening dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat en ontstaat een gebied dat voldoet aan de eisen die gesteld wordt in het provinciale gebiedsprofiel. De opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf – die mede gebaseerd is op het gebiedsprofiel - waarborgt dat die kwaliteit ook gehaald wordt. Bij het opstellen van deze beeldkwaliteitsparagraaf is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk welstandsbeleid.

Hoofdstuk 3.

Beantwoording per reacties

In onderstaand overzicht vindt u de indieners van een inspraak- en/of overlegreactie. De samengevatte en beantwoorde inspraakreacties corresponderen met de hieronder weergegeven nummering.

Inspraakreactie	Datum	Registratienummer
1	30-08-2104	44140
2	21-08-2014	43517
3	01-09-2014	44064
4	09-09-2014	44703
5	08-09-2014	44517
6	09-09-2014	44894
7	08-09-2014	44622
8	01-09-2014	44046
9	01-09-2014	44139
10	28-08-2014	43913
11	21-08-2014	43510
12	02-09-2014	44254
13	05-09-2014	44384
14	09-09-2014	44930
15	18-08-2014	43193
16	12-08-2014	42989
17	11-08-2014	42897
18	09-09-2014	44638

Inspraakreactie 1

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	De komst van deze woningen zal een negatieve invloed hebben op ons woon- en leefklimaat. Zo zal onder meer ons uitzicht drastisch veranderen in negatieve zin en de waarde van onze woningen zal ook omlaag gaan.	Op een afstand van 70 meter van de gevels van de woningen begint de bestemming Wonen – 1. Binnen deze bestemming mogen 7 woningen met een goothoogte van 6 meter worden gebouwd. Het uitzicht van de bewoners aan de Visscherstraat 1 t/m 11 zal door de bouw van woningen veranderen. Het plan zal deels in de zichtlijn van bestaande bewoners komen te liggen. Er zal daardoor niet langer sprake zijn van een volledig onbelemmerd vrij uitzicht. Voor een deel blijft het uitzicht wel behouden. Daarnaast wordt het nieuwe plan ruim van opzet en laat het ruimte voor doorzichten naar het landschap. Zie ook de thematische beantwoording in hoofdstuk 2. Voor zover insprekers van mening zijn dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.	
b.	Wij willen zeker gebruik maken van onze rechten c.q. inspraak en verzoeken u hierbij ons op de hoogte te houden omtrent deze nieuwbouwplannen	Wij zullen u op de hoogte houden van het vervolg van de bestemmingsplanprocedure voor de Prutweg.	

Inspiraakreactie 2

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Naast het ongelukkige tijdstip middenin een vakantieperiode, althans voor de omwonenden, waarop u meende de procedure te moeten starten, (..) (..) Was het daarnaast niet meer op zijn plaats geweest om met de presentatie van dit voorontwerp-bestemmingsplan te wachten tot na de vakantieperiode, zodat belanghebbenden ook daadwerkelijk in de gelegenheid worden gesteld zich in deze niet alledaagse materie te verdiepen.	Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 augustus 2014 en tot en met 2 september 2014. Naar ons oordeel een periode die voldoende ruimte bood om een inspraakreactie in te dienen, ook al is deels sprake van de zomervakantie. Vanwege die zomervakantie. Bovendien hebben alle omwonenden een brief gekregen met de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit omdat het plan in de zomer ter inzage lag. Tot slot had inspreker kunnen verzoeken om uitstel om meer tijd te krijgen voor het opstellen van een reactie. Een dergelijk verzoek hebben wij niet ontvangen. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er voldoende gelegenheid bestond om in te spreken.	
b.	(..) ben ik verbaasd over het feit dat kort na de definitieve vaststelling van de Structuurvisie Goeree-Overflakkee in december 2010 en het Bestemmingsplan buitengebied in maart 2012 een (her)nieuw(d) plan wordt gepresenteerd voor woningbouw op genoemde locatie aan de Prutweg te Sommeldijk in agrarisch gebied en met een recent vastgestelde agrarische bestemming. Motivatie en onderbouwing hiervoor tref ik niet aan.	Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte past in het beleid dat sinds 2000 in heel Nederland wordt toegepast. In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. In ruil voor het slopen van die bebouwing mogen op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is aangesloten op de regeling Ruimte voor Ruimte en is nadrukkelijk aangegeven dat deze regeling kan worden toegepast. De reden dat de bebouwing aan de Prutweg niet expliciet als Ruimte voor Ruimte regeling is meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 2012 is gelegen in het feit dat deze plannen toen nog niet bekend waren. Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling vraagt maatwerk en is niet altijd vooraf te voorzien in	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

		bestemmingsplannen. Het is een gebruikelijke beleidslijn in de gemeente dat ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd buiten de actualisatie van het bestemmingsplan worden gelaten. Zodra ontwikkelingen dan wel voldoende duidelijk zijn wordt via een afzonderlijke procedure medewerking verleend voor die ontwikkeling. Dat is precies de beleidslijn die ook voor de Prutweg is gevolgd. De motivering die inspreker in het bestemmingsplan mist is terug te vinden in de plantoelichting, waar uitgebreid is aangegeven hoe de Ruimte voor Ruimte regeling is toegepast. In dit verband wordt verwezen naar de thematische beantwoording in hoofdstuk 2. Naar aanleiding van uw inspraakreactie zullen wij het bestemmingsplan nog aanvullen met een nadere motivatie en onderbouwing van de Ruimte voor Ruimte regeling, en dan met name het onderdeel waarom ook compensatie elders (aan de Prutweg) mag plaatsvinden.	
c.	Verder is er sprake van een voorgenomen excessieve en disproportionele toepassing van de provinciale verordening Ruimte op deze locatie in tegenstelling met de toepassing van deze verordening ten tijde toen ondergetekende gebruik maakte van deze provinciale regeling in 2006-2008. De verordening werd destijds strikt nageleefd. Ondergetekende betwijfelt dan ook ten sterkste of deze verordening bedoeld is om toegepast te worden zoals u nu voornemens bent op de wijze en met de omvang zoals door u wordt aangegeven.	De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel een algemene regeling in het leven te roepen om waar mogelijk verstorende bebouwing in het landelijk gebied te slopen. Alleen op die manier kan een substantiële verbetering van het landelijk gebied wordt bereikt. Dat houdt in dat er logischerwijs ook geen bovengrens wordt gesteld aan de omvang en toepassingsmogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Wij zien dan ook geen grond voor de twijfel van inspreker dat voorliggende regeling in strijd is met de bedoeling van de regeling Ruimte voor Ruimte. Los daarvan zijn wij van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. In de plantoelichting (en hoofdstuk 2 van deze nota) zullen wij een fotocollage opnemen waaruit blijkt welke verstorende bebouwing gesloopt wordt. Uit deze collage blijkt naar	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plantoelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

	ons oordeel dat evident sprake is van een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de Ruimte voor Ruimte regeling. In hoofdstuk 4 bij deze nota is precies aangegeven hoe wij de plantoelichting willen aanvullen.	
--	--	--

Inspraakreactie 3

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In dit Voorontwerp d.d. 11 juli 2014 wordt voorgesteld aan de Prutweg in Sommelsdijk voor zeven percelen vergunning te verlenen tot het bouwen van woningen. Het bouwvlak betreft een solitair gelegen stuk landbouwgrond (van bovenaf gezien wordt los van de huidige bebouwing een groep van zeven woningen gevestigd. Er ontstaat min of meer een eigen woonkern in de agrarische polder van Sommelsdijk. Door de ligging van dit bouwvlak ligt het erg voor de hand dat op termijn de stukken landbouwgrond aan de twee zijden van het bouwvlak richting de bebouwde kom óók voor woningbouw zullen worden aangewend. Op die manier gaat de gemeente te veel afwijken van het huidige bestemmingsplan.	Met inspreker achten wij het van groot belang dat aan de Prutweg geen ontwikkeling ontstaat die los staat van de omgeving. Om die reden hebben wij een ruimtelijke opzet afgedwongen die het noodzakelijk maakt de woningen te bouwen in een structuur die past bij het omliggende landschap en die qua aard en omvang aansluit op de aanwezige woonbebouwing in de omgeving. Het aantal woningen is beperkt tot maximaal 7. Door deze kleinschaligheid wordt voorkomen dat het een op zich zelf staand gebied wordt. Zie ook de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 waarin we dit onderdeel uitgebreid afgewogen hebben. Op dit moment zijn er geen voornemens om de gronden aan de noord of zuidzijde te ontwikkelen tot woongebied. mocht dat in de toekomst wel het geval zijn zal dat via een afzonderlijke procedure bestemmingsplanprocedure worden geregeld. Een ontwikkeling richting zuidzijde ligt dan voor de hand omdat hier het beste aansluiting kan worden gezocht bij dorpsrand.	Paragraaf 2.4 van de plan-toelichting wordt aangevuld met een kaartje zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.
	Daarnaast maak ik mij zorgen over de grondposities binnen het bestemmingsplan die de Gemeente heeft ingenomen. De grond is aangekocht t.b.v. woningbouw. Inwoners van onze gemeente kunnen slechts één keer hun geld uitgeven. Gaat nu zeven keer niet naar door de gemeente aangekochte gronden maar naar een projectontwikkelaar. De burgers hebben er belang bij dat u de huidige grondposities zo snel mogelijk te gelde zal	De gemeente heeft in het gebied geen grondposities. De gemeente heeft elders in de gemeente wel grondposities. Het betreft hier locaties die niet concurrerend zijn voor de locatie aan de Prutweg. De locatie Prutweg wordt uitsluitend ontwikkeld omdat elders verstorende bebouwing wordt gesloopt. Dat is een belang dat alle burgers op Goeree-Overflakkee dient en los staat van de belangen die verbonden zijn aan de grondposities elders. Ter onderstreping van dit belang zal in de plantoelichting een fotocollage	Paragraaf 2.5 van de plan-toelichting wordt aangevuld met een fotocollage.

maken. Door dit plan zal dat niet het geval zijn. Ik verzoek u de formele bestemmingsplan aanpassingsprocedure niet op te starten. Ik wens u veel wijsheid.	worden opgenomen die laat zien welke verstorende bebouwing uit het landelijk gebied zal verdwijnen. Naar ons oordeel is evident sprake van een belang dan alle inwoners dient. Wij zien in de reactie van inspreker geen aanleiding om de het verzoek de bestemmingsplanprocedure niet op te starten in te willigen.	
---	---	--

Inspiraakreactie 4

Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
Hierbij enige vragen over het voorontwerpbestemmingsplan Molenweg 19 en 21 te Ouddorp. Daar ik zelf bewoner ben van de Molenweg 23 zou ik aan u willen vragen om er rekening mee te houden over ons uitzicht richting kruispunt Molenweg-Marijkeweg, als dat behouden zou blijven zou dat heel mooi zijn, onze woning staat ruim 14 meter vanaf van kant weg.	Vanuit de woning aan de Molenweg is in de huidige situatie aan de zijkant uitzicht over de akker en is de kruising Molenweg-Marijkeweg zichtbaar. Om aan het verzoek van inspreker tegemoet te komen zou tussen de nieuwe woningen binnen de bestemming Wonen-2 en de Molenweg een zone van minimaal 14 meter onbebouwd moet blijven. Voor de belangrijk deel is aan deze wens al tegemoet gekomen door in deze zone de bestemming Tuin op te nemen. Binnen deze bestemming mag maximaal 1 meter hoog worden gebouwd. De zichtlijn naar de Kruising zou daarmee behouden kunnen blijven. Omdat op betreffende gronden (tuinen van woningen) wel bomen en struiken ingeplant mogen worden is vrij uitzicht voor dit onderdeel niet volledig te garanderen.	

Inspiraakreactie 5

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In de directe nabijheid van mijn woning (ca. 90 meter van mijn huis) bent u van plan vergunning te verlenen voor de bouw van een zevental vrijstaande woningen en bijbehorende voorzieningen. Ik ben op zich niet per definitie tegenstander van nieuwbouw in de gemeente of in mijn buurt, echter, het voorziene project stuit ons toch tegen de borst wat betreft een aantal - voor ons- essentiële punten. Wij willen u hierbij dan ook in kennis stellen van onze zienswijzen op dat deel van het bestemmingsplan dat verband houdt met de bouw aan de locatie Prutweg in Sommelsdijk. Noch in de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, of de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland wordt de bouwlocatie aangemerkt als ontwikkelingsgebied. Ook in de voorganger, de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland wordt de locatie niet als zodanig benoemd. Dat houdt in dat het stuk polder een agrarisch en open karakter draagt, zoals omschreven in het huidige bestemmingsplan. De Everdina vormt een uniek polderlandschap van hoge landschappelijke en ecologische waarde. Het ligt ongeveer 1500 meter van een Natura-2000 gebied! In een zo mooi gebied dient u toch geen woningbouwlocatie te ontwikkelen? De ruimte die het open landschap ons biedt wordt als belangrijke kwaliteit gezien van Goeree-Overflakkee. De reden voor de bouw is de (deels) noodzakelijke sloop van ontsierende en milieubelastende bedrijven. Het plan moet in dat geval goed uiteen zetten	De locatie aan de Prutweg is inderdaad niet aangewezen als ontwikkelingsgebied. De voorgenomen woningbouw valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. In hoofdstuk 2 van deze nota is een uitgebreide beantwoording opgenomen voor het thema Ruimte voor Ruimte. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2. Doordat elders binnen de gemeente zoveel bebouwing wordt gesloopt ontstaat er ruimte op aan de Prutweg nieuwe woningen te bouwen. Per saldo wordt daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap bereikt en wordt op diverse plekken open landschap herstelt. Daar staat tegenover dat door de bouw van de compensatiewoningen ook weer landschap wordt aangetast. Dat is inherent aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Zonder de compensatiewoningen zou er helemaal geen bebouwing worden gesloopt. Wij zullen in het bestemmingsplan beter onderbouwen waarom de nieuwe ontwikkelingen voorzien in dit bestemmingsplan passen in de omgeving. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient te worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota waardoor inpassing in de omgeving wordt gewaarborgd. In de nieuwe paragraaf 3.1.2. is de gewenste eindsituatie omschreven. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 bij deze nota. In de plantoelichting zal tevens een paragraaf worden opgenomen die inzichtelijk maakt welke kwaliteitsslag wordt bereikt door bebouwing te slopen (fotocollage van te slopen bebouwing). Tot slot zal nader worden onderbouwd waarom de voorgestelde Ruimte voor Ruimte	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plantoelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

	waarom tot sloop wordt overgegaan maar doet dat niet voldoende.	regeling past in het provinciaal en gemeentelijk beleid.	
b.	Wij hebben geen argumenten kunnen vinden op grond waarvan wordt aangetoond dat de woningen voorzien in een duidelijke woonbehoefte. De Woonvisie van de Provincie Zuid- Holland geeft aan dat de gemeente dient te beschikken over een duidelijk onderbouwd document. Een vastgestelde gemeentelijke woonvisie lijkt ons ten minste noodzakelijk. Deze woonvisie hebben wij niet kunnen ontdekken. In de gemeentelijke structuurvisie staat de locatie niet te boek als ontwikkelingsgebied. In zoverre vinden wij het bestemmingsplan, in elk geval wat betreft de door ons genoemde bouwlocatie, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook constateren wij dat een economisch onderzoek ontbreekt. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk om te voorkomen dat er lukraak gebouwd wordt. Er zal vooraf dienen te worden aangetoond dat er sprake is van een goed verkoopbaar project. Op dit moment ontbreekt dat.	Ten aanzien van de woonbehoefte heeft de gemeente recent de gemeentelijke Woonvisie vastgesteld (16 oktober 2014). In deze woonvisie heeft - op basis van de laatste demografische gegevens en recente inzichten in bestaande plancapaciteit - een herprogrammering van het woningbouwprogramma plaatsgevonden. In dat kader hebben de kernen Middelharnis/ Sommelsdijk, Ouddorp en Oude Tonge een woningvoorraadtoename toegewezen gekregen. Voor Middelharnis is dat 375 woningen. Voor Ouddorp en Oude Tonge zijn 300 woningen die gezamenlijk zijn toegedeeld aan de kernen Ouddorp, Oude Tonge en Dirksland gezamenlijk. De woningen die worden voorzien binnen dit bestemmingsplan passen binnen die woonbehoefte. Gezien de kleinschaligheid van de locatie en de specifieke woonbehoefte achten we een nadere afweging niet noodzakelijk.	
c.	Toen wij onze woning betrokken, konden wij niet verwachten dat er woningen gebouwd zouden worden. In een separaat traject ben ik dan ook voornemens, in het geval de woningen mogelijk worden gemaakt door middel van een rechtmatig bestemmingsplan en/of een rechtmatige omgevingsvergunning wordt verstrekt voor de bouw van en gebouwd, een verzoek tot u te richten ter compensatie van de schade als gevolg van de waardedaling van mijn woning. Ik zal in deze zienswijze niet te veel uitweiden over dit aspect. Ik wil echter wel gezegd hebben dat het op zijn minst	Op een afstand van 70 meter van de gevels van de woningen begint de bestemming Wonen - 1. Binnen deze bestemming mogen 7 woningen met een goothoogte van 6 meter worden gebouwd. Het uitzicht van inspreker zal door de bouw van woningen veranderen. Het plan zal deels in de zichtlijn van bestaande bewoners komen te liggen. Er zal daardoor niet langer sprake zijn van een volledig onbelemmerd vrij uitzicht. Voor een deel blijft het uitzicht wel behouden. Daarnaast wordt het plan ruim van opzet en laat het ruimte voor doorzichten naar het landschap. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast zodat aansluiting wordt gezocht met de kwaliteiten in de omgeving. Per saldo zijn wij van	

	betamelijk was geweest als de ontwikkelaar of de gemeente van tevoren met ons van gedachten had gewisseld over de consequenties van het initiatief op onze woonomgeving.	mening dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat en ontstaat een gebied dat voldoet aan de eisen die gesteld wordt in het provinciale gebiedsprofiel. De opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf – die mede gebaseerd is op het gebiedsprofiel - waarborgt dat die kwaliteit ook gehaald wordt. Bij het opstellen van deze beeldkwaliteitsparagraaf is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk welstandsbeleid. Voor zover insprekers van mening zijn dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Tot slot achten wij de inspraakprocedure het juiste tijdstip om voor het eerst met bewoners en belanghebbenden over het voornemen tot bestemmingswijziging van gedachten te wisselen, nog voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt ingezet.	
d.	Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen van een forse omvang. Een goothoogte van zes meter bijvoorbeeld is niet bescheiden. Hoe hoog de nok van het dak reikt is nog niet te voorzien maar kopers van de kavels zullen zoveel mogelijk huis voor hun geld willen bouwen. De vrees bestaat dan ook dat er zo hoog wordt gebouwd dat de woningen zullen detoneren in het landschap en bovendien ons zicht op de mooie polder in grote mate zullen belemmeren.	De goothoogte van 6 meter betreft een gebruikelijke maat die ook elders in de gemeente wordt toegepast. De maximale inhoudsmaat en het beeldkwaliteitplan moeten er voor zorgen dat gebouwd wordt in een maat en stijl die past in de omgeving.	
e.	In zijn algemeenheid vinden wij dat het bestemmingsplan heel weinig criteria en informatie bevat over het hoe en waarom van de bouw op juist de onderhavige locatie. Wij, en met ons een aantal omwonenden,	Zoals aangegeven onder a zullen wij in het bestemmingsplan beter onderbouwen waarom de nieuwe ontwikkelingen - voorzien in dit bestemmingsplan - passen in de omgeving Het bestemmingsplan is naar ons oordeel heel duidelijk als	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals

zijn deze mening toegedaan. Een bestemmingsplan dient, hoe globaal het ook is, een goede rechtszekerheid te bieden over de planologische kaders waarbinnen de bestemmingen ontwikkeld kunnen worden. Het plan dat nu voorligt, geeft noch een goede toelichting, noch scherpe bandbreedte voor de ruimtelijke ontwikkelingen, noch een goede doorkijk naar de toekomst.	het gaat om de vraag waar welke bebouwing gaat komen. Als het gaat om de locatiekeuze hebben wij ons gebaseerd op de Ruimte voor Ruimte regeling. Op de locaties waar bebouwing gesloopt wordt is de meerwaarde voor het landschap duidelijk. In dit verband wordt ook verwezen naar hoofdstuk 2 bij deze nota, waarbij wij een nader uitleg van de Ruimte voor Ruimte regeling hebben gegeven. Bij de totaalafweging die door de gemeente is gemaakt is geconcludeerd dat er door het in werking treden van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte per saldo een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Goeree-Overflakkee optreedt. Op het onderdeel Ruimte voor Ruimte en het onderdeel kwaliteitsverbetering door sanering zullen wij nog een nadere motivering in de plantoelichting opnemen.	aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.
---	--	--

Inspraakreactie 6

Mondelinge reactie inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
Voor de locatie Oudelandsedijk 34 in Oude Tonge is geen bodemonderzoek gedaan voor de betreffende locatie terwijl inspreker verwacht dat er asbest en andere vervuiling in de grond zit. Inspreker vermoedt dat er asbest in de opstallen zit en verzoekt hier bij de sloop rekening mee te houden.	Op deze locatie is inmiddels bodemonderzoek uitgevoerd en zal op schone grond gebouwd gaan worden. Ter plaatse van de te bouwen woning blijkt uit het onderzoek dat geen sprake is van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van asbest geldt dat gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de sloop een asbestinventarisatie moet worden overlegd. Als uit de inventarisatie blijkt dat asbest aanwezig is zal deze op de juiste wijze worden verwijderd door een gecertificeerd bedrijf.	

Inspraakreactie 7

Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
Met grote verbazing hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan dat sinds 6 augustus jl. (midden	Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 augustus 2014 en tot en met 2 september 2014. Naar ons oordeel een periode die	

in de zomervakantie) ter inzage ligt. Wij maken dan ook gebruik van de gelegenheid om een inspraakreactie te geven op dit voorontwerp. Onze reactie heeft betrekking op uw voornemen op de locatie Prutweg te Sommeldijk zeven woningen te bouwen (pagina 10, punt 4 van het voorontwerpbestemmingsplan). Gezien de procedure beperken wij ons in eerste instantie tot de hoofdlijnen. Naar onze mening was het wel zo correct geweest om te wachten met het starten van het voorontwerpbestemmingsplan tot na de zomervakantie, zodat er voldoende tijd was om ons in de materie verdiepen.	voldoende ruimte bood om een inspraakreactie in te dienen, ook al is deels sprake van de zomervakantie. Bovendien hebben alle omwonenden een brief gekregen met de kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit omdat het plan in de zomer ter inzage lag. Tot slot had inspreker kunnen verzoeken om uitstel om meer tijd te krijgen voor het opstellen van een reactie. Een dergelijk verzoek hebben wij niet ontvangen. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er voldoende gelegenheid bestond om in te spreken.	
Wij zijn verbaasd dat zo kort na de definitieve vaststelling van de Structuurvisie Goeree-Overflakkee in december 2010 en het Bestemmingsplan buitengebied in maart 2012 een (her) nieuw(d) plan voor woningbouw wordt gepresenteerd op genoemde locatie aan de Prutweg te Sommeldijk in agrarische gebied en met een recent vastgestelde agrarische bestemming. Motivatie en onderbouwing voor deze wijziging treffen wij nergens aan.	Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte past in het beleid dat sinds 2000 in heel Nederland wordt toegepast. In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. In ruil voor het slopen van die bebouwing mogen op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is aangesloten op de regeling Ruimte voor Ruimte en is nadrukkelijk aangegeven dat deze regeling kan worden toegepast. De reden dat de bebouwing aan de Prutweg niet expliciet als Ruimte voor Ruimte regeling is meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 2012 is gelegen in het feit dat deze plannen toen nog niet bekend waren. Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling vraagt maatwerk en is niet altijd vooraf is te voorzien in bestemmingsplannen. Het is een gebruikelijke beleidslijn in	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

	de gemeente dat ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd buiten de actualisatie van het bestemmingsplan worden gelaten. Zodra ontwikkelingen dan wel voldoende duidelijk zijn wordt via een afzonderlijke procedure medewerking verleend voor die ontwikkeling. Dat is precies de beleidslijn die ook voor de Prutweg is gevolgd. De motivering die inspreker in het bestemmingsplan mist is terug te vinden in de plantoelichting, waar uitgebreid is aangegeven hoe de Ruimte voor Ruimte regeling is toegepast. In dit verband wordt verwezen naar de thematische beantwoording in hoofdstuk 2. Naar aanleiding van uw inspraakreactie zullen wij het bestemmingsplan nog aanvullen met een nadere motivatie en onderbouwing van de Ruimte voor Ruimte regeling, en dan met name het onderdeel waarom ook compensatie elders (aan de Prutweg) mag plaatsvinden.	
Verder is er sprake van een voorgenomen excessieve en disproportionele toepassing van de provinciale verordening Ruimte op deze locatie in tegenstelling met de toepassing van deze verordening ten tijde toen ondergetekende gebruik maakte van deze provinciale regeling in 2006-2008. De verordening werd destijds strikt nageleefd. Wij betwijfelen dan ook ten zeerste of deze verordening bedoeld is om toegepast te worden zoals u nu voornemens bent op de wijze en met de omvang zoals door u wordt aangegeven.	De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel een algemene regeling in het leven te roepen om waar mogelijk verstorende bebouwing in het landelijk gebied te slopen. Alleen op die manier kan een substantiële verbetering van het landelijk gebied wordt bereikt. Dat houdt in dat er logischerwijs ook geen bovengrens wordt gesteld aan de omvang en toepassingsmogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Wij zien dan ook geen grond voor de twijfel van inspreker dat voorliggende regeling in strijd is met de bedoeling van de regeling Ruimte voor Ruimte. Los daarvan zijn wij van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. In de plantoelichting (en hoofdstuk 2 van deze nota) zullen wij een fotocollage opnemen waaruit blijkt welke verstorende bebouwing gesloopt wordt. Uit deze collage blijkt naar ons oordeel dat	

	evident sprake is van een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de Ruimte voor Ruimte regeling. In hoofdstuk 4 bij deze nota is precies aangegeven hoe wij de plantoelichting willen aanvullen.	
--	--	--

Inspraakreactie 8

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Mijn opdrachtgever is eigenaar van het perceel Kraaijensteinsedijk 3-7 te Sommeldijk. Op 1 februari 2007 hebben wij een principeverzoek ingediend bij de toenmalige gemeente Middelharnis. De kern van het verzoek was om op de onbebouwde delen van het perceel van mijn opdrachtgever een kleinschalig duurzaam woningbouwplan te ontwikkelen. De gehanteerde uitgangspunten voor de ruimtelijke verkenning bij ons principeverzoek waren destijds de volgende: • het plangebied valt binnen de bebouwingscontour uit de Contourenvisie Goeree-Overflakkee; • het plangebied is qua schaal vergelijkbaar met andere stedenbouwkundige clusters aan de rand van de Westplaat; • er is sprake van optimale benutting van de randen van de locatie (mooi uitzicht, ligging van zuidtuinen aan het water); • er is samenhang in de bebouwing: wel verschillende woningtypen, maar binnen een samenhangende vormgeving die aansluit bij de ligging aan de dorpsrand; • er bestaat de mogelijkheid van fasering van de ontwikkeling van het plangebied; • het wordt een duurzaam wijkje, minimaal conform het Convenant Duurzaam Bouwen. Dit principeverzoek is destijds afgewezen, met als voornaamste argument dat de bestaande bestemmingsplannen nog veel ruimte boden om woningbouwlocaties te	De bouw van woningen aan de Prutweg en andere locaties in het bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk omdat elders verstorende bebouwing wordt gesloopt. Dat is een bijzondere regeling die de uitzondering vormt op de algemene regel dat geen nieuwe woningbouwlocaties worden aangewezen. In het principeverzoek van inspreker uit 2007 was geen sprake van te slopen bebouwing. Om die reden is destijds het verzoek tot woningbouw afgewezen. Een en ander is conform de regeling Ruimte voor Ruimte die toen en nu nog steeds geldt. Overigens is in de nieuwe verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland het contourenbeleid losgelaten. De provincie gaat nu uit van het begrip bestaand dorpsgebied (BSD). Ontwikkelingen buiten het BSD mogen alleen plaatsvinden als voldaan wordt aan de voorwaarden van een gebiedseigen ontwikkeling en een kwaliteitsverbetering. Een goed toegepaste Ruimte voor Ruimte regeling voldoet aan deze voorwaarden. In het voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd waarom naar ons oordeel sprake is van een goede toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor een nadere toelichting op de achtergronden van de regeling Ruimte voor Ruimte verwijzen wij naar hoofdstuk 2.	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

	ontwikkelen en dat er, totdat die bestemmingsplannen volledig ontwikkeld waren, geen nieuwe verzoeken zouden worden gehonoreerd.		
b.	Met enige verbazing hebben we nu kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor ruimte, dat projectontwikkelaar Estate Invest ruimte biedt voor een vergelijkbare ontwikkeling. Voor zover wij weten geldt nog steeds dat niet voor alle locaties in vigerende bestemmingsplannen projecten zijn ontwikkeld. Onze vragen n.a.v. de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor ruimte zijn de volgende: 1. Is er inmiddels een beleid dat er - hoewel niet voor alle locaties in vigerende bestemmingsplannen projecten zijn of worden ontwikkeld - op andere locaties nieuwe mogelijkheden worden geboden?	Zie de beantwoording onder a. Al vanaf 2000 geldt er binnen de provincie de Ruimte voor Ruimte regeling.	
c.	2. Komt ook het perceel van mijn opdrachtgever in aanmerking als potentiële woningbouwlocatie, nu een dergelijke ontwikkeling wordt toegestaan op een locatie grenzend aan het perceel van mijn opdrachtgever, maar die i.t.t. zijn locatie net buiten de stedelijke contour valt?	Percelen komen in aanmerking als ze voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling, zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Er moet dus minimaal sprake zijn van te slopen bedrijfsbebouwing in het landelijke gebied.	
d.	Wordt de stedelijke contour na vaststelling van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte om de nieuwe woningbouwlocatie heen gelegd of blijft deze buiten de stedelijke contour vallen?	In de nieuwe verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland is het contourenbeleid losgelaten. De provincie gaat nu uit van het begrip bestaand dorpsgebied (BSD). Ontwikkelingen buiten het BSD mogen alleen plaatsvinden als voldaan wordt aan de voorwaarden van een gebiedseigen ontwikkeling en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een goed toegepaste Ruimte voor Ruimte regeling voldoet aan deze voorwaarden. In het voorliggende bestemmingsplan is naar ons oordeel onderbouwd waarom sprake is van een goede toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.	

Inspiraakreactie 9

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In het kader van de Ruimte voor ruimte regeling is het voornemen een aantal agrarische opstallen te slopen, waaronder ook de uienren bij Molenweg 17 Ouddorp (locatie 7). Het gebied waar deze uienren staat valt onder het provinciale kroonjuweel cultureel erfgoed, wat inhoudt dat <i>"ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden."</i> En nader omschreven: <i>"Uitgangspunt in dit gebied is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen [...]) e.a.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan ([...] bebouwingsstructuur, [...]). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dot ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang)."</i> Helaas zijn in de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatie van Goedereede de uienrennen indertijd niet opgenomen. Mogelijk over het hoofd gezien als zijnde kleine agrarische elementen. Naar aanleiding van de voorgenomen sloop van de uienren aan de Havenweg in Ouddorp hebben wij begrepen dat van gemeentelijke zijde het belang van deze elementen nu wel wordt ingezien. Voor de	De regeling die door inspreker wordt geciteerd is niet de vigerende regeling. Op de locatie aan de Molenweg 17 is verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland van toepassing, vastgesteld op 9 juli 2014. In deze verordening is het gebied aangewezen met beschermingscategorie 1 (kroonjuwelen, schurvelingenlandschap). Zie hoofdstuk 2 van deze nota voor een nadere onderbouwing. De uienren heeft daarin geen formele status die het noodzakelijk maakt hier een nadere afweging te maken. Het bouwwerk is niet aangewezen als monument en heeft ook anderszins geen beschermende status. Het bouwwerk kan zonder vergunning of toestemming worden verwijderd. Voorts is het schuurtje gesloopt n.a.v. een aanschrijving van de gemeente omtrent de slechte slecht staat van en mogelijk gevaar voor de omgeving. De ontwikkeling gaat daarbij niet per definitie uit van de sloop van de uienren. De ontwikkeling kan ook gerealiseerd worden zonder sloop van de uienren.	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting (kroonjuwelen) wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

	volledigheid voegen wij als bijlage de indertijd aangeleverde informatie over uienrennen toe. De uienren bij Molenweg 17 is gaaf en in goede conditie, en ligt zeer zichtbaar, hierdoor is deze uienren extra waardevol. Zeker omdat het bij de uienren bij Molenweg 17 een object betreft dat ligt binnen het kroonjuweel, dient hier te worden uitgegaan van het behoud van het betrokken fysieke element. De cultuurhistorische belangen prevaleren hier boven andere belangen. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is strijdig met het slopen van deze uienren. Bovendien verkeert deze uienren in goede staat. De voorgenomen woningbouw ter plaatse kan ruimtelijk goed worden gerealiseerd zonder sloop van de uienren, en aan het te slopen oppervlak van agrarische bebouwing draagt deze uienren maar minimaal bij, het gaat om slechts 32,5 m². Omdat er dus geen sprake is van een groot openbaar of maatschappelijk belang dient deze uienren hier behouden te blijven.	
b.	Met oog op het ruimtelijke aspect is het wenselijk om ook het direct oostelijk van de uienren staande houten schuurtje, van 67 m², te behouden. De uienren zou anders een beetje verloren kunnen komen te staan. Bovendien zou met behoud van ook dit schuurtje de in het kroonjuweel gewenste versterking van het (agrarische) karakter van de ruimtelijke structuur worden gerealiseerd. Ten aanzien van de ruimte voor de hier te realiseren woningen heeft behoud van dit schuurtje geen invloed. De Ruimte voor ruimte regeling is bedoeld om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

	De voorgenomen sloop van de romneyloods op dit kavel zal de ruimtelijke waarde van dit terrein bevorderen. De sloop van de uienren en het schuurtje geven een verarming van de kwaliteit van het gebied en zijn dus volledig in strijd met dit beleid. Door hier uitsluitend de romneyloods te slopen, gecombineerd met de zeer zichtbare ligging van deze uienren en het schuurtje, wordt deze locatie ook toeristisch aantrekkelijker..		
c.	Wat betreft de nieuwbouw: deze locatie is niet passend voor nieuw te bouwen woningen. Het bouwvolume binnen het kroonjuweel neemt zo toe, dat kan niet worden opgevat als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is in strijd met het uitgangspunt voor aanwijzing als kroonjuweel. Om het provinciale beleid tot zijn recht te laten komen dient compenserende nieuwbouw voor sloop van de romneyloods buiten het kroonjuweelplaats te vinden. Het aantal op de locatie Molenweg 17-23 te realiseren woningen is onduidelijk: er is sprake van twee woningen, maar op pagina's 57 en 63 gaat het om maar een woning. Niet correct, maar op bovenstaande overwegingen heeft dit geen invloed	Verwezen wordt de thematische beantwoording in hoofdstuk 2. De onduidelijkheid in de plantoelichting zal hersteld worden. Het betreffen twee woningen.	Pagina 57 van de plantoelichting zal aangepast worden.

Inspiraakreactie 10

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Met dit voorontwerp is de sloop van de bestaande loods op het perceel Marijkeweg 24a in Ouddorp geregeld en daarvoor in de plaats wordt voorzien in de bouw van een woning. Tegen de bouw van de woning op deze locatie bestaat feitelijk geen bezwaar. Echter de maatvoering en de situering van de nieuwe woning stuit wel op bezwaren. De goothoogte dient namelijk in overeenstemming te worden gebracht met dat wat bij de woningen in de directe omgeving gebruikelijk is. Daarom dient de thans vastgelegde goothoogte van 5.00 meter te worden verlaagd naar 4,20 meter. Bij een grotere hoogte van de woning ontstaat voorts ook als nadelig effect een inkijk op mijn privéterrein.	Vooropgesteld wordt dat ten opzichte van de feitelijke situatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Door de sloop van de loods verdwijnt een milieubelastende activiteit in de directe omgeving. De woning die op het perceel mag worden teruggebouwd sluit qua schaal, omvang en situering aan op de woningen die in de direct omgeving zijn gebouwd. Voor de bouwhoogte is gekozen voor een goothoogte van 5 meter. Die maat sluit stedenbouwkundig goed aan op de bebouwing in de omgeving en is uit oogpunt van privacy of bezonning niet beperkend voor de omgeving.	
b.	Het bouwvlak van de woning is te ver naar achteren geplaatst Het bouwvlak dient naar voren te worden geplaatst Daarbij dient de lijn van de bestaande lintbebouwing te worden aangehouden. Tevens zal daarmee de privacy van mijn woning worden gegarandeerd	Het bouwvlak is t.o.v. van het huidige bouwvlak al iets verder naar de wegzijde verplaatst en tevens ondieper. Daarmee is het nieuwe bouwvolume minder beperkend voor de burens. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ook gewenst aan de voorzijde een rooilijn aan te houden met enige afstand tot de weg. Op die manier wordt bereikt dat aan de voorzijde groene voortuinen van enige omvang worden aangelegd. Op die manier kan een bijdrage aan een het groene straatbeeld worden geleverd. mede gelet op de grootte van het perceel is dit dan ook geen issue.	
c.	De realisering van een theetuin en/of bed and breakfast is ook volgens de bestemmingsplanvoorschriften toegestaan. Vanwege de drukte in de straat is dat niet wenselijk. Immers ter plaatse is sprake van een zeer rustige buurt. Per uur komen momenteel niet meer dan een of twee auto's per uur langs. Door de wijziging wordt het bestaande karakter van de buurt op onacceptabele wijze	Het betreft een regeling die voor alle woonpercelen aan de Marijkeweg gelden. De regeling voor bed&breakfast mag alleen worden toegepast als parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het huidige perceel biedt daar ruimschoots de ruimte voor. De verkeeraantrekende werking van een bed& breakfast zal zeer beperkt zijn. Vergeleken met een bedrijfsbestemming is sprake van een planologische verbetering.	

	aangetast		
d.	Voorts wordt inbreuk gemaakt op het gevestigd recht van overpad. Het bestaande pad moet toegankelijk blijven over de volle breedte en lengte tot aan het achter mijn woning gelegen privéterrein. Momenteel bedraagt de ruimte tussen mijn woning en de bestaande schuur circa 6.00 meter. Deze afstand is nodig om te komen en gaan met mijn materiaal, waaronder een vrachtauto, caravan en boot etc. Dit recht van overpad is notarieel vastgelegd.	Het bestemmingsplan treedt niet in privaatrechtelijke afspraken zoals het recht van overpad.	

Inspiraakreactie 11

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Met verwondering heb ik kennisgenomen van het voorontwerp-bestemmingsplan dat vanaf 6 augustus jl. ter inzage ligt. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik een inspraakreactie te geven op dit voorontwerp. Mijn reactie heeft betrekking op uw voornemen om op de locatie Prutweg te Sommelsdijk zeven woningen te bouwen (pagina 10, punt 4 van het voorontwerp-bestemmingsplan). Gezien het stadium waarin de procedure zich bevindt, zal ik mij thans tot de hoofdlijnen beperken. Behalve over het tijdstip waarop u gemeend heeft de procedure te moeten starten, nota bene midden in een vakantieperiode, ben ik zeer verbaasd over het feit dat zo kort na de definitieve vaststelling van de Structuurvisie Goeree-Overflakkee (december 2010) en het bestemmingsplan Buitengebied (maart 2012) een (her)nieuw(d) plan wordt gepresenteerd voor woningbouw op bovengemelde locatie in agrarisch gebied en met een recent vastgestelde agrarische bestemming. Enige motivatie en onderbouwing hiervoor heb ik niet aangetroffen. Verder is sprake van een voorgenomen excessieve en disproportionele toepassing van de provinciale verordening Ruimte op deze locatie. Ik vraag mij ernstig of of deze verordening bedoeld is, op de wijze en in omvang zoals u thans voorstaat, op de bewuste locatie toe te passen en of het niet meer distinctief had geweest om met de presentatie van het voorontwerpbestemmingsplan te wachten tot na de vakantieperiode, zodat belanghebbenden ook daadwerkelijk in de gelegenheid	Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 augustus 2014 en tot en met 2 september 2014. Naar ons oordeel een periode die voldoende ruimte bood om een inspraakreactie in te dienen, ook al is deels sprake van de zomervakantie. Vanwege die zomervakantie Bovendien hebben alle omwonenden een brief gekregen met de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit omdat het plan in de zomer ter inzage lag. Tot slot had inspreker kunnen verzoeken om uitstel om meer tijd te krijgen voor het opstellen van een reactie. Een dergelijk verzoek hebben wij niet ontvangen. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er voldoende gelegenheid bestond om in te spreken.	

worden gesteld zich in de niet alledaagse materie te verdiepen.		
---	--	--

Inspiraakreactie 12

In de inspraakreactie van Veenendaal op het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte wordt ingegaan op zaken die stonden in het collegeadvies over de principeverzoeken. Ik zal hieronder er even op ingaan.

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	Een van de nieuw te bouwen woningen is geprojecteerd op het perceel naast onze woning, de akker tussen Koolweg 44 en 46 te Ouddorp. Wij concentreren ons in deze visie op deze locatie omdat wij hierbij het meest betrokken zijn. Allereerst wil ik opmerken, dat uw voorontwerp is gebaseerd op achterhaalde regelgeving. De nieuwe provinciale Verordening Ruimte 2014 is immers van kracht geworden op 9 juli 2014. Uw documentatie is deels gebaseerd op de voorgaande versie uit 2010, die nu is ingetrokken. Ik heb de provincie Zuid Holland hierover gebeld en zij bevestigt deze constatering.	Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan gold nog de verordening ruimte 2010. Vanaf 9 juli 2014 is de nieuwe verordening vastgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is van 11 juli 2014, daarin is het nieuwe beleid van de provincie al zo goed als mogelijk opgenomen. Op een aantal onderdelen kan dat nog beter, met name als het gaat om het beleid ten aanzien van de Kroonjuwelen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld (paragraaf provinciaal beleid). Tevens wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota: de thematische beantwoording van het thema schurvelingenlandschap.	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.
b.	In onze brief van 3 augustus jongleden hebben we u om alle relevante stukken met betrekking tot het principe verzoek voor het realiseren van een woning op dit perceel gevraagd. Genoemd zijn de onderliggende stukken van het agendapunt van de vergadering van wethouders en burgemeester van april, waarin het principebezoek is behandeld, maar vooral ook documenten waaruit de visie en beleid van de gemeente ten aanzien van deze regeling blijkt. Uit uw antwoord van 12 augustus 2014 blijkt, dat u nauwelijks over zulke documenten beschikt, wat het beeld oproept, dat de gemeente geen concreet beleid en visie ten aanzien van de regeling heeft ontwikkeld en	De regeling 'Ruimte voor Ruimte' bestaat in Nederland als sinds 2000. In Zuid-Holland en op Goeree-Overflakkee is de regeling al diverse malen toegepast. Belangrijk kenmerk van deze regeling is dat particulieren worden uitgenodigd om zelf met initiatieven te komen. Indien een initiatief past binnen de regels van 'Ruimte voor Ruimte' is het beleid van de gemeente er op gericht medewerking te verlenen. De gemeente heeft daarbij de keuze gemaakt aan te sluiten op het provinciale beleid, wat op dit onderdeel zeer grondig is uitgewerkt en ook is toegepast in de diverse bestemmingsplannen voor het buitengebied in Goeree-Overflakkee. De constatering dat de gemeente niet over visie of beleid beschikt kunnen wij dan ook niet delen. Wij zijn van mening dat regeling 'Ruimte	

	deze regeling nu bij gelegenheid toepast. De gelegenheid is in dit geval, het voorstel van een projectontwikkelaar, wiens motieven louter van financiële aard zijn. Het beeld wordt verder versterkt, doordat de beschikbare documenten, inclusief dit voorontwerp, door externen zijn opgesteld. Ook voor de principeverzoeken aan het college geldt dit, waarbij ze dan zijn voorzien van een mager, altijd positief advies. Ik kan niet anders concluderen dan dat de gemeente achter het belang van deze projectontwikkelaar aanhobbelt, zonder er zelf aantoonbaar over na te denken en in de sturen. Recent gerealiseerde en landschappelijk weinig geslaagde planologische ontwikkelingen in onze nabijheid (koolweg 44), zoals het realiseren van het te grote huisjespark op het voormalig terrein van camping "de Groene Weide" en de ombouw van Hotel" van Duinzicht", tonen het resultaat daarvan, een snelle versterking van het nog aanwezige groen.	voor Ruimte' leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsslag voor het landschap. Voor de nadere toelichting op de Ruimte voor Ruimte regeling wordt verwezen naar hoofdstuk 2 (thematische beantwoording).	
c.	Aangezien het schurvelingen gebied van Ouddorp een van de "kroonjuwelen" van Zuid Holland is, verwachten we van de gemeente dat ze terughoudend en zorgvuldig is bij het beoordelen en faciliteren van financieel gedreven initiatieven en in de eerste plaats de belangen van haar inwoners behartigt en de kernwaarden van het landschap koestert. In het gehele traject is er tot nu toe echter niets gebeurd, dat daar ook maar enigszins op wijst.	Wij zijn van mening dat uitvoering van dit bestemmingsplan leidt tot een goede inpassing van nieuwe woningen in de bestaande omgeving van Ouddorp, rekening houdend met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast vindt elders op het eiland een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats door de sloop van verstorende agrarische bebouwing. Wij zullen in het bestemmingsplan beter onderbouwen waarom de nieuwe ontwikkelingen voorzien in dit bestemmingsplan passen in de omgeving. Zie ook de thematische beantwoording in hoofdstuk van deze nota. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient te worden voldaan	Paragrafen 3.1.2 en 2.5 van de plan-toelichting worden aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

		aan het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota waardoor inpassing in de omgeving wordt gewaarborgd. In de nieuwe paragraaf 3.1.2. is de gewenste eindsituatie omschreven. In de plantoelichting wordt bovendien een paragraaf opgenomen waarin we de kwaliteitsslag in beelden laten zien door een fotocollage van te slopen bebouwing.	
d.	1. Het voorontwerp bestemmingsplan is strijdig met ook de oude Verordening Ruimte van de provincie. Het plangebied Koolweg 44-46 valt buiten de bebouwingscontouren van Ouddorp. Bebouwing ten behoeve stedelijke functies is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan volgt hierin direct de regels voor ruimte van de provincie. Als uitzondering wordt in deze regels de regeling "Ruimte voor Ruimte" genoemd, maar dit is mijn inziens ook vooral opgenomen om herbouw van een woonhuis op of nabij de slooplocatie mogelijk te maken. Het is zeker geen vrijbrief om overal te kunnen herbouwen. Dat de Koolweg 46 onderdeel van een bebouwingscluster is, lijkt me ook wat makkelijk, het oppervlak aan agrarische percelen is in dit deel van de Koolweg veel groter dan het aantal bebouwde. Eigenlijk is dit stuk het laatste stukje oorspronkelijk landschap, waar bebouwing nog afgewisseld wordt met open ruimte, daar waar de Koolweg richting de dorpskern al volledig verdicht is.	Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld volgens de regels die gelden volgens de provinciale verordening Ruimte. Zowel de oude als de nieuwe verordening voorziet in een regeling voor Ruimte voor Ruimte. Daarbij is zeker geen sprake van een vrijbrief. De regels uit de verordening zijn strikt door ons toegepast. De woning mag worden teruggebouwd op plek van sanering, grenzend aan bestaand stedelijk gebied of in een bebouwingslint. Aangezien de Koolweg een bebouwingslint is voldoet deze locatie op dit punt aan de voorwaarden.	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.
e.	2. Het perceel waar de nieuwe woning geprojecteerd is, heeft volgens de provincie beschermingscategorie 1, waarmee het behoort tot een rijtje van 13 landschappelijk uitzonderlijk waardevolle gebieden, waaronder bijvoorbeeld ook de Biesbosch en Kinderdijk. De provincie	Op de locatie aan de Koolweg is verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland van toepassing, vastgesteld op 9 juli 2014. In deze verordening is het gebied aangewezen met beschermingscategorie 1 (kroonjuwelen, schurvelingenlandschap).	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze

	omschrijft deze gebieden in de Verordening Ruimte als, ik citeer: "Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat instandhouding en mogelijke verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden". Als bijdragende ontwikkelingen worden vervolgens genoemd in de Visie Ruimte en Mobiliteit : "het Behoud en versterking van het afwisselende kleinschalige landschap door behoud en herstel van wallen en het herkenbaar houden van open en groene kamers. Graag hoor ik van u, hoe een nieuwbouwwoning van 750m³, met schuur en verharding, die op zo'n klein perceel toch volledig zicht bepalend is, deze landschapswaarden gaat versterken. Het lijkt me zelfs direct in strijd met het behoud van II open groene kamers" .	In de provinciale structuurvisie is hierover opgenomen: <i>Het schurvelingenlandschap is sterk verweven met de lintenstructuur rondom Ouddorp. Het huidige gebruik van de kleinschalige kavels is afwisselend (agrarisch, wonen, tuinen etc.). Uitbouwen / versterken van het schurvelingenpatroon kan als basis dienen voor nieuwe ontwikkelingen.</i> <i>Richtpunten:</i> <i>behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behouden en herstellen van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers</i> <i>nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap</i> Ontwikkelingen die passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart zijn op basis van de verordening rechtstreeks toegestaan. Naar ons oordeel is de ontwikkeling van woning op het perceel Koolweg 44-46 aan te merken als een naar aard en schaal passende invulling in het schurvelingenlandschap van Ouddorp. In hoofdstuk 2 van deze nota is op dit thema een uitgebreide beantwoording opgenomen. Tevens zullen wij de plantoelichting op dit onderdeel aanvullen met een nadere onderbouwing, gebaseerd op het vastgestelde provinciale gebiedsprofiel en de gemeentelijke welstandnota.	nota.
f.	Ik vraag me af, of de gemeente zich voldoende realiseert welke status dit gebied heeft. Wellicht is door de recente samenvoeging van gemeentes dit besef wat verloren gegaan. Het moet toch voor iedereen overduidelijk zijn dat er in dit relatief kleine en hoogwaardige gebied geen compensatie kan plaatsvinden. Men bouwt toch	Wij hechten er aan te benadrukken dat hier geen sprake is van het zomaar bouwen van nieuwe woningen. Wij hebben hier een zorgvuldige afweging gemaakt. Bij de bouw van de nieuwe woningen moet aansluiting worden gezocht bij de bestaande omgeving en moet op een vergelijkbare wijze als elders in Ouddorp gebouwd gaan worden. Na realisatie van de woningen moet	

	immers ook geen nieuwe woningen tussen de molens in Kinderdijk.	sprake zijn van een landschapsbeleving en bebouwingsbeeld dat past in het beeld dat nu ook in Ouddorp aanwezig is. Bij realisatie van de nieuwe woningen zal voldaan worden uit de regelingen zal gesteld in het bestemmingsplan die juist bedoeld zijn om te komen tot een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing. Daarbij hechten wij er tevens aan te benadrukken dat de beleidslijn Ruimte voor Ruimte in Ouddorp niet nieuw is. Het vigerende bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland kent ook al een regeling die voorziet in toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in Ouddorp. Deze in het verleden ontwikkelde beleidslijn is doorgezet in de samengevoegde gemeente.	
g.	We hebben daarom in de brief van 3 augustus 2014 verzocht, een objectieve ruimtelijke toetsing te overleggen, bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan. Uw antwoord : 11 is er niet". In het voorontwerp heeft men er echter wel enige volzinnen aan gewijd. Men stelt, zonder wezenlijke onderbouwing , dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Ik vind dit tamelijk schaamteloos. Bovendien gaat het hier niet om een normale ruimtelijke toetsing, maar om een toets, die aangeeft of de kernwaarden versterkt worden. Graag zou ik daarom zien dat die toetsing alsnog wordt uitgevoerd. Wellicht ten overvloede, maar de toetsing van een bouwaanvraag door een welstandscommissie achteraf, is hiervoor niet het geschikte instrument. Uiteindelijk gaat het hier namelijk om ons cultureel erfgoed, waarvan de provincie zeker, maar de gemeente toch ook ongetwijfeld het belang van inziet!	Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aanvullen door het beleid ten aanzien van het schurvelingenlandschap nader uiteen te zetten en per locatie te onderbouwen waarom wij vinden dat sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit en welstandstoetsing. Zie ook hoofdstuk 2 van deze nota. Een beeldkwaliteitplan wordt op dit onderdeel niet voorgeschreven en ook niet noodzakelijk geacht. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit wel nader uitgewerkt. Door toepassing van de gemeentelijk welstandsnota wordt naar ons oordeel voldoende gewaarborgd dat getoetst wordt aan de eisen die vanuit de omgeving aan het bouwwerk gesteld moeten worden. Een beeldkwaliteitsplan is daarom niet nodig.	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

h.	3. Afgezien van de boven besproken ontbrekende kwalitatieve toets is de kwantitatieve onderbouwing in het voorontwerp ook van onvoldoende kwaliteit. Alle locaties worden gebundeld, waardoor een goede afweging per geval al niet meer mogelijk is. Hiermee wordt de indruk gewekt, dat dit bewust is gedaan om de wat minder vanzelfsprekende gevallen te verbloemen. In het rapport van Dorp en Stadszicht uit 2011, uitgevoerd in opdracht van zuid Holland, ter evaluatie van de regeling ruime voor ruimte, is daar al eens een zeer kritische kanttekening bij gemaakt. Men noemde dit toen "creatief boekhouden" .	In paragraaf 2.4 van het voorontwerpbestemmingsplan is een tabel opgenomen waarin de te slopen oppervlaktes en te bouwen woningen exact zijn aangegeven. De onderbouwing is op dit punt geheel helder en transparant. De inspreker haalt "slechts" een deel van de evaluatie aan. In de alinea direct onder het geciteerde stuk staat vermeld: "Er worden te slopen m² van verschillende locaties opgeteld waardoor er op een andere locaties een of meerdere compensatiewoningen gebouwd mogen worden, deze beleidsconstructie is toegestaan en wordt zelfs gestimuleerd binnen de RvRr. Als dit op een eenvoudig en eenduidige methode wordt beschreven is er geen enkele reden tot nader onderzoek..."	
i.	4. De gemeente voert in het bepalen van het aantal herbouwwoningen 3 wegbestemmingen van bouwrechten toe, waardoor het totaal aantal herbouw locaties op 13 komt. Terecht wordt vervolgens bij punt 2.4 opgemerkt dat in het kader van de regeling" Ruimte voor Ruimte11 slechts 10 woningen gerealiseerd kunnen worden. De regeling is nu eenmaal alleen bedoeld voor de sloop van voor 2007 gerealiseerde (bedrijfs) panden en kassen . Ondanks de eigen constatering voegt de gemeente de 3 woningen toch weer toe aan het totaal, in het kader van de regeling te herbouwen woningen (tabel1). Hiermee suggererend, dat aan de wegbestemmingen dezelfde herbouw rechten ontleent kunnen worden als aan de regeling Ruimte voor Ruimte Dit is dus incorrect en is geen door de provinciale verordening ondersteunde handelswijze.	Punt 4: In het bestemmingsplan voor de kern Nieuwe Tonge was de mogelijkheid opgenomen om aan de rand van het dorp, dicht bij de provinciale weg N215, drie woningen te mogen bouwen. De situatie is hier echter veranderd. Er zijn concrete plannen om de N215 voor het traject langs Nieuwe Tonge aan te passen. Dit is nodig om de verkeersveiligheid te vergroten en de doorstroming te bevorderen. Door deze aanpassing komt de N215 dicht bij de geplande woningen te liggen. Een verplaatsing van de bouwrechten is daarom gewenst. De drie bouwrechten liggen buiten bestaand stedelijk gebied (conform Visie Mobiliteit en Ruimte). Het verplaatsen van bouwrechten heeft inderdaad niets met Ruimte voor ruimte te maken maar dat betekent niet dat hiervoor geen mogelijkheden zijn in de Verordening Ruimte.	
j.	5. Er zijn nog meer kanttekeningen te maken. Zo stelt de gemeente zelf (in haar	Verwezen wordt naar een advies aan het college dat geschreven is ten tijde van de oude regime Ruimte	

	adviezen voor het college ten aanzien van principeverzoeken) , dat er coulant wordt omgegaan met de te slopen oppervlakten. Op 1 lokatie wordt de mestput meegerekend en worden illegaal gerealiseerde opstallen meegeteld . Het lijkt me, dat voor illegale opstallen, handhaving de oplossing is en niet compensatie. Waarom is er trouwens noodzaak voor coulance? Het zou beter zijn gedupeerde ingezetenen te vragen of ze geneigd zijn tot coulance, bij hen wordt immers de rekening neergelegd.	voor Ruimte. Bovendien waren op dat moment nog niet alle locaties die nu in het bestemmingsplan staan in beeld. Op dat moment werd net niet voldaan aan de hoeveelheid te slopen bebouwing. Inmiddels zijn er nog een aantal locaties bijgekomen waardoor wel aan de te slopen hoeveelheid bebouwing wordt voldaan. Bovendien is ook de Verordening Ruimte aangepast waardoor de te slopen bebouwing niet meer de harde norm is maar dat ook te saneren verharding en andere bebouwing in de overweging mag worden meegenomen. In het bestemmingsplan wordt voldoende bebouwing gesloopt en vindt daarnaast ook nog een sanering van verharding en andere bouwwerken plaats. Er is dus geen sprake van coulance. Op de locatie Oostmoersedijk wordt 1 woning en ruim 2.000 m² aan opstallen gesloopt hetgeen het aantal compensatiewoningen rechtvaardigt. Een mestsilo mag hierbij worden opgeteld. Het saneren van een mestbassin is aan te merken als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Datzelfde geldt voor het weghalen van grote stukken verharding. In de nieuwe verordening Ruimte van de provincie mogen ook dit soort saneringen worden meegewogen in Ruimte voor Ruimte verzoeken. In de huidige situatie wordt er dus meer gedaan dan nodig is: er wordt ruim voldoende bebouwing gesloopt en daarnaast wordt een mestbassin gesaneerd en grote hoeveelheden verharding verwijderd. Ten aanzien van de vermeende illegale bebouwing. De bebouwing welke al tientallen jaren aanwezig is, is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Handhaving is in dit soorten gevallen niet meer mogelijk.	
k.	6. Over een andere slooplocatie wordt opgemerkt, dat de openheid van de ruimte niet verbetert omdat de schuren in bebouwd gebied staan. Dit is niet in de geest van de regeling	In algemene zin is sprake van een gebiedsgerichte, projectmatige toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' waarbij er gesaneerd en gecompenseerd wordt. Uiteraard is het niet mogelijk op zowel alle	

	Het gaat hier tevens ook nog eens om forse oppervlaktes . Dus weinig ruimtelijke kwaliteitswinst maar wel veel compensatie in kwetsbaar gebied en verlies aan kwaliteit elders. Overigens ruimtelijk gezien wel een ideale locatie voor herbouw dus.	compensatielocaties als alle saneringslocaties een significante kwaliteitswinst te behalen. Dit is ook niet het uitgangspunt van de Verordening Ruimte 2014, hierin staat dat de kwaliteit per saldo gelijk blijft. Zoals beschreven is er in het geval van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Specifiek kan ten aanzien van het slopen van de bebouwing aan de Oudelandsedijk in Oude Tonge worden opgemerkt dat er op deze locatie ook veel buitenopslag is die zal verdwijnen. Hierdoor is toch sprake van een grote kwaliteitsverbetering. De Ruimte voor Ruimte regeling is in onze ogen een goed instrument om deze bebouwing te slopen.	
l.	7. Het bestemmingsplan dat nu gewijzigd moet worden dateert van december 2013. De inkt is net droog. In dit bestemmingsplan staat 1 zinnetje over de regeling " Ruimte voor Ruimte" . Ook dit getuigt nu niet echt van visie.	In het vigerende bestemmingsplan is expliciet een algemene regeling opgenomen voor Ruimte voor Ruimte. De reden dat de plannen voor ruimte voor Ruimte aan de Koolweg niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland is gelegen in het feit dat de bouwplannen toen nog niet bekend waren. Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling vraagt maatwerk en is niet altijd vooraf is te voorzien in bestemmingsplannen.	
m.	Afsluitend, geef ik U ter overweging mee, stel dat deze wijziging doorgaat, dan komen er vast meer verzoeken in Ouddorp. Alleen in dit ene ontwerp is er immers al sprake van 3 locaties. Ouddorp is een mooie (dure) woonlocatie en er zijn veel plekken waar agrarisch groen tussen de bebouwing aan de weg ligt. Dat afwisselende beeld maakt Ouddorp landschappelijk ook zo aantrekkelijk (provinciaal kroonjuweel). Ik verwacht daarom, zodra dit spreekwoordelijke hek van de dam is, er meer verzoeken zullen volgen . Zonder	Bij ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit landschappelijk verantwoord is. Bij deze ontwikkeling is de overweging gemaakt dat woningbouw op deze plek niet ten koste gaat van het landschap. Dit zal niet overal zo zijn, het landschap kenmerkt zich door een afwisseling van openheid en bebouwing. Aan ontwikkelingen waarbij de openheid onaanvaardbaar wordt aangetast wordt geen medewerking verleend.	

gemeentelijke visie hopen we dan maar dat de oude schuren op zijn, voordat ons kroonjuweel geheel verdwenen is onder de bebouwing.....		
--	--	--

Inspiraakreactie 13

Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
Hoewel wij het idee achter de Regeling Ruimte voor Ruimte kunnen onderschrijven (de regeling biedt de mogelijkheid om van in onbruik geraakte en , in de omgeving, detonerende, gebouwen af te komen), roept het Voorontwerp Bestemmingsplan een aantal vragen op, waar op de antwoorden niet te vinden zijn in dat Voorontwerp, plus een aantal bedenkingen, die wij hier hieronder willen toelichten. Op de eerste plaats is er nog geen vastgestelde toekomstvisie voor het regionale beleid op Goeree Overflakkee, maar wordt hier al wel op een (door het college) verwachte (maar nog niet door de Raad geaccordeerde) visie vooruitgelopen. Procedureel is dit niet wenselijk. Op deze wijze is het voor ons niet mogelijk om een mening te vormen of de voorgestelde bouw van woningen past binnen die visie. Bijna alle 'hervestiging' in het Voorontwerp wordt aangeprijsd als kwaliteitsverbetering. Het lijkt er daarbij op dat vooral naar het 'roodsteen' maar niet naar het 'groen natuur en landschap' is gekeken. Wat daarbij wordt gemist, is een kwaliteitsbeeld van te beschermnen gebieden, zoals b.v. het zandwallenlandschap. Ook is het, in een aantal gevallen, onduidelijk welke hervestiging in de plaats komt van welke sanering. Dat maakt het afwegen van de gestelde kwaliteitsverbetering lastiger. De kwaliteitsverbetering, door sanering, op de locatie Oostmoersedijk is van een totaal andere orde dan van de hervestiging in het schurvelingen I	Voorop gesteld wordt dat de toekomstvisie van de gemeente niet het detailniveau waardoor er een toetsingskader ontstaat voor dergelijke initiatieven. Het saneren van leegstaande en verpauperde bebouwing in het buitengebied heeft vanwege de landschappelijke impact een hoge prioriteit. Het gebruik van de ruimte voor ruimte regeling kan bijdragen aan het oplossen van dit probleem. Bij de ruimte voor ruimte regeling dient de compensatiewoning te worden gerealiseerd op de saneringslocatie, grenzend aan bestaand stedelijk gebied of in een bebouwingslint. Dit moet wel landschappelijk aanvaardbaar zijn en de totale landschappelijke kwaliteit mag er niet op achteruit gaan. Voor de totale landschappelijke kwaliteit kan het wel eens beter zijn om woningen niet allemaal op de saneringslocaties terug te bouwen maar op andere meer geschikte plekken. Zo lang dit niet ten koste gaat van het landschap is dit niet erg. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze nota waarin een nadere motivering van de Ruimte voor Ruimte regeling is gegeven en nader ingegaan wordt op de kwaliteitsverbetering die wordt bereikt. Daarbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het provinciale gebiedsprofiel voor Goeree-Overflakkee Dit gebiedsprofiel is gebruikt om tot een afweging te komen of er op de specifieke locaties medewerking kan worden verleend. Iedere locatie kan hierbij apart beoordeeld worden waardoor niet alles per definitie wordt volgebouwd. Een aparte visie op dit gebied kan helpen bij het maken van de afweging maar gelet op de visies die er al liggen is dit niet noodzakelijk om een afweging te kunnen maken. Voor de specifieke locaties zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota.

Zandwallengebied (kroonjuweel). Vraag is dan welke andere belangen hebben een rol gespeeld om toch voor de genoemde compensatielocaties te kiezen. Wat is de definitie van 'op een gepaste plaats'? En op grond van welke criteria. Zeker deze laatste worden in het Voorontwerp gemist. De basis van een Ruimte voor Ruimte regeling was ooit dat er ter plaatse kwaliteitsverbetering zou optreden, door vervanging van bedrijfsruimten door woningbouw. Nu wordt voorgesteld om soms 20/30 km verderop te bouwen, zonder motivatie en uitleg over de mate van kwaliteitsverbetering. Er wordt voorgesteld om zelfs in de Kroonjuwelen open ruimte te bebouwen. Dat is niet gewenst en onverantwoord. Omdat Goeree Overflakkee ruimtelijk gezien de grootste gemeente van de provincie Zuid Holland is, moeten er zeker andere compensatielocaties te vinden zijn.	zodat de woningen passen in het lint.	
Verder heeft het ons verbaasd dat de schurvelingen en Zandwallen expliciet buiten het bestemmingsplangebied zijn gehouden. In het vigerende bestemmingsplan Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp van 2012 (!) bestaat deze begrenzing niet. Het schurvelingen- (en Zandwallen-) landschap wordt, door zowel de Provincie als de gemeente, een Kroonjuweel genoemd. De kwaliteit van het schurvelingenlandschap bestaat echter niet alleen op grond van de schurvelingen en zandwallen, maar het landschap krijgt juist haar waarde in combinatie met de haaymeten en mienegen, die dimensie aan dat landschap geven. Zeker daar waar, op de haaymeet /mieneg nog nooit een gebouw heeft gestaan, bestaat de	Zoals hiervoor aangegeven zullen wij de plantoelichting op dit onderdeel nader aanvullen met een uitgebreide paragraaf waarin we ingaan op de inpassingen van de nieuwe woningen in het kenmerkende schurvelingenlandschap. Zie ook hoofdstuk 2 bij deze nota.	

kwaliteit juist aan een mooie doorkijk in het gebied. Wij maken dan ook bezwaar tegen deze oneigenlijke scheiding in het plangebied. Het feit dat de cultuurhistorische Kroonjuwelen onder de Beschermingscategorie 1 vallen, pleit voor grote terughoudendheid van bebouwing. "Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden." Het bebouwen van een haaymeten/mienegen, met meer dan gemiddeld grote woningen (750 en 900 m³) druist in tegen het kleinschalig en open houden van het landschap. Een landschapstype waarvan dit de enigste soort in Nederland is, verdient een betere bescherming. Bovendien vrezen wij voor een precedentwerking voor vergelijkbare locaties, als de bebouwing (zeker de bebouwingsvoorstellen aan de Koolweg) wordt toegestaan. Hoewel in de toelichting van de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte staat dat het bouwen van een woning in een bebouwingslint als een kleinschalige ontwikkeling kan worden gezien, kan de gemeente, met goede argumenten, een andere afweging maken en afzien van bebouwing, omdat zij de kwaliteit van de resterende onbebouwde haaymeten/mienegen niet geschikt vindt voor het bouwen van een woning. In de teksten van het bestemmingsplan wordt terecht, op diverse plaatsten,		
---	--	--

beargumenteerd en weergegeven wat de kwaliteiten van het schurvelingen- en Zandwailengebied zijn. Ook dat er in de gebieden, die nu een topkwaliteit hebben en terecht onder beschermingscategorie 1 vallen, alleen gebouwd mag worden, indien behoud en ontwikkeling van de specifieke waarden wordt versterkt. Het bestemmingsplan geeft zelf aan dat de afwisseling van open lege vakken met bebouwde vakken, en het herkenbaar houden van de open en groene kamers, een kernkwaliteit is. Ook in andere bewoordingen dat onbebouwde kavels gekoesterd moeten worden. Het is dan onbegrijpelijk om toch voor te stellen om hier compenserende woningen te bouwen. Wij pleiten er dan ook sterk voor om af te zien van de mogelijkheid om gebruik te maken van het zo genaamde 'overgangsrecht' en bebouwing in het schurvelingengebied, daar waar nog geen bebouwing bestaat, niet toe te staan. Alleen dan kan het kroonjuweel een Kroonjuweel blijven. Resumerend stellen wij voor: geen compenserende bebouwing toestaan op de locaties tussen Koolweg 44-46 en Koolweg 27-27a; alternatieve locaties te zoeken buiten het schurvelingen- en Zandwailengebied.		
--	--	--

Inspraakreactie 14

Mondelinge reactie inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
Betreft het bouwen van twee woningen aan de Molenweg tussen 17 en 23 in Ouddorp. Ik spreek dan waarschijnlijk namens een aantal bewoners van de Duinkerkerweg, Molenblok, Molenweg, Marijkeweg en Dirkdoensweg in Ouddorp. Ik ben niet tegen het bouwen van deze twee woningen. Een van de grote zorgpunten is het feit dat een groot aantal woningen van de voorgenoemde straten vlak voor en na de WO II gebouwd zijn. Deze woningen zijn niet onderheid. Bovendien is de ondergrond in deze buurt "zand". Wij zijn er niet gerust op als er geheid wordt op zand er geen schade wordt toegebracht aan de woningen. Daarom vragen wij u om in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de voorwaarde op te nemen dat er niet geheid wordt, maar in plaats daarvan dat er geboord moet worden om schade te voorkomen c.q. te beperken.	Wij zullen deze zorg doorzetten aan de ontwikkelaar, die daarover afspraken kan gaan maken met de uiteindelijke aannemer. Wij kunnen dat niet verplichten in de omgevingsvergunning. Het is aan de aannemer om te bepalen welke wijze van uitvoering hij kiest. Daarbij zal indien gekozen wordt voor heien gelden dat de bouwer volledig aansprakelijk is voor alle mogelijke schade. Vanuit die aansprakelijkheid kan aangenomen worden dat er alles aan gedaan zal worden om de schade aan omliggende percelen te voorkomen. De werkwijze wordt ook toegepast bij andere woningbouw in de gemeente.	

Inspiraakreactie 15

	Brief inspreker	Reactie gemeente	Aanpassing
	Het bestemmingsplan heeft de naam gekregen Ruimte voor Ruimte. Echter op de locatie Prutweg is geen hiervan geen sprake. Er vindt op deze locatie geen sanering plaats en daarom is dit in strijd met de geldende regels voor de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. De regel stelt het volgende: De Ruimte voor Ruimte regeling houdt in dat in geval van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt buiten de bebouwingscontouren, de bouw van één compensatiewoning ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters mogelijk is, bijvoorbeeld door de opvulling van bestaande bebouwingslinten. Hier wordt niet gesproken over één compensatie woning ter plekke en zeker niet in de directe omgeving van één der gesaneerde plaatsen.	De regeling Ruimte voor Ruimte is ook toe te passen als op de ene locatie sloop plaatsvindt en elders de compensatiewoning wordt gebouwd. Het kan zelfs de voorkeur hebben dat compensatiewoningen elders, bijvoorbeeld aan de rand van een dorp of in een lint worden teruggebouwd. Zeker als daarmee voorkomen wordt dat op de slooplocatie open gebied wordt aangetast wat juist beoogd was terug te brengen. In de toelichting is een paragraaf opgenomen die dit beleid nader uiteenzet. Zie ook hoofdstuk 2 bij deze nota. Overigens is in de nieuwe verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland het contourenbeleid losgelaten. De provincie gaat nu uit van het begrip bestaand dorpsgebied (BSD). Ontwikkelingen buiten het BSD mogen alleen plaatsvinden als voldaan wordt aan de voorwaarden van een gebiedseigen ontwikkeling en een kwaliteitsverbetering. Een goed toegepaste Ruimte voor Ruimte regeling voldoet aan deze voorwaarden. In het voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd waarom naar ons oordeel sprake is van een goede toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.	Paragraaf 3.1.2 van de plan-toelichting wordt aangevuld, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 bij deze nota
b.	De huidige provinciale bebouwingscontouren laten bouw op deze locatie niet toe en aangezien de onder punt 1 genoemde argumenten gelden, is dit in strijd met de Visie Ruimte van de provincie. Ook is er geen sprake van aansluiting op bestaande bebouwingsclusters, cq bebouwingslinten.	De verordening ruimte laat toe dat buiten de bebouwingscontouren (buiten bestaand dorpsgebied) woningen wordt gebouwd mits compensatie plaats vindt in de vorm van bijvoorbeeld sloop van verstorende bebouwing. Dit is de oude regeling Ruimte voor Ruimte die nog steeds is toe te passen onder het nieuwe provinciale beleid. Overigens is in de nieuwe verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland het contourenbeleid losgelaten. De provincie gaat nu uit van het begrip bestaand dorpsgebied (BSD). Ontwikkelingen buiten het BSD mogen alleen plaatsvinden als voldaan wordt aan	

		de voorwaarden van een gebiedseigen ontwikkeling en een kwaliteitsverbetering. Een goed toegepaste Ruimte voor Ruimte regeling voldoet aan deze voorwaarden. In het voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd waarom naar ons oordeel sprake is van een goede toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.	
c.	Dit gebied is eerder ter sprake gekomen in de voormalige gemeente Middelharnis. De raad van de gemeente Middelharnis heeft toen bij meerderheid besloten om niet aan een bestemmingsplanwijziging mee te werken om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. De argumenten destijds gelden nog steeds. Er is voldoende ruimte voor woningbouw aanwezig en ook voldoende te ontwikkelen gebieden.	Destijds was geen sprake van een Ruimte voor Ruimte regeling. Dat argument maakt de beslissing om in dit gebied woningen toe te staan wezenlijk anders. Doordat elders bebouwing wordt gesloopt is per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering voor de gehele gemeente.	
d.	Tevens is de locatie Prutweg naar ons idee in strijd met de Woonvisie waarin duidelijk wordt aangegeven voor welk type woningen behoefte is de komende jaren en dat zijn niet dit soort type woningen.	In de Woonvisie van de gemeente wordt verwezen naar niches in de markt, waarbij het karakter rust, ruimte en de aanwezigheid van bijzondere woonmilieus het uitgangspunt zijn. De bouwkavels welke ontstaan door het BP Ruimte voor Ruimte voldoen geheel aan deze beschrijving en is derhalve passend binnen de Woonvisie van de gemeente.	
e.	De beeldkwaliteit bij de huidige contouren zijn momenteel zeer goed. Er is een duidelijke grens/contour en er is van opvulling om de kwaliteit te verbeteren geen sprake. Door dit plan ontstaat er zelfs nieuw op te vullen gebied en komt er agrarische grond tussen de woonlocaties te liggen. De beeldkwaliteit van met name de bewoners Roemer Visscherstraat en gedeeltelijk PC Hooftstraat verslechterd aanzienlijk. De bouw destijds van de woningen aldaar zijn typen woningen welke aan een rand van een dorp/stad horen te liggen. De	Bij de opzet van de verkaveling aan de Prutweg is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Het plan is ruim van opzet en laat ruimte voor doorzichten naar het landschap. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast zodat aansluiting wordt gezocht met de kwaliteiten in de omgeving. Per saldo zijn wij van mening dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat en ontstaat een gebied dat voldoet aan de aansluit bij de kwaliteit zoals gesteld in het provinciale gebiedsprofiel. De opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf – die mede gebaseerd is op het provinciale gebiedsprofiel - waarborgt dat die kwaliteit ook gehaald wordt. Bij het	

	huidige plannen doen daar aanzienlijke afbreuk aan.	opstellen van deze beeldkwaliteitsparagraaf is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk welstandsbeleid.	
f.	Is het niet zo dat het college deze locatie als bouwlocatie wil voor de projectontwikkelaar en probeert via de regeling Ruimte voor Ruimte dit voor elkaar te krijgen? Wellicht een compensatie voor een ander project van de ontwikkelaar gelegen aan de haven. Zeker gezien het feit dat er hier 7 woningen gerealiseerd moeten gaan worden. Tegenstrijdig met de Ruimte voor Ruimte regeling. Er zat schot in de zaak van het project gelegen aan de haven aldus de wethouder en de eerste voorbereidingen zouden in de zomer genomen worden. Echter alleen het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte houdt hiermee verband en is deze zomer als voorontwerp gepubliceerd.	Er is geen enkele relatie tussen het project Ruimte voor Ruimte en het project aan de haven. De regeling Ruimte voor Ruimte staat voor een ieder open. De enige eis die de gemeente stelt is dat voldaan moet worden aan de strikte voorwaarden die verbonden zijn aan de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.	
g.	Als laatste vinden wij het jammer dat precies in de zomervakantie een voorlopig ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Veel belanghebbenden zijn met vakantie en hebben wellicht niet de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het voorlopige ontwerpbestemmingsplan.	Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 augustus 2014 en tot en met 2 september 2014. Naar ons oordeel een periode die voldoende ruimte bood om een inspraakreactie in te dienen, ook al is deels sprake van de zomervakantie. Bovendien hebben alle omwonenden een brief gekregen met de kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit omdat het plan in de zomer ter inzage lag. Tot slot had inspreker kunnen verzoeken om uitstel om meer tijd te krijgen voor het opstellen van een reactie. Een dergelijk verzoek hebben wij niet ontvangen. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er voldoende gelegenheid bestond om in te spreken.	

Inspraakreactie 16

Brief VRR	Reactie gemeente	Aanpassing
Het voorontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor ruimte" beschrijft zes locaties waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Voor geen van deze zes locaties zijn relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.	De reactie van de VRR wordt ter kennisgeving aangenomen.	

Inspraakreactie 17

Brief Waterschap	Reactie gemeente	Aanpassing
Met betrekking tot de waterstaatkundige aspecten constateren wij dat sanering van opstallen en terreinverhardingen in de meeste gevallen mogelijk is zonder compensatie van oppervlaktewater mits de herbouwlocatie zich binnen hetzelfde peilgebied bevindt. Voor initiatiefnemers kan de bouw van een woning in het kader van de R.v.R. op een aantal locaties vrijstelling geven van watercompensatie als het te bebouwen oppervlak meer dan 500 m2 bedraagt. Alle handelingen met betrekking tot de waterhuishouding, waaronder het versneld afvoeren van hemelwater, blijven echter ressorteren onder de reikwijdte van het Keur. Voor de zandige gebieden in en rond Ouddorp zonder oppervlaktewater en infiltratie van hemelwater in de bodem, geldt vrij vrijstelling van watercompensatie.	Wij kunnen instemmen met de reactie van het waterschap en zullen met de projectontwikkelaar afspraken maken over de juiste uitvoering van het bestemmingsplan conform de eisen van het waterschap.	
Per locatie: 1. Oostmoerseweg 3, Stad aan 't Haringvliet. Wegbestemmen bouwvlak. Geen afname van bestaande verharding. Daarmee ook geen aanspraak op vrijstelling watercompensatie. 2. Oudelandsedijk achter nr. 34, Oude-Tonge. Sloop van bedrijfsopstallen en wegbestemmen bouwvlak van		

circa 4.000 m2. Behoud van de bedrijfswoning en herbouw van een compensatiewoning met een oppervlak < 500 m2. 3. Rijzenburgseweg 1, Sommeldijk. Sloop van opstallen met een oppervlak van 3600 m2. Conform het nieuwe bestemmingsplan blijft er 1300 m2 als bouwvlak gehandhaafd voor toekomstige bouw. Op grond hiervan is vrijstelling van watercompensatie mogelijk voor zover dit beleid van kracht is. De (toekomstige) initiatiefnemer wordt geadviseerd om plannen vooraf te laten toetsen door het waterschap. 4. Locatie Prutweg, Sommeldijk. Bouwvlak voor de bouw van meerdere woningen. Voor dit project wordt rekening gehouden met de aanleg van		
extra waterberging. Aanleg van water valt hier onder de reikwijdte van de Keur en is derhalve vergunningplichtig. 5. Koolweg tussen nrs. 44-46, Ouddorp. Locatie bevindt zich (mogelijk) in het zandige gebied van Ouddorp zonder oppervlaktewater in de omgeving. Voorgenomen bouw van een woning <500m². 6. Koolweg tussen nrs. 27-27a, Ouddorp. Locatie bevindt zich (mogelijk) in het zandige gebied van Ouddorp zonder oppervlaktewater in de omgeving. Voorgenomen bouw van een woning <500m². 7. Molenweg 12 en 22, Oude-Tonge. Sloop van bestaande bebouwing. Afname van verhard oppervlak. Ter registratie vastleggen (gemeente) om bij toekomstige herbouw de waterstaatkundige situatie te kunnen verifiëren. Toekomstige activiteiten met een verzoek tot vrijstelling van watercompensatie blijft ter beoordeling van de waterbeheerder.		

8. Marijkeweg 24a, Ouddorp. Wegbestemmen van bouwvlak. Afname van verhard oppervlak. Ter registratie vastleggen (gemeente) om bij toekomstige herbouw de waterstaatkundige situatie te kunnen verifiëren. Toekomstige activiteiten met een verzoek tot vrijstelling van watercompensatie blijft ter beoordeling van de waterbeheerder		
---	--	--

Inspiraakreactie 18

	Brief DCMR	Reactie gemeente	Aanpassing
a.	In de paragraaf milieuzonering is de tabel voor een gemengd gebied gebruikt. Dit wordt verder niet verklaard. Het gaat voor de meeste locaties om een rustig landelijk gebied. De keuze voor de tabel voor een rustige woonwijk ligt meer voor de hand.	Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast door de tabel voor een rustige woonwijk op te nemen. De conclusie dat geen sprake is van belemmeringen kan hetzelfde blijven.	De tabel in paragraaf 7.6.1. wordt aangepast.
b.	Er zitten nog geen verdere onderzoeken bij het plan. De conclusie dat geluid geen belemmering vormt is dus voorbarig.	In het bestemmingsplan zullen berekeningen worden opgenomen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.	Paragraaf 7.4 wordt aangepast.

Hoofdstuk 4. Staat van wijziging

De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn aanleiding geweest het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Deze aanpassing zijn hieronder aangegeven. Daarnaast is het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen door een extra locatie toe te voegen aan het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte (deel B).

A. AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE INSPRAAK

I. Paragraaf 3.1.2.

Beleid t.a.v. compensatie elders

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “*de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:* ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid*”. In dit derde lid staat vervolgens weer vermeld: “i. *duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt, ii. wegnemen van verhardingen, iii toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen, iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert*”.

In de toelichting wordt aangegeven dat: “*Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regeling ‘Ruimte voor Ruimte’*”.

Vervolgens wordt daarbij aangegeven dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand dorpsgebied (BSD) wordt gebouwd.

Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte past in het beleid dat sinds 2000 in heel Nederland wordt toegepast. In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling voornoemde regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

In deze regeling staat ten aanzien van de compensatielocaties vermeld dat: “*Compensatie ter plekke (waarbij de compensatie woning wordt gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing) wordt beschouwd als een volwaardige toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte’*”.

Voorts staat er vermeld:

Bij gebiedsgerichte (projectmatige) toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte’ waarbij de gemeentelijke en provinciale overheid actief met de regeling aan de slag gaan, heeft compensatie elders, nadrukkelijk de voorkeur. In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet voor compensatielocaties waar sprake is van de bouw van aanzienlijke aantallen compensatiewoningen worden gezocht naar locaties aansluitend aan de woonkern of andere bebouwingsclusters zoals lintbebouwing”.

Paragraaf 3.1.2. wordt aangevuld met de volgende tekst

Kroonjuwelen

De Verordening Ruimte 2014 geeft het navolgende aan:

“Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op ‘Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit’, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder

b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden”.

De locaties aan de Koolweg vallen conform Kaart 7 onder de beschermingscategorie 1. A. Dit impliceert echter niet dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen dit gebied. Er staat onder 2.2.1 lid 1 a vermeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de voorwaarde a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee is een nadere uitwerking van de kwaliteitskaart. Het gebiedsprofiel is een handreiking bij het opstellen van regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en beeldkwaliteitparagrafen in het bijzonder. Als er geen gemeentelijke leidraad is voor ruimtelijke kwaliteit kan de gemeente het gebiedsprofiel gebruiken om plannen van initiatiefnemers te beoordelen op hun bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de gebiedsprofielen wordt melding gemaakt van de identiteitsdrager schurvelingenlandschap. Voorts wordt er onder de kop Linten blijven linten de karakteristiek van de lintenstructuur in het schurvelingenlandschap vermeld waarbij de ontwikkelingen en ambities uit de kwaliteitskaart worden omschreven. Hier staat ondermeer beschreven dat *“Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, recreatie, bedrijvigheid of agrarische activiteiten. Hierbij blijft de bebouwing soms gehandhaafd, maar verandert de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing of wordt bebouwing toegevoegd.*

Door nieuwbouw wordt een lint verdicht, verbreed of verlengd of de schaal van de bebouwing veranderd”. Tevens staat hier vermeld dat: *“Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend”.*

Meer specifiek staat vermeld bij de ambities omtrent lintbebouwing in het schurvelingenlandschap: *“Geen planmatige uitbreidingen, maar inzetten op inbreidingen of transformaties in het lint. Deze transformaties sluiten aan bij de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van het lint. Het zicht op het achterliggende schurvelingenlandschap en de grote verscheidenheid aan functies en bebouwing behouden”.*

Daarnaast is er nog de welstandsnota, welke van kracht is voor de planlocaties te Ouddorp en welke dient als extra waarborg ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In deze welstandsnota staan ondermeer gebiedsgerichte criteria voor de onderhavige planlocaties. Als volgt:

Koolweg tussen nummer 27 en 27a alsmede Koolweg tussen nummer 44 en 46

“Een landelijk zandlint wordt gekenmerkt door een wisseling van gesloten en openheid. De bebouwing staat als individueel object in het landschap. Her en der is clustering van bebouwing aanwezig. De bebouwing in landelijke zandlinten is opgebouwd uit een mix van voornamelijk staafvormige bouwmassa's en enkele kleinere bouwmassa's. Deze volgen gezamenlijk de loop van het zandlint. In het landelijke zandlint is de losse bebouwingsstructuur sterk bepalend voor de beleving van het buitengebied”.

Molenweg tussen nummer 17 en 23

“Een uitloper/buurtschap aan een zandlint bestaat uit een mix van gebouwen uit verschillende tijdsperiodes. Zowel in de van oorsprong agrarische als in de niet-agrarische uitlopers/buurtschappen bepalen de open tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon”.

Afweging van de locaties binnen het gebied aangewezen als kroonjuwelen.

Koolweg tussen nummer 27 en 27A

De locatie Koolweg 27 is aan alle zijden van het perceel voorzien van een zandwal welke is begroeid met opgaande beplanting. Het zicht vanaf de Koolweg naar de planlocatie is derhalve reeds zeer beperkt zicht op de tussen de zandwallen gelegen open ruimte. Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte staat de realisatie van één woning toe op deze locatie. De locatie heeft een oppervlakte van 5.660 m² waarbij slechts een deel is bestemd als zijnde Wonen c.q. Tuin en het overgrote deel is bestemd als Agrarisch met waarden waarbij bebouwing niet is toegestaan. Een globale rekensom leert dat de toegestane bebouwing maximaal circa 170 m² zal beslaan, conform de welstandsnota dient dit ook nog eens staafvormige bebouwing te behelzen. Hiermee wordt gewaarborgd dat er een ontwikkeling kan worden gerealiseerd welke aansluit bij de bestaande korrel en het profiel van de lintbebouwing in het schurvelingenlandschap. Voorts blijft de transparantie van het lint en het zicht (hetgeen in de huidige situatie reeds zeer beperkt is) op het schurvelingenlandschap gelijk daar er geen wijzigingen worden aangebracht aan de aanwezige zandwallen/schurvelingen welke de planlocatie omzomen. Dit is ook niet toegestaan daar deze zandwallen/schurveling in het bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een beschermde status hebben.

Daarbij dient ook nog te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een wijzigingsbevoegdheid omvat welke speciaal is gericht op Ruimte voor Ruimte. In artikel 5.7.2 van het vigerende bestemmingsplan staat het navolgende vermeld: *“Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen”.*



Situatie ter plaats van Koolweg 27/Koolweg 27A

Koolweg tussen nummer 44 en 46

De locatie is vanaf de openbare weg vrijwel niet zichtbaar doordat er zich een metershoge bosschage bevindt waardoor het zicht op de locatie wordt ontnomen. Voorts bevindt er zich aan de zijkant en achterkant van het circa 2.900 m² grote perceel een zandwal welke is begroeid met opgaande beplanting. Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte staat de realisatie van één woning op deze locatie toe waarbij circa 50% van de planlocatie wordt bestemd als Agrarisch met waarden waarbij bebouwing niet is toegestaan. Een globale rekensom leert dat de toegestane bebouwing maximaal circa 170 m² zal beslaan, conform de welstandsnota dient dit ook nog eens staafvormige bebouwing te behelzen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de aanwezige zandwallen/schurveling een beschermde status heeft en derhalve in stand dient te blijven. De aanwezige bosschage zal deels worden verwijderd en daarmee wordt het zicht op het achtergelegen schurvelingenlandschap juist vergroot. Derhalve is er sprake van een planontwikkeling welke aansluit op de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van de lintbebouwing.

Daarbij dient ook nog te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013 een wijzigingsbevoegdheid omvat welke speciaal is gericht op Ruimte voor Ruimte. In artikel 5.7.2 van het vigerende bestemmingsplan staat het navolgende vermeld: *“Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen”*.



Situatie ter plaatse Koolweg 44/46.

Molenweg tussen nummer 17 en 23

Deze locatie is gelegen in een lint van bebouwing, maar anders dan het geval van de locaties aan de Koolweg, ligt deze locatie ook tegen het dorpsgebied van Ouddorp aan. De locatie is vanaf de openbare weg slechts deels zichtbaar, over vrijwel de gehele perceelsbreedte staat een metershoge bossage waardoor het zicht op de locatie zeer beperkt is. Op het deel waar er wel zicht is op de locatie wordt dit zicht gedomineerd door de aldaar aanwezige romney-loods. Deze loods zal in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' ook worden gesloopt. Aan de achterzijde van het perceel is een schurveling gelegen welke in het vigerende bestemmingsplan Stad Goeree en Dorpsgebied Ouddorp 2012 een beschermde status heeft.

De planlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 11.800 m² waarbij meer dan 60% wordt bestemd als Agrarisch met waarden, waarbij bebouwing niet is toegestaan. Binnen het op de planverbeelding aangewezen deel met de bestemming Wonen is de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk welke op een minimale afstand van 20 meter van elkaar dienen te worden gebouwd. Op de planlocatie worden twee bouwkvavels gerealiseerd welke ieder circa 50 meter breed zijn. Een deel van de aanwezige bosschage zal worden verwijderd ten einde de bouwkvavels te ontsluiten. Het overige deel van de bosschage blijft gehandhaafd en ook de aan de achterzijde gelegen beschermde schurveling blijft in stand. De bouw van de woningen zal nadelig zijn voor de bestaande openheid. Die zal deels verdwijnen.

Daar staat tegenover dat ook een kwaliteitsverbetering wordt bereikt doordat het doorzicht vanuit de openbare weg wordt verbeterd. Door het amoveren van de bestaande loods en het deels verwijderen van de thans gesloten bosschage ontstaat zicht op het achtergelegen schurvelingenlandschap. Na realisatie van het de twee woningen ontstaat een beeld vanuit de openbare weg dat aansluit op het beeld dat ook elders in Ouddorp aanwezig is. Door uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan geen gebiedsvreemde toevoegingen. Gezien de grootte van de planlocatie in verhouding tot de toegestane bebouwing is sprake van een ontwikkeling die aansluit op de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van de lintbebouwing. In relatie tot de versturende bebouwing die elders in de omgeving wordt gesloopt is per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering.



Situatie ter plaatse Molenweg 19/21.

II. Paragraaf 2.4

In paragraaf 2.4 wordt de onderstaand kaart ingevoegd.



III. Paragraaf 2.5 Kwaliteitsslag landelijk gebied door sanering bedrijfsbebouwing.

Uitvoering van het bestemmingsplan leidt er toe dat in het landelijk gebied een forse kwaliteitsslag wordt gemaakt. Gekozen is voor één sanering ter plaatse en voor het overige een gebiedsgerichte, projectmatige toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' waarbij de saneringslocaties en compensatielocaties worden gebundeld in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte.

Door de sanering van de diverse locaties wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag gemaakt op Goeree-Overflakkee, daar er in totaliteit 12.128 m² aan detonerende opstallen worden gesloopt en op één locatie tevens intensieve veehouderij wordt wegbestemd. Hierbij geldt voorts dat er op de saneringslocaties (indien er geen compensatie ter plaatse wordt gerealiseerd) vervolgens geen bebouwing meer is toegestaan en in een aantal gevallen wordt aangeduid als zijnde Agrarisch met Waarden, waardoor de openheid van het landschap is gewaarborgd. De Verordening Ruimte 2014 spreekt van ten minste gelijkblijvende ruimtelijke kwaliteit. Het spreekt voor zich dat de sloop van 12.128 m² landschapsontsierende opstallen en het wegbestemmen van intensieve veehouderij leidt tot

een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op Goeree-Overflakkee en tevens een milieuhygiënische kwaliteitsverbetering.

De saneringslocatie te Nieuwe Tonge wijkt hierbij af van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De uit deze locatie voortvloeiende rechten zijn afkomstig van het wegbestemmen van een drietal bouwrechten. De gemeente heeft voor wat betreft deze locatie een belangenafweging gemaakt. Als gevolg van het voornemen om de provinciale weg N215 te verschuiven (waardoor deze provinciale weg dichterbij de kern Nieuwe-Tonge komt te liggen) en het afsluiten van de Molendijk als doorgaande weg, wordt afgezien van de uitbreiding van Nieuwe Tonge in noordelijke richting (parallel aan de Molendijk van Nieuwe Tonge). De uitbreiding van Nieuwe Tonge wordt nu ingezet van oost naar west (haaks op de Molendijk te Nieuwe Tonge). Als gevolg hiervan zouden de drie uit de bouwrechten voortvloeiende woningen gerealiseerd dienen te worden op een geïsoleerde locatie tegen de verlegde N215 aan.

Als gevolg hiervan is de gemeente van mening dat het vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt (geluidsnormen en fijnstofproblematiek) niet wenselijk dat deze bouwrechten gehandhaafd blijven. Derhalve heeft men besloten deze rechten in het bestemmingsplan Nieuwe-Tonge weg te bestemmen en te verplaatsen naar de locatie aan de Prutweg te Sommelsdijk, daar in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte op deze locatie aan de Prutweg te Sommelsdijk reeds een aantal compensatiewoningen werden opgenomen.





IV. Pagina 57

De plantoelichting zal aangepast worden: op het perceel aan de Molenweg in Ouddorp worden 2 woningen gebouwd.

V. Paragraaf 7.4

Paragraaf 7.4 Geluid wordt aangevuld met de uitkomsten van het geluidsonderzoek.

VI. Paragraaf 7.6.1.

Paragraaf 7.6.1. wordt aangepast door een tabel op te nemen met de afstanden die horen bij een rustige woonwijk.

B. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ambtshalve aanpassing 1:

In het beeldkwaliteitplan Bijlage van het BP Ruimte voor ruimte is het beeldkwaliteitplan. Hierin wordt opgenomen dat rieten daken ook zijn toegestaan.

Ambtshalve aanpassing 2:

Ambtshalve bestaat aanleiding het bestemmingsplan uit te breiden met een extra locatie. Het betreft de locatie aan de Heerenweg te Oude-Tonge.

De toelichting, verbeelding en regels zullen op deze nieuwe locatie worden aangepast.

Beschrijving van initiatief

Initiatiefnemer heeft een bouwtitel verworven, het betreft hier de bouwtitel waaromtrent het Waterschap Hollandse Delta en de gemeente Goeree-Overflakkee op 3 maart 2014 een anterieure overeenkomst hebben gesloten.

In deze overeenkomst wordt gesteld dat indien de bij het Waterschap in bezit zijnde woning aan de Heerendijk 27 wordt gesloopt het hieruit voortkomende bouwrecht op een andere locatie een woning terug gebouwd kan worden. Hierbij wordt verwezen naar de Verordening Ruimte van de provincie welke voorziet in deze mogelijkheid, dit is artikel 2.3.3 lid 4.

Initiatiefnemer wendt de bouwtitel aan om in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte aan de locatie Heerenweg te Oude-Tonge een bouwkwavel te realiseren ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.

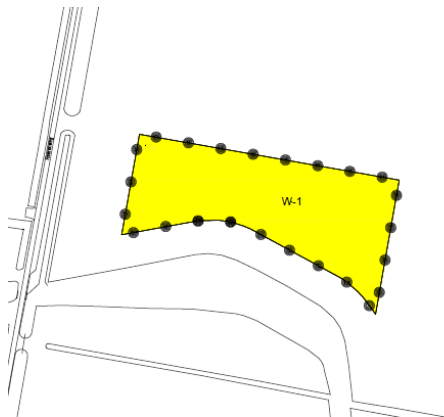
Artikel 2.3.3 lid 4 hetgeen van toepassing is op de locatie aan de Heerenweg te Oude-Tonge.luidt: "verplaatsing van een bestaand niet-agrarisch bedrijf of andere niet-agrarische bebouwing naar een nieuwe locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd".

Ten einde de ruimtelijke kwaliteit nog verder te verbeteren zal op de locatie de aanleg van een natuurvriendelijke oever en extra waterberging worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een extra versterking van de ecologische verbindingszone. Toevoeging van deze locatie aan het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte pas binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Goeree-Overflakkee dat ziet op de bundeling van diverse sanerings- en compensatielocaties. Door de toevoeging van de locatie Heerenweg aan het bestemmingsplan wordt voorkomen dat er een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevoerd dient te worden voor deze locatie.

Aanpassing planverbeelding Heernendijk/Heerenweg:



Locatie Heerendijk 27, Wonen wordt Natuur



Nieuwbouwlocatie Heerenweg, Agrarisch wordt Wonen