



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z -17-87489 / 10345
Agendanummer	:	13
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	11 januari 2018
Behandelaar	:	M.P. Hoogmoed
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee
Datum	:	21 november 2017

Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee;
2. Het bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee (NL.IMRO.1924.Compensatielocatie-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door Estate Invest is het plan ingediend om op diverse locaties op Goeree-Overflakkee bebouwing in het buitengebied te saneren. Ter compensatie mogen er op verschillende locaties in totaal twaalf woningen worden gerealiseerd. Het plan heeft betrekking op de volgende locaties:

- Oudelandseweg tussen 56 en 58 in Ouddorp, realiseren woning;
- Julianaweg naast 25 Ouddorp, realiseren twee woningen;
- Staakweg 217 Dirksland, saneren woning;
- Westdijk 12 en 14 Dirksland, saneren woning, restaureren boerderij en saneren voormalige agrarische bebouwing;
- Achterweg naast 2 Sommelsdijk, realiseren twee woningen;
- Proostweg 1-5 Sommelsdijk, saneren voormalige agrarische bebouwing en realiseren vier woningen;
- Blauwe Pannenweg 1a Oude Tonge, saneren voormalige agrarische bebouwing;
- Zuiddijk naast 63 Oude Tonge, realiseren drie woningen en saneren mestbasin.

Tegen het bestemmingsplan zijn er zes zienswijzen ingediend. Met een aantal indieners kon overeenstemming worden bereikt door aanpassing van het bestemmingsplan. Concreet zal de afstand tussen de bestaande woningen Zuiddijk 63 in Oude Tonge en de daar beoogde woningen worden vergroot. Daarnaast krijgt de woning Westdijk 14 in Dirksland de aanduiding 'karakteristiek'. De overige zienswijzen zijn gericht tegen de beoogde woningen aan de Oudelandseweg en de Julianaweg in Ouddorp en het slopen van de woningen aan de Staakweg en de Westdijk in Dirksland.

Doelstelling

Met het bestemmingsplan wordt komt er een planologisch kader om de eerder genoemde ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling gaat uit van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied door detonerende bebouwing te saneren.

Argumenten

- 1.1 *Aan diverse zienswijzen kan tegemoet worden gekomen*

In overleg met indieners kon aan diverse bezwaren tegemoet worden gekomen. Zo kon worden vastgelegd dat de karakteristieke boerderij aan de Westdijk 14 in Dirksland behouden kan blijven. Inmiddels is duidelijk dat de boerderij gerestaureerd zal worden.

1.2 *Niet ieder perceel in het zandwallengebied is even waardevol*

De percelen aan de Julianaweg en Oudelandseweg in Ouddorp zijn gelegen in het zandwallengebied. Echter de kenmerkende elementen voor het zandwallen gebied zijn op of nabij de percelen niet aanwezig. Het perceel aan de Julianaweg ligt achter een groenstructuur en is vanaf openbaar gebied niet zichtbaar. Het perceel aan de Oudelandseweg ligt in een open gebied waar geen zandwallen of andere kenmerkende groenstructuren aanwezig zijn.

1.3 *De percelen Westdijk 12 en Staakweg 217 in Dirksland hebben nauwelijks cultuurhistorische waarde*

Naar aanleiding van de zienswijze is er onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de woningen Westdijk 12 en Staakweg 217 in Dirksland. Hieruit bleek dat het pand Staakweg 217 geen cultuurhistorische waarde heeft. Het pand Westdijk 12 heeft weliswaar een zeer beperkte cultuurhistorische waarde echter het pand heeft nauwelijks toekomstwaarde. Het is daarom niet proportioneel om de waarde 'karakteristiek' toe te kennen aan dit pand.

2.1 *Het plan gaat uit van kwaliteitsverbetering van het buitengebied*

Door overtollige bebouwing in het buitengebied te saneren wordt voorkomen dat er verpaupering ontstaat. De compensatiewoningen worden veelal in de dorpsranden en bebouwingslinten gesitueerd. Het aanbieden van groene, dorpse woonmilieus is belangrijk voor en passend op Goeree-Overflakkee.

3.1 *Voor sommige locaties zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen gewenst*

De locaties Proostweg en Zuiddijk bevatten meerdere woningen in een bebouwingslint. Om een goede landschappelijke inpassing van de woningen op deze locaties te borgen is het wenselijk dat er een beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld. Voor de overige locaties biedt de welstandsnota voldoende borging.

4.1 *Er is al een anterieure overeenkomst gesloten*

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het is daarom niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- | | |
|---|--|
| ☐ Identiteit; | |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | Het plan gaat uit van kwaliteitsverbetering van het buitengebied |
| ☐ Duurzaamheid; | |
| ☐ Innovatie; | |
| ☐ Verbindingen. | |

Kantttekeningen

--

Financiële consequenties

De kosten zijn middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Kader

Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de raad. Het plan past binnen de kaders van de provinciale Verordening Ruimte.

Planning

Na vaststelling wordt het plan ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van beroep bij de Raad van State. Na zes weken treedt het plan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bijlage(n):

- Intern - 83253 - Bestemmingsplan diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee
- Intern - 83253 - Bijlagenboek
- Intern - 83253 - Beeldkwaliteitplan diverse compensatielocatie Goeree-Overflakkee
- Intern - 83253 - Nota van zienswijzen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
W.M. van Esch mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Raadsvergadering : 11 januari 2018
Registratienummer: Z -17-87489 / 10345
Besluitnummer : 13

Onderwerp : Bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2017;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee;
2. Het bestemmingsplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee (NL.IMRO.1924.Compensatielocatie-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Diverse compensatielocaties Goeree-Overflakkee vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Goeree-Overflakkee op 11 januari 2018

griffier

voorzitter,

drs. J. Mimpfen

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding: