



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer : Z -13-09630 / 3822
Agendanummer : 15
Portefeuillehouder : Wethouder
Koningswoud
Raadsvergadering : 18 december 2014
Behandelaar : M. Trouwborst
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : Vaststelling
bestemmingsplan 1e
herziening Zuidrand
Dirksland
Datum : 2 december 2014

Geachte raad,

Beslispunten

- Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 1^e herziening Zuidrand en de bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden.
- Het beeldkwaliteitsplan Zuidrand vast te stellen.

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Zuidrand werd op 7 juli 2011 vastgesteld door de voormalige gemeenteraad van Dirksland. Nadien werden inmiddels vele woningen gerealiseerd in de Zuidrand van Dirksland. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is het echter noodzakelijk om de bestemmingsplanregels te herzien. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om het beeldkwaliteitsplan te herzien.

Doelstelling

Zoals bij andere bestemmingsplannen ook is gebeurd is het de bedoeling met het nieuwe bestemmingsplan Zuidrand beter aan te sluiten op de marktvraag zoals die nu geldt.

Argumenten

Gewijzigde marktomstandigheden

Gewijzigde marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat de marktvraag naar landelijk wonen is gewijzigd. Het accent naar de woonbehoefte is verlegd van vrijstaande woningen naar geschakelde of 2 onder één kap woningen. De herziening van het bestemmingsplan sluit beter aan op de geldende marktvraag.

Bestemmingsplanherziening maakt geen nieuwe aantallen mogelijk

Op basis van het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk maximaal 300 woningen te realiseren. De herziening van het bestemmingsplan brengt geen verandering in het aantal woningen. Het maakt alleen een andere verdeling van de woningaantallen over het plangebied mogelijk.

Bebouwingsregeling aangepast

De diepte voor aangebouwde gebouwen vanaf de gevel van het hoofdgebouw wordt vergroot van 3 naar 4,5 meter. Dat betekent dat er minder gebruik gemaakt hoeft te worden van de kruimelgevallen regeling op grond van de WABO.

Vigerende bestemming wordt gewijzigd

De vigerende bestemming (Woongebied – Uit te Werken) wordt gewijzigd naar de bestemming “Woongebied – Groen voorlopig”. Vanaf 1 januari 2016 kunnen hier woningen gerealiseerd worden. De reden voor deze omzetting is gelegen in de extra procedure die verbonden is aan een uit te werken bestemming. De uit te werken bestemming had met name tot doel om een fasering in de woningbouwontwikkeling af te dwingen. Die fasering wordt nu gewaarborgd door de gronden pas vanaf 1 januari 2016 een woonbestemming te geven. Tot die tijd mogen de gronden alleen een groenbestemming krijgen. Daarnaast zijn in het plan enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

Geen zienswijzen ingediend

De herziening van het bestemmingsplan heeft vanaf 4 juni 2014 tot en met 15 juli 2014 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is het ook niet nodig geweest om een nota van zienswijzen op te stellen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er een aantal dingen toegevoegd. In het nu voorliggende plan is een verwijzing opgenomen naar de vastgestelde Woonvisie (16 oktober 2014). Tevens zijn de actuele beleidskaders van de provincie Zuid – Holland (Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening Ruimte) opgenomen. Tevens is er passage toegevoegd over het parkeren.

Beeldkwaliteitsplan

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft voor de gehele Zuidrand een geactualiseerde visie op de gewenste beeldkwaliteit en is een toetsingskader voor de welstandscommissie bij vergunningaanvragen. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan is advies ingewonnen bij de welstandscommissie.

Kanttekeningen

-

Financiële consequenties

In het kader van het project “Nieuwe Gooye” is in de voormalige gemeente Dirksland al een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Kader

Het project Nieuwe Gooye is passend binnen de Woonvisie zoals die door uw raad is vastgesteld.

Planning

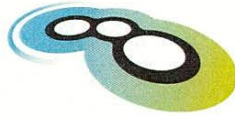
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het instellen van beroep bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat de mogelijkheid een reactieve aanwijzing in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend

Bijlagen:

[Bestemmingsplan 1e herziening Zuidrand](#)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
drs. B. Marinussen F.J. Tollenaar



Raadsvergadering : 18 december 2014

Registratienummer: Z -13-09630 / 3822

Besluitnummer : 15

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 1e herziening Zuidrand Dirksland

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 december 2014;

gelet op de artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

- I. het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen 1^e Herziening Zuidrand als vervat in het GML NL.IMRO.1924.DLD1eHerzZuidrand-BP30 met de bijbehorende regels vast te stellen;
- II. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de in het Bestemmingsplan "1^e Herziening Zuidrand" opgenomen gronden;
- III. Het beeldkwaliteitsplan Zuidrand vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 18 december 2014

griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

drs. J.P.J. Lokker