



gemeente
Goeree-Overflakkee

Raadsvergadering : 12 december 2013
Registratienummer : Z -13-00897 / 1351
Besluitnummer : 16

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland 2013.

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2013;

gelet op artikel 3.1 Wro;

besluit:

- ontvankelijk verklaren van de zienswijzen met betrekking tot de percelen Stelleweg 5, Hazersweg 56, Westerweg 4a, Dorpsweg 39 en Oudelandseweg 80a;
- niet ontvankelijk verklaren van de zienswijze met betrekking tot het agrarisch perceel nabij Westerweg 3;
- ontvankelijk verklaren ambtelijke wijzigingen;
- vaststellen nota van zienswijzen en;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Oudeland en Oude Nieuwland 2013" NL.IMRO.1924.DGROlenOnl2013-BP30.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 12 december 2013.

de griffier,

drs. J. Mimpfen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

de voorzitter,

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Nr. 13905/Z -13-00897 Ruimtelijke Ontwikkeling

Inkomende post
Z01C1EE8391

24 juli 2013

B



Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d.

12-12-2013 nr. 16

De griffier,

**Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland 2013**

J. Mimpfen

Indiener Z -13-02458/2434

Indiener verzoekt het bouwvlak van zijn woning aan de Stelleweg aan de achterzijde te vergroten, zodanig dat de bestaande schuur/stal hierbinnen valt en als erfbebouwing kan worden meegerekend. Daarnaast verzoekt indiener ook het perceel te verbreden.

Beoordeling:

Gelet op de inrichting van het perceel, is er geen onderscheid meer aanwezig tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het gehele perceel gelegen tussen de schurvelingen/zandwallen is in eigendom van indiener. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om het perceel aan de achterzijde te vergroten, zodat de erfbebouwing binnen het bouwvlak wordt gesitueerd.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak wordt doorgetrokken ook achter de woning van het perceel Stelleweg 3.

Indiener Z -13-02458/5014

Indiener verzoekt namens cliënt een bedrijfswoning, bedrijfsloods en kantoor te mogen oprichten. De plannen maken onderdeel uit van een totaalplan voor de kwaliteitsverbetering op het perceel. In dat kader worden enkele aanbouwen en kleinere schuren gesloopt, evenals de op het perceel aanwezige romneyloods. Het is de bedoeling om ook een gepotdekselde, maar in slechte staat verkerende schuur aan de voorzijde van het perceel te slopen en binnen het te herbouwen volume van de oorspronkelijke schuur een bedrijfswoning te realiseren.

Beoordeling:

Het aldaar gevestigd bedrijf heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Met het indienen van de zienswijze wordt opnieuw een verzoek gedaan om de bedrijfsgebouwen te mogen vernieuwen en een bedrijfswoning te mogen oprichten. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie reeds aangepast, in de zin dat de grondbestemming is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijven-Gemengd Gebied'. Dit is gedaan omdat de bedrijfsvoering meer agrarisch aanverwant en aannemingsbedrijf is, dan agrarisch. Binnen de bestemming 'Bedrijven-Gemengd Gebied' zijn bedrijven toegestaan die vanuit milieuoogpunt dichtbij woningen of andere gevoelige functies acceptabel zijn. De bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn voorzien van een functieaanduiding waarin het specifieke bedrijfstype van het betreffende bedrijf mogelijk wordt gemaakt. Wanneer dergelijke bedrijven verhuizen of beëindigd worden, mag zich ter plaatse ofwel eenzelfde type bedrijf vestigen ofwel een bedrijf dan binnen de 'algemene toelaatbaarheid' past.

Het perceel Westerweg 4a heeft als specifieke bedrijfsaanduiding (sb-8). Op dit perceel is daarmee, overeenkomstig het huidige gebruik, specifiek toegestaan; een webwinkel, tuinonderhoud, grondverzet en loon- en verhuurbedrijf.

De activiteiten van het bedrijf op het perceel Westerweg 4a, bestaan uit: grondwerken, bestratingen, rioleringswerkzaamheden, groenvoorzieningen, sloopwerkzaamheden tuinaanleg en verkoop van (tuin)producten. Ingevolge de begripsbepalingen zoals genoemd in artikel 1 van de planregels van het bestemmingsplan, is het een 'bedrijf' overeenkomstig lid 15 van dit artikel en niet een 'Agrarisch bedrijf' zoals genoemd in lid 1.6.

De bedrijfswoning, die oorspronkelijk bij het bedrijf behoorde, wordt bewoond door de voormalige eigenaar. Deze heeft een woonbestemming.

Het nu daarbovenop nog toevoegen van een nieuwe woning is in strijd met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. Ingevolge de planregels van het bestemmingsplan, mogen woningen alleen worden gebouwd binnen de bestemming "Wonen" en zijn op de bestemming "Bedrijf-Gemengd Gebied" alleen bedrijfsgebouwen toegestaan.

In artikel 3 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is expliciet aangegeven dat nieuwe woningen bij niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven worden uitgesloten.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is een goede ontwikkeling. Het bouwen van een bedrijfswoning is hiervoor echter niet nodig. Het vernieuwen van de bedrijfsgebouwen is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Indiener Z -13-02458/5812

Indiener wenst op het perceel Dorpsweg een nieuwe schuur te realiseren, met een oppervlakte van 75 m². De schuur komt grotendeels op de bestemming "Tuin". Indiener heeft dit verzoek reeds eerder gedaan in een inspraakreactie. Dit verzoek is niet overgenomen. Indiener vraagt nu opnieuw om de grondbestemming "Tuin" te wijzigen in "Wonen", zodat de gewenste schuur kan worden gerealiseerd.

Indiener vraagt zich af waarom is gekozen voor het splitsen van het perceel in twee bestemmingen. Het perceel is namelijk ingericht als één geheel en oogt dan ook niet als twee percelen.

Beoordeling:

De afstand van de rechter zijgevel van de woning Dorpsweg 39 tot aan de perceelgrens is vrij ruim en bedraagt 25 meter. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk concentreren van de bebouwing in verband met het zoveel compact houden hiervan en het beschermen van de openheid van het gebied. In verband hiermee is bij ruime percelen de woonbestemming niet op het hele perceel gelegd en is een deel bestemd tot "Tuin". Dit is ook bij het perceel van indiener het geval. Gelet op de situatie op het perceel is er echter geen sprake van enige openheid of van doorzichten. In verband hiermee is er bij heroverweging geen belemmering om aan het verzoek van indiener medewerking te verlenen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen en de bestemming "Tuin" met de specifieke bouwaanduiding "sba-2" wordt gewijzigd in "Wonen".

ARAG SE Nederland, namens indiener Z – 13-04596/5693

Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Westerweg 3 te Ouddorp. Het perceel heeft ingevolge het bestemmingsplan de bestemming "Natuur". Indiener heeft op het betreffende perceel een paardenstal. Indiener is door de gemeente aangeschreven om de paardenstal te verwijderen. Tegen deze aanschrijving is bezwaar ingediend. Namens het college zou welwillend zijn gereageerd op de suggestie van de bezwaarschriftencommissie om het hiervoor genoemde bezwaar te beschouwen als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 februari tot 18 maart. Het bezwaarschrift tegen de aanschrijving is ingediend voor de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De zienswijze is ingediend nadat de termijn van zes weken is verstreken.

Over het bezwaarschrift kan worden opgemerkt dat uit het verslag van de hoorzitting niet blijkt dat de hoorcommissie tijdens de behandeling van de zaak een dergelijke toezegging heeft gedaan.

Afgezien daarvan heeft de commissie daarvoor ook niet de bevoegdheid.

Wat de te laat ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan betreft is er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Gelet op het voorgaande is de zienswijze niet ontvankelijk.

Ambtshalve overwegingen

Medio 2013 is beleid ontwikkeld met betrekking tot schuilstallen in het landelijk gebied. Dit beleid is ontstaan naar aanleiding van nieuwe inzichten omtrent het waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het schurvelingen- en zandwallengebied. Het beleid houdt in dat in nieuwe bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen om, met inachtneming van een aantal voorwaarden binnen de agrarische bestemming schuilstallen toe te staan buiten het bouwvlak. Het eerste plan waarin deze mogelijk wordt opgenomen is het voorliggende bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland 2013.

In de voorliggende situatie is sprake van een bestaande stal op gronden met de bestemming "Natuur". Omdat het gaat om een al jarenlang bestaande stal, het niet de bedoeling is om de bestemming "Natuur" te wijzigen in een agrarische bestemming en het evenmin de bedoeling is om handhavend op te treden tegen de stal, zal deze door middel van een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. Hiertoe wordt binnen de bestemming "Natuur" een aanduiding opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat op de bestaande locatie een stal met de bestaande afmetingen is toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze is niet ontvankelijk. Op grond van ambtshalve overwegingen wordt binnen de bestemming "Natuur" een regeling opgenomen, op grond waarvan de stal op basis van de bestaande maten op de huidige locatie is toegestaan.

Den Hollander advocaten namens Camping De Blommerstee

Indiener brengt namens cliënt de volgende punten naar voren:

Cliënt exploiteert een camping, genaamd "De Blommerstee". Deze camping behoort niet bij onderhavig bestemmingsplan. Op het perceel Oudelandseweg 80a heeft cliënt in 2012 een schuur gebouwd met een oppervlakte van 78 m², met daaraan een overkapping met een oppervlakte van 18 m². Het gebruik van de nieuwe schuur is overeenkomstig het gebruik van de oude schuur. De schuur wordt voor drie doeleinden gebruikt:

1. Berging voor de woning;
2. Opslag- en stallingsruimte voor materiaal, voor onderhoud camping;
3. Receptieruimte voor de camping.

Burgemeester en wethouders van de vroegere gemeente Goedereede hebben ontheffing verleend voor de overschrijding van maximale oppervlaktemaat van 75 m² zoals genoemd in de planregels zodat een schuur met een oppervlakte van 78 m² kon worden gebouwd. De schuur met overkapping is één bouweenheid. Cliënt was in de veronderstelling dat voor het aanbrengen van de overkapping geen omgevingsvergunning nodig was. Achteraf blijkt dat dit niet juist is. Volgens cliënt heeft de gemeente destijds gewezen op de mogelijkheid van een vergunningvrije overkapping, zonder dat hem is verteld dat de maximale hoogte van 3 m niet de goothoogte maar de bouwhoogte betrof. In oktober 2012 heeft cliënt van burgemeester en wethouders een schriftelijk verzoek ontvangen de overkapping te verwijderen of de hoogte aan te passen aan de maximale hoogte volgens het Besluit omgevingsrecht. Vervolgens is nog geen besluit ontvangen om de overkapping daadwerkelijk te verwijderen.

Door indiener is namens cliënt een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze inspraakreactie is niet overgenomen zonder daartoe moverende redenen.

Indiener meent dat de strijdigheid met bestemmingsplan eenvoudig kan worden opgelost, door de schuur gedeeltelijk te bestemmen als "recreatie". De camping zo meent indiener heeft geen fysieke ruimte voor het realiseren van een berging en receptie. Het verlenen van medewerking geeft zo meent indiener geen verandering in ruimtelijk opzicht. Daarmee past deze doelstelling volledig binnen het bestemmingsplan. Indiener meent ook dat een overkapping vanuit esthetisch oogpunt beter is.

De schuur wordt als vele jaren gebruikt voor zowel privé als ten behoeve van de camping. Client doet dan ook een beroep op het overgangsrecht. Er dient dan ook naar mening van indiener een bestemming te worden opgenomen voor de schuur, dat het gebruik bevestigt. Het niet opnemen van deze bestemming, is in strijd met de rechtszekerheid.

Beoordeling:

Op 8 april 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouwen, planologische afwijking en slopen voor het realiseren van een nieuwe schuur met een oppervlakte van 78 m². Op de gewaarmerkte tekening behorende bij de omgevingsvergunning, is aangegeven dat de veranda met overkapping met een oppervlakte van 15 m² komt te vervallen. Op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is uitbreiding van de schuur met een veranda/overkapping toegestaan, echter met een maximale bouwhoogte van 3 m. De veranda/overkapping heeft echter een bouwhoogte van bijna 4 m, zodat deze niet vergunningvrij is toegestaan. Het ruimtelijke effect van het bouwwerk is echter gering. De totale schuur + veranda en overkapping heeft een oppervlakte van 93 m², terwijl op grond van de omgevingsvergunning 78 m² is toegestaan. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1.584 m². Vanwege het geringe ruimtelijke effect van de 'extra' 15 m² zal het bouwwerk op de verbeelding worden aangegeven met een specifieke bouwaanduiding, waarmee het gebruik voor zowel de camping als het wonen planologisch is geregeld. Het splitsen van een schuur in diverse functies ten behoeve van een ander perceel, ziet de gemeente niet als oplossing. Zowel planologisch, kadastraal als juridisch, behoort de schuur bij het perceel Oudelandseweg 80a.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De schuur, inclusief veranda/overkapping wordt op de verbeelding aangegeven met een specifieke bouwaanduiding. Ook het gebruik ten behoeve van de camping wordt ter plaatse toegestaan.

Indiener Z -13-04596/4823

Indiener verzoekt in zijn zienswijze het bouwen van een loods voor machineberging aan de Hazersweg. Indiener exploiteert op dit perceel een bloemensierteelt bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wcwa" waarmee het agrarisch gebruik niet strijdig is met het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is het agrarisch gebruik niet opgenomen.

De gewenste loods van 25m x 12m past niet binnen de grondbestemming "Wonen-2". Strijdigheid is zowel het gebruik als het bouwen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2007" heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden (Wcwa)". Door middel van een subbestemming is gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf toegestaan en is tevens aangegeven dat de voormalige boerderij cultuurhistorische waarde heeft. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen", eveneens met de aanduiding "cultuurhistorische waarde". Het woonhuis met aangebouwde schuur is namelijk een gemeentelijk monument. De agrarische gebruiksmogelijkheden zijn niet opgenomen.

Het bedrijf dat op het perceel is gevestigd is een volwaardige onderneming waarbij bloemen in de open grond worden geteeld. Het bedrijf dat indiener exploiteert, is een voortzetting van het bedrijf

van diens grootvader. Nadat de grootvader van indiener het agrarisch bedrijf heeft beëindigd, is de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in een woonbestemming. Door de bestemming "Wonen" ontbreekt de rechtstreekse mogelijkheid binnen het bestemmingsplan om een nieuwe loods te bouwen. Achter de woning met aangebouwde schuur is sprake van verrommeling door oude gebouwen en bouwwerken. Indiener wil deze situatie beëindigen en daarvoor in de plaats een nieuwe loods bouwen. Noch in het vigerende, noch in het toekomstige bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat het bouwen van een loods ten behoeve van het agrarische bedrijf mogelijk maakt. Het eisen dat de gewenste loods elders wordt opgericht, is om economische redenen niet haalbaar. Indiener bezit percelen in het buitengebied. Deze percelen bieden eveneens geen rechtstreekse mogelijkheid voor het realiseren van een agrarisch gebouw. Daarnaast is het economisch ongunstig om de bedrijfsgebouwen niet geconcentreerd te hebben. Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien, is het een verbetering doordat de in verval geraakte bouwwerken worden verwijderd. Het nieuwe bouwwerk heeft echter wel een impact op de omgeving. Het verdient daarom aanbeveling dat de loods zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Vanwege de cultuurhistorische waarde van woning met aangebouwde schuur wil indiener een loods bouwen uitgevoerd in hout en gepotdekseld en afgedekt met dakpannen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Op het perceel zal aan de westzijde, tegen de perceelsgrens en zo dicht als mogelijk is bij de bestaande bebouwing, een bouwvlak worden opgenomen overeenkomstig de afmetingen van de gewenste loods, met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden".

Ambtelijke wijzigingen:

Verbeelding

1. Westerweg 13 en 15:

Westerweg 13 en 15 zijn voormalige agrarische woningen. Beide woningen zijn op dit moment in gebruik als burgerwoning. Aangrenzend aan de woningen is in het vigerende bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland 2007 een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf aangegeven.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. In het ontwerpbestemmingsplan is echter nog een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf opgenomen. De bouwvlakken voor de woningen zijn in het nieuwe bestemmingsplan identiek aan de bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden in het bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland 2007.

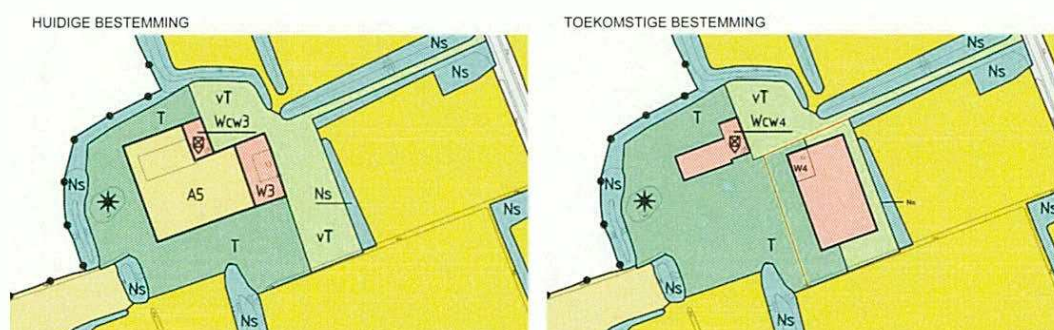
De eigenaar van Westerweg 13 heeft de wens te kennen gegeven om de woning te vervangen door een nieuwe woning. De in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven begrenzing van het bouwvlak biedt hiervoor echter te weinig flexibiliteit. In verband daarmee zijn voor Westerweg 13 de volgende aanpassingen wenselijk.

- Het bouwvlak vergroten, zodat er vrijheid is voor het realiseren van een nieuwe woning;
- De goothoogte aanpassen van 3 naar 4 meter.

De woning Westerweg 15 heeft de status gemeentelijk monument. De bestaande afmetingen kunnen daardoor niet worden gewijzigd. Dit houdt in dat de goothoogte ook ongewijzigd zal blijven. Wat betreft het bouwvlak zal de gehele woning worden bestemd als "Wonen – 2".

De bestemming "Agrarische doeleinden" uit het vigerende plan kan worden bestemd als "Wonen – 2" voor erfbebouwing. Het overige kan worden bestemd als "Tuin".

De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn weergegeven in de onderstaande tekeningen. Daarbij is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland aangegeven alsmede de gewenste aanpassingen, eveneens op de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Regels

- In artikel 1:
 - o zijn de begripsbepalingen voor 'plan' en 'bestemmingsplan' verplaatst naar het 1^e en 2^e lid, conform de landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP);
 - o is een begripsbepaling opgenomen voor 'agrarisch aanverwante bedrijven';
 - o is een begripsbepaling opgenomen voor 'schuilstal';
- In de agrarische artikelen (3, 4 en 5) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden schuilstallen buiten het bouwvlak toe te staan voor het hobbymatig houden van dieren. In samenhang daarmee zijn ook gebruiksregels opgenomen voor schuilstallen en is een bijlage 3 toegevoegd aan de regels waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen.

- In artikel 3 'Agrarisch', waarin geen bouwvlakken voorkomen op de verbeelding, is de regeling aangepast dat naast gebouwen ook overkappingen zijn uitgesloten;
- In artikel 4 en 5 wordt, conform artikel 3, heb hobbymatig houden van dieren en/of het telen van gewassen toegestaan;
- In artikel 4 en 5 wordt conform het vigerende plan de bouw van bedrijfswoningen en kassen uitgesloten;
- De afwijkingsbevoegdheid in artikel 4 lid 3 sub 4 (nieuwbouw in het kader van nevenfuncties) is verwijderd, nieuwbouw voor nevenfuncties is namelijk 'gewoon' toegestaan (zolang aan de bouwregels van de bestemming wordt voldaan) en hoeft dus niet nog eens via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan te worden;
- In artikel 6 lid 1 zijn onder h en i de opgenomen SBI-codes voor de toegestane bedrijfsactiviteiten aangepast in juiste SBI-codes conform de SBI(1993)-systematiek;
- In artikel 6 lid 2 sub 2 is de regeling voor de maximum oppervlakte van overkappingen ingevoegd die gekoppeld is aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing' op de verbeelding, dit in lijn met het vigerende plan voor de betreffende locatie;
- Het artikel Maatschappelijk is verplaatst zodat de bestemmingen op alfabetische volgorde gesorteerd zijn;
- In het artikel 'Tuin' is een regeling opgenomen voor de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gemeenschappelijke parkeerplaatsen' die al op de verbeelding was opgenomen. Deze regeling is conform het vigerende bestemmingsplan;
- In Wonen – 2 is de regeling voor 'aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' is de toegestane oppervlakte van maximaal 50 m² gekoppeld aan een maximum percentage van 25% vloeroppervlakte van de betreffende woning en bijgebouwen. Dit is overeenkomstig de oppervlakteregeling voor 'aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' in de bestemming Wonen – 1;
- Het lid 'strijdig gebruik' dat in een groot deel van de artikelen in hoofdstuk 2 was opgenomen, is uit die artikelen verwijderd. Het strijdig gebruik is in algemene zin geregeld in hoofdstuk 3.
- Artikel 24 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is aangepast als gevolg van wijzigingen in de bouwverordening;
- In de bijlagen bij de regels is de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen waar in de regels naar wordt verwezen.

Daarnaast zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd die niet leiden tot een inhoudelijke wijziging van de regeling c.q. ruimtelijke mogelijkheden.