

Beleidsregel kleinschalige woningbouw buitengebied Goeree-Overflakkee

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

overwegende dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent de afweging van belangen bij het toepassen van ruimtelijk basisprincipe 2 uit hoofdstuk 6 van de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (26 oktober 2017);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023;

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.1 juncto 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel: **Beleidsregel kleinschalige woningbouw buitengebied Goeree-Overflakkee.**

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- *bebouwingslint*:
 - 1°. dijklinten: bebouwing langs of op dijken, veelal bebouwingslinten die vanuit het dorp doorlopen in het buitengebied;
 - 2°. zandlinten waarbij bebouwing, openheid en groen elkaar afwisselen;
 - 3°. overige linten: polderwegen die als uitloper van het dorp begeleid worden door bebouwing;
- *BSD*: bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld binnen de contour op de BSD kaart van de provincie Zuid-Holland vastgesteld op 20 februari 2019;
- *buitengebied*: het gebied buiten BSD;
- *cluster*: een kadastraal perceel of een combinatie van aaneengesloten kadastrale percelen;
- *grootschalige verharding*: een substantieel deel van de aanwezige terreinverharding binnen een bouw- of bestemmingsvlak, met een minimum van 700 m²;
- *kenmerkende landschapsstructuren*: locatie afhankelijke landschapselementen, passend binnen het Gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit voor Goeree-Overflakkee;
- *kleinschalige woningbouw*: een initiatief van maximaal drie woningen in een cluster;
- *NNN*: Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur EHS);
- *RSGO*: Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee;
- *sanering*: sloop van bebouwing.

Artikel 2 Voorwaarden kleinschalige woningbouw buitengebied

1. Kleinschalige woningbouw in het buitengebied is toegestaan in combinatie met compensatiemaatregelen als bedoeld in het tweede lid met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4 en 5 en mits er verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als geheel optreedt als bedoeld in artikel 3.
2. Compensatie vindt plaats in de vorm van sanering van bebouwing. Alternatieve compensatie is bij wijze van uitzondering mogelijk, er vindt dan geen sanering van bebouwing plaats maar een andere vorm van compensatie, zoals bedoeld in lid 4.
3. Kleinschalige woningbouw in het buitengebied ten behoeve waarvan sanering van bebouwing in het buitengebied plaatsvindt, is slechts toegestaan als de sanering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3, op de locatie waar de sanering wordt uitgevoerd.
4. Kleinschalige woningbouw in het buitengebied ten behoeve waarvan alternatieve compensatie als bedoeld in het tweede lid plaatsvindt, bestaat uit het doen van zodanige investeringen dat daarmee een uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteitswinst elders in de gemeente wordt behaald. Onder uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden verstaan het in stand houden of beschermen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de gemeente.
5. Alternatieve compensatie als bedoeld in het tweede en vierde lid kan niet leiden tot woningbouw-mogelijkheden in landschappelijk waardevolle gebieden als bedoeld in artikel 5, derde lid, onder a, b en c.
6. Voor de beoordeling of er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als geheel als bedoeld in het eerste en derde lid, en of er sprake is van uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het vierde lid, wordt advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

1. Er is in beginsel sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in geval van sanering, bestaande uit sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bebouwing of 5.000 m² kassen.
2. Van het uitgangspunt onder het eerste lid kan voor wat betreft het aantal te saneren vierkante meters worden afgeweken in uitzonderingsgevallen en alleen wanneer er sprake is van een combinatie met andere maatregelen die een duidelijke verbetering van het landschap met zich mee brengen, waaronder (maar niet uitsluitend):
 - a. wegnemen van grootschalige verharding; of
 - b. wegnemen van minimaal 500 m² aan (complex van) schuren per locatie; of
 - c. aanbrengen of herstellen van kenmerkende landschapsstructuren.
3. Voor de beoordeling of sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de totale ruimtelijke kwaliteitswinst, waarbij ook milieutechnische aspecten kunnen worden meegewogen. Hierbij wordt advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4 Locatie van woningbouw ter compensatie

1. Kleinschalige woningbouw waarbij sprake is van sanering, kan worden gerealiseerd op dezelfde saneringslocatie of op een andere geschikte locatie.
2. Voor een andere geschikte locatie als bedoeld onder het eerste lid wordt in eerste instantie gezocht naar een locatie bij de dorpskern waar de sanering plaatsvindt.
3. Bij het ontbreken van een geschikte compensatielocatie bij de dorpskern waar de sanering plaatsvindt, heeft een geschikte locatie bij een kleinere dorpskern de voorkeur boven een locatie bij een grotere dorpskern die verder van de kern af ligt en daardoor minder of niet geschikt is.
4. Over de geschiktheid van een locatie wordt advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 5 Landschappelijk waardevolle gebieden

1. Voor het realiseren van kleinschalige woningbouw in landschappelijk waardevolle gebieden als genoemd in het derde lid, onder a tot en met d, gelden aanvullende voorwaarden als bedoeld in het derde lid.
2. Voor de vraag of voldaan wordt aan de voorwaarden van het derde lid wordt advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.
3. De landschappelijk waardevolle gebieden en de voorwaarden waaronder ter plaatse kleinschalige woningbouw kan worden gerealiseerd, zijn:
 - a. **Zandwallengebied Ouddorp**
 - 1°. bouwen van kleinschalige woningbouw in beginsel alleen als sanering van bebouwing ter plekke plaatsvindt;
 - 2°. in afwijking van 1° kan bouwen van kleinschalige woningbouw op een andere plek in het gebied dan waar gesaneerd wordt, worden toegestaan als de kwaliteitsverbetering op de saneringslocatie significant groter is dan het verlies aan kwaliteit op de compensatielocatie;
 - 3°. in een situatie als bedoeld onder 2° kan kleinschalige woningbouw worden toegestaan op een locatie binnen het zandwallengebied dat landschappelijk minder waardevol is mits:
 - er is geen sprake van een open kamer; of
 - er is sprake van een open kamer maar de openheid is niet zichtbaar vanuit openbaar gebied;en
 - er zijn op of direct langs het perceel geen landschappelijk waardevolle elementen zoals zandwallen of karakteristieke bebouwing aanwezig, of
 - er zijn landschappelijk waardevolle elementen aanwezig maar het zicht op deze elementen wordt niet ontnomen door de bebouwing;en
 - de bouw van een woning leidt niet tot een heel ander, minder aantrekkelijk straatbeeld als gevolg van de komst van bebouwing.
 - b. **Overige linten Ouddorp**

- 1°. bouwen van kleinschalige woningbouw in beginsel alleen als sanering van bebouwing ter plekke plaatsvindt, van in ieder geval een gedeelte van de in artikel 3, eerste lid, bedoelde vierkante meters;
 - 2°. welk gedeelte van de sanering in het lintengebied moet plaatsvinden moet per geval worden bekeken, afhankelijk van de landschappelijke waarde;
 - 3°. in afwijking van 1° kan bouwen van kleinschalige woningbouw op een andere plek in het gebied dan waar gesaneerd wordt, worden toegestaan als de kwaliteitsverbetering op de saneringslocatie significant groter is dan het verlies aan kwaliteit op de compensatielocatie.
- c. **Buurtschap Oostdijk en Nieuwendijk**
- 1°. bouwen van kleinschalige woningbouw uitsluitend op percelen die niet als NNN of 'strategische reservering natuur' zijn aangemerkt in de provinciale verordening; en
 - 2°. er geen sprake is van open percelen.
- d. **Dijklinten en overige linten**
- 1°. dijklinten: realiseren van kleinschalige woningbouw op percelen die landschappelijk minder waardevol zijn (geen doorzicht op een waardevolle polder of een kreek);
 - 2°. linten in de vorm van uitlopers uit de dorpen: bouwen van kleinschalige woningbouw mits het landschap ter plekke niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 6 Intrekking oude beleid

Het Beleid woningbouw zandwallengebied en bebouwingslinten wordt ingetrokken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel kleinschalige woningbouw buitengebied Goeree-Overflakkee.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Goeree-Overflakkee op 14 december 2023*

griffier, voorzitter,

drs. G. Brand mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Algemene toelichting

Op 3 december 2015 is door de raad het 'Beleid woningbouw zandwallengebied en bebouwingslinten' vastgesteld. Dit beleid diende als kader voor ontwikkelingen die in het verleden vielen onder de provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling'. Deze regeling gaat er op hoofdlijnen van uit dat er in ruil voor het saneren van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een of meerdere woningen mogen worden gebouwd, afhankelijk van de hoeveelheid gesaneerde bebouwing. Uitgangspunt van het beleid van december 2015 is dat bouwen in het buitengebied zonder compensatie in beginsel niet wenselijk is, maar niet dat dit is uitgesloten.

In 2019 heeft een evaluatie van dit beleid plaatsgevonden, waaruit bleek dat een verduidelijking op sommige punten wenselijk was. Met de 'Beleidsregel kleinschalige woningbouw in buitengebied Goeree-Overflakkee 2023' wordt dit verwerkt en wordt aangesloten op de partiële (tekstuele) herziening van hoofdstuk 6 van de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee.

Met de eerdere partiële herziening van de RSGO (hoofdstuk 6) in 2017, is onbedoeld een striktere beleidstoepassing ontstaan dan door de raad beoogd, en zoals was uitgewerkt in het beleid uit 2015. Door de raad is immers het uitgangspunt beoogd van woningbouw in combinatie met sanering, maar ook dat onder voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. In de RSGO herziening van 2017 komt die afwijkingmogelijkheid in de tekst niet terug. Om dit recht te zetten is de RSGO in 2023 partieel herzien, daar waar het gaat om de tekstpassage in hoofdstuk 6 die gaat over woningbouw in het buitengebied. In de RSGO wordt verwezen naar het toetsingskader gevormd door de 'Beleidsregel inzake kleinschalige woningbouw in buitengebied Goeree-Overflakkee 2023' of herzieningen daarvan.

Kader/toepassingsbereik

Deze beleidsregel gaat over kleinschalige woningbouwinitiatieven buiten het bestaand stads- en dorpsgebied die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

Alleen de artikelen die toelichting nodig hebben, zijn uitgewerkt.

Artikel 1 Begrippen

- **Bebouwingslinten:** bebouwingslinten zijn er op Goeree-Overflakkee in verschillende verschijningsvormen. Rond Ouddorp en het buurschap Oostdijk komen veel bebouwingslinten voor. Dit zijn vaak zandlinten waarbij bebouwing, openheid en groen elkaar afwisselen. Een aantal van deze linten zijn gelegen in het zandwallengebied. Mede door de aanwezigheid van zandwallen en schurvelingen en de historische, kleinschalige opzet van het gebied heeft de provincie Zuid-Holland dit gebied de status van 'cultuurhistorisch kroonjuweel' gegeven. Direct grenzend aan dit gebied zijn veel campings en bungalowparken gelegen. Op deze terreinen zijn nog wel elementen van het zandwallengebied te vinden, maar veel is ook verloren gegaan door de komst van de terreinen. Ook bij de overige kernen op Goeree-Overflakkee komen bebouwingslinten voor. Dit zijn veelal dijklinten die vanuit het dorp doorlopen in het buitengebied. Bebouwing langs dijklinten komt ook voor op grotere afstand van de kernen. Ook zijn er polderwegen die als uitloper van het dorp begeleid worden door bebouwing.

Artikel 2 Voorwaarden kleinschalige woningbouw in buitengebied

1. Beleid dat het saneren van voormalige of detonerende agrarische bebouwing stimuleert, is zeer gewenst. Door schaalvergroting in de landbouw stoppen er veel bedrijven. Zonder goede regeling zullen er in de toekomst meer verpauperde voormalige agrarische complexen voorkomen in het buitengebied. Zeker wanneer een gebouw veel asbest bevat is het duur om leegstaande bebouwing te saneren. Ook voor de eigenaren is het van belang dat er regelingen zijn om van deze complexen af te komen.
Gelet op het belang van het saneren van bebouwing in het buitengebied is het wenselijk om zeer terughoudend om te gaan met het verlenen van medewerking aan bouwplannen die niet gecombineerd worden met compensatiemaatregelen, ook al is dat op basis van de provinciale verordening in sommige gevallen mogelijk. Als het realiseren van woningen ook mogelijk is zonder sanering of met zeer beperkte sanering van bebouwing is de prikkel om te komen tot sanering vrijwel afwezig. Naast compensatiemaatregelen moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als geheel.
2. Het saneren van voormalige agrarische bebouwing heeft niet alleen landschappelijke voordelen maar ook milieutechnische. Sanering van agrarische bedrijven kan leiden tot een afname van geluid- of geuroverlast in de omgeving.
Niet elke sloop is een verbetering. Er is ook bebouwing in het buitengebied die juist onderdeel uit maakt van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Gedacht kan worden aan karakteris-

tieke boerderijen of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft al een beschermde status en kan daarom niet zomaar gesloopt worden. Echter niet alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied heeft ook een officiële status. Het is daarom altijd wenselijk om bij het saneren van bebouwing in het kader van ruimte voor ruimte na te gaan of er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast is er in het buitengebied ook bebouwing aanwezig die weliswaar niet cultuurhistorisch waardevol is maar nog wel een functie kan hebben voor het buitengebied, bijvoorbeeld voor agrarische doeleinden of agrarisch aanverwante doeleinden of nevenactiviteiten. Ook dan moet overwogen worden of het saneren van een goed bruikbare schuur of loods gezien moet worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3. Sanering van bebouwing in het buitengebied als compensatiemaatregel is het uitgangspunt. Het toepassen van maatwerk is mogelijk in uitzonderingsgevallen, zoals uitgewerkt in lid 4.
4. In uitzonderingsgevallen is (beperkt) woningbouw in het buitengebied mogelijk waar andere compensatiemaatregelen tegenover staan dan in de vorm van sanering van bebouwing in het buitengebied. Te denken valt aan situaties waarin dusdanige investeringen zijn gedaan dat daarmee een uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteitswinst elders in de gemeente (niet beperkt tot het buitengebied) wordt behaald. Onder uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden verstaan, het in stand houden of beschermen van cultuurhistorisch zeer waardevolle bebouwing in de gemeente. Of het realiseren van substantiële milieutechnische voordelen.
5. De uitzondering zoals beschreven in lid 4 kan niet leiden tot woningbouwmogelijkheden in de landschappelijk waardevolle gebieden als bedoeld in artikel 5 a, b en c.

Artikel 3 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

1. De sanering hoeft zich niet te beperken tot alleen voormalige agrarische bebouwing. Ook overige detonerende bebouwing in het buitengebied kan gesaneerd worden met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. De genoemde aantallen vierkante meters zijn het uitgangspunt.
2. In uitzonderingsgevallen en wanneer er sprake is van een combinatie met andere maatregelen die een duidelijke verbetering van het landschap met zich mee brengen, kan minder dan het in lid 1 genoemde aantal te saneren bebouwing leiden tot een compensatiewoning. Zoals het weg-nemen van verharding of het aanbrengen of herstellen van kenmerkende landschapsstructuren. Hiermee wordt nadrukkelijk niet bedoeld, dat de oppervlakte van de andere maatregelen één op één kan worden opgeteld bij het oppervlak aan te saneren bebouwing. De mate waarin wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteitswinst wordt niet alleen bepaald door de omvang van de weg te halen bebouwing. Er wordt gekeken naar de totale landschappelijke winst, waarbij ook milieutechnische aspecten kunnen worden meegewogen. Een eenvoudig te slopen schuur wordt in het licht van compensatie anders beoordeeld dan een lastiger te slopen schuur, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van asbest, gierkelders, silo's of andere opstallen. Bij een lastig te slopen schuur kan minder dan 1.000m² wellicht voldoende kwaliteitsverbetering zijn. In de praktijk worden regelmatig kleinere solitaire veldschuren aangedragen voor ruimte voor ruimte. Dit is niet waar de regeling voor bedoeld is. Daarnaast is het de vraag of kleinere veldschuren het landschap echt aantasten. Het verwijderen van dergelijke schuren leidt vaak niet of in zeer beperkte mate tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als vuistregel kan worden aangehouden dat een schuur of complex van schuren minimaal 500m² per locatie moet bedragen om meege-nomen te kunnen worden als maatregel als bedoeld in lid 2.
3. Er wordt een totale afweging gemaakt waarbij het uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit op zijn minst gelijk blijft en bij voorkeur verbetert. Concreet wordt afgewogen of de landschappelijke verbetering van de sanering opweegt tegen de aantasting van het landschap als gevolg van de bouw van een woning. De beoordeling ligt bij de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4 Locatie van woningbouw ter compensatie

1. Als de compensatie woning binnen het oorspronkelijke bouwvlak, waar de sanering plaatsvond, gerealiseerd wordt zal de ruimtelijke kwaliteit er niet snel op achteruit gaan. In de praktijk is het niet altijd mogelijk om compensatiewoningen te situeren op het perceel waar de sanering heeft plaatsgevonden. Het kan namelijk zo zijn dat er milieucontouren van andere bedrijven over het perceel zijn gelegen, waardoor deze bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Ook is het landschappelijk niet altijd wenselijk om ter plaatse te compenseren, zeker wanneer er meerdere compensatiewoningen gebouwd worden. Verder is het soms economisch gezien niet haalbaar om ter plaatse te compenseren, bijvoorbeeld doordat het perceel op een voor woningbouw heel onaantrekkelijke plaats ligt. Het is daarom van belang dat het realiseren van een compensatiewoning op een andere plaats dan waar de sanering plaatsvond mogelijk moet zijn. Het niet ter plekke terugbouwen van een woning kan in sommige gevallen ook wenselijk zijn als hierdoor zichtlijnen op landschapsstructuren of cultuurhistorische bebouwing ontstaan. Ook in situaties waarin er bij het agrarische complex geen dienstwoning aanwezig is ligt het meer voor de hand om de compensatiewoning op een meer geschikte plek te realiseren.
2. In praktijk komt het nog steeds voor dat compensatierechten om wat voor reden dan ook niet ter plekke gerealiseerd worden, maar op andere locaties. Naast Ouddorp en Goedereede blijken

- Middelharnis en Sommelsdijk erg populair te zijn om compensatierechten te realiseren. Met name de westkant van Sommelsdijk is een aantrekkelijk gebied. Om te voorkomen dat dit gebied helemaal bebouwd wordt en de karakteristiek van het gebied verloren gaat is er een aparte gebiedsvisie vastgesteld voor dit gebied. Er dient eerst te worden gezocht naar een locatie bij de kern waar de sanering plaatsvindt.
3. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar compensatiewoningen rond Middelharnis en Sommelsdijk, met als gevolg dat – bij het schaarser worden van geschikte locaties – er meer locaties verder van de dorpen af worden aangedragen. Dit terwijl er rond andere kernen nog voldoende geschikte locaties te vinden zijn. Als een geschikte locatie bij de kern waar de sanering plaatsvindt ontbreekt, heeft een locatie bij een kleinere kern de voorkeur boven een minder geschikte locatie bij een grotere kern.
 5. Voorkomen moet worden dat er in het buitengebied grote clusters van compensatiewoningen komen. Daarom is het raadzaam nooit meer dan drie woningen bij elkaar te realiseren, inclusief een eventuele dienstwoning.

Artikel 5 Landschappelijk waardevolle gebieden

1. Beleid omtrent het bouwen van woningen ter compensatie van saneringsmaatregelen roept vooral vragen op wanneer er woningen worden gebouwd in landschappelijk waardevolle gebieden terwijl de sanering plaatsvindt in gebieden die veel minder waardevol zijn. Vooral wanneer er meerdere woningen in een waardevol gebied worden gebouwd kan dit leiden tot een aantasting van de kwaliteit van een gebied. Het is daarom wenselijk om aanvullende voorwaarden op te nemen voor het realiseren van woningen in landschappelijk waardevolle gebieden. Niet ieder perceel binnen een waardevol gebied is even waardevol. Ook in waardevolle gebieden zijn er percelen waar de bouw van een woning geen of nauwelijks afbreuk doet aan het landschap en soms misschien zelfs tot een kwaliteitsverbetering leidt. In de beleidsregel wordt hier rekening mee gehouden. Daarbij worden handvatten geboden om te kunnen bepalen in hoeverre een perceel landschappelijk waardevol is en wanneer niet. In de praktijk is gebleken dat er een grote druk is op het zandwallengebied en de overige linten rond Ouddorp en Goedereede. Initiatiefnemers zoeken de grenzen op om tot voldoende compensatie te komen. Daarom geldt zeker voor deze gebieden dat het wenselijk is dat duidelijk omschreven wordt wanneer er sprake is van voldoende sanering.

3. Onder landschappelijk waardevolle gebieden wordt verstaan:

- a. **Zandwallengebied Ouddorp**

Het zandwallengebied bij Ouddorp is vanuit landschappelijk en vanuit cultuurhistorisch oogpunt een zeer waardevol gebied. De provincie heeft het gebied aangemerkt als 'cultuurhistorisch kroonjuweel'. Vooral de open, karakteristieke kamers, omgeven door zandwallen zijn zeer waardevol. De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn:

- 0 Een kleinschalig en onregelmatig netwerk van bebouwingslinten, zandwallen en beplantingen;
- 0 Een afwisselend, kleinschalig grondgebruik (grasland, verschillende vormen van akker- en tuinbouw) op kleine onregelmatig gevormde akkertjes;
- 0 Kenmerkende lintbebouwing.

De begrenzing van het zandwallengebied is opgenomen in de provinciale verordening. Het zandwallengebied is een zeer waardevol gebied, waarin het behoud van de kleinschalige open plekken die er nog zijn in dit gebied dermate van belang is dat er zeer terughoudend moet worden omgegaan met het bouwen van compensatiewoningen in dit gebied. Compensatie is in beginsel alleen toegestaan als er ter plekke gesaneerd wordt. Compensatie op een andere plek in het gebied kan worden toegestaan als de kwaliteitsverbetering op de saneringslocatie significant groter is dan het verlies aan kwaliteit op de compensatielocatie. In dat geval kan compensatie worden toegestaan op een locatie binnen het zandwallengebied dat landschappelijk minder waardevol is. Of een perceel waardevol is of niet wordt beoordeeld aan de hand van de volgende vragen:

- 1°. Is sprake van een open kamer^[1] en is de openheid zichtbaar vanuit het openbaar gebied?
- 2°. zijn er op of direct langs het perceel landschappelijk waardevolle elementen zoals zandwallen of karakteristieke bebouwing^[2]
[1] Met karakteristieke bebouwing of elementen worden gebouwen of elementen bedoeld die een beschermde status hebben, zoals een monument. aanwezig? Wordt het zicht op deze elementen ontnomen door de bebouwing?
- 3°. Leidt de bouw van een woning tot een heel ander, minder aantrekkelijk straatbeeld als gevolg van de komst van bebouwing?

Met bovenstaande afwegingsgronden zullen er in het zandwallengebied niet veel percelen in aanmerking komen voor de bouw van een compensatiewoning.

b. **Overige linten Ouddorp**

De overige linten rond Ouddorp hebben geen officiële beschermde status. In de geldende bestemmingsplannen zijn deze gebieden wel als landschappelijk waardevol aangemerkt. Ook in dit gebied komen zandwallen voor, echter hier is het landschap minder kleinschalig en meer open dan in het zandwallengebied. In dit gebied komen wel veel op zichzelf staande waardevolle elementen zoals monumentale bebouwing, groenstructuren en doorkijkjes voor.

In dit gebied moet voorkomen worden dat de linten volledig worden volgebouwd. Hiermee wordt het afwisselende karakter met bebouwing en openheid aangetast. Compensatie is in beginsel alleen toegestaan als er ter plekke (in het lintengebied rond Ouddorp) gesaneerd wordt. Dit betekent niet dat de volledige sanering van 1.000m² in het lintengebied rond Ouddorp moet plaatsvinden, maar wel een gedeelte van de sanering. Hierbij moet per geval, afhankelijk van de landschappelijke waarde van het perceel, bekeken worden of sanering in het lintengebied aan de orde is en in welke mate.

Compensatie op een andere plek in het gebied kan worden toegestaan als de kwaliteitsverbetering op de saneringslocatie significant groter is dan het verlies aan kwaliteit op de compensatielocatie.

In dat geval is relevant dat de bouw van een compensatiewoning niet ten koste dient te gaan van het zicht op karakteristieke bebouwing of elementen. Daarnaast dient er een goede afweging gemaakt te worden wanneer een open plek behouden dient te blijven. Het bebouwen van de enige open plek in een bebouwingslint is niet wenselijk, zeker niet wanneer de open plek een doorkijk biedt op een waardevol gebouw, element of landschap. Hierdoor kan het voorkomen dat op een bepaalde plek wel een woning kan worden gebouwd maar op het naastgelegen perceel niet omdat anders een waardevolle doorkijk verloren gaat.

c. **Buurtschap Oostdijk en Nieuwendijk**

Buurtschap Oostdijk en Nieuwendijk is een bebouwingslint dat gelegen is op de rand van de duinen enerzijds en de waardevolle open polders rond de stad Goedereede anderzijds. Typisch is de bebouwing aan met name de noordzijde van de weg en de afwisseling tussen elzensingels, open grasland, bos en woonkavels. De woonkavels zijn op een aantal plekken opgedeeld in voor- en achterkavels en zijn als het waren in de tweede linie gebouwd. Delen van het gebied zijn in de provinciale verordening aangemerkt als NNN (Natuur netwerk Nederland, voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS) of 'strategische reservering natuur'.

De percelen die als NNN of 'strategische reservering natuur' zijn aangemerkt in de verordening kunnen niet worden gebruikt voor de bouw van een compensatiewoning. Daarnaast is het niet wenselijk dat wordt gebouwd op open percelen, zeker niet wanneer deze percelen doorkijk bieden op de polder Oude Oostdijk. Het aantal percelen binnen dit gebied dat geschikt is voor het bouwen van een compensatiewoning is daarmee zeer beperkt.

d. **Dijklinten en overige linten**

In de polders op Goeree-Overflakkee komen dijklinten en overige linten als uitlopers van de dorpen voor. Het gebied kenmerkt zich door zijn grootschaligheid en openheid. De gronden in de polders hebben meestal een agrarische functie en bebouwing komt er nergens voor. De polders worden omgeven door dijken waar in sommige gevallen bebouwing op staat. In de polders zijn ook waardevolle kreken met natuurlijke oevers te vinden.

Dijk linten zijn vaak ontstaan langs oude of niet afgegraven zeepolderdijken van op- en aanwassen. Sommige dijklinten zijn uitgegroeid tot dorpen of buurtschappen. Door de grote schaal van de polders is de landschappelijke impact van het bouwen van een woning in een dijklint op het landschap over het algemeen veel minder groot dan in de linten op de zandgronden aan de westkant van Goeree-Overflakkee. De bouw van een woning aan een dijklint zal daarom ook veel minder snel leiden tot een aantasting van het landschap. Echter ook langs dijklinten kunnen landschappelijk waardevolle plekken voorkomen, bijvoorbeeld een doorkijk op een waardevolle polder of een kreek.

Naast dijklinten komen er in het polderlandschap ook linten in de vorm van uitlopers uit de dorpen voor. Ook hiervoor geldt dat het bouwen van een woning hier niet snel tot een aantasting van het landschap leidt. Ook het bouwen van een woning in het verlengde van een bestaand lint zal normaal gesproken niet tot een aantasting van het landschap leiden. De dijklinten en overige linten in het polderlandschap van Goeree-Overflakkee zijn in beginsel geschikt voor het bouwen van compensatiewoningen. Uiteraard dient wel per geval een afweging te worden gemaakt of het landschap ter plekke niet onevenredig wordt aangetast.

- [1] Met een open kamer wordt een kleinschalig onbebouwd stukje land omgeven door zandwallen bedoeld.
- [2] Met karakteristieke bebouwing of elementen worden gebouwen of elementen bedoeld die een beschermde status hebben, zoals een monument.