

5-11-2021

art10 2e

→ water & graven overop ontwerpplan

art10 2e

: buitenopslag goed passen in de kansen  
→ nu een aanpakwijze

→ andere plek. afwijking niet verplaatsen  
Het is het nu over 10 jaar?

→ het aalbeemd → weg verleggen.

Reactie: → landschapstype buigen vanuit beleid

twee rijklijnen

→ versterk bestaande kwaliteits

→

art10 2e

Heel goed ontwerp. Helemaal verbeterd met wereldlijk.  
Auto's veel ruimte, uitbreiding een kans

+ verba + detailplan

→ kans

→ Heel goed ontwerp. Niet wereldlijk. veel ruimte omvormen.

→ Kans: vanuit ~~landbouw~~ gebied. 62r gesprek met ons?  
Gleit niet om]

art10 2e

= onafhankelijk partij

art10 2e

art10 2e

+ landschap of erfgoed / wereldlijk kwaliteits  
opvolger

art10 2e

art10 2e

→

**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 14:10  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** Contact erfgoed/cultuur bij gemeente Goeree-Overflakkee

Ho art10 2e

Hierbij contactgegevens van art10 2e bij gemeente Goeree-Overflakkee.

Groet art10 2e

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

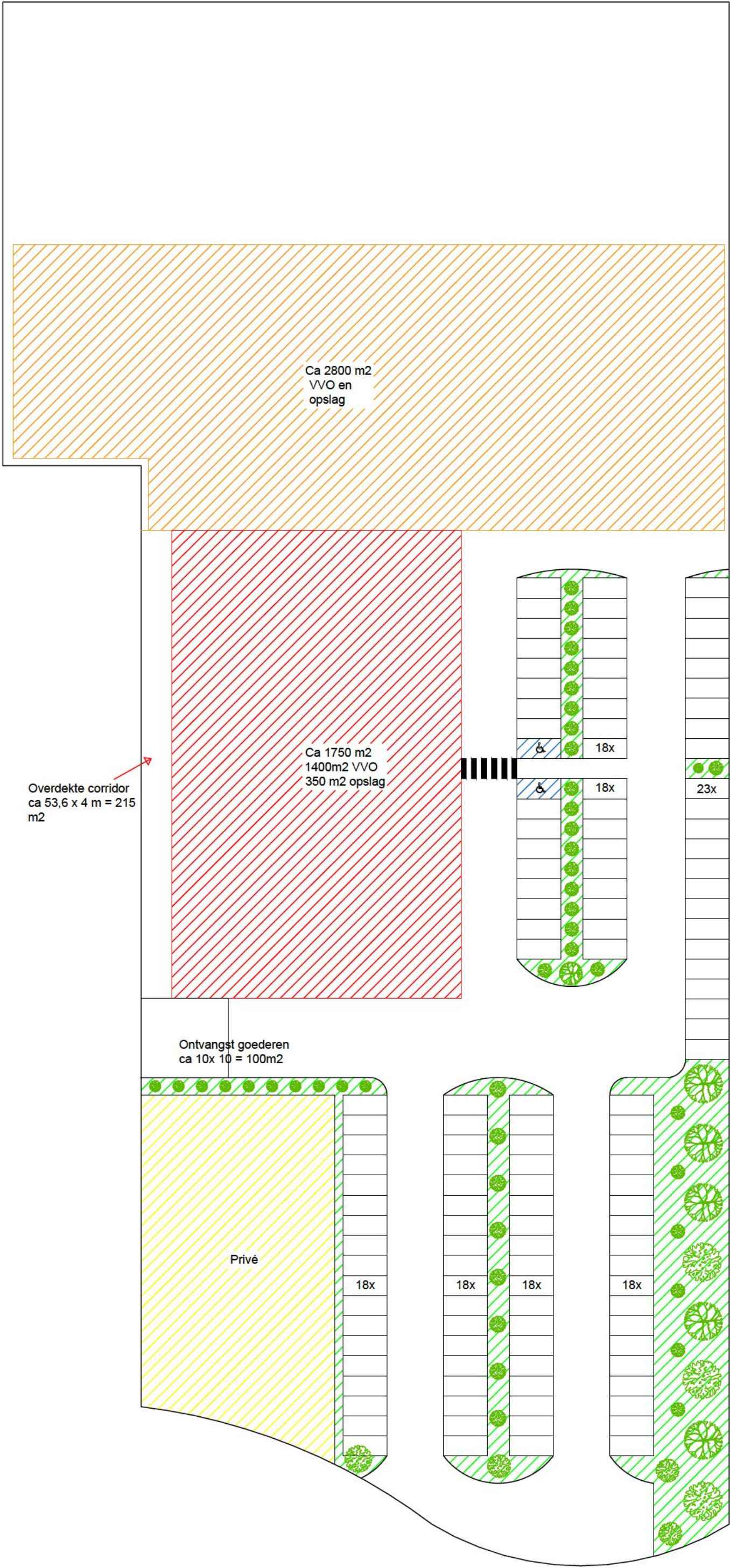
Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 ee n)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e @g oeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)







**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:31  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** Re: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

art10 2e

Ik ben deze week met vakantie. Heb het wel vorige week met m'n collega's besproken. Als je deze week reactie nodig hebt, dan aan art10 2e vragen wie dit overneemt. We hadden vorige week moeite de kaartjes te duiden. Nu is er meer uitleg van de gemeente, als dit goed op een kaartje gezet kan worden door initiatiefnemer/gemeente, helpt dat wel. Op locatie kijken lukt zeker niet.

Groet art10 2e

[Outlook voor Android](#) downloaden

---

**From:** art10 2e <art10 2e@pzh.nl>  
**Sent:** Thursday, October 21, 2021 3:09:03 PM  
**To:** art10 2e <art10 2e@pzh.nl>; art10 2e <art10 2e@pzh.nl>  
**Cc:** art10 2e <art10 2e@pzh.nl>; art10 2e <art10 2e@pzh.nl>; art10 2e <art10 2e@pzh.nl>  
art10 2e <art10 2e@pzh.nl>

**Subject:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hallo art10 2e

Onderstaand de beantwoording vanuit de gemeente. Om de gemeente te helpen zou het denk ik goed zijn om toe te werken naar een advies of we hier mogelijkheden zien en zo ja, aan welke voorwaarden het (bestemmings)plan in dit geval zal moeten voldoen. Ik zie twee mogelijkheden om hiernaar toe te werken:

1. Op basis van de huidige informatie geven we een schriftelijk advies af.
2. We plannen een overleg in met de gemeente om dit plan te digitaal te bespreken en met elkaar te kijken wat er wel/ niet mogelijk is en welke eisen er zijn. Eventueel kan dit nog op locatie, maar dat vergt veel reistijd.

Welke variant heeft jullie voorkeur? **Graag hoor ik dit vandaag of morgen**. Dan kan ik de gemeente laten weten op welke termijn ze iets van ons horen / op welke termijn we een afspraak in kunnen plannen.

Laat ook even weten wat jullie nog aan tijd en informatie nodig hebben om hiermee verder te gaan.

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.
2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag)



en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.

3. In de laatste rechtszaak is door art10 2e ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.

Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet.

Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd. Mede redenen hiervoor

- a. art10 2e ervaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activiteiten verder van zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor art10 2e te beperken;
  - b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. art10 2e weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
  - c.
4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deels ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.
  5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2e oplossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen.  
De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2e een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer.
- Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.
- Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

---

**Van:** [art10 2e]@p zh.nl>

**Verzonden:** woensdag 20 oktober 2021 14:36

**Aan:** [art10 2e] pzh.nl> [art10 2e]@p zh.nl>

**CC:** [art10 2e]@p zh.nl>; [art10 2e]@pzh.nl> [art10 2e]

[art10 2e] p zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Ik heb deze casus met mijn collega-ontwerpers planadvies besproken.

Ook ik wil graag antwoord wat e.e.a. betekent en hoe groot het wordt in de nieuwe situatie.

Als ik het goed heb, geeft de gemeente in haar beleid aan dat ze het "kleinschalig karakter" van dit gebied wil behouden. De vraag is of deze ontwikkeling de draagkracht van de omgeving te boven gaat. Smal weggetje: kan die het verkeer verwerken? Hoe vindt laden en lossen straks plaats? Waarom zijn er zoveel parkeerplaatsen nodig?

Er zou aan weerszijden van het perceel een strook van een zekere breedte vrij en groen gehouden moeten worden t.b.v. beheer en instandhouding van de schurveling: een walletje en begroeiing op de perceelgrens.

Wordt hier een maximaal bebouwingspercentage en verhard oppervlakte voor de kavel aangehouden?

Dat zou logisch zijn.

Het voorterrein voldoet zo niet aan kwaliteit die passend is in dit bijzondere lint.

Groet,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:20

**Aan:** [art10 2e]@p zh.nl>

**CC:** [art10 2e]@pzh.nl> [art10 2e]@p zh.nl> [art10 2e]

[art10 2e] p zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Dank voor jullie reactie. Dit ga ik navragen bij de gemeente. Reactie volgt.

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]@p zh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 13:36

**Aan:** [art10 2e]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] [art10 2e]@p zh.nl>; [art10 2e]

[art10 2e] [art10 2e] p zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Ja, ik heb dit plan gisteren besproken in ons planoverleg voor erfgoed & RO.

Naast ons provinciaal beleid voor kroonjuwelen heb ik hier ook nog even de nieuwe [gebiedsvisie voor de kop van Goeree](#) er bij betrokken

Want ons opvalt is:

Dit plan maakt niet alleen huidig gebruik kloppend, de gebruiksfuncties gaan ook een groter deel van het perceel beslaan. De bedrijfsmatige activiteiten 'schuiven' niet alleen naar achteren, er gebeurt meer, nl:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe die lijkt 2 x zo groot (zie rood gearceerd vlak op afbeelding hieronder)

- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat is dit?
- parkeren aan de voorzijde gaat ook een veel groter oppervlak beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. NB. De huidige groene begrenzing langs de weg lijkt juist verdwenen, dat is eerder een aantasting.

We hebben hierover de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt de met aanduiding VVO in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. Gemeente geeft in haar gebiedsvisie aan ze die open wil houden!
3. Waarom is oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe denkt de gemeente op deze locatie uitwerking te geven aan de ambities uit haar eigen gebiedsvisie? Mn het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57).

Kun je deze vragen aan de gemeente voorleggen?

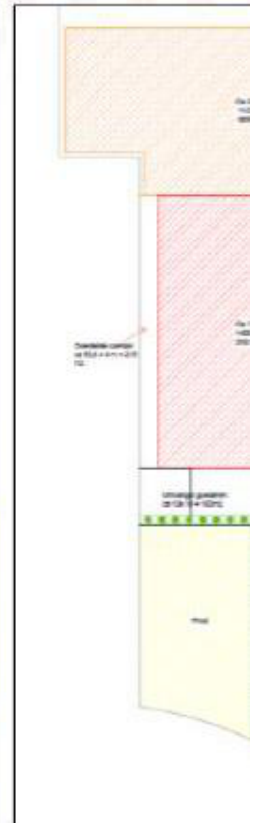
Vast bedankt.

Groet art10 2e

# Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg

Bestaand

Nieuw





---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 10:22

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Hebben jullie dit gisteren nog kunnen bespreken (naast [Buiten reikwijdte Wob-v?]

En goed voorstel om [art10 2e] o ok te betrekken. Hoor graag jullie reactie.

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 15 oktober 2021 08:52

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Ik hoorde gisteren over de landschappelijke gebiedsvisie voor de kop van Goeree (staat ook op de site van de gemeente): lijkt me goed om die erbij te betrekken.

Bij ons is [art10 2e] erbij betrokken.

Groet,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 17:30

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Het vlekkenplan heb ik gestuurd. Het is nog in de vooroverlegfase, wat er openbaar beschikbaar is + wat ik heb opgestuurd is wat ik heb.

Kom je verder met het vlekkenplan?

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 16:38

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Heb je ook nog een beeld/kaart van de nieuwe gewenste situatie? En liefst ook een vergelijking van oud en nieuw. Dat is nu lastig op te maken uit deze info.

Ik lees dat er een vlekkenplan/tekening is gemaakt. Die zie ik niet in de bijlage. Kun je die nog mailen?

Dank je.

Groet [art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 13:28

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** FW: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Urgentie:** Hoog

Hallo [art10 2e]

Hierbij nog even als reminder.

@art10 2e stelde voor dat jullie deze casus aanstaande maandag bespreken tegelijk me Buiten reikwijdte Wob-verzoek Zo u erg fijn zijn, dan kan ik dinsdag (de 19<sup>de</sup>) reageren naar de gemeente hoe wij ertegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

**Van** art10 2e

**Verzonden:** dinsdag 5 oktober 2021 09:17

**Aan:** art10 2e @p zh.nl>; art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Van de gemeente Goeree-Overflakkee heb ik een plan binnen gekregen in de vooroverleg fase. Het gaat om Dijkstelweg 28a te Ouddorp. Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het gebruik van het perceel de afgelopen 5 jaar. De gemeente wil dit rechtzetten en het bestemmingsplan kloppend maken voor het huidige gebruik (zie onderstaande mail van de gemeente voor uitgebreidere toelichting). De gemeente legt het plan voor met name omdat het in beschermingscategorie 1 ligt (Schurvelingsgebied van de Kop van Goeree).

Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf-gemengd gebied', een klein deel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' (zie bijlage).

De gemeente vraagt of wij kunnen kijken of de aanpassingen aan het bestemmingsplan die zij willen maken past binnen het provinciale beleid.

Over het stuk agrarisch met waarden vraagt de gemeente:

*'Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen.'*

Zouden jullie vanuit cultuur en ruimtelijke kwaliteit hierover kunnen adviseren? Zien jullie strijdigheden met het provinciale belang bij de plannen van de gemeente?

Lukt het jullie een reactie te geven uiterlijk 19-10?

art10 2e normaalgesproken begreep ik is art10 2e con tactpersoon voor GO. Nu zag ik in haar afwezigheidsmelding dat zij afwezig is t/m 25 oktober. Vandaar dat ik het nu aan jou voorleg. Mochten er nog vragen zijn, laat het mij weten. Alvast dank voor het meekijken.

Met vriendelijke groet,



provincie  
**ZUID HOLLAND**

art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdel onen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e @p zh.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag,

vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

**Van:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 12:04

**Aan** art10 2e @pzh.nl> art10 2e @p zh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met art10 2e ((Overigens maakt art10 2e art10 2e overall bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen. In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde art10 2e

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van art10 2e art10 2e Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van art10 2e s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

**Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt.** Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van art10 2e Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekken-tekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.



Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.  
Alvast dank.



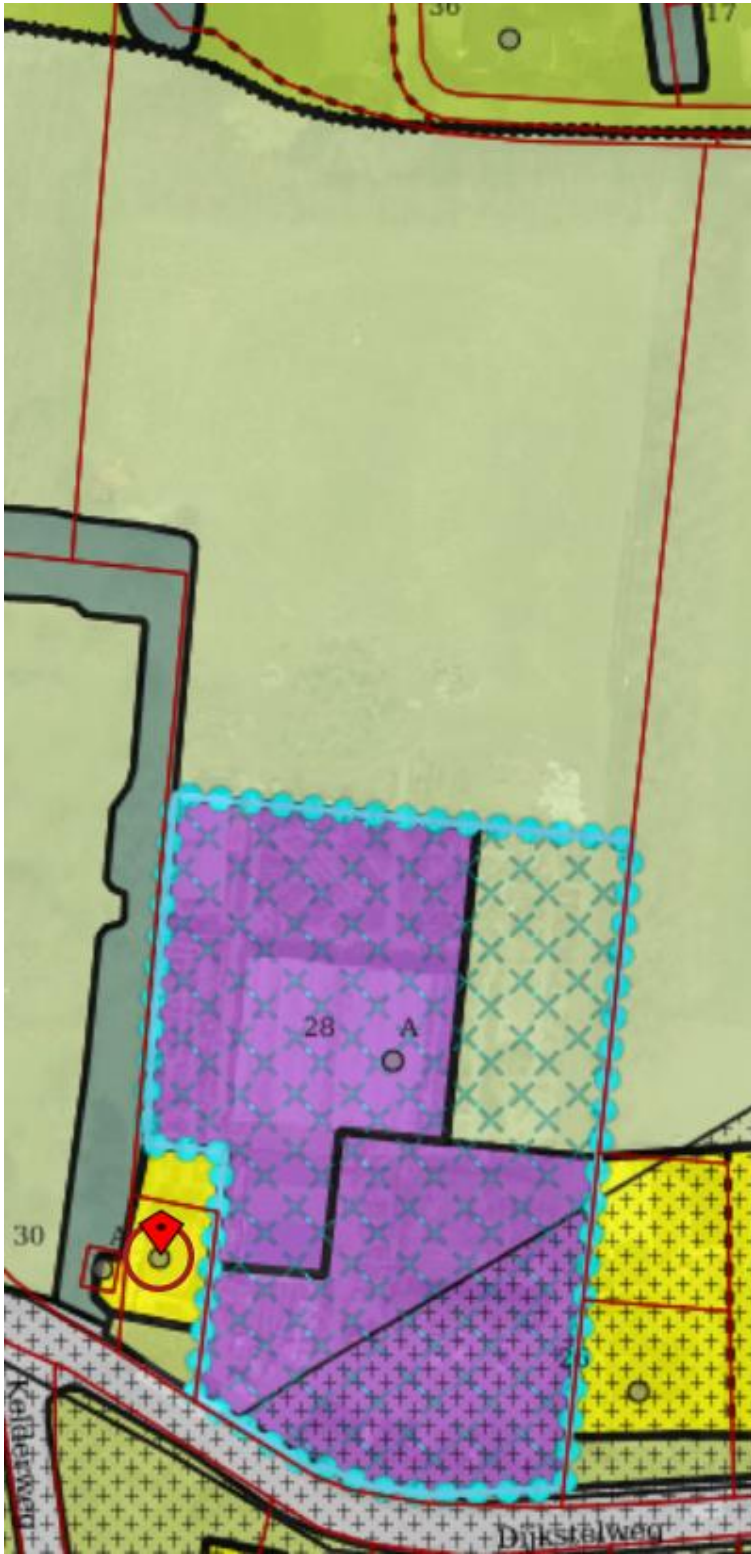


Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht waar ook de groenbuffer wordt beoogd.

art10 2c

art10 2e





Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 *(Algemeen)*  
T +31187 art10 2e *(Direct)*

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) *(Algemeen)*  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) *(Direct)*  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



# Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg 28a

Bestaand



Nieuw





**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** woensdag 20 oktober 2021 14:36  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Ik heb deze casus met mijn collega-ontwerpers planadvies besproken.  
Ook ik wil graag antwoord wat e.e.a. betekent en hoe groot het wordt in de nieuwe situatie.  
Als ik het goed heb, geeft de gemeente in haar beleid aan dat ze het "kleinschalig karakter" van dit gebied wil behouden. De vraag is of deze ontwikkeling de draagkracht van de omgeving te boven gaat. Smal weggetje: kan die het verkeer verwerken? Hoe vindt laden en lossen straks plaats? Waarom zijn er zoveel parkeerplaatsen nodig?  
Er zou aan weerszijden van het perceel een strook van een zekere breedte vrij en groen gehouden moeten worden t.b.v. beheer en instandhouding van de schurveling: een walletje en begroeiing op de perceelgrens.  
Wordt hier een maximaal bebouwingspercentage en verhard oppervlakte voor de kavel aangehouden? Dat zou logisch zijn.  
Het voorterrein voldoet zo niet aan kwaliteit die passend is in dit bijzondere lint.

Groet,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:20  
**Aan:** art10 2e @p zh.nl>  
**CC:** art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p zh.nl> art10 2e  
art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Dank voor jullie reactie. Dit ga ik navragen bij de gemeente. Reactie volgt.

Groeten,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e @p zh.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 13:36  
**Aan:** art10 2e @pzh.nl>  
**CC:** art10 2e @p zh.nl>; art10 2e @p zh.nl>; art10 2e  
art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Ja, ik heb dit plan gisteren besproken in ons planoverleg voor erfgoed & RO.

Naast ons provinciaal beleid voor kroonjuwelen heb ik hier ook nog even de nieuwe [gebiedsvisie voor de kop van Goeree](#) er bij betrokken

Want ons opvalt is:

Dit plan maakt niet alleen huidig gebruik kloppend, de gebruiksfuncties gaan ook een groter deel van het perceel beslaan. De bedrijfsmatige activiteiten 'schuiven' niet alleen naar achteren, er gebeurt meer, nl:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe die lijkt 2 x zo groot (zie rood gearceerd vlak op afbeelding hieronder)
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat is dit?
- parkeren aan de voorzijde gaat ook een veel groter oppervlak beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. NB. De huidige groene begrenzing langs de weg lijkt juist verdwenen, dat is eerder een aantasting.

We hebben hierover de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt de met aanduiding VVO in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. Gemeente geeft in haar gebiedsvisie aan ze die open wil houden!
3. Waarom is oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe denkt de gemeente op deze locatie uitwerking te geven aan de ambities uit haar eigen gebiedsvisie? Mn het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57).

Kun je deze vragen aan de gemeente voorleggen?

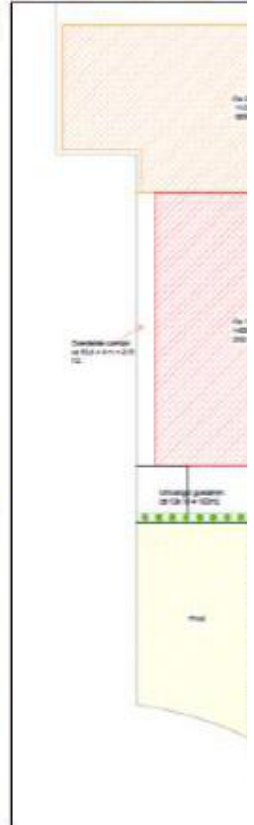
Vast bedankt.

Groet art10 2e

# Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg

Bestaand

Nieuw



Van art10 2e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 10:22

Aan: art10 2e @p zh.nl>; art10 2e @p zh.nl>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Hebben jullie dit gisteren nog kunnen bespreken (naast Buiten reikwijdte Wob-v?)

En goed voorstel om art10 2e o ok te betrekken. Hoor graag jullie reactie.

Groeten,



art10 2e

---

**Van:** art10 2e @p.zh.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 15 oktober 2021 08:52  
**Aan:** art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p.zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Ik hoorde gisteren over de landschappelijke gebiedsvisie voor de kop van Goeree (staat ook op de site van de gemeente): lijkt me goed om die erbij te betrekken.  
Bij ons is art10 2e erbij betrokken.

Groet,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 17:30  
**Aan:** art10 2e @p.zh.nl>  
**CC:** art10 2e @pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Het vlekkenplan heb ik gestuurd. Het is nog in de vooroverlegfase, wat er openbaar beschikbaar is + wat ik heb opgestuurd is wat ik heb.  
Kom je verder met het vlekkenplan?

Groeten,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e @p.zh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 16:38  
**Aan:** art10 2e @pzh.nl>  
**CC:** art10 2e @pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Heb je ook nog een beeld/kaart van de nieuwe gewenste situatie? En liefst ook een vergelijking van oud en nieuw. Dat is nu lastig op te maken uit deze info.  
Ik lees dat er een vlekkenplan/tekening is gemaakt. Die zie ik niet in de bijlage. Kun je die nog mailen?  
Dank je.

Groet art10 2e

---

**Van** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 13:28

**Aan** art10 2e @p zh.nl> art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** FW: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Urgentie:** Hoog

Hallo art10 2e

Hierbij nog even als reminder.

@ art10 2e stelde voor dat jullie deze casus aanstaande maandag bespreken tegelijk met de Buiten reikwijdte Wob-verzoek. Zou erg fijn zijn, dan kan ik dinsdag (de 19<sup>de</sup>) reageren naar de gemeente hoe wij ertegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

---

**Van** art10 2e

**Verzonden:** dinsdag 5 oktober 2021 09:17

**Aan:** art10 2e @p zh.nl> art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Van de gemeente Goeree-Overflakkee heb ik een plan binnen gekregen in de vooroverleg fase. Het gaat om Dijkstelweg 28a te Ouddorp. Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het gebruik van het perceel de afgelopen 5 jaar. De gemeente wil dit rechtzetten en het bestemmingsplan kloppend maken voor het huidige gebruik (zie onderstaande mail van de gemeente voor uitgebreidere toelichting). De gemeente legt het plan voor met name omdat het in beschermingscategorie 1 ligt (Schurvelingsgebied van de Kop van Goeree). Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf-gemengd gebied', een klein deel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' (zie bijlage). De gemeente vraagt of wij kunnen kijken of de aanpassingen aan het bestemmingsplan die zij willen maken past binnen het provinciale beleid. Over het stuk agrarisch met waarden vraagt de gemeente: *'Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen.'*

Zouden jullie vanuit cultuur en ruimtelijke kwaliteit hierover kunnen adviseren? Zien jullie strijdigheden met het provinciale belang bij de plannen van de gemeente?

Lukt het jullie een reactie te geven uiterlijk 19-10?

@ art10 2e normaalgesproken begreep ik is art10 2e con tactpersoon voor GO. Nu zag ik in haar afwezigheidsmelding dat zij afwezig is t/m 25 oktober. Vandaar dat ik het nu aan jou voorleg.

Mochten er nog vragen zijn, laat het mij weten. Alvast dank voor het meekijken.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e <[art10 2e@oeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@oeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 12:04

**Aan:** art10 2e <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>; art10 2e <[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met art10 2e ((Overigens maakt art10 2e art10 2e overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.



Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden".

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde art10 2e.

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van art10 2e art10 2e. Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van art10 2e s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

**Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt.** Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van art10 2e. Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e. Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekentekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Alvast dank.





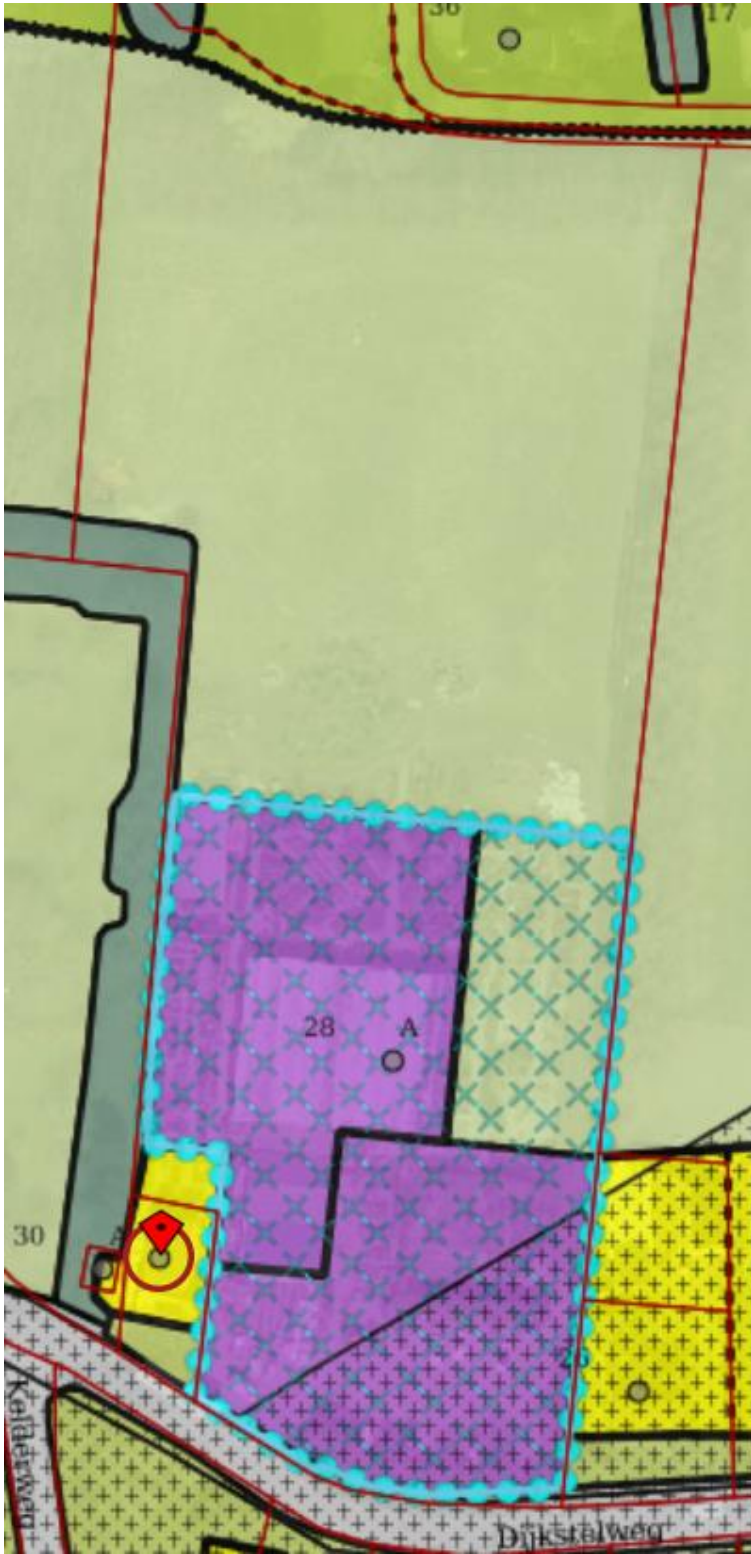




Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht waar ook de groenbuffer wordt beoogd.

art10 2c

art10 2c



Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 *(Algemeen)*  
T +31187 art10 2e *(Direct)*

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) *(Algemeen)*  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) *(Direct)*  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)





**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 13:36  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Ja, ik heb dit plan gisteren besproken in ons planoverleg voor erfgoed & RO.  
Naast ons provinciaal beleid voor kroonjuwelen heb ik hier ook nog even de nieuwe [gebiedsvisie voor de kop van Goeree](#) er bij betrokken

Want ons opvalt is:

Dit plan maakt niet alleen huidige gebruik kloppend, de gebruiksfuncties gaan ook een groter deel van het perceel beslaan. De bedrijfsmatige activiteiten 'schuiven' niet alleen naar achteren, er gebeurt meer, nl:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe die lijkt 2 x zo groot (zie rood gearceerd vlak op afbeelding hieronder)
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat is dit?
- parkeren aan de voorzijde gaat ook een veel groter oppervlak beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. NB. De huidige groene begrenzing langs de weg lijkt juist verdwenen, dat is eerder een aantasting.

We hebben hierover de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt de met aanduiding VVO in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. Gemeente geeft in haar gebiedsvisie aan ze die open wil houden!
3. Waarom is oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe denkt de gemeente op deze locatie uitwerking te geven aan de ambities uit haar eigen gebiedsvisie? Mn het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57).

Kun je deze vragen aan de gemeente voorleggen?

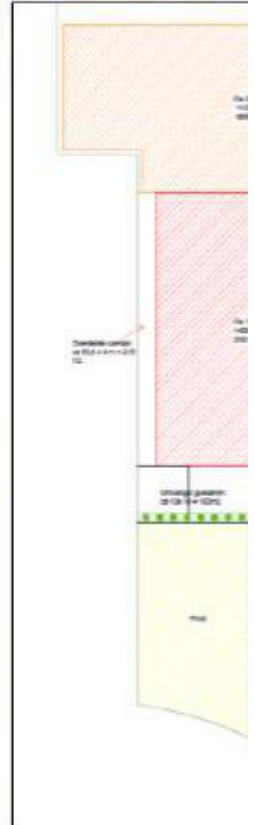
Vast bedankt.

Groet art10 2c

# Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg

Bestaand

Nieuw



**Van:** [redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 10:22

**Aan:** [redacted]@pzh.nl; [redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [redacted]

Hebben jullie dit gisteren nog kunnen bespreken (naast [redacted] Buiten reikwijdte Wob-)?

En goed voorstel o [redacted] p ok te betrekken. Hoor graag jullie reactie.

Groeten,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Verzonden:** t ober 2021 08:52  
**Aan:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl> art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Ik hoorde gisteren over de landschappelijke gebiedsvisie voor de kop van Goeree (staat ook op de site van de gemeente): lijkt me goed om die erbij te betrekken.  
Bij ons is art10 2e erbij betrokken.

Groet,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 17:30  
**Aan:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**CC:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Het vlekkenplan heb ik gestuurd. Het is nog in de vooroverlegfase, wat er openbaar beschikbaar is + wat ik heb opgestuurd is wat ik heb.  
Kom je verder met het vlekkenplan?

Groeten,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Verzonden:** 4 oktober 2021 16:38  
**Aan:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**CC:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Heb je ook nog een beeld/kaart van de nieuwe gewenste situatie? En liefst ook een vergelijking van oud en nieuw. Dat is nu lastig op te maken uit deze info.  
Ik lees dat er een vlekkenplan/tekening is gemaakt. Die zie ik niet in de bijlage. Kun je die nog mailen?  
Dank je.

Groet art10 2e

---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 13:28

**Aan:** art10 2e @p zh.nl> art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** FW: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Urgentie:** Hoog

Hallo art10 2e

Hierbij nog even als reminder.

@ art10 2e stelde voor dat jullie deze casus aanstaande maandag bespreken tegelijk met Buiten reikwijdte Wob-verzoek. Zo u erg fijn zijn, dan kan ik dinsdag (de 19<sup>de</sup>) reageren naar de gemeente hoe wij ertegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e

**Verzonden:** dinsdag 5 oktober 2021 09:17

**Aan:** art10 2e @p zh.nl> art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Van de gemeente Goeree-Overflakkee heb ik een plan binnen gekregen in de vooroverleg fase. Het gaat om Dijkstelweg 28a te Ouddorp. Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het gebruik van het perceel de afgelopen 5 jaar. De gemeente wil dit rechtzetten en het bestemmingsplan kloppend maken voor het huidige gebruik (zie onderstaande mail van de gemeente voor uitgebreidere toelichting). De gemeente legt het plan voor met name omdat het in beschermingscategorie 1 ligt (Schurvelingsgebied van de Kop van Goeree).

Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf-gemengd gebied', een klein deel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' (zie bijlage).

De gemeente vraagt of wij kunnen kijken of de aanpassingen aan het bestemmingsplan die zij willen maken past binnen het provinciale beleid.

Over het stuk agrarisch met waarden vraagt de gemeente:

*'Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen.'*

Zouden jullie vanuit cultuur en ruimtelijke kwaliteit hierover kunnen adviseren? Zien jullie strijdigheden met het provinciale belang bij de plannen van de gemeente?

Lukt het jullie een reactie te geven uiterlijk 19-10?

@ art10 2e normaalgesproken begreep ik is art10 2e een tactpersoon voor GO. Nu zag ik in haar afwezigheidsmelding dat zij afwezig is t/m 25 oktober. Vandaar dat ik het nu aan jou voorleg.



Mochten er nog vragen zijn, laat het mij weten. Alvast dank voor het meekijken.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdelingshoofd Afdeling Afdelingen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

Van art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: donderdag 30 september 2021 12:04

Aan: art10 2e [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)> art10 2e [@p.zh.nl](mailto:@p.zh.nl)>

Onderwerp: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met art10 2e ((Overigens maakt art10 2e art10 2e overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden".

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenvveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde art10 2e

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van art10 2e art10 2e Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Z art10 2e t alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van art10 2e s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

**Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt.** Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van art10 2e Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om art10 2e e n kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekken-tekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Alvast dank.

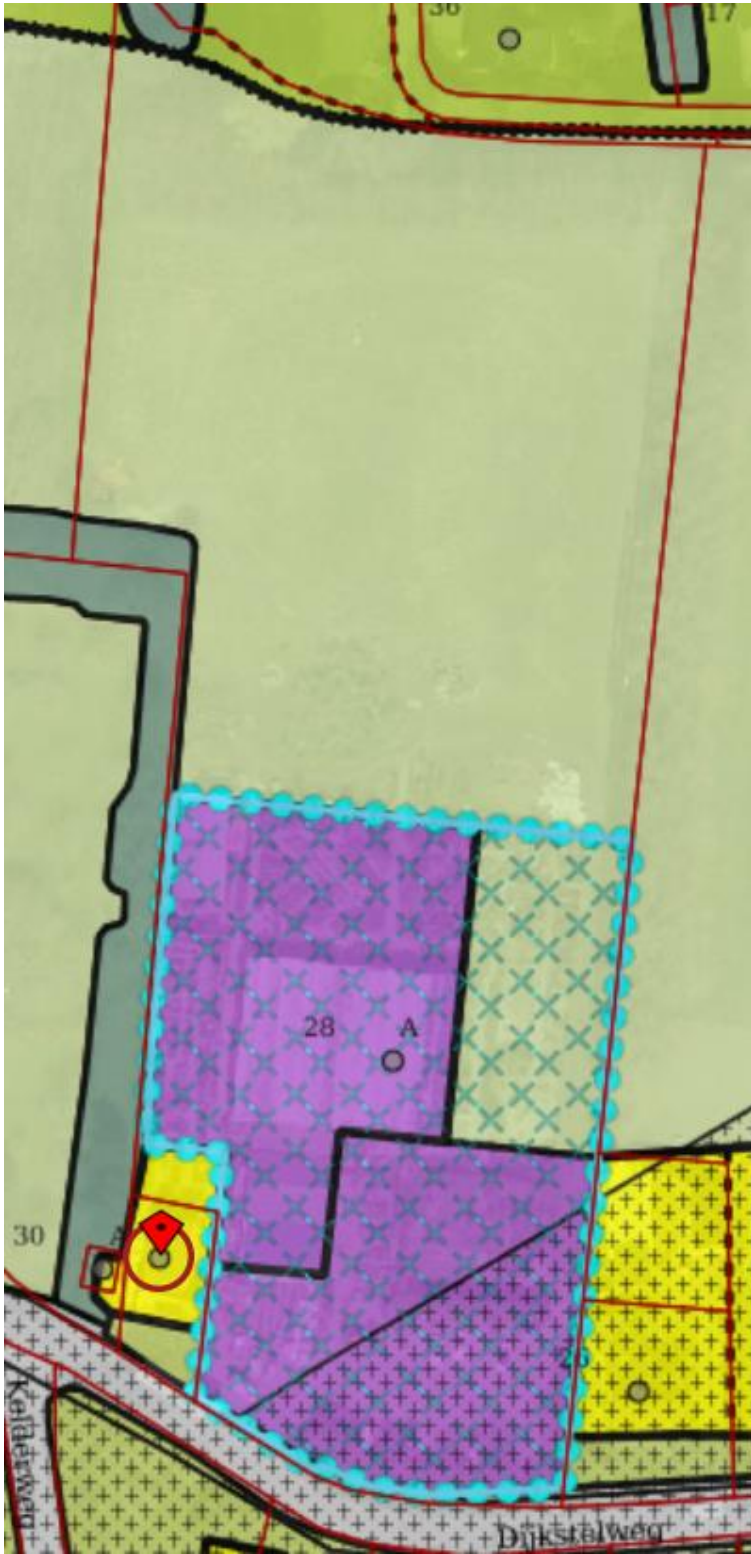








Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht. art10 2c  
art10 2c waar ook de groenbuffer wordt beoogd.



Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 *(Algemeen)*  
T +31187 art10 2e *(Direct)*

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) *(Algemeen)*  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) *(Direct)*  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** maandag 8 november 2021 10:21  
**Aan:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Concept reactie Dijkstelweg 28a

Hoi art10 2e  
Onderstaand mijn opmerkingen/aanvullingen.  
Groeten,  
art10 2e

Beste,

We hebben het door jullie voorgelegde plan voor Dijkstelweg 28a uitvoerig bekeken en besproken. Zoals gevraagd hebben we met name gekeken naar het bebouwen van de gronden aangemerkt als 'agrarisch met waarde'.

Wat we hierbij hebben opgemerkt is:

- Het plan bevindt zich in het Schurvelingenlandschap. Dit is provinciaal Kroonjuweel **cultureel erfgoed** (beschermingscategorie 1)
- Binnen beschermingscategorie 1 is alleen inpassen toegestaan (artikel 6.9 lid 2a uit de **omgevingsverordening**). **Van inpassen is sprake als 'de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart'**.
- Het huidige plan bevat een sterke uitbreiding van de kas, parkeerplaatsen en opslag
- Het neerzetten van een grote kas met bijhorende grote aantal parkeerplaatsen **past** ~~lijkt~~ niet direct ~~te passen~~ binnen de richtpunten voor het gebied, te weten:
  - Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behoud en herstel 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.
- **In onze ogen is het belangrijk dit plan vanuit de gebiedsvisie kop van Goeree te bekijken. Hierin hebben de gemeente en provincie gezamenlijk een duidelijke visie voor het gebied opgesteld. (provincie is hier alleen ambtelijk bij betrokken geweest, het is geen provinciaal beleid van GS of PS, dus het is niet leidend voor onze beoordeling. Je kunt het noemen, maar dan zou ik het ergens als laatste doen en de onderdelen van de verordening eerst bespreken)**
- **Het plan voorziet in een (planologische) toevoeging van detailhandel.** Aangezien oppervlak van de (detailhandel) ontwikkeling groter is dan 1000m<sup>2</sup> moet er advies worden gevraagd van de detailhandel commissie Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 4 uit de provinciale verordening). **Dit advies moet uiterlijk bij de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan beschikbaar zijn.**
- Alhoewel niet direct in ons provinciaal beleid: de toename aan verkeersbewegingen zien wij als een mogelijk risico voor het woon-en leefklimaat (gezien de kleinschaligheid van het landschap en wegen). Mogelijk dat de adviescommissie hier ook nog naar kijkt bij het kijken naar bezwaren van ruimtelijke aard. We zijn erg benieuwd wat er uit de onderzoeken is gekomen die jullie hebben laten doen en hoe jullie hier vanuit mobiliteit naar kijken.

Dit overziend zien we wat is beschreven in de e-mails en het huidige vlekkenplan als aanpassen van het gebied, wat strijdig ~~zou zijn~~ **is** met ons beleid. Mogelijk dat met een sterk verbeterd ontwerp en beeldkwaliteitsparagraaf inpassen nog mogelijk is. We verwachten wel dat dit lastig is gezien de



grootschaligheid van de ontwikkeling in dit kleinschalige beschermd gebied. Hier zou je nog iets kunnen zeggen in de trant van dat als het alleen een functiewijziging is van de bestaande bebouwing we dit wel als 'inpassen' kunnen zien, maar dat zodra er sprake is van uitbreiding als snel sprake is van 'aanpassen'. Wel zien we dit moment (legalisatie + uitbreiding van het tuincentrum) als een kans om te kijken hoe we de kwaliteit van het gebied kunnen verhogen, met name gekeken vanuit de bescherming van het kroonjuweel en de gebiedsvisie kop van Goeree. Natuurlijk met oog voor de toekomst van het tuincentrum.

Graag zouden we hier met jullie over in gesprek gaan. Bij dit gesprek zouden vanuit ons, naast planadvisering, adviseurs ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed aanwezig zijn. We zouden hier jou graag bij uitnodigen en één of meerdere collega's van landschap/erfgoed/ruimtelijke kwaliteit. We denken hierbij zelf aan de opvolger van bijv. art10 2c, die j heeft meegewerkt aan de gebiedsvisie kop van Goeree).

We horen graag hoe jullie aankijken tegen onze reactie en of jullie open staan voor dit gesprek.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van:** [art10 2e]  
**Verzonden:** [art10 2e] e cember 2021 15:28  
**Aan:** [art10 2e]  
**CC:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Dank voor je mail. Je hebt het helder samengevat!

Fijne feestdagen!

Groet [art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]@pzh.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 13:41  
**Aan:** [art10 2e]@pzh.nl>; [art10 2e]@pzh.nl>  
**CC:** [art10 2e]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** FW: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Ter info de reactie die ik aan GO heb gestuurd m.b.t. de casus van het tuincentrum. Een relatief beperkte afwijking van ons ruimtelijk beleid is mogelijk op basis van artikel 6.34. Het is voor de gemeente mogelijk om de termijn van de tijdelijk oplossing in te korten naar bijv. 3 jaar. Dit kan onderdeel zijn van onze beoordeling voor maatwerk. De eerste vraag is wel altijd of het plan in strijd is met artikel 6.9. Als we een eerste schets/ontwerp hebben kunnen we dit denk ik beter bepalen. Als het plan binnen ons beleid past (dus wanneer het om een inpassing gaat zoals bedoeld in artikel 6.9) is het inzetten van een afwijkingsmogelijkheid logischerwijs niet van toepassing.

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]  
**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 13:34  
**Aan:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**CC:** [art10 2e]@pzh.nl>; [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2e]

We hebben de situatie in de korte termijn die we hadden zo goed mogelijk proberen te bekijken. Onderstaande opmerkingen zijn onze eerste observaties vanuit juridisch perspectief en ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Dit is met name bedoeld voor jullie om een goede inschatting te maken in het te kiezen traject. Daarnaast is het belangrijk op te merken dat ook onze regels voor detailhandel mogelijk van toepassing zijn (zie verderop in de mail).

Juridisch zijn in het geval van artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor de volgende kaders belangrijk:

- Hoofregel is dat de provinciale verordening ook van toepassing is op kruimelgevallen. In principe gelden dus dezelfde beoordelingskaders als die ik eerder aan art10 2e heb meegegeven op het eerdere plan dat heeft voorgelegd.
- In uitzonderlijke gevallen kunnen we hiervan afwijken door gebruik te maken van artikel 6.34 'afwijkingmogelijkheid voor maatwerk' uit de verordening. Hierbij is een goede motivering voor de afwijking essentieel. Dit vraagt om een sterke motivering vanuit jullie over de tijdelijkheid en een duidelijke lange termijnoplossing waarnaartoe wordt gewerkt.
- Een afwijking vraagt ons om te motiveren waarom er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling achter de regels, vandaar dat we vanuit deze doelstelling een aantal voorwaarden kunnen stellen.
- Als gemeente moet jullie motiveren in hoeverre de provinciale regels over ruimtelijke kwaliteit onevenredig werken t.o.v. de noodzaak om de bestemming te wijzigen. Dit vraagt ook om een motivering waarom wordt gekozen voor (tijdelijke) legalisering i.p.v. handhaving. Deze motivering is een beoordelingskader voor het wel/niet kunnen toepassen van artikel 6.34.

Misschien zijn er dus kansen om af te kijken van onze verordening maar dit vraagt wel om een sterke motivering. De afweging en motivering ligt bij jullie, hier kunnen wij als provincie geen rol in spelen.

Onderstaand de voorwaarden vanuit erfgoed en ruimtelijke kwaliteit om mee te kunnen werken aan dit plan. Hierbij wel het voorbehoud dat we nog geen schets of plan hebben gezien. Het is daarmee een eerste richting. Daadwerkelijke beoordeling kan alleen op basis van een uitgewerkt plan.

- Dat de huidige kas niet wordt uitgebreid (en daarmee de bestaande tuin achter de kas wordt bebouwd)
- Dat er een duidelijke achtergrens voor de tuin wordt afgesproken, gemeten vanaf de achterzijde van de huidige kas, bijv. max 15 meter.
- Dat er geen bouwwerken in het tuingedeelte achter de kas worden neergezet, het gaat dan om een tuingedeelte zonder verharding en gebouwde constructies.
- Dat het extra tuingedeelte buiten de huidige bedrijfsbestemming na vertrek van het tuincentrum of na een afgesproken periode weer wordt teruggebracht naar de huidige bestemming en staat.
- Het tijdelijke verlies van een deel van de open kamer aan de achterzijde zoveel mogelijk te compenseren. Dit kan op twee manieren:
  - Vanaf de weg de vrijgemaakte strook zichtbaar te maken (zodat de kamer erachter zichtbaar wordt gemaakt, een kwaliteitsverbetering van de kamer binnen het schurvelingengebied). We begrijpen dat dit strookt met het plan om een buffer aan te brengen tussen de twee percelen.
  - Vroegere wal die hier heeft gelegen te herstellen. De aan te brengen 'geluidswal' zou op de plek van deze voormalig schurveling gelegd kunnen worden in een soortgelijke vorm. Hierbij kan ook geanticipeerd worden op de toekomstige inrichting. Vanuit erfgoed denken we hier graag over mee. Dit kan invulling geven aan de al in te richten bufferzone met de art10 2e
- We zien graag in een vroeg stadium schetsje van de tijdelijke oplossing wanneer jullie deze hebben. Ook in de vergunningsaanvraag is een goede visualisatie en beschrijving van de beoogde tijdelijke oplossing belangrijk.
- Verder is het belangrijk om harde en duidelijke afspraken te maken over de tijdelijkheid en permanente verbetering van de situatie op de langere termijn. Bij tijdelijkheid verwachten we deze zo kort mogelijk te houden, denk aan bijv. 2-3 jaar. Dit geeft de tijd om een degelijk plan te

maken voor uitbreiding/uitplaatsing en borgt tegelijkertijd goed de tijdelijkheid van deze oplossing. De Wabo biedt deze mogelijkheid (zie art 2.23 lid 1 en 21) d.m.v. een tijdelijk voorschrift te koppelen aan de Omgevingsvergunning.

Dan nog een belangrijk punt. Wat wordt het verwachte oppervlak van het te met detailhandel bestemmen deel? Wanneer dit **boven de 1000m2 bruto vloeroppervlak** komt moet er ook advies worden gevraagd van de detailhandel commissie Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 4 uit de provinciale verordening). Hier heb ik nog geen contact over gehad met mijn collega's detailhandel. Hier is mogelijk minder ruimte om af te kijken met maatwerk dan in dit specifieke geval van ruimtelijke kwaliteit.

Hopelijk voldoende duidelijk en kunnen jullie hier verder mee. We houden graag contact over de ontwikkelingen.

Tot 10 januari [redacted] rlo f. Mocht er in de week van 3 t/m 7 januari met spoed nog vragen zijn, is mijn collega [redacted] art10 2e zie cc) die week op ma, wo, do aanwezig.

Met vriendelijke groet,

[redacted] art10 2e

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M [redacted] art10 2e

E [redacted] art10 2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van:** [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Verz:** [redacted] art10 2e ec ember 2021 17:15

**Aan:** [redacted] art10 2e @pzh.nl>

**CC:** [redacted] art10 2e @pzh.nl>; [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [redacted] art10 2e



Bedankt voor je reactie.

Medio november moest eigenlijk al voldaan zijn aan de last, maar de termijn hebben we verlengd. Of dat in stand blijft is nog maar de vraag, daar ging de voorlopige voorziening over afgelopen vrijdag. Echter de uitspraak zal pas eind december volgen dus eind december houden we ook aan voor de last.

Ik wil het ook niet ingewikkelder maken dan het is. De vraag is kortgezegd of de Provincie er mee akkoord gaat dat de gronden tijdelijk worden gebruikt voor andere doeleinden. Een reactie vanuit jullie het liefst zo spoedig mogelijk. De ondernemer moet ook wat voorzieningen aanbrengen zoals irrigatie e.d.. Maar begrijpelijk dat het een lastige periode is aan het eind van het jaar.

De 10 m strook is nu leeg en op de 10 m staan bomen in een pot als een soort van grenslijn. De bedoeling is om de bufferzone zodanig in te richten met groen (obstakels) dat deze niet begaanbaar is. Dit zal worden vastgelegd in een kettingbeding. Tevens is het idee om op de erfgrans een geluidwal te plaatsen. De onderhandelingen tussen de gemachtigden van beide partijen loopt en hopelijk kunnen er concrete afspraken worden gemaakt.

Graag zou ik het zoeken naar een geschikte locatie niet te ver in de tijd naar voren willen schuiven aangezien de ondernemer graag verder wilt met zijn bedrijf en al lange tijd in onzekerheid zit.

Fijne avond alvast.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art102e@pzh.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 16:55

**Aan:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl)>; art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl)>

[overflakkee.nl](mailto:overflakkee.nl)>

CC [art10 2e](#) [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Best [art10 2e](#)

Vervelend voor de eigenaar dat er een last is opgelegd voor het einde van dit jaar. We kijken graag mee wat er mogelijk is binnen ons beleid. Dit vraagt wel om het e.a. juridisch uit te zoeken. Hier ga ik achteraan. Aangezien er al collega's met verlof zijn wordt het wel spannend of dat nog voor het einde van dit jaar lukt. Wanneer verwachten jullie een reactie van ons?

Verder heb ik nog een vraag over de 10 meter strook die wordt leeggehaald. Wat gaat daarmee gebeuren in dit scenario? Hoe komt deze bufferzone eruit te zien? Zijn daar al ideeën bij?

Wat betreft de locaties die [art10 2e](#) heeft doorgestuurd ga ik ervanuit dat het uitwerken van deze oplossing nu voorrang heeft en dat we het zoeken naar een geschikte locatie op een later moment volgend jaar weer oppakken.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e](#)

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 [art10 2e](#)

E [art10 2e](#) [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

Van [art10 2e](#) [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: dinsdag 21 december 2021 13:47

Aan: [art10 2e](#) [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>; [art10 2e](#) [@pzh.nl](#)>

CC [art10 2e](#) [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

Onderwerp: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2e](#)

In vervolg op de handhavingsprocedure zou ik graag bij jullie willen informeren hoe jullie tegenover het volgende staan:

Op bijgaand kaartje waar de rode 'stip' staat is thans een illegale uitbreiding van het tuincentrum (plantgoed, tussenliggende paden, verkoopdoeleinden) gerealiseerd. Inmiddels is een last opgelegd i.v.m. de strijdigheid qua bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Eind van het jaar moet het betreffende deel ontruimd zijn.

De insteek is om een bufferzone (van 10 meter breed langs de gehele perceelsgrens met Dijkstelweg 26) te realiseren en de uitbreiding tijdelijk naar achteren te verplaatsen. Met naar achteren wordt bedoeld achter de kas, achter de bedrijfsbestemming en zodoende wel weer op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. art10 2c heeft hiertegen geen bezwaar en als gemeente kunnen we hieraan meewerken middels artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

Als we dat op deze manier kunnen regelen, zodat er meer tijd en rust is voor een permanente oplossing in die zin van een verplaatsing of een herinrichting, dan zijn alle partijen hiermee gebaat en worden er bestuurlijke procedures ingetrokken.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2c Direct

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2e]  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:45  
**Aan:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi beiden,

Aanleg van een wal op de plek waar eerder een zandwal was spreekt me zeker aan. Een open strook kan dan vervallen. Er is een beplantingsingel aanwezig tussen de 2 eigenaren. Ik weet niet of dat ook al een zandwal is. Zo ja: de nieuwe wal zou daar op aan kunnen sluiten. Wel vooraf met de eigenaren afspreken of deze beplant zou moeten worden of niet.

Groet,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]@p.zh.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:35  
**Aan:** [art10 2e]@pzh.nl>  
**CC:** [art10 2e]@p.zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Ha [art10 2e]

Ik zie graag een schetsje van de gemeente hoe de tijdelijke oplossing zou moeten worden. Dat voorkomt verkeerde interpretatie van wat er nu in de mail wordt beschreven.

En bij inrichten van die 10m bufferzone kan mss al worden geanticipeerd op toekomstige inrichting na vertrek tuincentrum. Is het mogelijk om 'geluidswal' op plek van vm schurveling te leggen (want daar lag vroeger zo'n wal) en ook in een soortgelijke vorm?

Groet [art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e]@pzh.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:29  
**Aan:** [art10 2e]@p.zh.nl>  
**CC:** [art10 2e]@p.zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Dank voor je reactie. Ik begrijp inderdaad hetzelfde, dat dit op het huidige grasland gaat plaatsvinden achter de bedrijfsbestemming.

Met de voorwaarden die jij noemt kan ik wat. Onderstaand nog een vraag hierover.

Bij de gemeente heb ik nog even nagevraagd wat ze met de bufferzone van 10 meter willen doen. Het idee is deze in te richten met groen en een mogelijk geluidswal. Dit lijkt mij gezien logisch gezien vanuit het conflict. Hoe kijk jij daartegen aan vanuit de voorwaarde voor zicht in de kamer vanaf de weg? Dat wordt dan wel lastig lijkt mij.



Groeten,

art10 2e

---

**Van:** [art10 2e](#) <[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:11  
**Aan:** [art10 2e](#) <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>  
**CC:** [art10 2e](#) <[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi [art10 2e](#)

Op Google zie ik dat er achter de kas ook een tuingedeelte is ingericht. Ik ga ervan uit (als ik de bestemmingsplankaartje bekijk lijkt dat te kloppen) dat dit nog binnen de bedrijfsbestemming heeft plaatsgevonden.

Ik begrijp dat het voorstel van de gemeente is dat er achter dit tuingedeelte (dus buiten de bedrijfsbestemming) op het huidige grasland een (tijdelijke) tuin wordt ingericht.

Wat mij betreft een goede oplossing voor deze bijzondere situatie. Voorwaarden van mijn kant zijn dan:

- Dat de huidige kas niet wordt uitgebreid (en daarmee de bestaande tuin achter de kas wordt bebouwd) binnen de bedrijfsbestemming
- dat er een duidelijke achtergrens voor de tuin wordt afgesproken, gemeten vanaf de achterzijde van de huidige kas, zeg max 15meter.
- dat er geen bouwwerken in het tuingedeelte achter de kas worden neergezet, het gaat dan om een tuingedeelte zonder verharding en gebouwde constructies.
- dat het extra tuingedeelte buiten de bedrijfsbestemming na vertrek tuinder of na een afgesproken periode weer wordt ontruimd.
- Vanaf de weg de vrijgemaakte strook zichtbaar wordt (zodat de kamer erachter zichtbaar wordt gemaakt, een kwaliteitsverbetering van de kamer binnen het schurvelingengebied.

Kun je er wat mee?

Groet,

art10 2e

---

**Van:** [art10 2e](#) <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 16:38  
**Aan:** [art10 2e](#) <[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>  
**CC:** [art10 2e](#) <[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Ho [art10 2e](#)

Dank voor je reactie. Ik ga uitzoeken wat er juridisch mogelijk is m.b.t. een eventuele tijdelijke afwijkingsmogelijkheid op ons beleid en of het mogelijk is hier dan een termijn van bijv. 2 jaar aan te verbinden.

Wel begrijp ik uit de mail van de gemeente dat het gaat om het deel wat de gemeente 'illegale uitbreiding' noemt. Dit is volgens hen het plantgoed, tussenliggende paden en verkoopdoeleinden. Dit wordt verplaatst naar de open ruimte achter de kas. Het gaat dus niet om het verplaatsen van de kas maar de bovengenoemde onderdelen (zie ook de groen gemarkeerde delen onderstaand in de mail van de gemeente). Verandert dat nog iets?

Groeten,

art10 2e

---

**Van** art10 2e @p.zh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 16:18

**Aan** art10 2e pzh.nl>

**CC** art10 2e @p.zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi art10 2e

Ik lees dat de bestaande kas (tijdelijk) naar achteren wordt uitgebreid. Dat betekent wel een aantasting van de open groene kamer op die plek, binnen het kroonjuweel. En tijdelijk is een rekbaar begrip in de praktijk ..... Kortom, een risico van langdurige verslechtering ligt op de loer.

Ik vind dat we aan zo'n tijdelijke aantasting van kroonjuweel - mits het juridisch kan - alleen kunnen meewerken, op voorwaarde dat dit samen gaat met een harde afspraak over die tijdelijkheid én over een permanente verbetering van plangebied voor erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Want anders is risico op permanent verlies aan kwaliteit te groot.

Ik denk dan aan:

1. gemeente geeft een beschrijving en visualisatie van beoogde tijdelijke oplossing (bufferzone van 10 m langs perceelsgrens met Dijkstelweg 26, en uitbreiding kas naar achteren)
2. gemeente garandeert schriftelijk dat die oplossing tijdelijk is, en verbindt daaraan een maximale termijn (bv max 2 jaar)
3. gemeente maakt binnen die termijn een plan voor uitplaatsing tuincentrum en een ontwerp/plan voor locatie Dijkstelweg 28A met een passende ruimtelijke kwaliteit

Acties ad 1 en 2 dienen door provincie te worden beoordeeld voordat we akkoord kunnen gaan.

Groe art10 2e

---

**Van** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 14:27

**Aan** art10 2e @p.zh.nl> art10 2e @p.zh.nl>

**Onderwerp:** FW: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hall [art10 2c]

Onderstaand de vraag is het vervolg op ons negatief advies op de uitbreiding van het tuincentrum. Nu willen de gemeente als tijdelijke oplossing voor het juridisch conflict met [art10 2c] en bufferzone creëren (zie onderstaande mail voor uitleg).

De ruimte voor opslag van plantgoed, tussenliggende paden en verkoopdoeleinden wordt dan naar achteren verplaatst. Hier komt zover ik het begrijp geen bebouwing voor in de plaats, wel enige verharding voor de verkoopoppervlakten. De gemeente geeft aan dat deze tijdelijke oplossing meer tijd en rust geeft om te zoeken naar een lange termijn oplossing.

Volgens mij op het eerst oog een goed voorstel om in ieder geval de gemeente en eigenaar wat rust te geven. Dit haalt ook de druk weg om op korte termijn snel een alternatieve locatie te vinden. Wat dan hopelijk de kwaliteit van de lange termijn oplossing ten goede komt.

Hoe kijken jullie vanuit cultuur en landschappelijke kwaliteit aan tegen deze tijdelijke oplossing?

Ik leg deze casus in ieder geval voor aan een van onze juristen om te kijken hoe dit exact zit en te zorgen dat de tijdelijkheid ook goed geborgd gaat worden als we met deze oplossing akkoord gaan.

Groeten,

[art10 2c]

---

**Van** [art10 2c] <[\[art10 2c\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2c]@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 13:47

**Aan** [art10 2c] <[\[art10 2c\]@pzh.nl](mailto:[art10 2c]@pzh.nl)> [art10 2c] <[\[art10 2c\]@pzh.nl](mailto:[art10 2c]@pzh.nl)>

**CC** [art10 2c] <[\[art10 2c\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2c]@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2c]

In vervolg op de handhavingprocedure zou ik graag bij jullie willen informeren hoe jullie tegenover het volgende staan:

Op bijgaand kaartje waar de rode 'stip' staat is thans **een illegale uitbreiding van het tuincentrum (plantgoed, tussenliggende paden, verkoopdoeleinden) gerealiseerd**. Inmiddels is een last opgelegd i.v.m. de strijdigheid qua bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Eind van het jaar moet het betreffende deel ontruimd zijn.

De insteek is om een bufferzone (van 10 meter breed langs de gehele perceelsgrens met Dijkstelweg 26) te realiseren en **de uitbreiding tijdelijk naar achteren te verplaatsen. Met naar achteren wordt bedoeld achter de kas, achter de bedrijfsbestemming en zodoende wel weer op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'**. [art10 2c] heeft hiertegen geen bezwaar en als gemeente kunnen we hieraan meewerken middels artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

Als we dat op deze manier kunnen regelen, zodat er meer tijd en rust is voor een permanente oplossing in die zin van een verplaatsing of een herinrichting, dan zijn alle partijen hiermee gebaat en worden er bestuurlijke procedures ingetrokken.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2e](#) Direct

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e @goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e @goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)





**Van:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:15  
**Aan:** [art10 2e]  
**CC:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2e]

Bedankt voor je reactie.

Medio november moest eigenlijk al voldaan zijn aan de last, maar de termijn hebben we verlengd. Of dat in stand blijft is nog maar de vraag, daar ging de voorlopige voorziening over afgelopen vrijdag. Echter de uitspraak zal pas eind december volgen dus eind december houden we ook aan voor de last.

Ik wil het ook niet ingewikkelder maken dan het is. De vraag is kortgezegd of de Provincie er mee akkoord gaat dat de gronden tijdelijk worden gebruikt voor andere doeleinden. Een reactie vanuit jullie het liefst zo spoedig mogelijk. De ondernemer moet ook wat voorzieningen aanbrengen zoals irrigatie e.d.. Maar begrijpelijk dat het een lastige periode is aan het eind van het jaar.

De 10 m strook is nu leeg en op de 10 m staan bomen in een pot als een soort van grenslijn. De bedoeling is om de bufferzone zodanig in te richten met groen (obstakels) dat deze niet begaanbaar is. Dit zal worden vastgelegd in een kettingbeding. Tevens is het idee om op de erfgrans een geluidwal te plaatsen. De onderhandelingen tussen de gemachtigden van beide partijen loopt en hopelijk kunnen er concrete afspraken worden gemaakt.

Graag zou ik het zoeken naar een geschikte locatie niet te ver in de tijd naar voren willen schuiven aangezien de ondernemer graag verder wilt met zijn bedrijf en al lange tijd in onzekerheid zit.

Fijne avond alvast.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2e]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 16:55

**Aan** [art10 2e] @ goeree-overflakkee.nl>; [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>

**CC:** [art10 2e]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2e]

Vervelend voor de eigenaar dat er een last is opgelegd voor het einde van dit jaar. We kijken graag mee wat er mogelijk is binnen ons beleid. Dit vraagt wel om het e.a. juridisch uit te zoeken. Hier ga ik achteraan. Aangezien er al collega's met verlof zijn wordt het wel spannend of dat nog voor het einde van dit jaar lukt. Wanneer verwachten jullie een reactie van ons?

Verder heb ik nog een vraag over de 10 meter strook die wordt leeggehaald. Wat gaat daarmee gebeuren in dit scenario? Hoe komt deze bufferzone eruit te zien? Zijn daar al ideeën bij?

Wat betreft de locaties die [art10 2e] heeft doorgestuurd ga ik ervanuit dat het uitwerken van deze oplossing nu voorrang heeft en dat we het zoeken naar een geschikte locatie op een later moment volgend jaar weer oppakken.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



**M 06** [art10 2e]

**E** [art10 2e]@pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van:** art10 2e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 13:47  
**Aan** art10 2e <[redacted]> pzh.nl> art10 2e <[redacted]> @pzh.nl>  
**CC** art10 2e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste art10 2e <[redacted]>

In vervolg op de handhavingprocedure zou ik graag bij jullie willen informeren hoe jullie tegenover het volgende staan:

Op bijgaand kaartje waar de rode 'stip' staat is thans een illegale uitbreiding van het tuincentrum (plantgoed, tussenliggende paden, verkoopdoeleinden) gerealiseerd. Inmiddels is een last opgelegd i.v.m. de strijdigheid qua bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Eind van het jaar moet het betreffende deel ontruimd zijn.

De insteek is om een bufferzone (van 10 meter breed langs de gehele perceelsgrens met Dijkstelweg 26) te realiseren en de uitbreiding tijdelijk naar achteren te verplaatsen. Met naar achteren wordt bedoeld achter de kas, achter de bedrijfsbestemming en zodoende wel weer op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. art10 2e <[redacted]> heeft hiertegen geen bezwaar en als gemeente kunnen we hieraan meewerken middels artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

Als we dat op deze manier kunnen regelen, zodat er meer tijd en rust is voor een permanente oplossing in die zin van een verplaatsing of een herinrichting, dan zijn alle partijen hiermee gebaat en worden er bestuurlijke procedures ingetrokken.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e <[redacted]>



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 [redacted] ee n)  
T +3118 [redacted] art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 16:28  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Beantwoording vragen Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp - suggestie!

Hoi art10 2e

Je kunt te gemeente meegeven dat we 'zonder beeldkwaliteitsparagraaf gewoon te weinig informatie hebben om hier een goed oordeel over te kunnen geven'.

Met de huidige beperkte info kom ik er *voorlopig* op uit dat dit een 'aanpassing' betreft van de gebiedskwaliteit. Alleen al door de grote toename van bebouwd oppervlak in kwetsbaar gebied (van 1.000 naar 1.750 m2). Vanuit provincie kan er in een kroonjuweel alleen een 'inpassing' plaats vinden.

Om *definitief* te kunnen beoordelen of er mogelijkheid is voor een inpassing op deze plek moet gemeente een beeldkwaliteitsparagraaf (laten) opstellen met: een analyse van de waarden van landschap, kavel en bouwwerken op/rond deze plek. Bezien vanuit erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Zie ook 'handleiding opstellen beeldkwaliteitsparagraaf' op <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/>. En hoe daarin dit plan zou kunnen passen. Input daarvoor is natuurlijk ook gebiedsvisie van gemeente en de eerder gestelde vragen door Bernadet en mij.

Groet art10 2e

---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 14:38  
**Aan:** art10 2e @p zh.nl>  
**CC:** art10 2e @ pzh.nl>; art10 2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Beantwoording vragen Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp - suggestie!

Hoi art10 2e

Jouw suggestie is een goede optie. Wat ik daarbij nog wel duidelijk aan zou willen geven is hoe wij er nu in zitten met de informatie die de gemeente al gegeven heeft. De originele vraag die de gemeente stelt is hoe we aankijken tegen de ontwikkeling van het stuk agrarisch met waarden. Hier zou ik hen dan ook wel een antwoord op mee willen geven.

We constateren in ieder geval dat we hier niet zomaar akkoord mee gaan. Zien we wel mogelijkheden onder voorbehoud van een goed plan met een beeldkwaliteitsparagraaf (waarbij natuurlijk nog beoordeeld wordt of de gebiedsvisie en prov. Omgevingsbeleid voldoende verwerkt zijn)? Of heeft het bij voorbaat al weinig kans van slagen? Of hebben we zonder beeldkwaliteitsparagrafen gewoon te weinig informatie om hier meer over te kunnen zeggen? Hier zou ik de gemeente nog wel iets meer duidelijkheid over willen geven.

Hoor graag hoe jullie daarover denken. Op basis daarvan zal ik een concept antwoord opstellen welke we formeel als reactie kunnen geven art10 2e i s maandag weer aanwezig dan bespreek ik de beantwoording ook met haar.

Groeten,



art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@p.zh.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 12:29

**Aan:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e <[redacted]@p.zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Beantwoording vragen Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp - suggestie!

Ho art10 2e

Dank voor je mail.

Ik bespreek de antwoorden op 1 november met mijn erfgoedcollega's.

Wat je nu al aan gemeente kunt meegeven:

Wat me opvalt is dat de gemeente te vrijblijvend reageert op vragen mbt erfgoed en ruimtelijke kwaliteit art11

art11 De motor achter dit plan is nu vooral de haast voor legalisering (half november moet ontwerp ter inzage). Dat gaat ten koste erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Ik lees letterlijk dat *"een landschapsdeskundige ..... nog niet is aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren."* art11 proces en inhoud moeten samen op gaan, dat hoort bij de 'kans voor uitbreiding naar achteren'. art11

art11 dat raakt t direct aan landschap/erfgoed/rk, vanwege ligging in een groene kamer. Daar moet echt een beeldkwaliteitsparagraaf voor komen, net als situatie aan de voorkant. Nu wordt zelfs getwijfeld of hier wel sprake is van een groene kamer (want geen zichtlijnen ....?) art11

art11 En ook geen recht aan de gemeentelijke gebiedsvisie voor Kop van Goeree!

Mijn suggestie: Gemeente maakt zsm een beeldkwaliteitsparagraaf, *als onderdeel* van ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van gemeentelijke gebiedsvisie en prov. Omgevingsbeleid voor erfgoed/rk. Met daarin verwerkt een antwoord van onze vragen.

Groet art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:13

**Aan:** art10 2e <[redacted]@p.zh.nl>; art10 2e <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Beantwoording vragen Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Zie onderstaand de beantwoording van de vragen.

@art10 2e met art10 2e heb ik afgesproken dat we ernaar streven volgende week met een reactie te komen. Aangezien jij deze week met verlof bent hoop ik dat dat vanuit jou ook lukt. Daarover hebben we volgende week nog even contact.

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.
2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag) en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.
3. In de laatste rechtszaak is door art10 2e ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.  
Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet.  
Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd.  
Mede redenen hiervoor
  - a. art10 2e ervaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activiteiten verder van zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor de art10 2e te beperken;
  - b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. art10 2e weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
  - c.
4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deels ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.

5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2e oplossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen. De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2e een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer.

Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.

Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

---

**Van:** art10 2e @p\_zh.nl>

**Verzonden:** woensdag 20 oktober 2021 14:36

**Aan:** art10 2e @pzh.nl> art10 2e @p\_zh.nl>

**CC:** art10 2e @p\_zh.nl>; art10 2e @pzh.nl>; art10 2e

art10 2e p\_zh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e

Ik heb deze casus met mijn collega-ontwerpers planadvies besproken.

Ook ik wil graag antwoord wat e.e.a. betekent en hoe groot het wordt in de nieuwe situatie.

Als ik het goed heb, geeft de gemeente in haar beleid aan dat ze het "kleinschalig karakter" van dit gebied wil behouden. De vraag is of deze ontwikkeling de draagkracht van de omgeving te boven gaat. Smal weggetje: kan die het verkeer verwerken? Hoe vindt laden en lossen straks plaats? Waarom zijn er zoveel parkeerplaatsen nodig?

Er zou aan weerszijden van het perceel een strook van een zekere breedte vrij en groen gehouden moeten worden t.b.v. beheer en instandhouding van de schurveling: een walletje en begroeiing op de perceelgrens.

Wordt hier een maximaal bebouwingspercentage en verhard oppervlakte voor de kavel aangehouden?

Dat zou logisch zijn.

Het voorterrein voldoet zo niet aan kwaliteit die passend is in dit bijzondere lint.

Groet,

art10 2e



---

**Van:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:20

**Aan:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted]

art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e [redacted]

Dank voor jullie reactie. Dit ga ik navragen bij de gemeente. Reactie volgt.

Groeten,

art10 2e [redacted]

---

**Van:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 13:36

**Aan:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted]

art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi art10 2e [redacted]

Ja, ik heb dit plan gisteren besproken in ons planoverleg voor erfgoed & RO.

Naast ons provinciaal beleid voor kroonjuwelen heb ik hier ook nog even de nieuwe [gebiedsvisie voor de kop van Goeree](#) er bij betrokken

Want ons opvalt is:

Dit plan maakt niet alleen huidig gebruik kloppend, de gebruiksfuncties gaan ook een groter deel van het perceel beslaan. De bedrijfsmatige activiteiten 'schuiven' niet alleen naar achteren, er gebeurt meer, nl:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe die lijkt 2 x zo groot (zie rood gearceerd vlak op afbeelding hieronder)
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat is dit?
- parkeren aan de voorzijde gaat ook een veel groter oppervlak beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. NB. De huidige groene begrenzing langs de weg lijkt juist verdwenen, dat is eerder een aantasting.

We hebben hierover de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt de met aanduiding VVO in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingsgebied. Gemeente geeft in haar gebiedsvisie aan ze die open wil houden!
3. Waarom is oppervlak voor parkeren zoveel groter?



4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe denkt de gemeente op deze locatie uitwerking te geven aan de ambities uit haar eigen gebiedsvisie? Mn het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57).

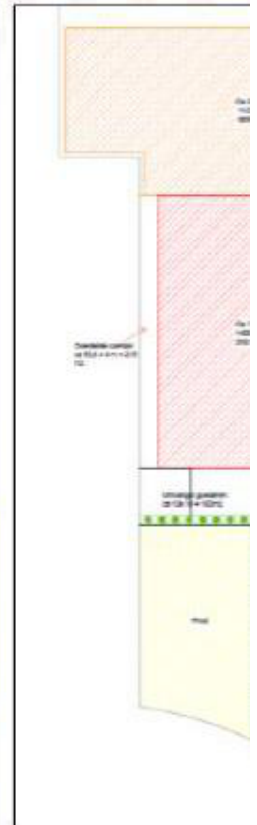
Kun je deze vragen aan de gemeente voorleggen?  
Vast bedankt.

Groet art10 2e

## Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg

Bestaand

Nieuw



---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 10:22

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl> [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Hebben jullie dit gisteren nog kunnen bespreken (naast [Buiten reikwijdte Wob-vp]

En goed voorstel om [art10 2e] ok te betrekken. Hoor graag jullie reactie.

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 15 oktober 2021 08:52

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl> [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Ik hoorde gisteren over de landschappelijke gebiedsvisie voor de kop van Goeree (staat ook op de site van de gemeente): lijkt me goed om die erbij te betrekken.

Bij ons is [art10 2e] erbij betrokken.

Groet,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** 1 17:30

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Ho [art10 2e]

Het vlekkenplan heb ik gestuurd. Het is nog in de vooroverlegfase, wat er openbaar beschikbaar is + wat ik heb opgestuurd is wat ik heb.

Kom je verder met het vlekkenplan?

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 14 oktober 2021 16:38

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

CC: [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Heb je ook nog een beeld/kaart van de nieuwe gewenste situatie? En liefst ook een vergelijking van oud en nieuw. Dat is nu lastig op te maken uit deze info.

Ik lees dat er een vlekkenplan/tekening is gemaakt. Die zie ik niet in de bijlage. Kun je die nog mailen? Dank je.

Groet [art10 2e]

---

Van: [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

Verzonden: donderdag 14 oktober 2021 13:28

Aan: [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: FW: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Urgentie: Hoog

Hallo [art10 2e]

Hierbij nog even als reminder.

@ [art10 2e] stelde voor dat jullie deze casus aanstaande maandag bespreken tegelijk met de [Buiten reikwijdte Wob-verzoek]. Zou erg fijn zijn, dan kan ik dinsdag (de 19<sup>de</sup>) reageren naar de gemeente hoe wij ertegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]

---

Van: [art10 2e]

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 09:17

Aan [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

Onderwerp: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Van de gemeente Goeree-Overflakkee heb ik een plan binnen gekregen in de vooroverleg fase. Het gaat om Dijkstelweg 28a te Ouddorp. Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het gebruik van het perceel de afgelopen 5 jaar. De gemeente wil dit rechtzetten en het bestemmingsplan kloppend maken voor het huidige gebruik (zie onderstaande mail van de gemeente voor uitgebreidere toelichting). De gemeente legt het plan voor met name omdat het in beschermingscategorie 1 ligt (Schurvelingengebied van de Kop van Goeree).

Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf-gemengd gebied', een klein deel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' (zie bijlage).

De gemeente vraagt of wij kunnen kijken of de aanpassingen aan het bestemmingsplan die zij willen maken past binnen het provinciale beleid.

Over het stuk agrarisch met waarden vraagt de gemeente:

'Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen.'

Zouden jullie vanuit cultuur en ruimtelijke kwaliteit hierover kunnen adviseren? Zien jullie strijdigheden met het provinciale belang bij de plannen van de gemeente?

Lukt het jullie een reactie te geven uiterlijk 19-10?

@art10 2e normaalgesproken begreep ik is art10 2e contactpersoon voor GO. Nu zag ik in haar afwezigheidsmelding dat zij afwezig is t/m 25 oktober. Vandaar dat ik het nu aan jou voorleg.

Mochten er nog vragen zijn, laat het mij weten. Alvast dank voor het meekijken.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdel 06 art10 2e onen en Bodem

art10 2e p\_zh.nl  
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 202

**Aan:** art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p zh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met art10 2e ((Overigens maakt art10 2e art10 2e overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)



De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde art10 2e

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van art10 2e art10 2e Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van art10 2e s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

**Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt.** Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van art10 2e Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.



Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2c Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekken-tekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

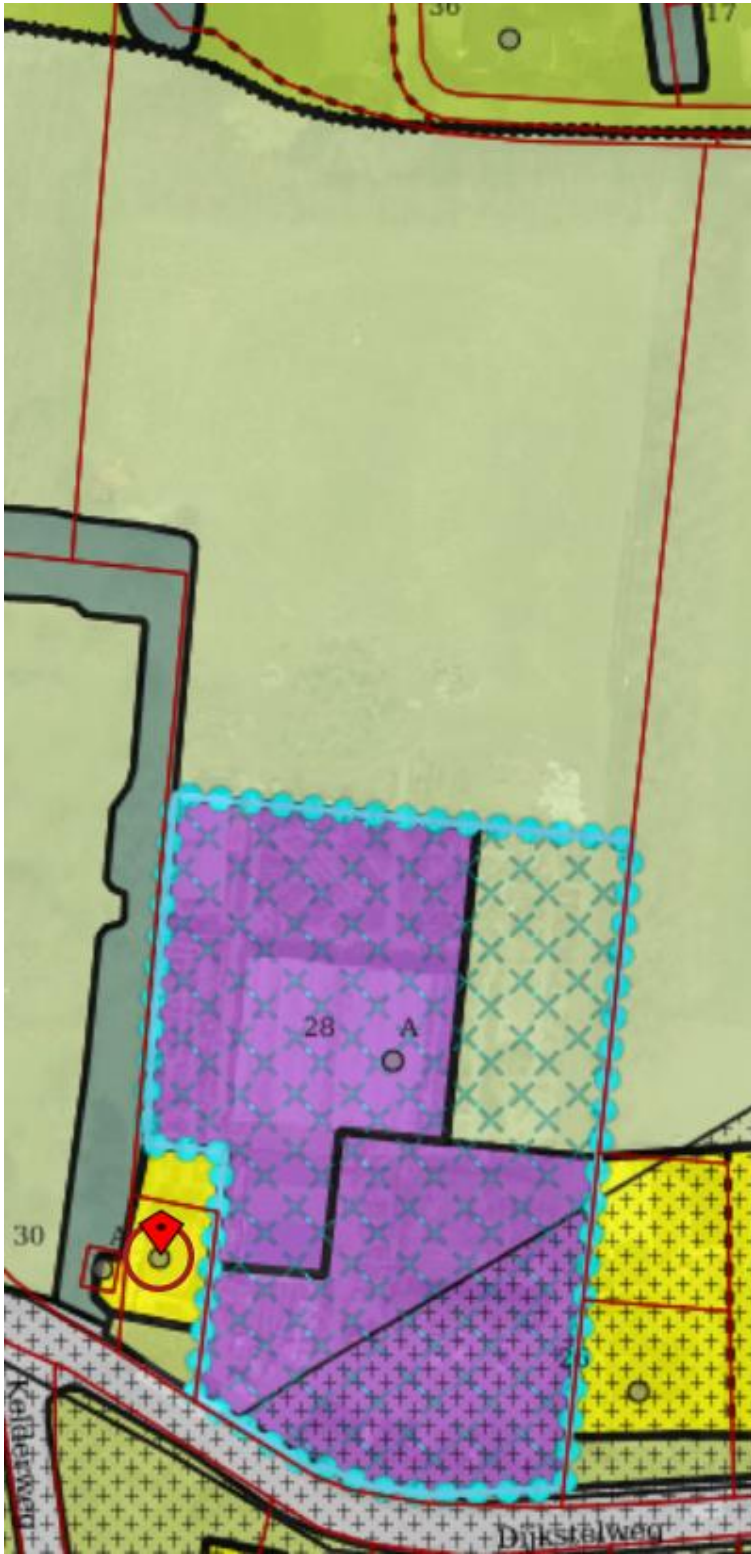
Alvast dank.





Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht. art10 2e  
art10 2e waar ook de groenbuffer wordt beoogd.





Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10.2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (*Algemeen*)  
T +31187 art10.2e *Direct*

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (*Algemeen*)  
E art10.2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (*Direct*)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)

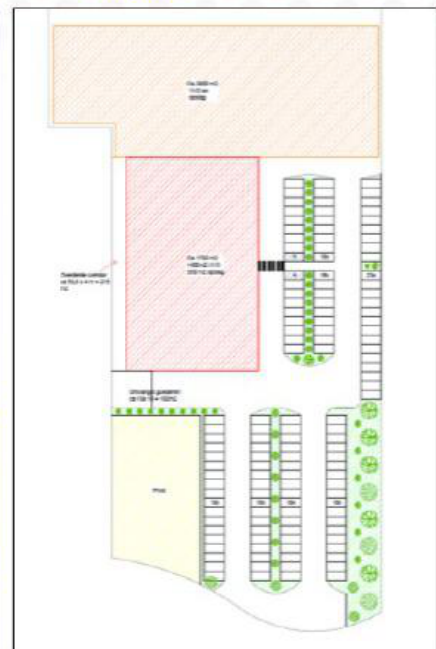




# Goeree-Overflakkee, Ouddorp, Dijkstelweg 28a

Bestaand

Nieuw



**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** maandag 8 november 2021 05:54  
**Aan:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a - adviescommissie detailhandel

Hoi art10 2e

De Adviescommissie kijkt alleen naar het onderdeel detailhandel. Indien er door een nieuwe detailhandelsontwikkeling leegstand in een ander winkelgebied optreedt, of als er andere winkels verdwijnen (aantasting woon- en leefklimaat) zijn dat effecten van ruimtelijke aard. Er wordt vanuit het detailhandelsbeleid gekeken of de locatie waar zich nieuwe detailhandel voordoet, en de omvang van de nieuwe detailhandelsontwikkeling, de ruimtelijke detailhandelsstructuur niet aantast. Wij kijken niet of de plek waar b.v. een tuincentrum wil uitbreiden zoveel landschappelijke waarde heeft dat die uitbreiding tegengehouden zou moeten worden. Verkeer en mobiliteit zijn wel altijd redenen om detailhandel primair te clusteren in centra. Maar er zijn ook een aantal branches die buiten een centrumgebied een vestiging kunnen zoeken. Tuincentra vallen daar ook onder.

Een tuincentrum buiten een bestaand winkelconcentratiegebied past dus op zich binnen ons detailhandelsbeleid, alleen zijn daar wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld. Die zijn terug te vinden in artikel 6.13 van de Verordening. Waaronder dus dat advies van de commissie.

Groet,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 16:05  
**Aan:** art10 2e pzh.nl>  
**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a - adviescommissie detailhandel

Hallo art10 2e

Op dit moment ben ik bezig met een casus in Ouddorp op Goeree.  
De gemeente wil hier een bestemmingsplan legaliseren van een tuincentrum (nu met een bedrijfsbestemming), tegelijkertijd wordt het tuincentrum uitgebreid en toekomstbestendig gemaakt (zie bijlage voor het vlakkenplan).  
Nu is deze wijziging van het bestemmingsplan groter dan 1000m2 en zal het plan voorgelegd moeten worden aan de adviescommissie detailhandel (artikel 6.13 uit de verordening).  
Vanuit ruimtelijke kwaliteit hebben we sterke twijfels bij de grote van deze ontwikkeling. Dit met name omdat het een kleinschalig gebied is en kroonjuweel van de provincie.  
Om ook wat integraler naar de ontwikkeling te kijken zijn we ook benieuwd hoe hier vanuit detailhandel naar gekeken wordt.  
Nu begrijp ik op de website van de adviescommissie dat zij ook kijken naar of 'voldoende is aangetoond dat er geen bezwaren zijn van ruimtelijke aard'.  
Wij vroegen ons af in hoeverre kleine wegen en druk op mobiliteit hierbij mogelijk een rol spelen. Zou jij hier iets meer over kunnen zeggen?

Ook ben ik benieuwd of we vanuit ons eigen detailhandel beleid nog iets vinden van dit soort grootschalige ontwikkelingen en de locatiekeuze hiervoor. Dit kunnen we dan ook meenemen in de gesprekken richting de gemeente.

Met vriendelijke groet,



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

art10.2c

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** art10.2c

art10.2c [p.zh.nl](http://p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 9 november 2021 09:02  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Concept reactie Dijkstelweg 28a

Hoi [redacted]

Prima. Helder standpunt zo.

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 8 november 2021 18:23

**Aan:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Concept reactie Dijkstelweg 28a

Hoi [redacted]

Eens met [redacted] Prima stuk. Heb slechts een **toevoeginkje in geel**.

Groet [redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 16:09

**Aan:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Concept reactie Dijkstelweg 28a

Hoi [redacted]

Prima stuk. Hierbij nog een paar aanpassingen van mijn kant.

Fijn weekend!

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 15:34

**Aan:** [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@pzh.nl>; [redacted] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Concept reactie Dijkstelweg 28a

Hallo [redacted]

Onderstaand concept reactie richting de gemeente. Hoor graag of jullie je hierin kunnen vinden/ nog aanvullingen hebben.

Ik heb de gemeente belooft deze week met een reactie te komen. Ik laat nu weten dat we uiterlijk volgende week dinsdag hiermee komen.

Graag uiterlijk dinsdag 9-11 16:00 reacties/aanvullingen wanneer jullie die hebben.

@art10 2e laat even weten als je nog behoefte hebt aan een telefonische update a.s. maandag/dinsdag vanuit mij.

---

Beste,

We hebben het door jullie voorgelegde plan voor Dijkstuwweg 28a uitvoerig bekeken en besproken. Zoals gevraagd hebben we met name gekeken naar het bebouwen van de gronden aangemerkt als 'agrarisch met waarde'.

Wat we hierbij hebben opgemerkt is:

- Het plan bevindt zich in het Schurvelingenlandschap. Dit is provinciaal Kroonjuweel (beschermingscategorie 1)
- Binnen beschermingscategorie 1 is alleen inpassen toegestaan (artikel 6.9 uit onze provinciale verordening)
- Het huidige plan bevat een sterke uitbreiding van de kas, parkeerplaatsen en opslag
- Het neerzetten van een grote kas met bijhorende grote aantal parkeerplaatsen lijkt niet direct te passen binnen de richtpunten voor het gebied, te weten:
  - Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behoud en herstel 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.
- In onze ogen is het belangrijk dit plan ook vanuit de landschappelijke Gebiedsvisie Kop van Goeree te bekijken. Hierin heeft de gemeente in samenwerking met de provincie de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied helder in beeld gebracht.
- Aangezien oppervlak van de (detailhandel) ontwikkeling groter is dan 1000m<sup>2</sup> moet er advies worden gevraagd van de detailhandel commissie Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 4 uit de provinciale verordening).
- Alhoewel niet direct in ons provinciaal beleid: de toename aan verkeersbewegingen zien wij als een mogelijk risico voor het woon-en leefklimaat (gezien de kleinschaligheid van het landschap en wegen). Mogelijk dat de adviescommissie hier ook nog naar kijkt bij het kijken naar bezwaren van ruimtelijke aard. We zijn erg benieuwd wat er uit de onderzoeken is gekomen die jullie hebben laten doen en hoe jullie hier vanuit mobiliteit naar kijken.

Dit overziend zien we wat is beschreven in de e-mails en het huidige vlekkenplan als aanpassen van het gebied, wat strijdig zou zijn met ons beleid. Mogelijk dat met een sterk verbeterd ontwerp en beeldkwaliteitsparagraaf inpassen nog mogelijk is. We verwachten wel dat dit lastig is gezien de grootschaligheid van de ontwikkeling in dit kleinschalige beschermde gebied.

Wel zien we dit moment (legalisatie+uitbreiding van het tuincentrum) als een kans om te kijken hoe we de kwaliteit van het gebied kunnen verhogen, met name gekeken vanuit de bescherming van het kroonjuweel en de landschappelijke Gebiedsvisie Kop van Goeree. We denken dan aan verplaatsing van het tuincentrum naar een goed ontsloten locatie, waar rekening kan worden gehouden met de



eventuele (groei)ambities van het tuincentrum. Natuurlijk met oog voor de toekomst van het tuincentrum>weg

Graag zouden we hier met jullie over in gesprek gaan. Bij dit gesprek zouden vanuit ons, naast planadvisering, adviseurs ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed aanwezig zijn. We zouden hier jou graag bij uitnodigen en één of meerdere collega's van landschap/erfgoed/ruimtelijke kwaliteit. We denken hierbij zelf aan de opvolger van bijv art10 2e (zij heeft meegewerkt aan de [landschappelijke gebiedsvisie kop van Goeree](#)).

We horen graag hoe jullie aankijken tegen onze reactie en of jullie open staan voor dit gesprek.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** art10 2e

art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** maandag 27 december 2021 13:57  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Hoi art10 2e

Heel erg bedankt voor je snelle en uitgebreide reactie.

We pakken de punten op en gaan ermee aan de slag. We houden jullie uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen. Hopelijk komt er ook spoedig duidelijkheid of er locaties zijn die in aanmerking komen voor een eventuele bedrijfsverplaatsing. Zo niet, dan moeten we de herinrichting van de locatie weer snel ter hand nemen.

Alvast een goede jaarwisseling gewenst en een fijne vakantie.

Groet,

art10 2e

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van** art10 2e pzh.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 13:34  
**Aan** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>  
**CC** art10 2e @pzh.nl> art10 2e @goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste art10 2e

We hebben de situatie in de korte termijn die we hadden zo goed mogelijk proberen te bekijken. Onderstaande opmerkingen zijn onze eerste observaties vanuit juridisch perspectief en ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Dit is met name bedoeld voor jullie om een goede inschatting te maken in het te kiezen traject. Daarnaast is het belangrijk op te merken dat ook onze regels voor detailhandel mogelijk van toepassing zijn (zie verderop in de mail).

Juridisch zijn in het geval van artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor de volgende kaders belangrijk:

- Hoofregel is dat de provinciale verordening ook van toepassing is op kruimelgevallen. In principe gelden dus dezelfde beoordelingskaders als die ik eerder aan [art10.2e](#) heb meegegeven op het eerdere plan dat heeft voorgelegd.
- In uitzonderlijke gevallen kunnen we hiervan afwijken door gebruik te maken van artikel 6.34 'afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' uit de verordening. Hierbij is een goede motivering voor de afwijking essentieel. Dit vraagt om een sterke motivering vanuit jullie over de tijdelijkheid en een duidelijke lange termijnoplossing waarnaartoe wordt gewerkt.
- Een afwijking vraagt ons om te motiveren waarom er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling achter de regels, vandaar dat we vanuit deze doelstelling een aantal voorwaarden kunnen stellen.
- Als gemeente moet jullie motiveren in hoeverre de provinciale regels over ruimtelijke kwaliteit onevenredig werken t.o.v. de noodzaak om de bestemming te wijzigen. Dit vraagt ook om een motivering waarom wordt gekozen voor (tijdelijke) legalisering i.p.v. handhaving. Deze motivering is een beoordelingskader voor het wel/niet kunnen toepassen van artikel 6.34.

Misschien zijn er dus kansen om af te wijken van onze verordening maar dit vraagt wel om een sterke motivering. De afweging en motivering ligt bij jullie, hier kunnen wij als provincie geen rol in spelen.

Onderstaand de voorwaarden vanuit erfgoed en ruimtelijke kwaliteit om mee te kunnen werken aan dit plan. Hierbij wel het voorbehoud dat we nog geen schets of plan hebben gezien. Het is daarmee een eerste richting. Daadwerkelijke beoordeling kan alleen op basis van een uitgewerkt plan.

- Dat de huidige kas niet wordt uitgebreid (en daarmee de bestaande tuin achter de kas wordt bebouwd)
- Dat er een duidelijke achtergrens voor de tuin wordt afgesproken, gemeten vanaf de achterzijde van de huidige kas, bijv. max 15 meter.
- Dat er geen bouwwerken in het tuingedeelte achter de kas worden neergezet, het gaat dan om een tuingedeelte zonder verharding en gebouwde constructies.
- Dat het extra tuingedeelte buiten de huidige bedrijfsbestemming na vertrek van het tuincentrum of na een afgesproken periode weer wordt teruggebracht naar de huidige bestemming en staat.
- Het tijdelijke verlies van een deel van de open kamer aan de achterzijde zoveel mogelijk te compenseren. Dit kan op twee manieren:
  - Vanaf de weg de vrijgemaakte strook zichtbaar te maken (zodat de kamer erachter zichtbaar wordt gemaakt, een kwaliteitsverbetering van de kamer binnen het schurvelingengebied). We begrijpen dat dit strookt met het plan om een buffer aan te brengen tussen de twee percelen.
  - Vroegere wal die hier heeft gelegen te herstellen. De aan te brengen 'geluidswal' zou op de plek van deze voormalig schurveling gelegd kunnen worden in een soortgelijke vorm. Hierbij kan ook geanticipeerd worden op de toekomstige inrichting. Vanuit erfgoed denken we hier graag over mee. Dit kan invulling geven aan de al in te richten bufferzone met [art10.2c](#)

- We zien graag in een vroeg stadium schetsje van de tijdelijke oplossing wanneer jullie deze hebben. Ook in de vergunningsaanvraag is een goede visualisatie en beschrijving van de beoogde tijdelijke oplossing belangrijk.
- Verder is het belangrijk om harde en duidelijke afspraken te maken over de tijdelijkheid en permanente verbetering van de situatie op de langere termijn. Bij tijdelijkheid verwachten we deze zo kort mogelijk te houden, denk aan bijv. 2-3 jaar. Dit geeft de tijd om een degelijk plan te maken voor uitbreiding/uitplaatsing en borgt tegelijkertijd goed de tijdelijkheid van deze oplossing. De Wabo biedt deze mogelijkheid (zie art 2.23 lid 1 en 21) d.m.v. een tijdelijk voorschrift te koppelen aan de Omgevingsvergunning.

Dan nog een belangrijk punt. Wat wordt het verwachte oppervlak van het te met detailhandel bestemmen deel? Wanneer dit **boven de 1000m2 bruto vloeroppervlak** komt moet er ook advies worden gevraagd van de detailhandel commissie Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 4 uit de provinciale verordening). Hier heb ik nog geen contact over gehad met mijn collega's detailhandel. Hier is mogelijk minder ruimte om af te wijken met maatwerk dan in dit specifieke geval van ruimtelijke kwaliteit.

Hopelijk voldoende duidelijk en kunnen jullie hier verder mee. We houden graag contact over de ontwikkelingen.

Tot 10 januari ben ik met verlof. Mocht er in de week van 3 t/m 7 januari met spoed nog vragen zijn, is mijn collega art10 2c (zie cc) die week op ma, wo, do aanwezig.

Met vriendelijke groet,

art10 2c

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M O art10 2c

E art10 2c [@pzh.nl](mailto:art102c@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:15  
**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>  
**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl> [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste [art10 2e]

Bedankt voor je reactie.

Medio november moest eigenlijk al voldaan zijn aan de last, maar de termijn hebben we verlengd. Of dat in stand blijft is nog maar de vraag, daar ging de voorlopige voorziening over afgelopen vrijdag. Echter de uitspraak zal pas eind december volgen dus eind december houden we ook aan voor de last.

Ik wil het ook niet ingewikkelder maken dan het is. De vraag is kortgezegd of de Provincie er mee akkoord gaat dat de gronden tijdelijk worden gebruikt voor andere doeleinden. Een reactie vanuit jullie het liefst zo spoedig mogelijk. De ondernemer moet ook wat voorzieningen aanbrengen zoals irrigatie e.d.. Maar begrijpelijk dat het een lastige periode is aan het eind van het jaar.

De 10 m strook is nu leeg en op de 10 m staan bomen in een pot als een soort van grenslijn. De bedoeling is om de bufferzone zodanig in te richten met groen (obstakels) dat deze niet begaanbaar is. Dit zal worden vastgelegd in een kettingbeding. Tevens is het idee om op de erfgrans een geluidwal te plaatsen. De onderhandelingen tussen de gemachtigden van beide partijen loopt en hopelijk kunnen er concrete afspraken worden gemaakt.

Graag zou ik het zoeken naar een geschikte locatie niet te ver in de tijd naar voren willen schuiven aangezien de ondernemer graag verder wilt met zijn bedrijf en al lange tijd in onzekerheid zit.

Fijne avond alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl> (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)





**Van:** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 16:55

**Aan:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl> art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**CC:** art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Dijkstelweg 28A Ouddorp

Best art10 2e

Vervelend voor de eigenaar dat er een last is opgelegd voor het einde van dit jaar. We kijken graag mee wat er mogelijk is binnen ons beleid. Dit vraagt wel om het e.a. juridisch uit te zoeken. Hier ga ik achteraan. Aangezien er al collega's met verlof zijn wordt het wel spannend of dat nog voor het einde van dit jaar lukt. Wanneer verwachten jullie een reactie van ons?

Verder heb ik nog een vraag over de 10 meter strook die wordt leeggehaald. Wat gaat daarmee gebeuren in dit scenario? Hoe komt deze bufferzone eruit te zien? Zijn daar al ideeën bij?

Wat betreft de locaties die art10 2e heeft doorgestuurd ga ik ervanuit dat het uitwerken van deze oplossing nu voorrang heeft en dat we het zoeken naar een geschikte locatie op een later moment volgend jaar weer oppakken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 art10 2e

E art10 2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van:** art10 2c <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 13:47  
**Aan:** art10 2c <[redacted]> @pzh.nl>; art10 2c <[redacted]> @pzh.nl>  
**CC:** art10 2c <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste art10 2c <[redacted]>

In vervolg op de handhavingprocedure zou ik graag bij jullie willen informeren hoe jullie tegenover het volgende staan:

Op bijgaand kaartje waar de rode 'stip' staat is thans een illegale uitbreiding van het tuincentrum (plantgoed, tussenliggende paden, verkoopdoeleinden) gerealiseerd. Inmiddels is een last opgelegd i.v.m. de strijdigheid qua bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Eind van het jaar moet het betreffende deel ontruimd zijn.

De insteek is om een bufferzone (van 10 meter breed langs de gehele perceelsgrens met Dijkstelweg 26) te realiseren en de uitbreiding tijdelijk naar achteren te verplaatsen. Met naar achteren wordt bedoeld achter de kas, achter de bedrijfsbestemming en zodoende wel weer op de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. art10 2c <[redacted]> heeft hiertegen geen bezwaar en als gemeente kunnen we hieraan meewerken middels artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

Als we dat op deze manier kunnen regelen, zodat er meer tijd en rust is voor een permanente oplossing in die zin van een verplaatsing of een herinrichting, dan zijn alle partijen hiermee gebaat en worden er bestuurlijke procedures ingetrokken.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

art10 2c <[redacted]>



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2c (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 11:31  
**Aan:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Vragen kruimelregeling casus in Ouddorp

Hoi art10 2e

Zoals net besproken,

Enkele aandachtspunten:

- Hoofdregeel is dat de instructieregels voor de bestemmingsplannen (Afd 6.2 van de Omgevingsverordening. ) o.g.v. art 6.40 a Omgevingsverordening (schakelbepaling) mede van toepassing zijn op de kruimelsituaties als bedoeld in bijlage VIII behorende bij de Omgevingsverordening.
- De gemeente dient aan te geven van welke bevoegdheid uit de kruimelregeling (art. 4 lid 1 t/m 11) gebruik moet worden gemaakt. In ieder geval zijn onze instructieregels over ruimtelijke kwaliteit van toepassing, afhankelijk van de beoogde functie zijn mogelijk nog meer regels van toepassing. Mogelijk zijn ook onze regels voor detailhandel van toepassing (ik kan dit niet goed beoordelen)
- we stellen in ieder geval vast dat er strijd is met artikel 6.9. De collega's vanuit Ruimtelijke kwaliteit hebben vanuit de inhoud aangegeven dat er mogelijkheden zijn om voor een tijdelijke periode hiervan af te wijken, waardoor wellicht kan worden gemotiveerd dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen achter de regels.
- er zijn dus misschien wel kansen voor de gemeenten om gebruik te maken van de afwijking voor maatwerk 6.34, mits zij dit goed kunnen motiveren.
- in ieder geval is 10 jaar te lang, dus als de gemeente voornemens is om van artikel 4 lid 11 voor maximaal 10 jaar gebruik te maken kunnen we daar niet mee instemmen.
- De Wabo biedt ook de mogelijkheid (zie art 2.23 lid 1 en 2) om een tijdelijke voorschrift aan een omgevingsvergunning te koppelen. Dit kan ook korter zijn dan 10 jaar. Als de gemeente met een passend voorstel komt is dat voor ons bespreekbaar. De tijdelijkheid moet wel een doel hebben bijv. in afwachting van een uitplaatsing.
- het is aan de gemeente om te beoordelen in hoeverre onze regels over ruimtelijk kwaliteit onevenredig werken tov de vraag waarom het noodzakelijk is om uit te breiden. (wellicht is zonder deze uitbreiding uitplaatsing op een later moment financieel niet haalbaar bijv.) Gemeente zal zelf moeten motiveren waarom gekozen wordt voor legalisering ipv handhaving. In deze beoordeling kunnen wij vanuit provinciaal perspectief niet goed in treden.

Tot zover.

Vrgr art10 2e

---

**Van** art10 2e pzh.nl>  
**Verzonden:** woensdag 22 december 2021 11:23  
**Aan** art10 2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** Vragen kruimelregeling casus in Ouddorp

Hoi art10 2c

Ik heb een casus in de gemeente Goeree-Overflakkee waar ze gebruik willen maken van artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor. De gemeente wil tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan om een juridisch conflict op te lossen.

Hier heb ik een aantal vragen bij. Zou jij mij hiermee kunnen helpen?

#### *Korte Schets casus*

Met de gemeente GO zijn we al enkele maanden in gesprek over een tuincentrum dat onrechtmatig op de betreffende locatie zit. Voor een deel zit er de bestemming 'agrarisch met waarden' voor een ander deel 'bedrijfsbestemming – gemengd' op het perceel waar het tuincentrum zit.

Voor het deel 'agrarisch met waarden' heeft art10 2e een handhavingprocedure voor de rechter laten komen. Om dit conflict op te lossen is de gemeente met de eigenaar van het tuincentrum op zoek gegaan naar een oplossing.

Ze hebben eerst aan ons een legalisering en uitbreiding van het tuincentrum voorgesteld. Hier hebben we op basis van artikel 6.9 negatief op geadviseerd. Dit omdat het tuincentrum in beschermingscategorie 1 gebied ligt en wij de voorgestelde ontwikkeling als aanpassing zien. Vervolgens zijn we met de gemeente een aantal locaties buiten het categorie 1 gebied aan het verkennen. Tegelijkertijd heeft de rechter een last opgelegd en moet het tuincentrum het betreffende deel ontruimen. De gemeente is in overleg met de initiatiefnemer e art10 2c voor een oplossing. De oplossing die nu voorligt bestaat uit het naar achteren verplaatsen van het betreffende deel van het tuincentrum en het aanbrengen van een scheidingswal tussen de percelen.

#### *Belang provincie*

Vanuit de provincie is ons voornaamste belang dat dit gebied een kroonjuweel is. Vanuit cultuur en ruimtelijke kwaliteit hebben we de nodige eisen aan de inpassing van de ontwikkeling. Deze eisen willen we ook graag inbrengen bij het tijdelijke afwijken van het bestemmingsplan.

#### *Vragen*

- Het is mij niet helemaal duidelijk welke artikel 6.40 a of b van toepassing is op deze casus. Hoe zit dit? Maakt de gemeente in dit geval gebruik van een algemene maatregel van bestuur of van overige gevallen?
- Ik verwacht dat de gemeente gebruik maakt van lid 11 uit artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor. Aangezien gebruik van gronden voor detailhandel niet is opgenomen onder één van de mogelijkheden benoemd onder 1 tot en met 10. Als ik het goed begrijp is dit relevant als bovenstaande antwoord a is. Begrijp ik dat goed?
- In dat geval is wat betreft onderdeel 11, zover ik het begrijp, onze verordening van toepassing, tenzij sprake is van het realiseren van tijdelijke nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied of het realiseren van nieuwe tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf gedurende een korte seizoenspiekperiode. Beide uitzonderingen zijn in dit geval niet van toepassing.
- In dat geval klopt het dat onze verordening van toepassing is en wij op dezelfde manier beoordelen als bij een bestemmingsplanwijziging?
- En zo ja, hebben wij ook de mogelijkheid om eisen te stellen aan de duur van het ander gebruik van gronden? Bijv. dat we instemmen indien de termijn van het andere gebruik van de grond max 2-3 jaar is?

Ik hoor het graag. Buiten reikwijdte Wob-verzoek

Buiten reikwijdte Wob-verzoek

Als bellen handiger is kan dat ook natuurlijk.

Groeten,

art10 2e

---

**Van** art10 2e <[art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 13:47

**Aan** art10 2e <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>; art10 2e <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**CC** art10 2e <[art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** Dijkstelweg 28A Ouddorp

Beste art10 2e

In vervolg op de handhavingprocedure zou ik graag bij jullie willen informeren hoe jullie tegenover het volgende staan:

Op bijgaand kaartje waar de rode 'stip' staat is thans een illegale uitbreiding van het tuincentrum (plantgoed, tussenliggende paden, verkoopdoeleinden) gerealiseerd. Inmiddels is een last opgelegd i.v.m. de strijdigheid qua bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Eind van het jaar moet het betreffende deel ontruimd zijn.

De insteek is om een bufferzone (van 10 meter breed langs de gehele perceelsgrens met Dijkstelweg 26) te realiseren en de uitbreiding tijdelijk naar achteren te verplaatsen. Met naar achteren wordt bedoeld achter de kas, achter de bedrijfsbestemming en zodoende wel weer op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De buurman heeft hiertegen geen bezwaar en als gemeente kunnen we hieraan meewerken middels artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

Als we dat op deze manier kunnen regelen, zodat er meer tijd en rust is voor een permanente oplossing in die zin van een verplaatsing of een herinrichting, dan zijn alle partijen hiermee gebaat en worden er bestuurlijke procedures ingetrokken.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

art10 2e





Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis



T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)

16-12-2021 overlay met G.O. ministerium

- te voorstellen
- taakstelling G.O.
- taakstelling
- gesprek

art10 2e

juist, geen omgeving

art10 2e

Uighiteweg 20a:

art10 2g

verlaten

art10 2g

- laser →
- RK →

- overlast vandrangers
- pensioen → van de hand gedaan
- omgevingsvergunning → niet gewent

art10 2g

- gebiedswid in vorm van bescherming te plaatsen

art10 2g

- buffer zone → lopen

art10 2g

bereikbaarheid

art10 2e

- een alternatief voor andere geschied i.v.m. zo is mogelijk beide versies

art10 2e

- grote worden → taakmet wat is ~~de~~ een geschied locatie
- uitplantlocaties?

locaties:

art10 2g

✶

art10 2e

stunt kaartje.

**Van:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** maandag 8 november 2021 11:22  
**Aan:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Dank voor je reactie. Als gemeente zijn we ook aan het verder denken en hebben gezocht naar een locatie waar het tuincentrum eventueel naar toe kan worden verplaatst.

Wij zijn uitgekomen op het gebied aan [art10 2g]  
Dit betreft uiteraard een mogelijkheid die nu onderzocht wordt, maar die ons inziens wel voordelen heeft ten opzichte van de huidige locatie. Onderstaand een uitsnede van het gebied.

[art10 2g]  
[art10 2g] Dus economisch gezien heeft dit ook goede kansen voor

Er moeten nog worden gepraat met de grondeigenaren en ook de eigenaar van het tuincentrum weet hier nog niet van, maar de vraag hierbij; hoe kijken jullie hier als provincie tegen aan?



Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1

T 14 0187 [art10 2e] n)  
T +3118 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl) (Direct)



---

**Van** [art10 2e]@pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 15:38

**Aan:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Eerder heb ik aangegeven dat we deze week reageren.  
Ik heb een concept antwoord gereed, deze heb ik nog even voorgelegd aan een aantal collega's.  
Je ontvangt onze reactie volgende week dinsdag eind van de dag.

Fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]  
Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** [art10 2e]

[art10 2e] [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag,  
vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.  
-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 16:29

**Aan** [art10 2e]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Is er een termijn te noemen dat reactie mogelijk is?

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Op 27 okt. 2021 13:57 schreef art10 2e @goeree-overflakkee.nl>:  
Beste art10 2e

Fijn, dank je wel.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e <art10 2e@pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 13:34

**Aan:** art10 2e <art10 2e@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e



Dank voor de beantwoording, daar kunnen we mee verder.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](http://p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:54

**Aan:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

De geel gestreepte gronden zijn inderdaad bij het plan betrokken. Niet in het geheel, is ook mede afhankelijk van de nodige parkeerplaatsen. Maar gaat er even vanuit dat het 70% betreft. Beter nu even ruim nemen dan dat we later weer met een discussie zitten.

Of wij het plan moesten interpreteren als uitbreiding of nieuw vestiging, waren wij nog een beetje in twijfel. Wij hebben rekening gehouden met nieuw vestiging. Hierbij dus bevestigd dat het betreft geheel nieuw vestiging.

In de planning is opgenomen een voorontwerpbestemmingsplan, wat ook aan de commissie detailhandel provincie Zuid-Holland moet worden voorgelegd.

Ik hoop dat de vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2c] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2c]@pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:46

**Aan:** [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2c]

Nog een aanvullende vraag over dit plan. Het was ons niet helemaal duidelijk over welk gedeelte van het perceel het vlakkenplan wat jullie eerder aan ons hebben gestuurd gaat.

Valt daar ook het geel gestreepte deel onder (zie afbeelding onderaan)? Op basis van het vlakkenplan lijkt dit wel zo te zijn, maar graag ontvangen we van jullie een bevestiging hierover.

En ten tweede wil ik nog even wijzen op artikel 6.13 van de provinciale verordening onder 4 staat de volgende tekst

“ Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>bruto vloer oppervlak.”

Dit artikel lijkt van toepassing op deze casus. Eerder gaf je aan dat er rekening wordt gehouden met de 1000m<sup>2</sup>. Dit konden we nog niet helemaal plaatsen. Het bruto vloeroppervlak in deze ontwikkeling is groter dan de in het artikel genoemde 1000m<sup>2</sup>. Dit advies zouden we bij voorkeur nu al beschikbaar hebben, maar moet uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgevoegd. Hadden jullie dit ook zo begrepen?



Met vriendelijke groet,



art10 2c  
Bureau Beoordeling

Afdel art10 2c onen en Bodem

art10 2c p\_zh.nl  
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

Van art10 2c @goeree-overflakkee.nl

Verzonden: maandag 25 oktober 2021 12:10

Aan: art10 2c @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2c

Dank je wel voor deze reactie. Ik zie jullie reactie op het plan graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2c (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2c @pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:25

**Aan:** art10 2c @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorgen art10 2c

Dank nogmaals voor de antwoorden. We streven ernaar volgende week met een reactie te komen. Een van de collega's van wie ik een reactie nodig heb heeft deze week verlof. Daar zit dus nog wat onzekerheid of het haar ook gaat lukken. We kijken in eerste instantie of we het plan in deze vorm zien als passend binnen ons beleid. Dit zullen we in eerste instantie schriftelijk aan jullie laten weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2c

Bureau Beoordeling

Afdel onen en Bodem

M 06 art10 2c

art10 2c p\_zh.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 21 oktober 2021 14:43

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorge [art10 2e]

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.

2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.

3. In de laatste rechtszaak is door [art10 2e] ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.  
Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet.  
Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd.  
Mede redenen hiervoor

- a. [art10 2e] ervaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activiteiten verder van zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor [art10 2e] te beperken;
- b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. [art10 2e] weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
- c.



4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deels ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.
  
5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2e oplossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen.  
De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2e een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer. Verplaatsen van het tuincentrum is onderzocht, een nieuwe geschikte locatie is mogelijk nog wel te vinden, maar om het financieel haalbaar te maken is er toch weer een compensatie nodig in bebouwing van (zomer)woningen. De vraag is wat dan beter is. Daarom is toch voor nu het uitgangspunt om als het mogelijk is, het tuincentrum niet te verplaatsen.

Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.

Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)



**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:19

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [art10 2e]

Het is gelukt om dit voor te leggen aan onze adviseurs en vandaag 19-10 met een reactie te komen. We hebben naar de voorgestelde veranderingen gekeken en hier ook nog de nieuw gebiedsvisie voor de kop van Goeree naast gehouden. We hebben nog een aantal aanvullende vragen over het plan als geheel en specifiek voor het deel 'agrarisch met waarden'.

Wat ons opvalt:

Het lijkt erop dat het plan niet alleen huidig gebruik kloppend maakt maar dat de functies ook een groter deel van het perceel gaan beslaan. Zouden jullie hier toelichting op kunnen geven?

Het lijkt er namelijk op dat:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe. Deze lijkt 2 x zo groot t.o.v. de huidige bebouwing
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat wordt dit exact?
- Het parkeren aan de voorzijde lijkt ook een veel groter oppervlak te gaan beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. Het lijkt er eerder op dat de kwaliteit wordt aangetast doordat de huidige groene begrenzing langs de weg verdwijnt.

We hebben hierbij de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt het met de aanduiding VVO gemarkeerde oranje onderdeel exact in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. In de gemeentelijke gebiedsvisie wordt juist de ambitie uitgesproken om deze open te willen houden.
3. Waarom wordt het oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe wordt op deze locatie uitwerking gegeven aan de ambities benoemd in de gebiedsvisie? Met name het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57) benoemd in de gebiedsvisie.

We hopen dat de vragen voor jullie voldoende duidelijkheid verschaffen en zien de beantwoording tegemoet. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, laat het mij weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdel [redacted] Wonen en Bodem

M 06 [redacted]

[redacted] [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van** [redacted] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[redacted]@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 13:49

**Aan:** [redacted] [@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [redacted]

Dank voor bericht. Ik hoop dat de streefdatum wordt gehaald.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 [redacted] (Direct)

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [redacted] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[redacted]@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van** [redacted] [@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 13:47

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [art10 2e]

Bij collega's staat de vraag uit hoe zij aankijken tegen het onderdeel 'agrarisch met waarden'. Het streven is hier 19-10 een reactie op te kunnen geven richting jullie.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]  
Bureau Beoordeling

Afdel[art10 2e] onen en Bodem

[art10 2e] <[redacted]@p.zh.nl>

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:12

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [art10 2e]

Dank voor reactie. De bijlage was ik inderdaad vergeten. Tot maandag.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



Gemeente Goeree-Overflakkee

T 14 0187 (Algemeen)

Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:08

**Aan:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**CC:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hallo [art10 2e]

We gaan ermee aan de slag, maar even een praktisch puntje. Je schrijf dat je een bijlage met het vlekkenplan zou meesturen, maar ik heb geen bijlage ontvangen. Kun je die alsnog toezenden.

Buiten reikwijdte Wob-verzoek



We spreken elkaar aanstaande maandag verder in het periodiek overleg.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]

Planadviseur  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Bureau beoordeling



T 070 44 [art10 2e]

M 06 [art10 2e]

E [art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, wo, do

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**



---

**Van** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 12:04

**Aan** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>; [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met [art10 2e] ((Overigens maakt [art10 2e] [art10 2e] overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in))

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenvveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde [art10 2e]

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van [art10 2e] [art10 2e]. Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van [art10 2e] is wekelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt. Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van [art10 2e]. Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel

vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekentekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

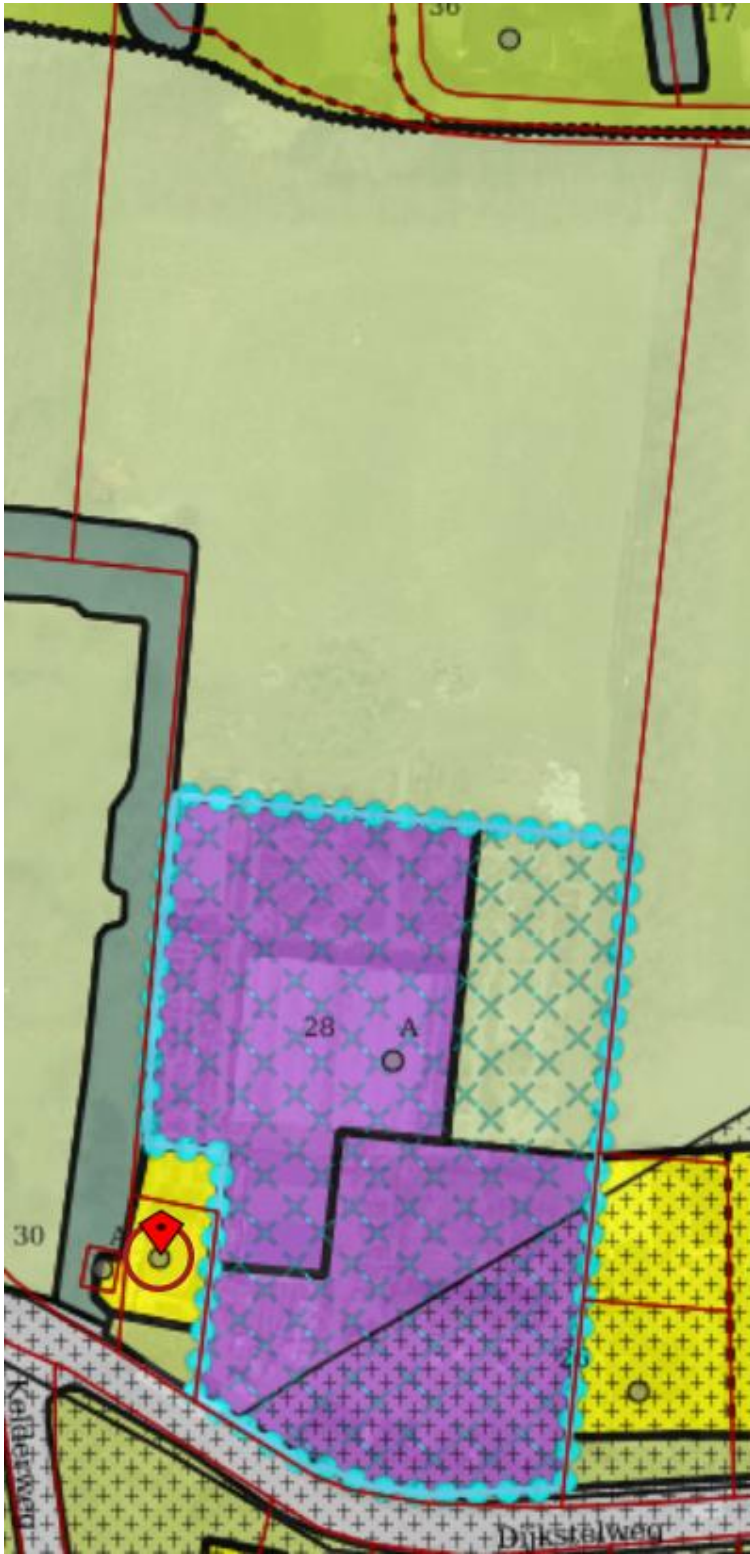
Alvast dank.







Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht. art10 2c  
art10 2c waar ook de groenbuffer wordt beoogd.



Uitsnede bestemmingsplan.



Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187            e n)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2e]  
**Verzonden:** maandag 20 december 2021 08:39  
**Aan:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Mogelijk locaties Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Ho [art10 2e]

Wat betreft detailhandel en locaties kun je bij [art10 2e] terecht [art10 2e]

Ik dacht begrepen te hebben dat [art10 2e] dat kaartje donderdag nog zou sturen. Verwacht dat [art10 2e] het vandaag/morgen stuurt. Zal dan in ieder geval laten weten dat het na het kerstverlof wordt dat wij reageren.

Groeten,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[art10 2e]@pzh.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 17 december 2021 13:53  
**Aan:** [art10 2e] <[art10 2e]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Mogelijk locaties Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Hoi [art10 2e]

Weet jij bij wie ik bij PZH moet zijn voor beleid op economie/bedrijfslocaties in dit gebied?

NB heb nog geen kaartje ontvangen...  
Hopelijk kan ik nog iets doen, vanaf volgende week woensdag heb ik verlof.

Groet,

[art10 2e]

---

**Van:** [art10 2e] <[art10 2e]@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 16 december 2021 16:44  
**Aan:** [art10 2e] <[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**CC:** [art10 2e] <[art10 2e]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** Mogelijk locaties Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Beste [art10 2e]

Het was wat mij betreft een fijn gesprek vanochtend. Het kaartje met de locaties die we hebben besproken kun je naar [art10 2e] (in cc) en mij mailen. Zoals afgesproken kijken wij hier dan intern naar de mogelijkheden die wij vanuit de provincie zien. Als we het kaartje hebben zal ik ook even met [art10 2e] afstemmen wanneer je van ons een reactie kunt verwachten.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 art10 2e

art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10.2e@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:38  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** reactie op besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Hoi art10 2e  
Hierbij de bevindingen van art10 2e en mij, dit kun je sturen naar art10 2e als je akkoord bent.

Groet,

art10 2e

art10 2e

art10 2e

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem



M 06 – art10 2e

art10 2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Werkdagen: ma, di, do en vr**

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

Beste art10 2e

Bedankt voor de duidelijke kaartjes.

Hierbij de 1<sup>e</sup> scan m.b.t. de locaties (zie teksten hieronder), tevens afgestemd met collega cultuurhistorie

art10 2e

Hopelijk kun je er wat mee, hoor het graag!

Groet,

art10 2e

---

**Van** art10 2e <[@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** maandag 20 december 2021 17:21

**Aan:** art10 2e <[@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

**CC** art10 2e <[@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>; art10 2e <[@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Beste art10 2e

Onderstaand een overzicht van de locaties die wij besproken hebben met betrekking tot het verplaatsen van het tuincentrum wat thans gevestigd is op het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Als er vragen zijn of nadere toelichting gewenst, dan hoor ik dat graag.

art10 2g



art10 2g





art10 2g

A horizontal grey bar redacting a line of text.

art10 2g

A large vertical grey rectangle redacting the majority of the page's content.

art10 2g

A horizontal grey bar redacting a line of text.

art10 2g

A horizontal grey bar redacting a line of text.

art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g



art10 2g





**Van:** [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** maandag 15 november 2021 19:50  
**Aan:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Aanvulling telefoongesprek zojuist

Beste [art10 2c]

Inderdaad rekening mee gehouden, zo moet alles tegen elkaar worden afgewogen.

Dank je wel.

Met vriendelijke groet,

[art10 2c]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 [art10 2c] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2c] pzh.nl>  
**Verzonden:** maandag 15 november 2021 14:45  
**Aan:** [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** Aanvulling telefoongesprek zojuist  
**Urgentie:** Hoog

Beste [art10 2e]

N.a.v. jouw opmerking net [art10 2g] heb ik nog even op de kaart naar het gebied [art10 2g] [art10 2g] e keken.

Nog één aanvulling hierover vanuit ons: Belangrijk vanuit provinciaal beleid rekening mee te houden is dat [art10 2g] onderdeel is van Natuur Netwerk Nederland.

Ik ga ervan uit dat jullie hier al rekening mee gehouden hebben, maar voor de volledigheid breng ik het nog even onder de aandacht.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e [>](mailto:@goeree-overflakkee.nl)

**Verzonden:** maandag 8 november 2021 11:22

**Aan:** art10 2e [>](mailto:@pzh.nl)

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Dank voor je reactie. Als gemeente zijn we ook aan het verder denken en hebben gezocht naar een locatie waar het tuincentrum eventueel naar toe kan worden verplaatst.

Wij zijn uitgekomen op het gebied art10 2g  
Dit betreft uiteraard een mogelijkheid die nu onderzocht wordt, maar die ons inziens wel voordelen heeft ten opzichte van de huidige locatie. Onderstaand een uitsnede van het gebied.

art10 2g

art10 2g Dus economisch gezien heeft dit ook goede kansen voor ondernemers om elkaar te versterken.

Er moeten nog worden gepraat met de grondeigenaren en ook de eigenaar van het tuincentrum weet hier nog niet van, maar de vraag hierbij; hoe kijken jullie hier als provincie tegen aan?

art10 2g

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 [redacted] ee n)  
T +31187 [redacted] art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [redacted] art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 15:38

**Aan:** [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [redacted] art10 2e

Eerder heb ik aangegeven dat we deze week reageren.  
Ik heb een concept antwoord gereed, deze heb ik nog even voorgelegd aan een aantal collega's.  
Je ontvangt onze reactie volgende week dinsdag eind van de dag.

Fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,



[redacted] art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** [redacted] art10 2e

[redacted] art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag,  
vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** art10 2e <[art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 16:29

**Aan:** art10 2e <[art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Is er een termijn te noemen dat reactie mogelijk is?

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e <[art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)> (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Op 27 oktober 2021 om 13:57 schreef art10 2e <[art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>:

Best art10 2e

Fijn, dank je wel.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e] [@pzh.nl](https://twitter.com/[art10 2e])>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 13:34

**Aan:** [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Dank voor de beantwoording, daar kunnen we mee verder.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]  
Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** [art10 2e]

[art10 2e] [p-zh.nl](mailto:[art10 2e]@p-zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag,  
vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:54

**Aan:** [art10 2e] [@pzh.nl](https://twitter.com/[art10 2e])>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

De geel gestreepte gronden zijn inderdaad bij het plan betrokken. Niet in het geheel, is ook mede afhankelijk van de nodige parkeerplaatsen. Maar gaat er even vanuit dat het 70% betreft. Beter nu even ruim nemen dan dat we later weer met een discussie zitten.



Of wij het plan moesten interpreteren als uitbreiding of nieuw vestiging, waren wij nog een beetje in twijfel. Wij hebben rekening gehouden met nieuw vestiging. Hierbij dus bevestigd dat het betreft geheel nieuw vestiging.

In de planning is opgenomen een voorontwerpbestemmingsplan, wat ook aan de commissie detailhandel provincie Zuid-Holland moet worden voorgelegd.

Ik hoop dat de vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2c Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2c @pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:46

**Aan:** art10 2c @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Best art10 2c

Nog een aanvullende vraag over dit plan. Het was ons niet helemaal duidelijk over welk gedeelte van het perceel het vlakkenplan wat jullie eerder aan ons hebben gestuurd gaat. Valt daar ook het geel gestreepte deel onder (zie afbeelding onderaan)? Op basis van het vlakkenplan lijkt dit wel zo te zijn, maar graag ontvangen we van jullie een bevestiging hierover.

En ten tweede wil ik nog even wijzen op artikel 6.13 van de provinciale verordening onder 4 staat de volgende tekst

“ Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of

5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.”

Dit artikel lijkt van toepassing op deze casus. Eerder gaf je aan dat er rekening wordt gehouden met de 1000m<sup>2</sup>. Dit konden we nog niet helemaal plaatsen. Het bruto vloeroppervlak in deze ontwikkeling is groter dan de in het artikel genoemde 1000m<sup>2</sup>. Dit advies zouden we bij voorkeur nu al beschikbaar hebben, maar moet uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgevoegd. Hadden jullie dit ook zo begrepen?



Met vriendelijke groet,



art10 2c  
Bureau Beoordeling

Afdel[redacted]nen en Bodem

M 06 art10 2c

art10 2c

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 12:10

**Aan** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Dank je wel voor deze reactie. Ik zie jullie reactie op het plan graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:25

**Aan** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorgen [art10 2e]

Dank nogmaals voor de antwoorden. We streven ernaar volgende week met een reactie te komen. Een van de collega's van wie ik een reactie nodig heb heeft deze week verlof. Daar zit dus nog wat onzekerheid of het haar ook gaat lukken. We kijken in eerste instantie of we het plan in deze vorm zien als passend binnen ons beleid. Dit zullen we in eerste instantie schriftelijk aan jullie laten weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdel. Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e <[@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** donderdag 21 oktober 2021 14:43

**Aan:** art10 2e <[@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorge art10 2e

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.
2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag) en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.
3. In de laatste rechtszaak is door art10 2e ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.  
Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet.  
Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder

parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd. Mede redenen hiervoor

- a. art10 2e ervaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activiteiten verder van zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor art10 2e te beperken;
  - b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. art10 art10 2e weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
  - c.
4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deels ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.
5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2e oplossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen.
- De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2e een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer. Verplaatsen van het tuincentrum is onderzocht, een nieuwe geschikte locatie is mogelijk nog wel te vinden, maar om het financieel haalbaar te maken is er toch weer een compensatie nodig in bebouwing van (zomer)woningen. De vraag is wat dan beter is. Daarom is toch voor nu het uitgangspunt om als het mogelijk is, het tuincentrum niet te verplaatsen.

Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.

Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

Met vriendelijke groet,



art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:19

**Aan:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag art10 2e

Het is gelukt om dit voor te leggen aan onze adviseurs en vandaag 19-10 met een reactie te komen. We hebben naar de voorgestelde veranderingen gekeken en hier ook nog de nieuw gebiedsvisie voor de kop van Goeree naast gehouden. We hebben nog een aantal aanvullende vragen over het plan als geheel en specifiek voor het deel 'agrarisch met waarden'.

Wat ons opvalt:

Het lijkt erop dat het plan niet alleen huidig gebruik kloppend maakt maar dat de functies ook een groter deel van het perceel gaan beslaan. Zouden jullie hier toelichting op kunnen geven?

Het lijkt er namelijk op dat:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe. Deze lijkt 2 x zo groot t.o.v. de huidige bebouwing
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat wordt dit exact?
- Het parkeren aan de voorzijde lijkt ook een veel groter oppervlak te gaan beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons voorsnog. Het lijkt er eerder op dat de kwaliteit wordt aangetast doordat de huidige groene begrenzing langs de weg verdwijnt.

We hebben hierbij de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt het met de aanduiding VVO gemarkeerde oranje onderdeel exact in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. In de gemeentelijke gebiedsvisie wordt juist de ambitie uitgesproken om deze open te willen houden.
3. Waarom wordt het oppervlak voor parkeren zoveel groter?

4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe wordt op deze locatie uitwerking gegeven aan de ambities benoemd in de gebiedsvisie? Met name het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57) benoemd in de gebiedsvisie.

We hopen dat de vragen voor jullie voldoende duidelijkheid verschaffen en zien de beantwoording tegemoet. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, laat het mij weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdel[ing] onen en Bodem

M 06 art10 2e

[art10.2e@p-zh.nl](mailto:art10.2e@p-zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e <art10.2e@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 13:49

**Aan:** art10 2e <art10.2e@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag art10 2e

Dank voor bericht. Ik hoop dat de streefdatum wordt gehaald.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee

T 14 0187 (Algemeen)

Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T +3118 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl) (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e] [@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 13:47

**Aan:** [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Dag** [art10 2e]

Bij collega's staat de vraag uit hoe zij aankijken tegen het onderdeel 'agrarisch met waarden'. Het streven is hier 19-10 een reactie op te kunnen geven richting jullie.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

[art10 2e]

[art10 2e] [p\\_zh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:12

**Aan:** [art10 2e] [@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**CC:** [art10 2e] [@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Dag** [art10 2e]

Dank voor reactie. De bijlage was ik inderdaad vergeten. Tot maandag.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2c (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Van art10 2c @pzh.nl>

Verzonden: donderdag 30 september 2021 13:08

Aan: art10 2c @goeree-overflakkee.nl>

CC: art10 2c @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hallo art10 2c

We gaan ermee aan de slag, maar even een praktisch puntje. Je schrijf dat je een bijlage met het vlekkenplan zou meesturen, maar ik heb geen bijlage ontvangen. Kun je die alsnog toezenden.

Buiten reikwijdte Wob-verzoek

We spreken elkaar aanstaande maandag verder in het periodiek overleg.

Met vriendelijke groet,

art10 2c

Planadviseur  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Bureau beoordeling



T 070 art10 2c

M 0 art10 2c

[art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, wo, do

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van** [art10 2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 12:04

**Aan** [art10 2e@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl); [art10 2e@p.zh.nl](mailto:art10 2e@p.zh.nl)>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e](mailto:art10 2e)

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met [art10 2e](mailto:art10 2e) ((Overigens maakt [art10 2e](mailto:art10 2e) [ve](mailto:art10 2e) ral bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenvveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde [art10 2e](mailto:art10 2e)



We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van art10 2c. Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van art10 2c s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt. Hierin is allereest rekening gehouden met bezwaren van art10 2c. Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2c. Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekentekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

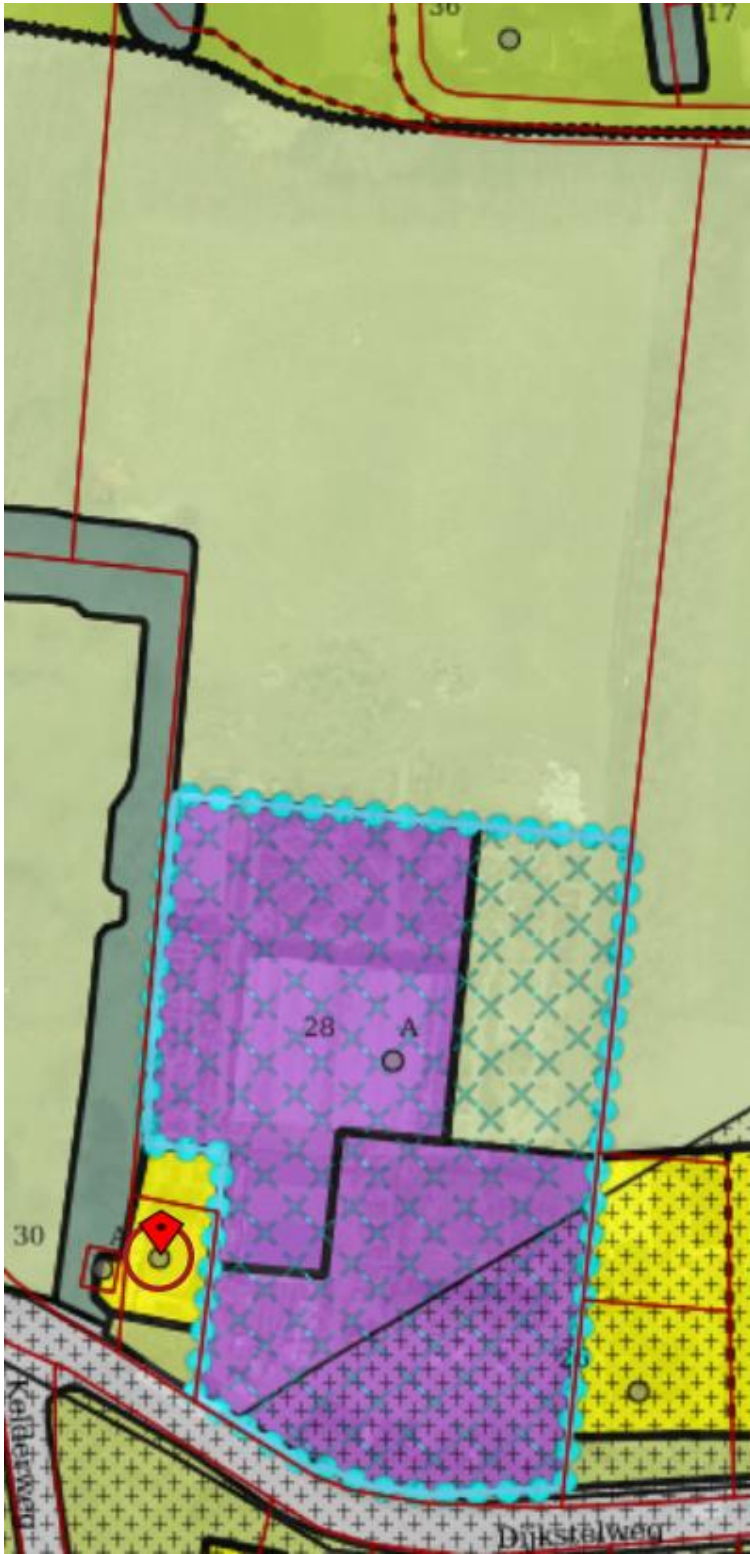
Alvast dank.





Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht. art10 2c  
art10 2c waar ook de groenbuffer wordt beoogd.





Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (*Algemeen*)  
T +3118 art10 2e (*Direct*)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (*Algemeen*)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (*Direct*)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:47  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Prima!

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] <e.dam@pzh.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:16  
**Aan:** [redacted]@pzh.nl  
**Onderwerp:** RE: Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Hoi [redacted]

Oke helemaal mooi, fijn.

Ga ik even kijken of ik er nog aan toe kom om voor de locaties ook nog een check te doen op eventuele andere strijdigheden met ons beleid. Dan heeft de gemeente gelijk een wat completer beeld.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@pzh.nl  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:13  
**Aan:** [redacted]@pzh.nl  
**Onderwerp:** RE: Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Ho [redacted]

[redacted] en ik hebben er al naar gekeken. Je kunt wat ons betreft dat als 1<sup>e</sup> snelle scan vast sturen naar de gemeente.

Ik moet de opmerkingen van [redacted] nog invoegen, stuur het zo naar je toe.

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@pzh.nl  
**Verzonden:** dinsdag 21 december 2021 17:07  
**Aan:** [redacted]@pzh.nl  
**Onderwerp:** RE: Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Hoi [redacted]

Voor nu heeft dit wat minder prioriteit begrijp ik. Laten we dit t.z.t. weer oppakken.

Goed verlot gewenst en een fijne jaarwisseling alvast!



Groeten,

art10 2e

---

**Van:** art10 2e <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** maandag 20 december 2021 17:21

**Aan:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** art10 2e <[redacted]@pzh.nl>; art10 2e <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Beste art10 2e

Onderstaand een overzicht van de locaties die wij besproken hebben met betrekking tot het verplaatsen van het tuincentrum wat thans gevestigd is op het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Als er vragen zijn of nadere toelichting gewenst, dan hoor ik dat graag.







art10 2g

art10 2g



art10 2g

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 ee n)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** donderdag 11 november 2021 14:23  
**Aan:** [art10 2e]  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

De locatie [art10 2g] komt bij ons vooral in het beeld omdat deze locatie [art10 2g] goed te bereiken is [art10 2g] zou wat betreft ruimte ook kunnen [art10 2g]

Het is inderdaad buiten BSD, maar naar onze mening wel het beste alternatief. Binnen BSD zit je weer heel snel in het zandwallengebied.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e]@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 11 november 2021 12:58  
**Aan:** [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

De door jullie toegestuurde locatie heb ik bekeken. Het lijkt ons, zoals blijkt uit ons advies t.a.v. Dijkstelweg 28a, goed op zoek te gaan naar een alternatieve toekomstbestendige locatie voor het tuincentrum.

De voor jullie voorgelegde locatie lijkt ons niet direct de meest logische locatie. Dit omdat, wanneer we vanuit de ladder en ruimtelijke kwaliteit kijken, een locatie binnen BSD of dicht tegen BSD meer voor de hand ligt.

T.o.v. de locatie aan de Dijkstelweg heeft deze locatie natuurlijk wel het voordeel dat het buiten het Provinciaal Kroonjuweel en andere beschermingszones ligt.  
Desondanks blijft bij ons de vraag bij deze locatie of andere alternatieven (in/ tegen BSD aan) zijn onderzocht?

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](http://p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

Van [art10 2e](#) [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: maandag 8 november 2021 11:22

Aan: [art10 2e](#) [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e](#)

Dank voor je reactie. Als gemeente zijn we ook aan het verder denken en hebben gezocht naar een locatie waar het tuincentrum eventueel naar toe kan worden verplaatst.

Wij zijn uitgekomen op het gebied aa [art10 2g](#)  
Dit betreft uiteraard een mogelijkheid die nu onderzocht wordt, maar die ons inziens wel voordelen heeft ten opzichte van de huidige locatie. Onderstaand een uitsnede van het gebied.

[art10 2g](#)

[art10 2g](#) Dus economisch gezien heeft dit ook goede kansen voor ondernemers om elkaar te versterken.

Er moeten nog worden gepraat met de grondeigenaren en ook de eigenaar van het tuincentrum weet hier nog niet van, maar de vraag hierbij; hoe kijken jullie hier als provincie tegen aan?

art10 2g

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 [redacted] ee n)  
T +31187 [redacted] art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [redacted] art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 15:38

**Aan:** [redacted] art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Best** [redacted] art10 2e

Eerder heb ik aangegeven dat we deze week reageren.

Ik heb een concept antwoord gereed, deze heb ik nog even voorgelegd aan een aantal collega's. Je ontvangt onze reactie volgende week dinsdag eind van de dag.

Fijn weekend gewenst.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 16:29

**Aan:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art102e@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Is er een termijn te noemen dat reactie mogelijk is?

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 art10 2e n)  
T +3118 art10 2e Direct)

E [art10 2e -overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e @goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Op 27 oktober 2021 13:57 schreef art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl)>:  
Beste art10 2e

Fijn, dank je wel.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

Van art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 13:34

Aan: art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Dank voor de beantwoording, daar kunnen we mee verder.

Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag,  
vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).



---

**Van:** art10 2e <[redacted]>@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:54

**Aan:** art10 2e <[redacted]>@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

De geel gestreepte gronden zijn inderdaad bij het plan betrokken. Niet in het geheel, is ook mede afhankelijk van de nodige parkeerplaatsen. Maar gaat er even vanuit dat het 70% betreft. Beter nu even ruim nemen dan dat we later weer met een discussie zitten.

Of wij het plan moesten interpreteren als uitbreiding of nieuw vestiging, waren wij nog een beetje in twijfel. Wij hebben rekening gehouden met nieuw vestiging. Hierbij dus bevestigd dat het betreft geheel nieuw vestiging.

In de planning is opgenomen een voorontwerpbestemmingsplan, wat ook aan de commissie detailhandel provincie Zuid-Holland moet worden voorgelegd.

Ik hoop dat de vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e <[redacted]>@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e <[redacted]>@pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:46

**Aan:** art10 2e <[redacted]>@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Nog een aanvullende vraag over dit plan. Het was ons niet helemaal duidelijk over welk gedeelte van het perceel het vlakkenplan wat jullie eerder aan ons hebben gestuurd gaat.

Valt daar ook het geel gestreepte deel onder (zie afbeelding onderaan)? Op basis van het vlakkenplan lijkt dit wel zo te zijn, maar graag ontvangen we van jullie een bevestiging hierover.

En ten tweede wil ik nog even wijzen op artikel 6.13 van de provinciale verordening onder 4 staat de volgende tekst

“ Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>bruto vloer oppervlak.”

Dit artikel lijkt van toepassing op deze casus. Eerder gaf je aan dat er rekening wordt gehouden met de 1000m<sup>2</sup>. Dit konden we nog niet helemaal plaatsen. Het bruto vloeroppervlak in deze ontwikkeling is groter dan de in het artikel genoemde 1000m<sup>2</sup>. Dit advies zouden we bij voorkeur nu al beschikbaar hebben, maar moet uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgevoegd. Hadden jullie dit ook zo begrepen?



Met vriendelijke groet,



art10 2e

Bureau Beoordeling

Afdel[redacted]onen en Bodem

art10 2e [b\\_zh.nl](#)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 12:10

**Aan:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Dank je wel voor deze reactie. Ik zie jullie reactie op het plan graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:25

**Aan:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorgen art10 2e

Dank nogmaals voor de antwoorden. We streven ernaar volgende week met een reactie te komen. Een van de collega's van wie ik een reactie nodig heb heeft deze week verlof. Daar zit dus nog wat onzekerheid of het haar ook gaat lukken. We kijken in eerste instantie of we het plan in deze vorm zien als passend binnen ons beleid. Dit zullen we in eerste instantie schriftelijk aan jullie laten weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdeling onen en Bodem

**M 06** art10 2e

art10 2e [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** donderdag 21 oktober 2021 14:43

**Aan:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorge art10 2e

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.
2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag) en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.

3. In de laatste rechtszaak is door art10 2c ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.

Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet. Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd. Mede redenen hiervoor

  - a. art10 2e rvaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activitei art10 2c n zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor art10 2c te beperken;
  - b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. art10 2 art10 2e weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
  - c.
4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deelt ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.
5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2c p lossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen.

De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2c een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer. Verplaatsen van het tuincentrum is onderzocht, een nieuwe geschikte locatie is mogelijk nog wel te vinden, maar om het financieel haalbaar te maken is er toch weer een compensatie nodig in bebouwing van (zomer)woningen. De vraag is wat dan beter is. Daarom is toch voor nu het uitgangspunt om als het mogelijk is, het tuincentrum niet te verplaatsen.

Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.

Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e [pzh.nl](mailto:art102e@pzh.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 19 oktober 2021 18:19

**Aan:** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Da art10 2e

Het is gelukt om dit voor te leggen aan onze adviseurs en vandaag 19-10 met een reactie te komen. We hebben naar de voorgestelde veranderingen gekeken en hier ook nog de nieuw gebiedsvisie voor de kop van Goeree naast gehouden. We hebben nog een aantal aanvullende vragen over het plan als geheel en specifiek voor het deel 'agrarisch met waarden'.

Wat ons opvalt:

Het lijkt erop dat het plan niet alleen huidig gebruik kloppend maakt maar dat de functies ook een groter deel van het perceel gaan beslaan. Zouden jullie hier toelichting op kunnen geven?

Het lijkt er namelijk op dat:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe. Deze lijkt 2 x zo groot t.o.v. de huidige bebouwing
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat wordt dit exact?
- Het parkeren aan de voorzijde lijkt ook een veel groter oppervlak te gaan beslaan



- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. Het lijkt er eerder op dat de kwaliteit wordt aangetast doordat de huidige groene begrenzing langs de weg verdwijnt.

We hebben hierbij de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt het met de aanduiding VVO gemarkeerde oranje onderdeel exact in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. In de gemeentelijke gebiedsvisie wordt juist de ambitie uitgesproken om deze open te willen houden.
3. Waarom wordt het oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe wordt op deze locatie uitwerking gegeven aan de ambities benoemd in de gebiedsvisie? Met name het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57) benoemd in de gebiedsvisie.

We hopen dat de vragen voor jullie voldoende duidelijkheid verschaffen en zien de beantwoording tegemoet. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, laat het mij weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afde art10 2e onen en Bodem

art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

---

**Van:** art10 2e [<@goeree-overflakkee.nl>](mailto:@goeree-overflakkee.nl)

**Verzonden:** vrijdag 8 oktober 2021 13:49

**Aan:** art10 2e [<@pzh.nl>](mailto:@pzh.nl)

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Da art10 2e

Dank voor bericht. Ik hoop dat de streefdatum wordt gehaald.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e Direct)

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e g oeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>  
**Verz:** 3:47  
**Aan:** art10 2e g oeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag art10 2e

Bij collega's staat de vraag uit hoe zij aankijken tegen het onderdeel 'agrarisch met waarden'. Het streven is hier 19-10 een reactie op te kunnen geven richting jullie.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdeli onen en Bodem  
art10 2e  
art10 2e p zh.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

---

**Van:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:12

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>  
**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [art10 2e]

Dank voor reactie. De bijlage was ik inderdaad vergeten. Tot maandag.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]  
[redacted]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 [redacted] ee n)  
T +31187 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:08  
**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>  
**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hallo [art10 2e]

We gaan ermee aan de slag, maar even een praktisch puntje. Je schrijf dat je een bijlage met het vlekkenplan zou meesturen, maar ik heb geen bijlage ontvangen. Kun je die alsnog toezenden.

Buiten reikwijdte Wob-verzoek

We spreken elkaar aanstaande maandag verder in het periodiek overleg.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

Planadviseur  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Bureau beoordeling



T 070 art10 2e

M 06 art10 2e

E art10 2e @p.zh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, wo, do

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 12:04

**Aan:** art10 2e @pzh.nl>; art10 2e @p.zh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Beste** art10 2e

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met art10 2e ((Overigens maak art10 2e art10 2e overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in)

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden".

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenvelding. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde art10 2e.

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van de art10 2e. Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zate art10 2e alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van d art10 2e s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt. Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van art10 2e. Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e. Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekken-tekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Alvast dank.

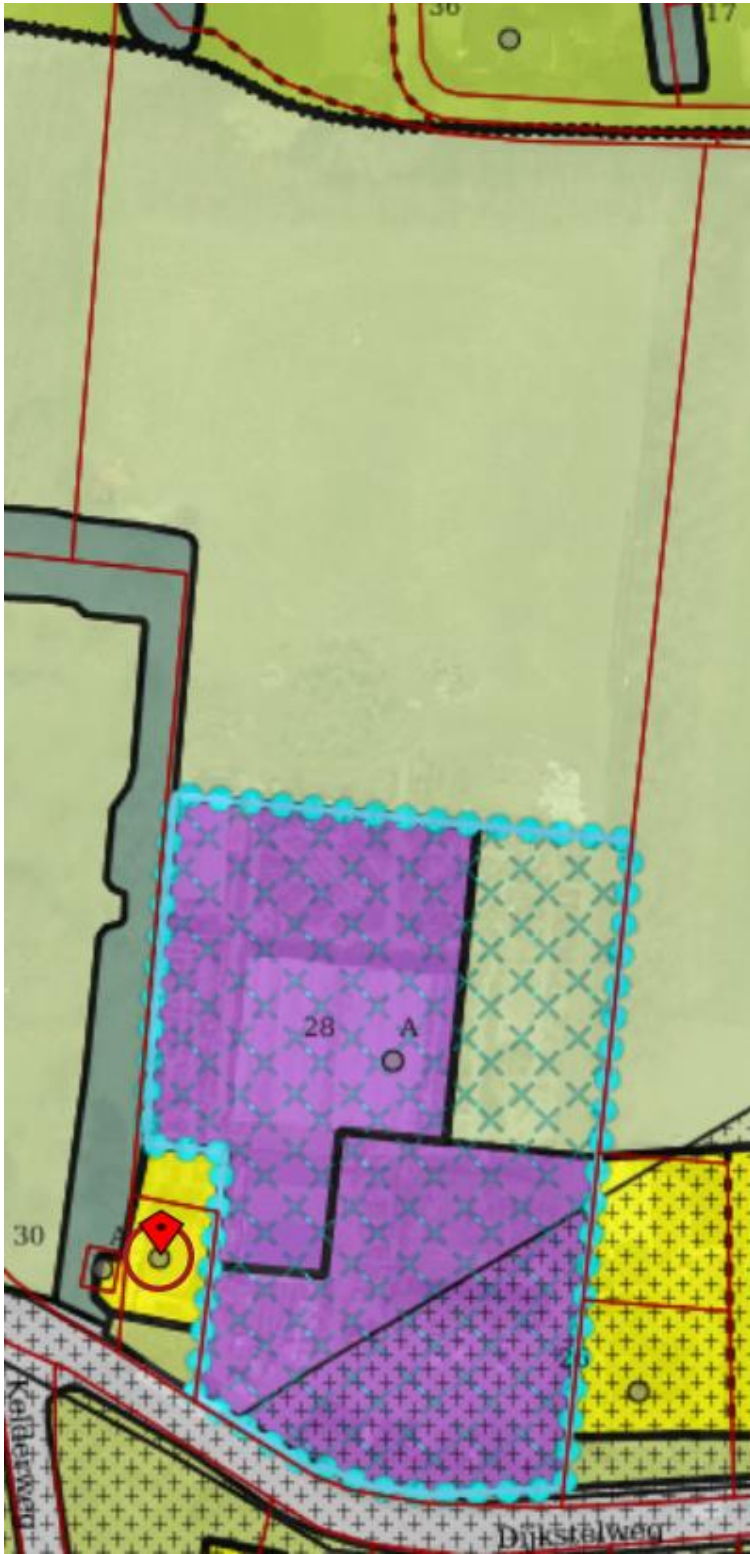






Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht art10 2e  
art10 2e waar ook de groenbuffer wordt beoogd.





Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 *(Algemeen)*  
T +3118 art10 2e *(Direct)*

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) *(Algemeen)*  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) *(Direct)*  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [redacted]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** [redacted] de cember 2021 13:57  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Datumvoorstel overleg Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Beste [redacted]

Als jij het agendaverzoek toe wilt sturen graag. Dan zoek ik contact met onze stedenbouw-/landschapsdeskundige.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 [redacted] ee n)  
T +3118 [redacted] (Direct)

E [redacted]-overflakkee.nl (Algemeen)  
E [redacted]@goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van** [redacted]@pzh.nl>  
**Verzonden:** maandag 13 december 2021 13:14  
**Aan** [redacted]@goeree-overflakkee.nl>  
**CC** [redacted]@ goeree-overflakkee.nl>  
**Onderwerp:** RE: Datumvoorstel overleg Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Beste [redacted]

Dat is een prima voorstel om het op deze manier te doen. Zal ik het agenda verzoek voor het digitale overleg donderdag uitsturen?

Daarvoor nodig ik dan [redacted] n j ou uit. Mocht jullie collega van ruimtelijke kwaliteit ook kunnen dan kun je haar naam en mailadres doorsturen, dan stuur ik het agendaverzoek ook aan haar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bureau beoordeling

Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 [art10 2e]

[art10 2e] [@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

Van [art10 2e] [g\\_oeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: maandag 13 december 2021 13:02

Aan: [art10 2e] [@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

CC [art10 2e] [@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

Onderwerp: RE: Datumvoorstel overleg Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Beste [art10 2e]

Fijn dat jullie zo snel kunnen. [Buiten reikwijdte Wob-verzoek]

[Buiten reikwijdte Wob-verzoek]

[Buiten reikwijdte Wob-verzoek]

Mocht zij niet kunnen, wil ik het gesprek toch graag door laten gaan. Al is het maar om enkele cirkels te trekken om gebieden, die voor verplaatsing in aanmerking komen. Het verder uitwerken kan dan naderhand.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 [art10 2e] (Direct)



Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E [art10.2c@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10.2c@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van** [art10.2c@pzh.nl](#)>

**Verzonden:** maandag 13 december 2021 12:49

**Aan** [art10.2c@goeree-overflakkee.nl](#)>

**CC:** [art10.2c@goeree-overflakkee.nl](#)>

**Onderwerp:** Datumvoorstel overleg Groen- en bloemcentrum Ouddorp

**Urgentie:** Hoog

Beste [art10.2c](#)

Dank voor je reactie.

Goed dat je aangeeft dat jullie het overleg graag zo snel mogelijk hebben.

Voor deze week heb ik snel even in de agenda van mijn collega gekeken. Donderdagochtend 09:00-10:00 past. Zou dat voor jullie een optie zijn?

En lukt het jullie nog een collega van ruimtelijke kwaliteit uit te nodigen? Aangezien voor ons daar met name het zwaartepunt ligt is dat wel handig denk ik.

Als dit niet past, zal ik met een aantal nieuwe datavoorstellen komen. Dan wordt het begin volgende week of anders januari verwacht ik.

Met vriendelijke groet,

[art10.2c](#)

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 [art10.2c](#)

[art10.2c@pzh.nl](#)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van** art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** maandag 13 december 2021 10:42

**Aan:** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**CC** art10 2e [@ goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Onderzoek verplaatsen Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Beste art10 2e

Dank je wel voor de reactie. art10 2g

Met betrekking tot de nieuwe locatie is het inderdaad goed om hier gezamenlijk naar te kijken. Wat betreft in en rondom Ouddorp, is de keuze naar mijn mening beperkt, maar mogelijk zien jullie wel openingen en kansen.

Onze voorkeur gaat uit naar een overleg zo snel mogelijk. Voor aanstaande vrijdag de 17<sup>e</sup>, staat een zitting gepland bij de voorzieningenrechter. Dus in die zin wordt de situatie steeds minder prettig daar in de omgeving.

Ik behandel deze zaak samen met mij collega art10 2e van Juridische Zaken. Vandaar dat ik haar in de cc heb meegenomen.

Wij zijn redelijk flexibel wat betreft onze agenda's. Daarom onze vraag; wil jij een aantal data voorstellen?

Hoor het graag, alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10 2e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

**Van** art10 2e [@pzh.nl](mailto:art10 2e@pzh.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 09:53

**Aan:** art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Onderzoek verplaatsen Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Goedemorge art10 2e

We hebben vanuit de provincie naar jullie plannen gekeken.



Wat betreft de locaties aan art10 2g

Zoals eerder aangegeven zijn voor de locaties aan art10 2g vanuit ons beleid met name de ladder en ruimtelijke kwaliteit belangrijk (en daarnaast gezien het aantal m2 de toets door de adviescommissie detailhandel).

Nu heb ik de collega's van ruimtelijke kwaliteit gevraagd om mee te kijken naar de twee locaties die jullie voorstellen. Vanuit onze kwaliteitskaart en gebiedsprofielen hebben deze twee locaties niet direct de voorkeur voor de vestiging van een tuincentrum.

Het idee om deze in het lint toe te voegen begrijpen we. Echter, de toevoeging van een groot tuincentrum op deze locaties in dit polderlint doet afbreuk aan de gewenste landschapskwaliteiten en vooral de noodzakelijke doorzichten naar het open landschap.

We zouden graag met jullie in gesprek gaan om jullie overwegingen voor deze twee locaties te bespreken en te kijken of we tot scenario kunnen komen waar ook wij ook vanuit ruimtelijke kwaliteit achter kunnen staan.

Hierbij zouden vanuit ons mijn collega vanuit ruimtelijke kwaliteit en ik aanwezig zijn. We zouden dit gesprek graag met jou en collega van ruimtelijke kwaliteit bij jullie voeren. Mijn collega heeft eerder veel contact gehad met art10 2e mogelijk dat haar vervanger/ iemand met een vergelijkbare rol aan zou kunnen sluiten?

We horen het graag. Mochten jullie volgende week of de week erop al beschikbare momenten hebben, stuur deze direct mee, dan lukt het misschien dit overleg digitaal nog voor de kerstvakantie in te plannen. Zo niet, zoeken we een datum begin januari.

Met vriendelijke groet,

art10 2e

Bureau beoordeling  
Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 art10 2e

art10 2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

**Van:** art10 2e g [oeere-overflakke.nl](mailto:oeere-overflakke.nl)>

**Verzonden:** maandag 29 november 2021 07:53

**Aan:** art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** Onderzoek verplaatsen Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Goedemorgen art10 2e

Wij zijn nog wat verder gegaan met onderzoek voor het verplaatsen van het Groen- en Bloemcentrum aan de Dijkstelweg 28 naar art10 2g

Wij hebben twee mogelijke locaties. Dit betreft enkel alleen nog planologisch onderzoek. Met eigenaren hebben nog geen gesprekken plaats gevonden.

art10 2g

art10 2g

art10 2g

art10 2g

art10 2g

Mocht een verplaatsing mogelijk zijn en daarbij ook medewerking vanuit de provincie, dan geeft dan wel veel voordelen. De Dijkstelweg is in de zomermaanden een drukke verbindingroute tussen het recreatiegebied en het centrum van Ouddorp. Hiervoor is de Dijkstelweg zelfs getransformeerd naar fietsstraat. Dus behalve dat het een conflict oplost met art10 2e heeft het ook op andere gebieden een groot voordeel.

art10 2g

Graag horen wij hoe jullie hier als provincie in staan en of er medewerking verleend kan worden. Mocht er behoefte zijn aan overleg over deze casus voor verdere toelichting of anderszins, dan ik dat uiteraard geen probleem.



Alvast dank voor reactie, hopen spoedig iets van jullie te horen. De handhavingstermijnen tikken namelijk voort.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 18 januari 2022 10:33  
**Aan:** [art10 2c]  
**CC:** [art10 2c]  
**Onderwerp:** RE: [art10 2g] als optie voor uitplaatsen tuincentrum

Beste [art10 2c]

Dank voor je bericht. Fijn dat er vanuit diverse beleidsvelden wordt meegedacht om te zoeken naar een passende oplossing.

Wat betreft ligging is [art10 2g] wel een geschikte locatie, wat betreft bedrijfsvoering zeer twijfelachtig. Perceel is kleiner dan ik dacht. Dit komt door verkoop van gronden aan derden. De omvang van het tuincentrum op het perceel Dijkstelweg 28 is 5.750 m<sup>2</sup>. De gronden van de [art10 2g] Er is misschien minder parkeerruimte nodig, maar dit dekt niet het verschil.

Inmiddels gaan de (juridische) ontwikkelingen rondom het bedrijf door. Om aan het handhavingsverzoek te voldoen heeft het tuincentrum de bomen en struiken van de rechter- naar de achterzijde verplaatst. De bomen en struiken staan nu nog verder van [art10 2e] vandaan, maar om reden dat dit ook gronden zijn die bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', is door [art10 2e] inmiddels ook hiervoor een handhavingsverzoek ingediend.

Betrokken ondernemer en zijn gezin, gaan fysiek en psychisch stuk aan deze gang van zaken. De ondernemer dringt nu bij de gemeente aan op een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28 Ouddorp. Er is nog veel onzekerheid en hij is geheel afhankelijk van [art10 2e] juristen en overheden.

Er ligt inmiddels een verzoek voor een gesprek met burgemeester, wethouder en secretaris. Wij proberen dit zover mogelijk naar achteren te schuiven, met de hoop dat er toch een lichtpuntje komt voor verplaatsen. Mocht dit zo zijn, dan zijn we uiteraard nog afhankelijk of de betreffende gronden voor verkoop in aanmerking komen. Dus in die zin moeten we ook rekening houden dat de vestiging toch zal blijven op het perceel Dijkstelweg 28.

Het blijft dus nog even een boeiend en leerzaam dossier.

Met vriendelijke groet,

[art10 2c]



Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T +3118 [art10 2e] (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



---

Van [art10 2e]@pzh.nl>

Verzonden: woensdag 12 januari 2022 17:02

Aan [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>

CC: [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl>; [art10 2e]@pzh.nl>

Onderwerp: [art10 2g] als optie voor uitplaatsen tuincentrum

Hallo [art10 2e]

[art10 2e] heeft samen met een collega van cultureel erfgoed de genoemde locaties bekeken vanuit het perspectief ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed.

Ik ben nog even een quick-scan aan het doen vanuit andere beleidsvelden. Als ik dit heb afgerond stuur ik jullie deze toe met voor elke locatie kort hoe wij hier op het eerste oog tegenaan kijken.

Als ik het tot nu toe zo bezie lijkt de locati [art10 2g] vanuit ons beleid bezien het meest kansrijk

[art10 2g]

[art10 2g]

[art10 2g] en eventuele (beperkte) uitbreiding van de bebouwing geen hoogbouw vraagt.

We zijn erg benieuwd naar de mogelijkheden voor deze locatie. Je gaf al aan dat bereikbaarheid en verkeer hier een issue kunnen worden. Zou het een idee zijn om deze locatie wat verder te verkennen en voor te leggen aan bijv. jullie collega's van verkeer?

De overige locaties die voorliggen zijn met name buiten BSD en daarmee vanuit ons beleid bezien een stuk minder wenselijk dan een locatie binnen BSD. [art10 2g]

[art10 2g]

[art10 2g]

[art10 2g] Voor de betreffende locaties is mij dat nog niet direct bekend. Echter, er zijn hier ook nog geen concrete percelen beschikbaar.

Verkenning van [art10 2g] lijkt vanuit ons beleid bezien dan ook de meest logische eerste stap.

Ik hoor graag hoe jullie hiertegen aan kijken. Je ontvangt van mij nog het overzicht, maar ik wilde dit alvast voorstellen.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]

[art10 2e] deling

Afdeling Ruimte Wonen Bodem



M 06 [art10 2e]

E [art10 2e] [\[redacted\]@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

---

Van [art10 2e] [\[redacted\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[redacted]@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: maandag 20 december 2021 17:21

Aan [art10 2e] [\[redacted\]@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)>

CC [art10 2e] [\[redacted\]@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)>; [art10 2e] [\[redacted\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[redacted]@goeree-overflakkee.nl)>

Onderwerp: Besproken locaties met betrekking tot verplaatsen tuincentrum

Beste [art10 2e]

Onderstaand een overzicht van de locaties die wij besproken hebben met betrekking tot het verplaatsen van het tuincentrum wat thans gevestigd is op het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Als er vragen zijn of nadere toelichting gewenst, dan hoor ik dat graag.









art10 2g



art10 2g



art10 2g

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamis

T 14 0187 (algemeen)  
T +31187 (art10 2e) (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E (art10 2e) [@goeree-overflakkee.nl](mailto:(art10 2e)@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2e  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 11:22  
**Aan:** art10 2e  
**CC:** art10 2e  
**Onderwerp:** RE: Vervolg verzoek tuincentrum Dijkswelweg 28a, Ouddorp / meedenken aan art10 2g ui tplaatsen tuincentrum

Hoi art10 2e

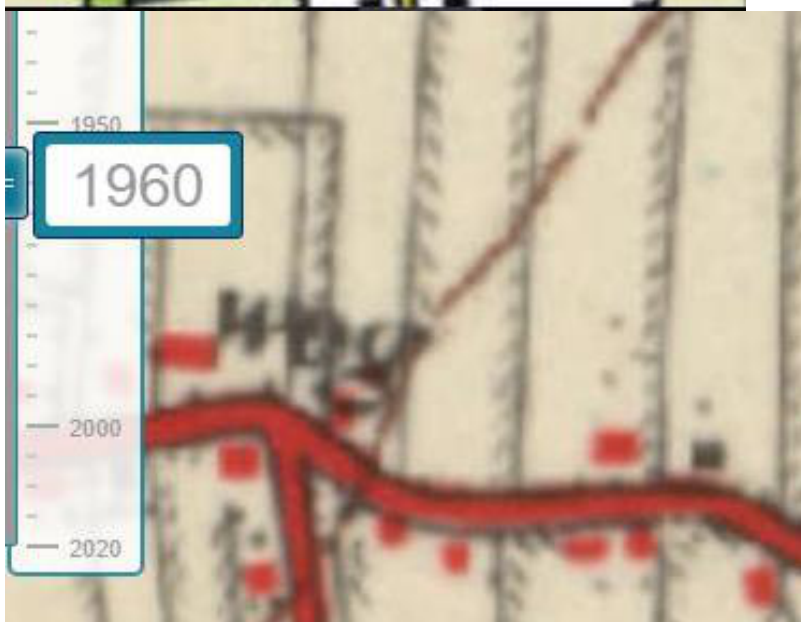
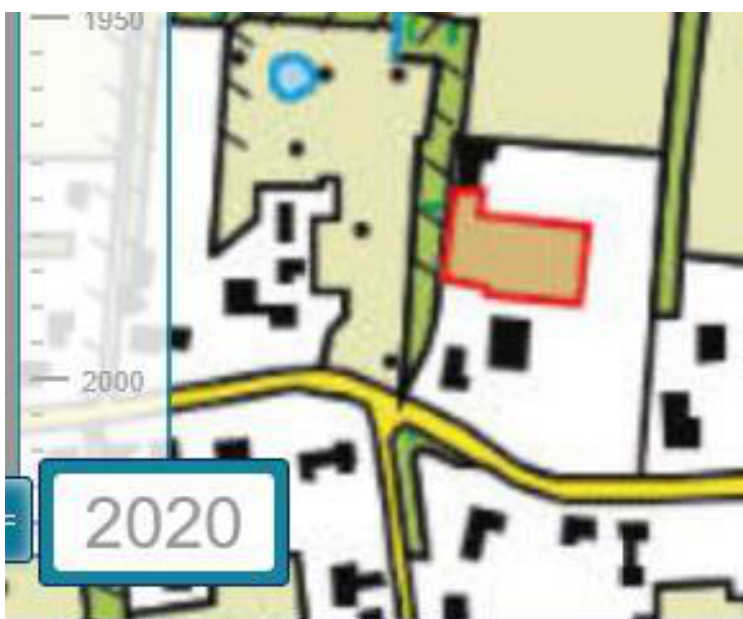
art10 2g

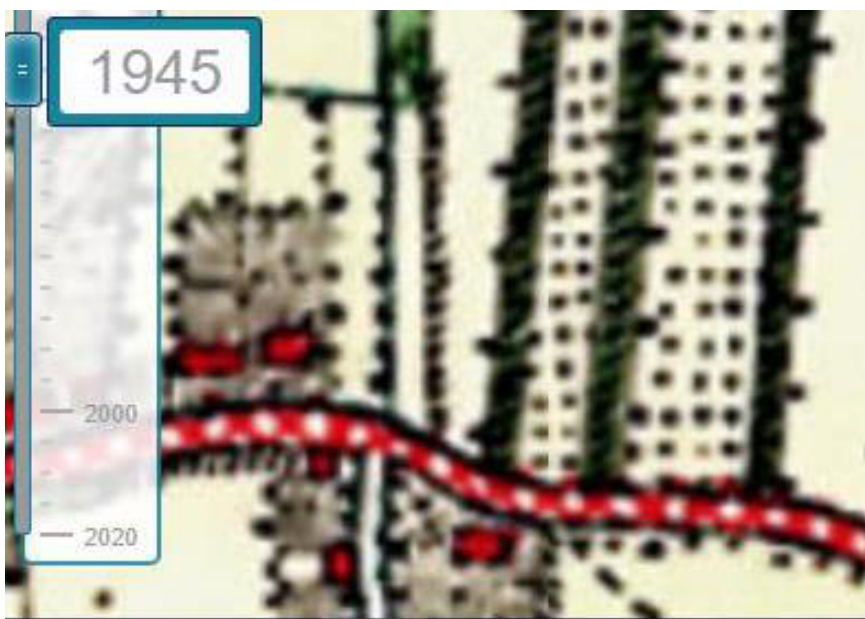
art10 2g

Lijkt me goed om met gemeente te overleggen hierover, voordat er een uitgewerkt plan is. Dus meedenken over uitgangspunten voor een goed ontwerp.

Hieronder drie kaartbeelden, waarop je kunt zien dat de locatie van het tuincentrum vroeger al was gesplitst in 2 percelen, en dat daartussen ook wrs een schurveling lag.

Groe art10 2e





---

**Van:** art10 2e @pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 29 november 2021 14:21

**Aan:** art10 2e @p zh.nl>; art10 2e @p zh.nl>

**CC:** art10 2e @pzh.nl>

**Onderwerp:** Vervolg verzoek tuincentrum Dijkstelweg 28a, Ouddorp

Hallo art10 2e

Eerder hebben we me elkaar gekeken naar een verzoek voor legalisatie en uitbreiding van een tuincentrum aan de Dijkstelweg 28a te Ouddorp (gelegen in het Schurvelingenlandschap). We hebben vanuit de provincie negatief gereageerd op dit verzoek en aangegeven dat we in de voorgelegde ontwikkeling meer een aanpassing dan een inpassing zagen. We hebben de gemeente geadviseerd een andere locatie te overwegen.

Nu is de gemeente bij ons teruggekomen met een voorstel voor een nieuwe locatie voor het tuincentrum. Naast het voorstel voor een nieuwe locatie wil de gemeente ook invulling geven aan de oude locatie aan de Dijkstelweg 28a.

Hierover zeggen zij het volgende:

art10 2g

De vraag aan ons is of wij als provincie in principe medewerking willen verlenen aan deze ontwikkeling. De nieuwe locatie ligt buiten het Schurvelingenlandschap (ter info, zie onderstaande screenshots). Hier kijken we vanuit planbeoordeling naar.

art10 2g



art10 2g

Lukt het jullie volgende week (de week van 6 december) met een reactie hierop te komen? Als er nog aanvullende vragen zijn, laat het mij weten. Als we behoefte hebben om dit (digitaal) mondeling met de gemeente af te stemmen is dit ook een mogelijkheid.

Groeten,

art10 2c

---

**Van** art10 2c <[redacted]> <[\[redacted\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[redacted]@goeree-overflakkee.nl)>

**Verzonden:** maandag 29 november 2021 07:53

**Aan** art10 2e <[redacted]> <[\[redacted\]@pzh.nl](mailto:[redacted]@pzh.nl)>

**Onderwerp:** Onderzoek verplaatsen Groen- en bloemcentrum Ouddorp

Goedemorgen art10 2c

Wij zijn nog wat verder gegaan met onderzoek voor het verplaatsen van het Groen- en Bloemcentrum aan de Dijkstelweg 28 naar art10 2g

Wij hebben twee mogelijke locaties. Dit betreft enkel alleen nog planologisch onderzoek. Met eigenaren hebben nog geen gesprekken plaats gevonden.

art10 2g

art10 2g



art10 2g

Mocht een verplaatsing mogelijk zijn en daarbij ook medewerking vanuit de provincie, dan geeft dan wel veel voordelen. De Dijkstelweg is in de zomermaanden een drukke verbindingroute tussen het recreatiegebied en het centrum van Ouddorp. Hiervoor is de Dijkstelweg zelfs getransformeerd naar fietsstraat. Dus behalve dat het een conflict oplost met art10 2e heeft het ook op andere gebieden een groot voordeel.

art10 2g

Graag horen wij hoe jullie hier als provincie in staan en of er medewerking verleend kan worden. Mocht er behoefte zijn aan overleg over deze casus voor verdere toelichting of anderszins, dan ik dat uiteraard geen probleem.

Alvast dank voor reactie, hopen spoedig iets van jullie te horen. De handhavingstermijnen tikken namelijk voort.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Beste art10 2e

We hebben het door jullie voorgelegde plan voor Dijkstwelweg 28a uitvoerig bekeken en besproken. Zoals gevraagd hebben we met name gekeken naar het bebouwen van de gronden aangemerkt als 'agrarisch met waarde'.

Wat we hierbij hebben opgemerkt is:

- Het plan bevindt zich in het Schurvelingenlandschap. Dit is provinciaal Kroonjuweel cultureel erfgoed (beschermingscategorie 1)
- Binnen beschermingscategorie 1 is alleen inpassen toegestaan (artikel 6.9 lid 2a uit de omgevingsverordening). Van inpassen is sprake als 'de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart'.
- Het huidige plan bevat een sterke uitbreiding van de kas, parkeerplaatsen en opslag
- Het neerzetten van een grote kas met bijhorende grote aantal parkeerplaatsen past niet direct binnen de richtpunten voor het gebied, te weten:
  - Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behoud en herstel 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.
- Het plan voorziet in een (planologische) toevoeging van detailhandel. Aangezien oppervlak van de (detailhandel) ontwikkeling groter is dan 1000m<sup>2</sup> moet er advies worden gevraagd van de

detailhandel commissie Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 4 uit de provinciale verordening). Dit advies moet uiterlijk bij de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan beschikbaar zijn.

- Alhoewel niet direct in ons provinciaal beleid: de toename aan verkeersbewegingen zien wij als een mogelijk risico voor het woon-en leefklimaat (gezien de kleinschaligheid van het landschap en wegen). We zijn erg benieuwd wat er uit de onderzoeken is gekomen die jullie hebben laten doen en hoe jullie hier vanuit mobiliteit naar kijken.
- Alhoewel gemeentelijk beleid is het in onze ogen ook belangrijk dit plan vanuit de landschappelijke Gebiedsvisie Kop van Goeree te bekijken. Hierin heeft de gemeente in, ambtelijke samenwerking met de provincie, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied helder in beeld gebracht.

Dit overziend zien we wat is beschreven in de e-mails en het huidige vlekkenplan als aanpassen van het gebied, wat strijdig is met ons beleid. Mogelijk dat met een sterk verbeterd ontwerp en beeldkwaliteitsparagraaf inpassen nog mogelijk is. We verwachten wel dat dit lastig is gezien de grootschaligheid van de ontwikkeling in dit kleinschalige beschermd gebied. Een functiewijziging van bestaande bebouwing past meer bij 'inpassen', bij uitbreiding is er al snel sprake van 'aanpassen'. Wel zien we dit moment (legalisatie+uitbreiding van het tuincentrum) als een kans om te kijken hoe we de kwaliteit van het gebied kunnen verhogen, met name gekeken vanuit de bescherming van het kroonjuweel en de landschappelijke Gebiedsvisie Kop van Goeree. We denken dan aan verplaatsing van het tuincentrum naar een goed ontsloten locatie, waar rekening kan worden gehouden met de eventuele (groei)ambities van het tuincentrum. Over de mogelijkheden hiervoor gaan we graag met jullie in gesprek.

We horen graag hoe jullie aankijken tegen onze reactie en de uitnodiging om het gesprek hierover verder aan te gaan.

Met vriendelijke groet,



art10 2e  
Bureau Beoordeling

Afdel onen en Bodem

M 06 art10 2e

art10 2e [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van:** art10 2e <art10 2e@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 16:29

**Aan:** art10 2e <art10 2e@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste art10 2e

Is er een termijn te noemen dat reactie mogelijk is?

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Op 27 okt. 2021 13:57 schreef art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>:  
Best art10 2e

Fijn, dank je wel.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)





**Van:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 13:34

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2e]

Dank voor de beantwoording, daar kunnen we mee verder.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]

Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

**M 06** [art10 2e]

[art10 2e] <[redacted]@p\_zh.nl>

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:54

**Aan** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Best [art10 2e]

De geel gestreepte gronden zijn inderdaad bij het plan betrokken. Niet in het geheel, is ook mede afhankelijk van de nodige parkeerplaatsen. Maar gaat er even vanuit dat het 70% betreft. Beter nu even ruim nemen dan dat we later weer met een discussie zitten.

Of wij het plan moesten interpreteren als uitbreiding of nieuw vestiging, waren wij nog een beetje in twijfel. Wij hebben rekening gehouden met nieuw vestiging. Hierbij dus bevestigd dat het betreft geheel nieuw vestiging.

In de planning is opgenomen een voorontwerpbestemmingsplan, wat ook aan de commissie detailhandel provincie Zuid-Holland moet worden voorgelegd.

Ik hoop dat de vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2e @goeree-overflakkee.nl (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2e pzh.nl>

**Verzonden:** woensdag 27 oktober 2021 11:46

**Aan:** art10 2e @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Best art10 2e

Nog een aanvullende vraag over dit plan. Het was ons niet helemaal duidelijk over welk gedeelte van het perceel het vlakkenplan wat jullie eerder aan ons hebben gestuurd gaat.

Valt daar ook het geel gestreepte deel onder (zie afbeelding onderaan)? Op basis van het vlakkenplan lijkt dit wel zo te zijn, maar graag ontvangen we van jullie een bevestiging hierover.

En ten tweede wil ik nog even wijzen op artikel 6.13 van de provinciale verordening onder 4 staat de volgende tekst

“ Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>bruto vloer oppervlak.”

Dit artikel lijkt van toepassing op deze casus. Eerder gaf je aan dat er rekening wordt gehouden met de 1000m<sup>2</sup>. Dit konden we nog niet helemaal plaatsen. Het bruto vloeroppervlak in deze ontwikkeling is groter dan de in het artikel genoemde 1000m<sup>2</sup>. Dit advies zouden we bij voorkeur nu al beschikbaar hebben, maar moet uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgevoegd. Hadden jullie dit ook zo begrepen?



Met vriendelijke groet,



art10 2c  
Bureau Beoordeling

Afdel onen en Bodem

M 06 art10 2c

art10 2c [p.zh.nl](http://p.zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

**Van:** art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102c@goeree-overflakkee.nl)

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 12:10

**Aan:** art10 2c [@pzh.nl](mailto:art102c@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Best art10 2c

Dank je wel voor deze reactie. Ik zie jullie reactie op het plan graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelhamnis

Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

T 14 0187 (Algemeen)

T +31187 art10 2c Direct

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E art10 2c @goeree-overflakkee.nl (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** art10 2c @pzh.nl>

**Verzonden:** maandag 25 oktober 2021 10:25

**Aan:** art10 2c @goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorgen art10 2c

Dank nogmaals voor de antwoorden. We streven ernaar volgende week met een reactie te komen. Een van de collega's van wie ik een reactie nodig heb heeft deze week verlof. Daar zit dus nog wat onzekerheid of het haar ook gaat lukken. We kijken in eerste instantie of we het plan in deze vorm zien als passend binnen ons beleid. Dit zullen we in eerste instantie schriftelijk aan jullie laten weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2c

Bureau Beoordeling

Afdel onen en Bodem

**M 06** art10 2c

art10 2c [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

**Van:** [art10 2c]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 21 oktober 2021 14:43

**Aan:** [art10 2c] pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Goedemorgen [art10 2c]

Dank voor deze reactie. Ik zal de genoemde punten zo duidelijk mogelijk proberen te beantwoorden.

1. De oppervlakte van de huidige kas is ca. 735 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een schuur met een voetprint van 200 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup> aanwezig, die verdwijnen. Afgerond is in totaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Links van de kas is een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> met verkoop, wat is afgedekt met een fijnmazig net, wat in principe ook beoordeeld moet worden als bouwwerk.  
Een nieuwe kas zal voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn. Hierbij hoort een kas met een goothoogte naar ik meen van 4 m.
2. Het voorliggende plan is gebaseerd op de toekomst. Het betreft dus een wensenlijstje om het tuincentrum exploitabel te houden. De hiervoor gewenste kas heeft een oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> met daarin 1.400 m<sup>2</sup> VVO (verkoop vloer oppervlak) en opslag) en 350 m<sup>2</sup> voor opslag. Aan de linkerkant wil men dan ook weer een corridor, een met netten overdekte verkoopruimte met buitenplanten die vogels ook leuk vinden.
3. In de laatste rechtszaak is door [art10 2c] ofwel diens advocaat, onder andere ook aangevoerd, dat de mobiliteit niet voldoet. Er is te veel verkeer en onvoldoende parkeerplaatsen.  
Het is dus bekend is dat dit een onderwerp veel aandacht nodig heeft. Daarom is de afgelopen maanden door bureau Juust onderzoek gedaan naar mobiliteit. Vorige week zaterdag is zelfs een parkeertelling gedaan. Dit is allemaal ter voorbereiding op de start van een bestemmingsplan procedure. Als vooraf al bekend is dat het plan op onderdelen niet voldoet, dan moet de vraag worden gesteld kan het anders of helemaal niet.  
Het voorste gedeelte is nu geheel ingericht als parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van de maximale wens van het tuincentrum. Als onderzoek uitwijst, dat minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal bebouwing ook meer naar voren worden gesitueerd.  
Mede redenen hiervoor
  - a. [art10 2c] ervaart hinder van het tuincentrum. Door aanbrengen van groene buffer en de activiteiten verder van zijn woning te verplaatsen, wordt geprobeerd om de overlast voor [art10 2c] te beperken;
  - b. Nu een bestemmingsplan procedure nodig is, heeft het tuincentrum gekeken, wat voor de lange termijn nodig is om het tuincentrum exploitabel te houden. [art10 2c] weet dan ook waar hij aan toe is en om te voorkomen dat over aantal jaren weer een procedure gevoerd moet worden, met de nodige juridische procedures. Op deze toekomst is de parkeervoorziening afgestemd. Maar kan dus mogelijk minder worden.
  - c.

4. Het huidige parkeerterrein is geasfalteerd en wordt deels ook in beslag genomen door verkoopproducten. Dit betreft dan bomen in een kuip. Daarnaast staan er winkelkarren in het zicht en een gedateerde schuur. Door dit voorterrein leeg te maken te bestraten en in te richten als parkeerplaats met bomen, ontstaat er naar mijn mening toch wel een verbetering. Uiteraard zal een landschap deskundig hieraan nog toe kunnen voegen of wijzigen, maar die is tot nu toe nog niet aangehaakt, omdat we eerst de kansen willen onderzoeken voor uitbreiding naar achteren.
  
5. Het voorliggende plan schuurt inderdaad met de gebiedsvisie. Deze casus wordt om die reden binnen de gemeente dan ook breed opgepakt en was het ook wenselijk om jullie als provincie zo vroeg mogelijk te informeren en mogelijke oplossingen voor te leggen. De eerste doelstelling van de gemeente is het conflict met art10 2e oplossen en het huidige gebruik legaliseren. En als er medewerking mogelijk is en een bestemmingsplanprocedure wordt gestart, dan in één keer goed en uiteraard is het goed om ook naar links en rechts kijken dan het niet ten koste gaat van andere waardevolle onderdelen.  
De gronden die nu nog bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden', geven geen zichtlijnen vanaf de openbare weg, althans niet in de fysieke situatie. Wat betreft de openkamer vind ik een lastige. Er is een rechtergrens naast art10 2e een linker grens naast onderhavig perceel, maar geen achter grens, die lijkt te liggen op het achtergelegen recreatiepark. In die zin is misschien geen sprake meer van een open kamer. Verplaatsen van het tuincentrum is onderzocht, een nieuwe geschikte locatie is mogelijk nog wel te vinden, maar om het financieel haalbaar te maken is er toch weer een compensatie nodig in bebouwing van (zomer)woningen. De vraag is wat dan beter is. Daarom is toch voor nu het uitgangspunt om als het mogelijk is, het tuincentrum niet te verplaatsen.

Ik hoop dat ik met bovenstaand duidelijkheid heb kunnen geven met wat voor soort casus we hier te maken hebben en hoe de gemeente hier instaat.

Ik hoor graag hoe jullie grondhouding hierin is. Er is namelijk een uitspraak van de rechtbank dan uiterlijk half november een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen. Dit gaat niet lukken, maar hoop toch snel iets te horen.

Met vriendelijke groet,

art10 2e



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)

T +31187 art10 2e (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)



Postbus 1  
3240 AA Middelhamnis

E [art10.2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10.2e@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10.2e@pzh.nl](mailto:art10.2e@pzh.nl)>

**Verz** 18:19

**Aan:** [art10.2e@goeree-overflakkee.nl](mailto:art10.2e@goeree-overflakkee.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag [art10.2e](mailto:art10.2e@pzh.nl)

Het is gelukt om dit voor te leggen aan onze adviseurs en vandaag 19-10 met een reactie te komen. We hebben naar de voorgestelde veranderingen gekeken en hier ook nog de nieuw gebiedsvisie voor de kop van Goeree naast gehouden. We hebben nog een aantal aanvullende vragen over het plan als geheel en specifiek voor het deel 'agrarisch met waarden'.

Wat ons opvalt:

Het lijkt erop dat het plan niet alleen huidig gebruik kloppend maakt maar dat de functies ook een groter deel van het perceel gaan beslaan. Zouden jullie hier toelichting op kunnen geven?

Het lijkt er namelijk op dat:

- de bestaande kas wordt vervangen door een nieuwe. Deze lijkt 2 x zo groot t.o.v. de huidige bebouwing
- aan de achterzijde staat een groot oranje gearceerd vlak ingetekend met aanduiding VVO. Wat wordt dit exact?
- Het parkeren aan de voorzijde lijkt ook een veel groter oppervlak te gaan beslaan
- de genoemde kwaliteitsslag op het voorste gedeelte ontgaat ons vooralsnog. Het lijkt er eerder op dat de kwaliteit wordt aangetast doordat de huidige groene begrenzing langs de weg verdwijnt.

We hebben hierbij de volgende vragen:

1. Hoe veel groter wordt de nieuwe kas? In oppervlak en in hoogte.
2. Wat houdt het met de aanduiding VVO gemarkeerde oranje onderdeel exact in? Deze aanduiding ligt in een open groene kamer binnen schurvelingengebied. In de gemeentelijke gebiedsvisie wordt juist de ambitie uitgesproken om deze open te willen houden.
3. Waarom wordt het oppervlak voor parkeren zoveel groter?
4. En wat houdt de kwaliteitsslag in? Hoe wordt op deze locatie uitwerking gegeven aan de ambities benoemd in de gebiedsvisie? Met name het groene karakter van het bebouwingslint langs Dijkstelweg (gebiedsvisie, par. 1.8) en behoud van open groene kamers in schurvelingengebied (p.57) benoemd in de gebiedsvisie.

We hopen dat de vragen voor jullie voldoende duidelijkheid verschaffen en zien de beantwoording tegemoet. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, laat het mij weten.

Met vriendelijke groet,



art10 2c  
Bureau Beoordeling

Afdel[redacted]onen en Bodem

M 06 art10 2c

art10 2c [p\\_zh.nl](mailto:p_zh.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearhiveerd.

-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).

Van: art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl)>

Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 13:49

Aan: art10 2c [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

Onderwerp: RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Dag art10 2c

Dank voor bericht. Ik hoop dat de streefdatum wordt gehaald.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)

T +31187 art10 2c (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)

E art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:@goeree-overflakkee.nl) (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



Van art10 2c [@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 13:47

**Aan:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Dag** [art10 2e]

Bij collega's staat de vraag uit hoe zij aankijken tegen het onderdeel 'agrarisch met waarden'. Het streven is hier 19-10 een reactie op te kunnen geven richting jullie.

Met vriendelijke groet,



[art10 2e]  
Bureau Beoordeling

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
M 06 [art10 2e]

[art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

*-Wanneer u de provincie Zuid-Holland een e-mail stuurt, ontvangt u binnen 2 werkdagen een reactie en binnen twee weken een antwoord. Al uw informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Persoons- of adresgegevens worden uitsluitend gebruikt waarvoor u ze heeft verstrekt. Uw e-mailbericht wordt op een goede en veilige manier gearchiveerd.*

*-Vragen kunt u op verschillende manieren aan de provincie stellen. Zie hiervoor onze [contactpagina](#).*

**Van:** [art10 2e] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:12

**Aan** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**CC:** [art10 2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

**Dag** [art10 2e]

Dank voor reactie. De bijlage was ik inderdaad vergeten. Tot maandag.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]



Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T +3118 [art10 2e] (Direct)

E [art10 2e]@overflakkee.nl (Algemeen)

E [art10 2e]@goeree-overflakkee.nl (Direct)

I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)



**Van:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Verzonden:** donderdag 30 september 2021 13:08

**Aan:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@goeree-overflakkee.nl](mailto:[art10 2e]@goeree-overflakkee.nl)>

**CC:** [art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Hallo [art10 2e]

We gaan ermee aan de slag, maar even een praktisch puntje. Je schrijft dat je een bijlage met het vlekkenplan zou meesturen, maar ik heb geen bijlage ontvangen. Kun je die alsnog toezenden.

Buiten reikwijdte Wob-verzoek

We spreken elkaar aanstaande maandag verder in het periodiek overleg.

Met vriendelijke groet,

[art10 2e]

Planadviseur  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Bureau beoordeling



T 070 [art10 2e]

M 06 [art10 2e]

[art10 2e] <[\[art10 2e\]@pzh.nl](mailto:[art10 2e]@pzh.nl)>

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: ma, wo, do

**Elke dag beter. Zuid-Holland.**

**Van:** [art10 2c] <[redacted]@goeree-overflakkee.nl>

**Verzonden:** donderdag 30 september 202

**Aan:** [art10 2c] <[redacted]@pzh.nl> [art10 2c] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Casus Dijkstelweg 28a Ouddorp

Beste [art10 2c]

Binnen de gemeente zijn wij bezig om het volgende probleem op te lossen en ook het bestemmingsplan te herstellen:

Het betreft het bloem- en tuincentrum gevestigd Dijkstelweg 28a Ouddorp.

Het bedrijf heeft een conflict met [art10 2c] ((Overigens maakt [art10 2c] [art10 2c] overal bezwaar tegen in de omgeving en dient ook regelmatig verzoek om handhaving in))

De activiteiten van het tuincentrum zijn voornamelijk gericht op buitenplanten, bosschages en bomen.

Er is een kas met een oppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Deze voornamelijk voor de verkoop van gereedschap en binnenplanten met toebehoren.

Het bedrijf is 5 jaar gevestigd en inmiddels wordt er 4,5 jaar procedures en rechtszaken gevoerd. In eerste instantie is omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide procedure hiertegen is bezwaar gemaakt en vervolgens zijn diverse verzoeken om handhaving ontvangen.

In de laatste rechtszitting is op alles geschoten wat maar mogelijk was en is ook vastgesteld dat het bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp is van toepassing het bestemmingsplan "Oude en Oude Nieuwland 2013" in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf – Gemengd gebied' en "Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Verder 'specifieke vorm van bedrijf – 2'; 'een kwekerij en handels en transportbedrijf in bloemen en planten met de SBI-code 5211'. Hier is de zaak bij de rechter op gesneuveld.

Op het perceel Dijkstelweg 28a is al vele jaren een tuincentrum gevestigd. De vorige eigenaar had naast tuincentrum ook handel en transport voor de bloemenveiling. Deze activiteiten zijn zo in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van jarenlange procedures en verzoeken om handhaving van dezelfde [art10 2c]

We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dijkstelweg 28a Ouddorp. Hierin wordt volledig rekening gehouden met de bezwaren van [art10 2c]. Omdat dit ook onderdeel was van de bezwaarprocedure, is allereerst mobiliteit volledig onderzocht. Zaterdag vindt alleen nog een telling plaats voor het aantal parkeerplaatsen. Met de advocaat van [art10 2c] s we kelijks overleg, om het gesprek gaande te houden.

Door de eigenaar is een vlekkenplan gemaakt. Hierin is allereerst rekening gehouden met bezwaren van [art10 2c]. Naast de woning met tuin wordt een buffer aangebracht voor dempen van geluid, laden en lossen is op grotere afstand van de woning en rijden met shovel

vindt ook niet meer plaats aan de voorzijde, maar aan de achterzijde. Daarnaast wat zelf nodig is om duurzaam te kunnen functioneren.

Het parkeren met een goede inrichting daarvan voorzien aan de voorzijde en daarachter de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten schuiven dus door naar achteren. Grote voordeel hierbij is dat op het voorste gedeelte een kans komt voor een kwaliteitsslag.

Door een planologisch bureau word gezocht naar de mogelijkheden van bestemmen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlak die op grond van de provinciale verordening kan worden toegepast.

Wat ik graag op voorhand wil weten is; ontstaan er problemen met de gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met Waarden'? De gronden worden niet bebouwd. Er komt geen bebouwing. Op of in de grond komen bomen, struiken, planten voor de verkoop en voorraad. De verharding betreft niet meer dan een pad om tussen de producten door te lopen. Het perceel is daarnaast nog gelegen in een beschermingsgebied.

Het betreft volledig maatwerk om het bedrijf een kans te bieden en daarnaast het beëindigen van de juridische procedures met art10 2e Ik hoop dat hiervoor mogelijkheden zijn.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de huidige situatie. In de bijlage een vlekentekening, zoals de eigenaar het graag wil hebben. Hierbij is ook rekening gehouden met het oprichten van een nieuwe kas, die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Eventueel dat we hier maandag nog verder op door kunnen gaan.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Alvast dank.

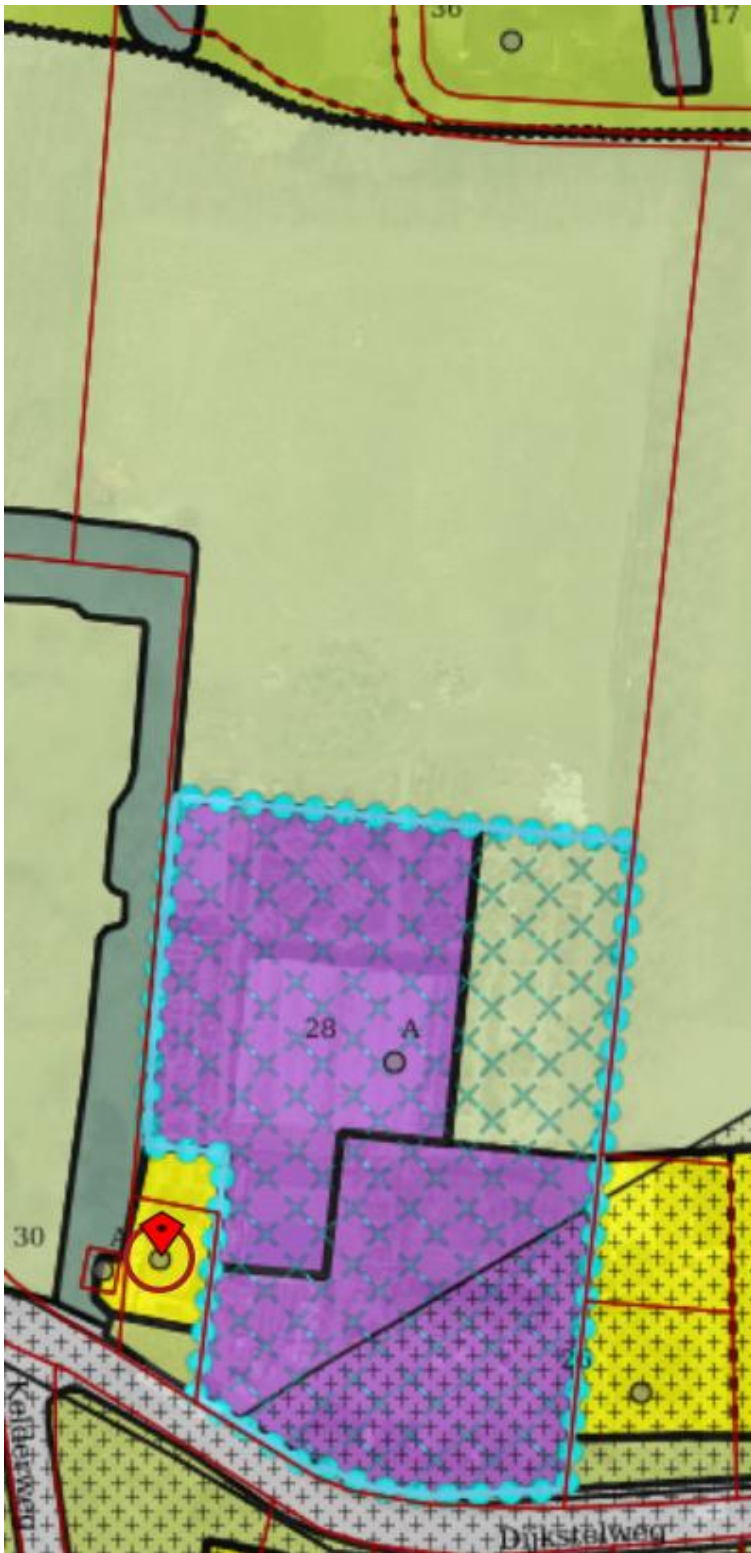






Foto van het perceel met aan de voorzijde parkeren en opslag en een gedateerde schuur links. Dit voorste gebied wordt dus geheel opengemaakt en opnieuw ingericht. art10 2e  
art10 2e waar ook de groenbuffer wordt beoogd.





Uitsnede bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

art10 2c



Gemeente Goeree-Overflakkee  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis

Postbus 1  
3240 AA Middelharnis

T 14 0187 (Algemeen)  
T +3118 art10 2c (Direct)

E [info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl) (Algemeen)  
E art10 2c [@goeree-overflakkee.nl](mailto:art102c@goeree-overflakkee.nl) (Direct)  
I [www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)

