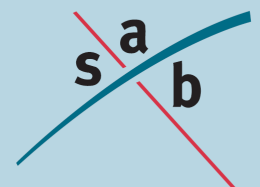


Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied

Gemeente Oud-Beijerland

Datum: 3 mei 2013

Projectnummer: 70335



INHOUD

Inleiding	4
1.1 Ingekomen 5 april 2013	4
1.2 Ingekomen 18 maart 2013	4
1.3 Ingekomen 4 april 2013	5
1.4 Ingekomen 30 maart 2013	5
1.5 Ingekomen 28 maart 2013	5
1.6 Ingekomen 3 april 2013	6
1.7 Ingekomen 26 maart 2013	7
1.8 Ingekomen 29 maart 2013	7
1.9 Ingekomen 25 maart 2013	7
1.10 Ingekomen 3 april 2013	8
1.11 Ingekomen 3 april 2013	8
1.12 Ingekomen 20 maart 2013	9
1.13 Ingekomen 5 april 2013	9
1.14 Ingekomen 11 maart 2013	10
1.15 Ingekomen 10 april 2013	10
1.16 Ingekomen 14 maart 2013	17
1.17 Ingekomen 12 april 2013	17
1.18 Ingekomen 12 april 2013 (proforma, aanvulling 26 april 2013)	18
1.19 Ingekomen 12 april 2013	19
1.20 Ingekomen 15 april 2013	20
1.21 Ingekomen 28 maart 2013	20
Ambtshalve wijzigingen	21

Inleiding

Als onderdeel van de procedure voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Oud-Beijerland heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 2 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. afd 3.4 Awb. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is 21 keer gebruik gemaakt. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. Tevens worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

1.1 Ingekomen 5 april 2013

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan aan te geven dat een bedrijfsgebouw achter de woning Vuurbaken 18 een officiële status heeft. Reclamant geeft aan dat het gebouw bij aankoop in 2004 reeds aanwezig was en in de jaren '70 met vergunning is gebouwd. Er wordt ter plaatse momenteel een schoonheidssalon geëxploiteerd. I.c. wil reclamant dat vrije beroepen mogelijk zijn in het gebouw.

Beantwoording gemeente: het object is groot ca. 195 m² en is deels vergund als garage in 1971 (onderdeel 'A'). Een tweede deel van het bijgebouw valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan (onderdeel 'B'). Voor een derde deel (onderdeel C) geldt ook dit laatste niet. Voor het huidige gebruik – dat als schoonheidssalon- is echter nooit planologische toestemming gegeven. De gemeente heeft ten aanzien van het voeren van (vrije) beroepen aan huis beleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. De regeling komt er op neer dat een vloeroppervlakte van maximaal 50 m² gebruikt mag worden voor aan huis verbonden beroep. De regel geldt voor elke woning en is dus voor iedereen gelijk. Er is geen reden om daar in dit specifieke geval van af te wijken.

Toegestaan ter plaatse is dus: een gebruik van het gebouw ten behoeve van beroep aan huis tot maximaal 50 m²; de bebouwde oppervlakte mag maximaal onderdeel A plus B bedragen.

De zienswijze is gelet hierop niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Ingekomen 18 maart 2013

Reclamant is exploitant van Gasterij De Elzentuin aan de Ruisscheweg 1. Verzocht wordt om een groter bouwvlak, in verband met uitbreidingsplannen van de Gasterij, een en ander zoals verwoord en verbeeld in de "Toekomstvisie Gasterij De Elzentuin", bij de gemeente bekend.

Beantwoording gemeente: de gemeente is reeds in principe akkoord met dit plan. Het plan is voldoende uitgekristalliseerd en concreet. Tevens is op haalbaarheid getoetst en zijn er geen belangen van derden in het geding. Het gaat om een initiatief waar weinig ruimtelijke impact van uitgaat. Aan het initiatief kan verder meegewerkt worden omdat het mogelijk is op grond van artikel 21, lid 4 sub b van de provinciale verorde-

ning ruimte. Tevens wordt de afwijkingsmogelijkheid ex artikel 8.3.2. verwijderd (de uitbreiding ter zake wordt immers rechtstreeks toegestaan).

Het initiatief wordt daarom opgenomen in dit bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond.

1.3 Ingekomen 4 april 2013

Reclamant verzoekt vooruitlopend op een mogelijke bestemmingswijziging nu al een mogelijkheid op te nemen op basis waarvan rechtstreeks een woning aan de Zinkweg 222 gesplitst kan worden in twee wooneenheden.

Beantwoording gemeente: de mogelijkheid tot splitsing is als wijzigingsmogelijkheid opgenomen omdat het rechtstreeks mogelijk maken van het splitsen van woningen in feite een ruimtelijke ontwikkeling is waarvoor het karakter en doel van het bestemmingsplan Buitengebied, te weten tijdige actualisatie, zich niet goed leent. Bovendien moeten er gerichte onderzoeken worden verricht voordat de haalbaarheid van een ontwikkeling als deze is aangetoond. Die zijn (nog) niet beschikbaar. De gemeente verwijst aanvraag daarom naar de wijzigingsbevoegdheid, hetgeen overigens een relatief korte procedure behelst.

De zienswijze is gelet hierop niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Ingekomen 30 maart 2013

Reclamant verzoekt aan de westzijde een uitbreiding van zijn bungalow aan de Zinkweg 314 mogelijk te maken. Hiertoe dient (tevens) de Bedrijfstemming gewijzigd te worden in een Woonbestemming. Volgens reclamant is hier ook nooit sprake geweest van bedrijfsactiviteiten. Reclamant is bereid een berging te verwijderen als dit wordt toegestaan.

Beantwoording gemeente: een uitbreiding van de woonbestemming richting het nabij gelegen kassenbedrijf is niet gewenst; de woning komt dan te dicht op het kassenbedrijf te liggen hetgeen tot geluid- en lichtoverlast kan leiden.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5 Ingekomen 28 maart 2013

Reclamant merkt op dat een sinds de tachtiger jaren aanwezige loods op het perceel Zinkweg 203b niet is opgenomen op de verbeelding en verzoekt dat alsnog te doen. Reclamant betaalt er OZB en rioolheffing voor.

Beantwoording gemeente: deze loods is niet meer aanwezig, alleen de fundering staat er nog. De huidige bestemming is Agrarisch met bouwvlak. Ter plaatse is echter geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd, het is ook niet waarschijnlijk dat dit hier nog komt. Het oorspronkelijke perceel is in meerdere kadastrale objecten verdeeld

waardoor het ruimtelijk beeld versnipperd is geraakt. De huidige situatie op Zinkweg 203, waartoe dus meerdere objecten behoren, is ruimtelijk gezien niet ideaal, maar historisch zo gegroeid. Gelet op het versnipperde beeld, de grondposities van de diverse eigenaren en de omgeving (er liggen tal van gevoelige functies in de omgeving), is het niet reëel is te verwachten dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden (de huidige bestemming kan dus niet meer gerealiseerd worden). De gemeente heeft, alle belangen afwegende, alleen de huidige gebouwen in hun huidige gebruiksvorm, bestemd. Dat betekent dat de huidige situatie kan blijven functioneren, echter daarmee is tegelijk de eindsituatie bereikt.

De zienswijze is gelet hierop niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.6 Ingekomen 3 april 2013

1.6.1. Het is reclamant niet duidelijk of het is toegestaan dat koffie/fris aan toeristen/gasten mag worden geschonken.

Beantwoording gemeente: ter plaatse wordt naast de bestaande horeca ook ondersteunende horeca toegestaan. Dit is dus een verruiming ten opzichte van de huidige situatie, die gelet op aard en locatie van de inrichting, ruimtelijk gezien acceptabel is. Het toestaan van ondersteunende horeca is voorts in lijn met de regeling voor nevenactiviteiten bij agrariërs. Met ondersteunende horeca wordt ter plaatse bedoeld een kleinschalige vorm van horecagebruik in de lichte categorie 1a. Dit dient ten dienste te staan van de hoofdfunctie, namelijk verblijfsrecreatie. Dit mag ook zijn het schenken van koffie/fris en ijsverkoop aan voorbijgangers. In de regels voor dit perceel (artikel 11) zal worden vermeld dat tevens ondersteunende horeca is toegestaan.

1.6.2. Reclamant verzoekt voorts de bepaling te verwijderen dat van de ontmoetingsruimte maximaal 25 m² mag worden gebruikt als vergaderzaal. De ontmoetingsruimte is in feite een ruimte, waarin of ontmoeting of dagopvang of vergadering kan plaatsvinden, maar nooit tegelijk. Er kan volstaan worden met de voorwaarde dat de zaal gebruikt mag worden voor of ontmoetingsruimte of keuken of dagopvang voor ouderen of vergaderingszaal.

Beantwoording gemeente: deze voorwaarden zijn rechtstreeks overgenomen uit een voor dit perceel genomen vrijstelling ex. art. 19 WRO (oud). Dit besluit is in grote zorgvuldigheid tot stand gekomen, waarbij een afweging is gemaakt tussen het belang van de aanvrager en de omwonenden. De voorwaarde ter zake ziet er met name op toe dat de vergaderfunctie nooit te groot kan worden, gelet op de potentieel verkeersaantrekkende werking die er van uitgaat. Er is geen reden deze voorwaarde nu niet meer te stellen.

De zienswijze is gelet hierop deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7 Ingekomen 26 maart 2013

Reclamant spreekt zijn dank uit voor de aanpassing betreffende zijn perceel maar heeft bezwaar tegen het verzoek van Tennet m.b.t. uitbreiding van de bepalingen, geldend voor het bedrijventerrein van reclamant. Er is hier sprake van een bestaande situatie, waarbij onder de leidingstrook normale bedrijfsuitoefening plaatsvindt; er zijn groenstroken voor erfbeplanting die regelmatig worden gesnoeid, er is opslag van materialen, terreinverlichting, e.d.. Reclamant vreest dat zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Beantwoording gemeente: de opgenomen bepalingen voor de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding houden geen verbod in voor de door reclamant genoemde werkzaamheden, m.u.v. de terreinverlichting. Overigens mogen de bestaande bouwwerken gewoon aanwezig blijven.

Wel wordt toegevoegd dat normaal onderhoud en beheer alsmede bestaande werken (die mogen worden uitgevoerd) mogelijk blijven, e.e.a. cf. de bestemming Leiding-Leidingstrook.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8 Ingekomen 29 maart 2013

Reclamant is van mening dat alle aspecten met betrekking tot waterhuishouding voortsnog onder beheer en bevoegdheid vallen van het waterschap. In de toelichting wordt volgens reclamant ten onrechte de suggestie gewekt dat de gemeente omgevingsvergunningen verleend voor bepaalde werkzaamheden en dat het waterschap aanvullende regels stelt.

Voorts wordt verzocht de term waterleiding in artikel 25.1.1. te vervangen door rioolwaterpersleiding.

Beantwoording gemeente: de gemeente heeft hier geredeneerd vanuit het bestemmingsplan waarbij de gemeente omgevingsvergunningen kan verlenen voor bepaalde werken, op basis van advies van Waterschap. De formulering zal desalniettemin iets worden aangepast zodat dit beter past bij het beeld dat Waterschap voor ogen heeft. De term wordt aangepast in artikel 25.1.1 conform het gestelde door het Waterschap.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9 Ingekomen 25 maart 2013

Reclamant geeft aan dat in het vigerend bestemmingsplan op het perceel Vuurbaken 19 sprake is van twee bouwblokken met agrarische bestemming, één voor woning met opstallen, en één voor kassenbouw. Reclamant wil deze rechten graag behouden en niet zoals nu een woonbestemming op zijn op perceel. Eventueel kunnen beide bouwvlakken wat reclamant betreft samengetrokken kunnen worden.

Beantwoording gemeente: mede op basis van gegevens van de Omgevingsdienst heeft de gemeente geconstateerd dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwe-

zig is. Bij de Kamer van Koophandel is wel een Land- en Tuinbouwbedrijf geregistreerd (Vredenburg). Er wordt daarom, en gelet op vigerende rechten- alsnog een agrarische bestemming met twee bouwvlakken toegekend conform vigerend bestemmingsplan. Voro het 2^e bouwvlak wordt tevens een aanduiding glastuinbouw opgenomen (opnieuw conform vigerende rechten). In de regels is overigens geregeld dat bestaande fruitteelt is toegestaan. Zodoende is het huidige bedrijf positief bestemd en zijn bestaande rechten overgenomen.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10 Ingekomen 3 april 2013

1.10.1. Reclamant verzoekt om op een aantal plaatsen in de toelichting de leiding van RRP correct te benoemen: Rotterdam – Rijn Pijpleiding Maatschappij, 36 inch, 43 bar (ruwe olie).

Beantwoording gemeente: de toelichting wordt hierop aangepast.

1.10.2. Voorts geeft reclamant aan dat de PR (10^{-6}) contour van deze leiding 44,7 m bedraagt en verzoekt deze op te nemen in de tabel in de toelichting alsook op de verbeelding.

Beantwoording gemeente: dit wordt alsnog gedaan.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11 Ingekomen 3 april 2013

Reclamant geeft aan dat twee woningen aan de Plaatseweg, no 3 en 5 laag in de polders staan en niet op of aan een dijk. Er zou daarom een reguliere Wonen bestemming moeten worden toegekend wat betreft reclamant, en niet een bestemming Wonen-Linten.

Beantwoording gemeente: de bestemmingen Wonen – Linten zijn toegekend op basis van stedenbouwkundige en cultuurhistorische argumenten. Van oudsher is bebouwing van de linten kleinschalig en staat het steeds aan de “nieuw” bedijkte kant, en op de dijk. De bebouwing “kijkt” als het ware naar het nieuw bedijkte land. De lintbebouwing is gedetailleerd bestemd, gelet op de geringe afstand tussen woning onderling, en de wens bestaande doorzichten en het straat- en bebouwingsbeeld te behouden.

Als de woning laag in de polder is gelegen, en niet hoog op de dijk gesitueerd, dan is een reguliere Wonen bestemming toegekend. De woning hoort dan niet thuis in de lintbebouwing en heeft meer uitbreidingsmogelijkheden. Ruimtelijk is dit ook voorstelbaar, omdat de woning vrij staat in de open polder, vaak omringd door beplanting. Het ruimtelijk effect van meer uitbreidingsmogelijkheden zal dan ook beperkt zijn, vergeleken bij de kleinschaliger bebouwing op de dijk.

De woningen Plaatseweg 3-5 maken stedenbouwkundig en cultuurhistorisch onderdeel uit van een dijk en lintbebouwing. Ze staan weliswaar iets lager dan andere woningen op de dijk (Zinkweg, Vuurbaken), maar niet vrij in de polder. De bestemming Wonen-Linten is daarom juist toegekend.

De zienswijze is gelet hierop niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12 Ingekomen 20 maart 2013

Reclamant merkt op dat ter plaatse van de Kwakscheweg een deel van de leiding niet is weergegeven. Tevens merkt reclamant op dat niet wordt voldaan aan de belemmeringenstrook van 4 meter; reclamant verzoekt dit op te nemen.

Beantwoording gemeente: het betreft een zeer klein stukje leiding die grotendeels buiten het plangebied loopt. Er wordt alsnog een dubbelbestemming Leiding-Gas toegekend die zodanig breed wordt getekend dat het tevens de belemmeringenstrook omvat.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.13 Ingekomen 5 april 2013

1.13.1. Reclamant merkt op dat er een 8" leiding voor vloeibare koolwaterstoffen van Petrochemical Pipeline Services door het plangebied loopt. Gelet op het belang en de bescherming van de leiding verzoekt reclamant de leiding (hartlijn en belemmeringenstrook van 5 m) op te nemen en er een regeling aan te koppelen in de regels (Leiding-Brandstof 4). Deze kan worden gebaseerd artikel 20.4.1. Wel wil reclamant analoog aan 20.4.1. aan het verbod toevoegen:

- a het uitvoeren van grondbewerking, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, het aanleggen van drainage en het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,3 meter;
 - b het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties, apparatuur of objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, informatiepanelen en ander straatmeubilair;
 - c het tijdelijk of permanent opslaan van goederen;
 - d het inrichten van evenemententerrein;
- en onder h het woord scherpe te verwijderen.

Voorts wil men bij uitzonderingen toevoegen, andere werken en/of werkzaamheden noodzakelijk in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding of leidingstrook die gericht zijn op het verwijderen van diepwortelende beplanting en bomen door of namens de leidingbeheerder van de PRB.

Beantwoording gemeente: de gemeente heeft van omgevingsdienst noch van reclamant hierover in een eerder stadium gegevens ontvangen. De leiding wordt alsnog opgenomen met een dubbelbestemming Leiding – Brandstof 4. Een nadere aanduiding hartlijn en belemmeringenstrook is niet nodig, omdat het gebied van de dubbelbestemming beiden omvat en de bijbehorende regels reeds toezien op bescherming

van de leiding en het gebied eromheen. Ook is niet duidelijk waarom wordt gerefereerd aan art. 20.4.1.; de genoemde aanpassingen staan hier niet. Wel wordt het voorstel van reclamant overgenomen.

1.13.2. Reclamant verzoekt de veiligheidszone rondom de leiding op te nemen op verbeelding en in de regels.

Beantwoording gemeente: de gemeente neemt alleen de PR 10⁻⁰⁶ contouren op als die buiten de leiding liggen. Bij deze leiding is daar kennelijk sprake van. Daarom zal ze worden opgenomen.

1.13.3. Tot slot verzoekt reclamant in de toelichting nader in te gaan op het aspect externe veiligheid m.b.t. de betreffende leiding en geeft hiervoor informatie.

Beantwoording: de toelichting zal ter zake worden aangevuld met de informatie van reclamant.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.14 Ingekomen 11 maart 2013

Reclamant geeft aan akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan. Toegevoegd is een kaartje ter actualisering van de kaart uit de toelichting betreffende de beleidsregels grote rivieren.

Beantwoording gemeente: de zienswijze behoeft geen behandeling; het kaartje wordt overgenomen in de toelichting.

1.15 Ingekomen 10 april 2013

1.15.1. Reclamant is het niet eens met de regeling voor de percelen op en rond Zinkweg 203; de zienswijze gaat in wezen over dit perceel maar tevens worden over algemene regels bezwaren geuit. De gemeente zal in de beantwoording de nadruk leggen op de regeling voor het perceel. Op sommige plaatsen in de zienswijze is sprake van herhaling. Dit wordt in de beantwoording zoveel mogelijk teruggebracht tot een antwoord op één plaats.

Voor de achtergelegen schuur is reclamant het niet eens met de regeling dat ter plaatse opslag mag plaatsvinden; er kunnen wezensvreemde elementen in het agrarisch gebied worden toegestaan. Reclamant acht de regeling ongeclausuleerd en vindt dit ongewenst.

Beantwoording gemeente: dit is niet mogelijk omdat het altijd moet gaan om opslag ten dienste van de agrarische functie; overigens is dit in deze schuur toegestaan, maar daarnaast overal binnen agrarische bouwvlakken.

1.15.2. Voorts kan reclamant zich niet vinden in het feit dat een paardenfokkerij wordt toegestaan. Het perceel sectie G, nummer 621 is vele malen verkocht en werd en

wordt niet agrarisch gebruikt, in ieder geval niet als een volwaardig agrarisch bedrijf. Het toekennen van een bouwvlak houdt volgens reclamant in dat er een nieuw bedrijf gevestigd kan worden hetgeen in strijd is met provinciaal beleid.

Beantwoording gemeente: De huidige bestemming is Agrarisch met bouwvlak. Ter plaatse is echter geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd, het is ook niet waarschijnlijk dat dit hier nog komt. Het oorspronkelijke perceel is in meerdere kadastraal objecten verdeeld waardoor het ruimtelijk beeld versnipperd is geraakt. De huidige situatie op Zinkweg 203, waartoe dus meerdere objecten behoren, is ruimtelijk gezien niet ideaal, maar historisch zo gegroeid. Gelet op het versnipperde beeld, de grondposities van de diverse eigenaren en de omgeving (er liggen tal van gevoelige functies in de omgeving), is het niet reëel is te verwachten dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden. De huidige bestemming (welke tevens de agrarische dienstwoning van reclamant omvat), kan dus niet meer gerealiseerd worden. De gemeente heeft, alle belangen afwegende, alleen de huidige gebouwen in hun huidige gebruiksvorm, bestemd. Dat betekent dat de huidige situatie kan blijven functioneren, echter daarmee is tegelijk de eindsituatie bereikt.

1.15.3. Reclamant geeft verder aan dat de gemeente niet ingaat op de aangevoerde problemen zoals overlast en overtredingen door de eigenaar op het achterliggende perceel.

Beantwoording gemeente: er is voldoende afstand tussen woning en aanwezige schuren, zodoende is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft stof, geur en geluid.

1.15.4. De schuur voldoet voorts niet aan de afstandseisen op grond van het Besluit Landbouwmilieubeheer. Verder wordt opgemerkt dat het bouwvlak makkelijk uitgebreid kan worden.

Beantwoording gemeente: het Besluit Landbouwmilieubeheer is opgegaan in het Activiteitenbesluit. De afstandseisen uit dit besluit zijn voor een bestemmingsplan niet direct relevant. Het Activiteitenbesluit is net als eerder het Blm, primair een regeling voor milieu-aspecten m.b.t. agrarische bedrijven. Immers, geregeld wordt op welke wijze het bevoegd gezag de geurhinder op gevoelige functies moet beoordelen vanwege dierenverblijven indien daartoe een aanvraag milieuvergunning/melding wordt gedaan. Indirect had het Blm en thans het Activiteitenbesluit ook invloed op het realiseren van nieuwe geurgevoelige functies. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet immers bezien worden of ter plaatse van de nieuwe functie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (vanwege geur). Dit wordt/werd ook wel de omgekeerde werking van het Blm genoemd.

Uit jurisprudentie volgt onder de oude stank wet- en regelgeving dat bouwen binnen een geurcontour (stankcirkel) van een bedrijf niet mogelijk is. De reden hiervoor is dat in beginsel geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen een geurcontour van een veehouderij. Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer een ruimtelijk plan vestiging mogelijk maakt van voor geurhinder gevoelige objecten binnen de afstanden die bij vergunningverlening op grond van de milieuwetgeving ten opzichte van veehouderijen moeten worden aangehouden.

I.c. bedraagt de afstand van de plaats waar een paardenfokkerij mogelijk is tot aan geurgevoelig object (de woning Zinkweg 203) 50 meter, hetgeen door het bestuur voldoende wordt beschouwd.

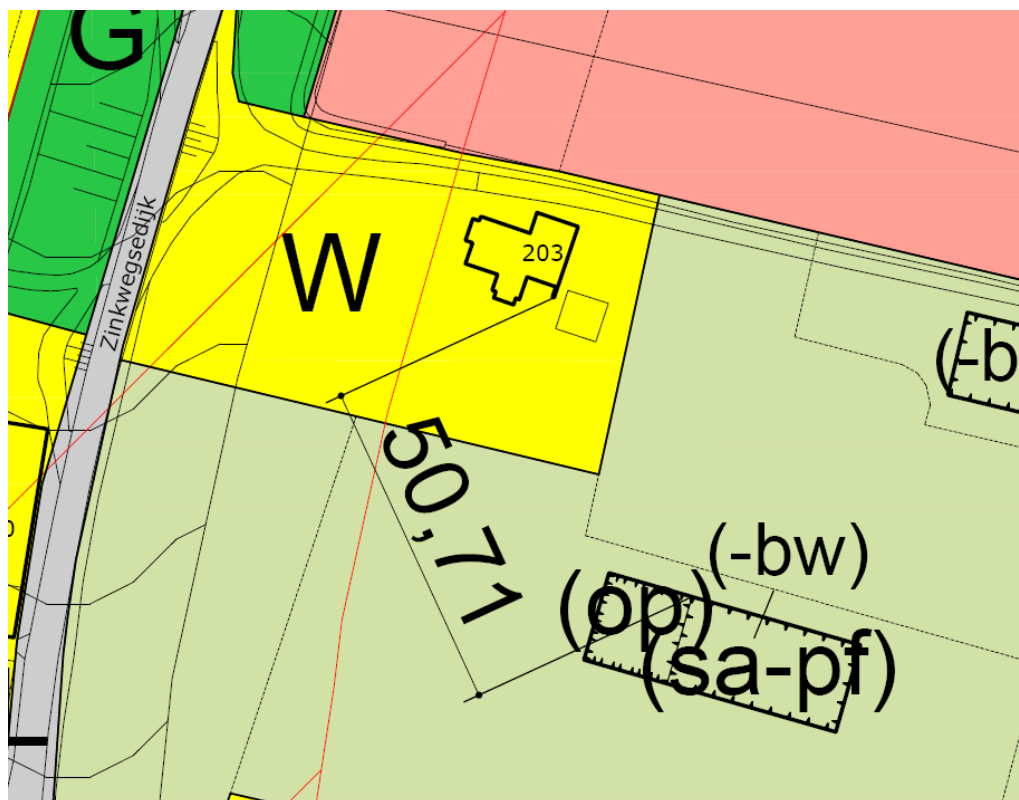
Ten aanzien van de omvang van het bouwvlak: duidelijk is dat de gemeente met grote zorgvuldigheid tot een regeling voor dit perceel is gekomen. Niet voor niets zijn de gebouwen uiterst strak bestemd met een bouwvlak. Het ligt niet in de rede om dit bouwvlak te vergroten, gelet op de belangen die spelen ter plaatse. Zie ook andere zienswijzen ter zake en de beantwoording van de gemeente (5 en 20). Benadrukt wordt nogmaals dat het perceel in relatie is gezien tot de omgeving. Planologisch gezien is – totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden- dit immers nog steeds één perceel. In de belangenafweging is nu tot een planologische splitsing gekomen. Een andere opvatting houdt in handhaving van burgerbewoning op Zinkweg 203. De gemeente neemt aan dat reclamant daar niet mee gediend is.

1.15.5. Reclamant geeft aan in het ontwerpbestemmingsplan een degelijke ontsluitingsweg te missen.

Beantwoording gemeente: het bestemmingsplan is niet het instrument om te regelen waar een ontsluitingsweg komt te liggen; slechts wordt het toelatingskader geboden op basis waarvan een ontsluitingsweg aangelegd kan worden.

1.15.6. Reclamant vindt dat zijn inspraakreactie niet goed is beantwoord. Hij heeft bedoeld aan te geven dat de Zinkweg het karakter heeft van de bebouwde kom. De afstand van woning tot schuur zou derhalve 100 m moeten bedragen en bedraagt i.c. 35 m.

Beantwoording gemeente: zoals in de Nota Inspraak is aangegeven, behoort de Zinkweg ter plaatse tot het buitengebied en heeft het zeker ook ter plaatse niet het karakter van de bebouwde kom, ondanks de wat hogere bebouwingsdichtheid, wat overigens niet ongebruikelijk is op dijken van waaruit ontginning werd gedaan en van oudsher bewoning en bebouwing was. De afstand van schuur tot woning bedraagt 50 m (en niet 35 zoals reclamant beweert), hetgeen de gemeente voldoende acht om ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geur te garanderen. Met zekerheid kan worden gesteld dat de geurbelasting onder de 8 ougE/m^3 (in beginsel mag buiten de bebouwde kom op nieuwe geurgevoelige objecten voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgelegd -wat bij paarden overigens niet het geval is- de geurbelasting bij maximaal 8 ougE/m^3 bedragen. Het RIVM hanteert voor het aspect geurhinder het milieukwaliteitscriterium dat bij een geurbelasting tussen de 5 en 10 ougE/m^3 de kwaliteit goed is).



1.15.7. Reclamant is van mening dat de paardenfokkerij bestemming niet zinvol, is omdat er geen minimaal oppervlak beschikbaar is om een dergelijk bedrijf succesvol te kunnen ontplooiën. Reclamant wil op enkele plaatsen in de regels opgenomen zien dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf moet gaan; tevens wil men de toevoeging dat het om een bestaand bedrijf moet gaan. Reclamant ervaart ook overlast van de aanwezige veehandel.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven, is de keuze van bestemmen ingegeven vanuit een historisch gegroeide situatie met inachtneming van alle belangen. Er geldt daarom een genuanceerde en specifieke benadering. Het perceel voldoet niet aan de standaard uitgangspunten voor agrarische percelen. Om die reden is ook een klein en strak bouwvlak toegekend. In de regels is geregeld dat ook een niet-volwaardig bedrijf ter plaatse gevestigd mag zijn. De situatie zoals nu aanwezig kan goed blijven voortbestaan. Dit kan net zo goed een nieuw bedrijf zijn als het huidige. Dat nieuwe bedrijf krijgt dan overigens te maken met dezelfde beperkingen (strak bouwvlak, strakke omschrijving van toegestaan gebruik). Om die reden is het ook niet relevant te regelen dat het alleen om een bestaand bedrijf moet gaan. Veehandel is op beperkte schaal mogelijk bij agrariërs. Door het als nevenactiviteit toe te staan, blijft de ruimtelijke impact beperkt.

1.15.8. Reclamant vindt dat hobbyboeren geweerd moeten worden; de begrippen Nge en SO moeten uitgewerkt worden wat reclamant betreft.

Beantwoording gemeente: hobbyboeren zijn een met enig regelmaat terugkerend verschijnsel in het buitengebied. De gemeente heeft hiervoor een regeling opgeworpen. Het is niet mogelijk Nge en SO verder uit te werken, aangezien hiervoor vele factoren

van belang zijn, aantal dieren, beschikbare oppervlakte, etc.. die ook in combinatie met elkaar, per geval, moeten worden afgewogen.

1.15.9. Reclamant wil dat de omschrijving van kwetsbaar object aangepast moet worden aan het Besluit landbouw milieubeheer. Voorts geeft reclamant aan dat het Blm bepaalt dat voldaan moet worden aan de afstanden tussen paardenfokkerijen en woningen

Beantwoording gemeente: dit begrip is overgenomen uit het Bevi en dient ter verduidelijking van het begrip, dat wel degelijk terugkomt op meerdere plaatsen in de regels. Het Blm (thans Activiteitenbesluit) bepaalt niet dat de afstanden die hier zijn neergelegd in een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen.

1.15.10. Reclamant vindt dat het begrip paardenfokkerij nader omschreven dient te worden. Met name de elementen africhten, trainen en verhandelen dienen uit de primaire omschrijving te worden verwijderd.

Beantwoording gemeente: het begrip paardenfokkerij is naar oordeel van het bestuur voldoende duidelijk omschreven. Aangehaalde activiteiten zijn activiteiten die eigen zijn aan paardenfokkerijen. Deze vallen dus onder het begrip.

1.15.11. Reclamant vindt dat een deel van art 3.1.1 dient te worden doorgehaald aangezien niet duidelijk is dat het om vergunde paardenbakken moet gaan.

Beantwoording gemeente: het is voldoende duidelijk dat het om planologische legale paardenbakken gaat. Het begrip hoeft niet te worden aangepast.

1.15.12. Reclamant merkt op dat er geen beperking is van nevenactiviteiten op onbebouwde ruimten. Daarom vindt reclamant de regeling te ruim geformuleerd.

Beantwoording gemeente: aangezien het altijd om nevenactiviteiten dient te gaan, is het oordeel van de gemeente dat de regeling daarmee voldoende is 'geclausuleerd'. De hoofdactiviteit dient altijd agrarisch te zijn en blijven.

1.15.13. Reclamant vindt de regeling in artikel 3 te ruim geformuleerd, met name qua (neven) activiteiten en hobbymatig houden van vee. Dit zou leiden tot verrommeling.

Beantwoording gemeente: aangezien het altijd om nevenactiviteiten dient te gaan, is het oordeel van mening dat de regeling daarmee voldoende is 'geclausuleerd'. De hoofdactiviteit dient altijd agrarisch te zijn en blijven. De opvatting dat hobbymatig houden van vee zou leiden tot verrommeling deelt de gemeente niet. Er gaat immers dezelfde ruimtelijke impact van uit. Overigens is het hobbymatig houden van vee een landelijk en ook in Oud-Beijerland wijd verbreid verschijnsel dat op deze manier wordt gefaciliteerd.

1.15.14. Reclamant vindt dat de leden k tot en met n onbepaald zijn en vraagt zich wat wordt bedoeld 'met de daarbij behorende'.

Beantwoording gemeente: hiermee wordt bedoeld de bij de bestemming behorende voorzieningen; geen ongewone formulering overigens in bestemmingsplannen.

1.15.15. Reclamant constateert dat de toenemende schaalvergroting in de agrarische sector doorgaat. Hier zou op moeten worden ingezet. Hobbymatige activiteiten dienen derhalve te worden geweerd.

Beantwoording gemeente: het bestemmingsplan verzet zich niet tegen schaalvergroting. De gronden zijn dus zowel bestemd voor agrarische doeleinden als hobbymatig houden van vee. Of het vee van een burger is of van een agrariër maakt voor het beeld niet uit. Burgers zijn zelfs geneigd het vee meer en vaker buiten te laten lopen dan agrariërs. Bovendien kan het verpachten van stukjes grond aan burgers extra inkomsten bieden waardoor de agrariër kan blijven bestaan (en dus het land onderhouden). Grote erfscheidingen zijn alleen mogelijk binnen bouwvlakken, dus ook om die reden is geen sprake van verrommeling.

1.15.16. Reclamant vindt dat de lijst van nevenactiviteiten te zacht zijn omschreven en dat duidelijk dient te worden aangegeven dat de activiteiten cumulatief zijn.

Beantwoording gemeente: de nevenactiviteiten zijn voldoende duidelijk omschreven; tevens staat er duidelijk dat de activiteiten cumulatief zijn.

1.15.17. Reclamant herhaalt zijn bezwaar dat de mogelijkheden voor veehandelactiviteiten te uitgebreid zijn volgens de definitie van het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente in de Nota Inspraak.

1.15.18. Reclamant herhaalt zijn bezwaar zoals opgenomen in zijn inspraakreactie ten aanzien van artikel 3.3.1, lid b wat betrekking heeft op gevestigd volwaardig bedrijf en de facultatieve eis tot inwinnen van advies van de Agrarische Adviescommissie.

Beantwoording gemeente: korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente in de Nota Inspraak.

1.15.19. Reclamant handhaaft zijn standpunt zoals opgenomen in zijn inspraakreactie inzake de niet-agrogerelateerde activiteiten die mogelijk zijn bij agrariërs.

Beantwoording gemeente: korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente in de Nota Inspraak.

1.15.20. Paardenbakken dienen wat reclamant betreft beperkt te worden tot paardenhouderijen of paardenfokkerijen of stoeterijen, om versnippering en verrommeling tegen te gaan. Tevens dient het te gaan om maximaal 1 paardenbak per bedrijf. Bij het toepassen van afwijking zou een afstand van 50 of 100 meter moeten worden aangehouden: de zin "voldoende afstand" vindt reclamant niet voldoende; voorts is het niet duidelijk waar de afstand 30 meter vandaan komt.

Beantwoording gemeente: bij recht worden geen paardenbakken toegestaan. Wel is een afwijking opgenomen waarbij paardenbakken mits goed ingepast, bij agrarische bedrijven of normale burgerwoningen worden toegestaan. Dit wordt per geval beoordeeld. Het is niet reëel paardenbakken alleen bij paardenhouderijen toe te staan. Juist

het hobbymatig houden van paarden is een landelijke trend die de gemeente door de opgenomen regeling kan faciliteren en sturen (volgens een studie van Alterra wordt 90% van de paarden in Nederland hobbymatig gehouden). Het gaat om een algemene regeling, die steeds aan de hand van de situatie ter plaatse wordt beoordeeld. Wel wordt de afstand van paardenbak naar gevoelige functie aangepast naar 50 m.

1.15.21. Reclamant herhaalt zijn standpunt m.b.t. het toestaan van tijdelijke huisvesting van werknemers: bij aanvragen hiertoe zou een deskundig adviserend orgaan (AAB) adviserend moeten optreden.

Beantwoording gemeente: het is niet verplicht adviesplichten op te nemen in bestemmingsplannen. In beginsel is de toetsing van aanvragen om vergunningen aan het bestemmingsplan een gemeentelijke taak. Indien nodig, kan de gemeente om extern advies vragen om de aanvraag te toetsen. Dit kan dus altijd; het is niet nodig dit expliciet te regelen in een bestemmingsplan. De gemeente vindt dit ook niet gewenst, omdat er genoeg situaties denkbaar zijn, dat de gemeente de toets zelf goed kan uitvoeren. Alleen bij aanvragen om agrarische bedrijfsopstallen ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering zal altijd advies worden ingewonnen om de doelmatigheid en volwaardigheid te toetsen. Overigens is het realiseren van tijdelijke werknemers alleen mogelijk binnen een bouwvlak maar in de vorm van kampeermiddelen, waar ter plaatse van Zinkweg 203 fysiek geen ruimte voor is (het bouwvlak is strak bestemd overeenkomstig de contouren van het huidig gebouw).

1.15.22. Reclamant is van mening dat de vraag naar paardenstalling en paarden is afgenomen, het bestemmingsplan dient derhalve geen mogelijkheden te geven hiertoe in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant vindt verder dat het niet gewenst is dat agrarische bouwvlakken kunnen worden vergroot als gevolg van niet-agrarische activiteiten.

Beantwoording gemeente: gelet op de constante groei –een trend sinds ca. de negentiger jaren en de planperiode (10 jaar) is de verwachting niet dat de vraag drastisch zal afnemen. In de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van agrarische bouwvlakken staat duidelijk aangegeven dat het moet gaan om een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf: het moet dus gaan om agrarische activiteiten.

1.15.23. Reclamant vindt de wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bouwvlakken naar Recreatie en Bedrijf ongewenst.

Beantwoording gemeente: de recreatie en bedrijfsfunctie zijn mogelijke vervolgfuncties als een agrariër gestopt is. De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast als een dergelijke functie zorgvuldig ingepast kan worden. De regeling is in overeenstemming met provinciaal beleid.

1.15.24. Het bevreemdt reclamant dat onder paardenfokkerij ook paardenhouderij wordt verstaan.

Beantwoording gemeente: een paardenhouderij is niet hetzelfde als een paardenfokkerij. Wel is geregeld dat in de enkele specifieke situaties in het plangebied waar het voorkomt, bij een paardenfokkerij ook paarden kunnen worden gehouden.

1.15.25. Reclamant stelt voor om t.a.v. de definitie van opslag “agrarische functie” te vervangen door volwaardig agrarisch bedrijf.

Beantwoording gemeente: de definitie blijft gehandhaafd, zie voor de motivering eerdere beantwoording.

1.15.26. Reclamant is het niet eens dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – paardenfokkerij ook een niet-volwaardig bedrijf is toegestaan.

Beantwoording gemeente: de situatie op / achter Zinkweg 203 is een historisch gegroeide specifieke situatie, hetgeen geleid heeft tot een specifieke regeling, zie voor de motivering eerder deze beantwoording.

1.15.27. Reclamant wil niet dat veehandel mogelijk is.

Beantwoording gemeente: veehandel is op beperkte schaal mogelijk bij agrariërs. Door het als nevenactiviteit toe te staan, blijft de ruimtelijke impact beperkt.

1.15.28. Reclamant handhaaft op meerdere plaatsen in de zienswijze het gestelde in de inspraakreactie.

Beantwoording gemeente: korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente in de Nota Inspraak.

1.15.29. Reclamant wil dat het moet gaan om ‘vergunde’ bestaande paardenbakken.

Beantwoording gemeente: met ‘bestaand’ wordt reeds verstaan dat het moet gaan om planologisch legale paardenbakken. Het woord vergund voegt niets toe.

1.16 Ingekomen 14 maart 2013

Reclamant geeft aan geen opmerkingen bij het bestemmingsplan te hebben.

Beantwoording gemeente: deze zienswijze behoeft geen verdere behandeling.

1.17 Ingekomen 12 april 2013

1.17.1. Reclamant verzoekt een in 2000 gebouwde luifel van een loods aan de Kwakseweg 3 in het bouwvlak op te nemen.

Beantwoording gemeente: de luifel wordt alsnog opgenomen in het bouwvlak zoals vergund.

1.17.2. Reclamant vraagt aan de gemeente of het bouwvlak richting agrarisch gebied verplaatst kan worden. Daardoor kan de toevoer en afvoer worden gescheiden; afvoer kan aan de achterzijde via een nieuwe laadkuil plaatsvinden. Het bestaande gebouw kan tevens tijdens bouwactiviteiten door blijven draaien en de indeling van koelcellen

aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsruimte is niet efficiënte. Reclamant heeft een kaartje ter verduidelijking bijgevoegd.

Beantwoording gemeente:

In algemene zin dient met (uitbreiding van) bedrijvigheid in het landelijk gebied voorzichtig te worden omgesprongen. Bedrijvigheid kan op gespannen voet staan met de waarden van het landelijk gebied, zoals rust en openheid. In beginsel hoort grootschalige bedrijvigheid, waar ter plaatse sprake van is, thuis op een bedrijventerrein. Niettemin wordt de bestaande bedrijvigheid in het landelijk gebied geaccepteerd en gefaciliteerd, onder meer door de bouwvlakken iets ruimer om de bestaande bebouwing heen te leggen zodat nog enige uitbreiding mogelijk is. Reclamant verzoekt echter om uitbreiding van het bouwvlak in zuidelijke richting, waardoor bebouwing en gebruik dieper het landelijk gebied in komt te liggen. Initiatiefnemer voert hiertoe enkele bedrijfseconomische motieven aan. Het initiatief is echter nu niet concreet genoeg om op te nemen in het bestemmingsplan. Er kan niet worden getoetst of het plan ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is; tevens kan op basis van de geleverde gegevens niet worden geconcludeerd of er een bedrijfseconomische noodzaak is.

Ook het regionale en provinciale beleid is erop gericht bedrijvigheid in het buitengebied niet te veel te laten toenemen.

1.17.3. Reclamant is voornemens een nieuw gebouw te realiseren waarbij twee pallets op elkaar kunnen worden geplaatst; e.e.a. op basis van de huidige ontwikkeling in koelcelbenutting. Er is daartoe een goothoogte van 9 en een nokhoogte van 12 m nodig. Reclamant verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: op voorhand wordt dit niet toegestaan omdat de ruimtelijke impact van dergelijke gebouwen niet getoetst is. Wel wordt alsnog een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor grotere bedrijfsopstallen conform de agrarische bestemming.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.18 Ingekomen 12 april 2013 (proforma, aanvulling 26 april 2013)

1.18.1. Reclamant acht de opgenomen erfbebouwingsregeling van maximaal 100 m², te klein. Op het perceel Kruisweg 22, waar een buxuskwekerij is gevestigd, is thans al meer aanwezig en naar mening van reclamant moet dat op grotere percelen ook kunnen. Er dient wat reclamant in elk geval een afwijkingmogelijkheid te worden opgenomen voor een grotere oppervlakte. Verder vindt reclamant het niet terecht dat bij de oppervlakte ook de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt meegeteld.

Beantwoording gemeente: de gemeente wenst de maximale oppervlakte op 100 m² te houden. Overwegingen hierbij zijn dat erfbebouwing dient in oppervlak en functie ondergeschikt te zijn en blijven aan de hoofdfunctie. Er kan overigens na afwijking 10% worden afweken van de maten (voor technische onder voorwaarden), daarnaast is vergunningsvrij het e.e.a mogelijk. Dit is meer dan voldoende erfbebouwing

Ook een afwijkingsmogelijkheid voor grotere oppervlaktes wordt om die reden niet opgenomen. Indien op het terrein Kruisweg 22 een grotere oppervlakte aanwezig is, valt dat onder het overgangsrecht (mits legaal aanwezig). Ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden meegerekend, aangezien deze wel degelijk impact kunnen hebben op het ruimtelijk beeld (o.a. zwembaden, volièeres, kleinere dierenonderkomens). Deze regeling is overigens conform de standaard van Oud-Beijerland, die overal wordt gehanteerd.

1.18.2. Reclamant voert aan dat de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor de buxuskwekerij op de Kruisweg 22 gewenst is. Op het perceel zijn reeds daartoe voorzieningen gebracht in een bestaande bedrijfsloods. Het gebruik is inmiddels beëindigd op last van de gemeente. Voorzieningen voor arbeidsmigranten mogen immers volgens het gemeentelijk beleid alleen in de vorm van kampeermiddelen worden aangebracht. Dit is voor exploitant van de buxuskwekerij een bruikbaar alternatief, echter de periode waarin het mogelijk is op basis van het bestemmingsplan voldoet niet. Er worden namelijk bij buxuskwekerijen buiten het groeiseizoen volop werkzaamheden verricht (snoeien en stekken). Voorgesteld wordt de huisvesting in de periode (ook) tussen 1 november en 15 maart toe te staan. Ook andere agrariërs ervaren de periode als beknellend, volgens reclamant.

Beantwoording gemeente: de regeling zoals vervat in het bestemmingsplan is overgenomen uit het regionale beleid. Het betreft hier al een verruiming ten opzichte van de wat nu mogelijk is (het is momenteel zelfs helemaal niet toegestaan). De periode is gerelateerd aan het agrarisch piekseizoen en vervolgens met het kampeerseizoen in overeenstemming gebracht. Buiten die periode zou huisvesting een te grote druk op het gebied leggen en zullen agrariërs naar andere vormen van huisvesting moeten zoeken (dit is een verantwoordelijkheid van de weekgevers).

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.19 Ingekomen 12 april 2013

1.19.1. Reclamant verzoekt om de (afwijkings) mogelijkheid een 2^e bedrijfswoning te realiseren bij het op Zinkweg 272 gevestigde paardenfokkerijbedrijf.

Beantwoording gemeente: de noodzaak tot een 2^e bedrijfswoning is slechts zelden aanwezig. De gemeente verwacht dat in buitengebied van Oud-Beijerland de noodzaak er waarschijnlijk nooit zal zijn, gelet op de omvang van de huidige bedrijven. Er is daarom geen mogelijkheid voor opgenomen in het bestemmingsplan. Indien zich toch een initiatief zich voordoet waarbij de noodzaak is aangetoond, zal een partiële herziening nodig zijn. Overigens is het realiseren van een 2^e bedrijfswoning in strijd met provinciaal beleid.

1.19.2. Reclamant heeft het plan om bebouwing voor stro-opslag te realiseren, echter juist buiten het toegekende bouwvlak. Reclamant verzoekt het bouwvlak in noordelijke richting te vergroten, zodat de nieuwbouw mogelijk wordt.

Beantwoording gemeente: in het voorstel van reclamant wordt het bouwvlak richting het noorden vergroot, waar enkele woningen zijn gevestigd. Gelet op die belangen, de

woningen kunnen immers stof, geur en geluidsoverlast ondervinden van het bedrijf, wordt de vergroting niet toegestaan. Opgemerkt wordt dat het bouwvlak zoals toegekend voldoende mogelijkheden biedt de gewenste stro-opslag te realiseren.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.20 Ingekomen 15 april 2013

1.20.1. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de Zinkweg 203b te vergroten zodat onder meer een bedrijfswoning, een stapmolen en een aanwezige buitenrijbaan daarbinnen vallen.

Beantwoording gemeente: de huidige bestemming is Agrarisch met bouwvlak. Ter plaatse is echter geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd, het is ook niet waarschijnlijk dat dit hier nog komt. Het oorspronkelijke perceel is in meerdere kadastraal objecten verdeeld waardoor het ruimtelijk beeld versnipperd is geraakt. De huidige situatie op Zinkweg 203, waartoe dus meerdere objecten behoren, is ruimtelijk gezien niet ideaal, maar historisch zo gegroeid. Gelet op het versnipperde beeld, de grondposities van de diverse eigenaren en de omgeving, is het niet reëel te verwachten dat hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft, alle belangen afwegende, alleen de huidige gebouwen in hun huidige gebruiksvorm, bestemd. Het is pertinent niet gewenst dat hier een ontwikkeling in gang wordt gezet naar een volwaardig en grootschalig bedrijf. Zie ook de andere zienswijzen en de beantwoording van de gemeente ter zake (5 en 15).

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.21 Ingekomen 28 maart 2013

1.21.1. Reclamant is het niet eens met het gegeven dat de gemeente vanwege de doelstelling het tijdig actualiseren van het bestemmingsplan zijn initiatief niet meeneemt.

Beantwoording gemeente: onder omstandigheden kan de doelstelling tijdige actualisatie wel degelijk reden zijn bepaalde initiatieven niet mee te nemen.

1.21.2. Volgens reclamant is zijn initiatief voor woningsplitsing voldoende concreet; reclamant heeft ter verduidelijking een bijlage bijgevoegd.

Beantwoording gemeente: met voldoende concreet wordt bedoeld een volledig uitgewerkt bouwplan dat tevens is getoetst op haalbaarheid. I.c. is niet duidelijk of voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, de Flora- en faunawet, etc. en is niet duidelijk of de belangen van derden en waarde niet onevenredig worden aangetast.

1.21.3. Reclamant vindt dat wat betreft zijn initiatief niet verwezen kan worden naar het algemeen regime, omdat de plannen al bekend waren bij de gemeente. Reclamant wil geen wijzigingsprocedure omdat dit geld en tijd kost. Bovendien past het plan van reclamant geheel in de regels voor de wijzigingsbevoegdheid. Reclamant geeft

hiertoe een tekstuele uitleg. De splitsing heeft voorts geen negatief ruimtelijk effect en is in overeenstemming met provinciaal beleid. Reclamant verzoekt zijn initiatief rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: ongeacht het moment dat de plannen bekend zijn, dienen deze altijd aan het algemeen regime te worden getoetst. Op het moment van indienen gold overigens nog het oude bestemmingsplan, dat überhaupt niet voorzag in woningsplitsingen. Met het opnemen van wijzigingsbevoegdheden wil de gemeente juist voorzien in snellere procedures voor ruimtelijke gewenste initiatieven (immers als slechts het conservatieve regime van het geldend bestemmingsplan zou worden opgenomen, zou een volledige bestemmingsplanprocedure nodig zijn om het initiatief te realiseren, welke langer duurt dan een wijzigingsprocedure).

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 en 4 wordt aangepast dat de gronden mogen worden gebruikt voor zowel grondgebonden akkerbouw als veeteelt. De plek waar bomenkwekerij en de gebouwen voor melkveerundhouderijen en paardenfokkerijen aanwezig mogen zijn, worden specifiek aangeduid.

In de begrippen wordt het begrip ondersteunende horeca aangescherpt: geregeld wordt dat het om maximaal 30% van het vloeroppervlak mag gaan, alleen om lichte horeca van categorie 1a, en qua aard en uitstraling moet het ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Er wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen ten aanzien van buitenopslag, conform het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1981.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het splitsen van burgerwoningen in twee wooneenheden en voormalige agrarische bedrijfswoningen. Er is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van karakteristieke woningen. Splitsing kan het onderhoud van dergelijke objecten vereenvoudigen. Er wordt zodoende een bijdrage geleverd aan behoud van karakteristieke panden. Naast het cultuurhistorische belang om karakteristieke woningen te behouden zijn er echter meerdere belangen zijn waarvoor woningsplitsing relevant is.

Ook vanuit het sociaal-maatschappelijke belang is het wenselijk om woningsplitsing toe te kunnen passen. Er is een maatschappelijke trend dat mensen geneigd zijn in hun woning c.q. oorspronkelijke woonomgeving willen blijven wonen. Woningsplitsing biedt de mensen uit het buitengebied de kans in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen. De gemeente Oud-Beijerland wil de bewoners voor de gemeente behouden en leegstand zoveel mogelijk tegengaan. Voorkomen moet worden dat men wegtrekt uit het buitengebied.

Een ander voorbeeld is dat er meergeneratiewoningen ontstaan waarbij grootouders, kinderen en kleinkinderen dicht bij elkaar kunnen wonen en voor elkaar kunnen zorgen. Deze mensen hebben door hun achtergrond persoonlijke betrokkenheid bij het

landelijk gebied van Oud-Beijerland en zijn daardoor eerder bereid het landschap te onderhouden en –al dan niet hobbymatig- agrarisch te bewerken. Dit bevordert de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied, waarmee de ruimtelijke relevantie is aangetoond. Er wordt daarom een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor splitsen van burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfswoningen. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als sociaalmaatschappelijke reden is aangetoond. In de toelichting wordt bovenstaande tekst toegevoegd.

Er worden definities toegevoegd van “karakteristiek” en “cultuurhistorisch rapport”; een dergelijk rapport is verplicht bij splitsing in twee wooneenheden ten behoeve van een karakteristiek pand.

De afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van het volume van (bedrijfs)woningen wordt begrensd, op maximaal 1.000 m³; tevens wordt toegevoegd als voorwaarde dat sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het gaat om de bestemmingen agrarisch, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Detailhandel, Horeca en Wonen. Tevens wordt overal geregeld dat de aan-en uitbouwen niet worden meegerekend bij dat volume.

Er wordt in de begripsbepalingen een komma toegevoegd in het begrip bestaand voor bouwwerken.

Artikel 8.2.2 sub e is verwijderd.