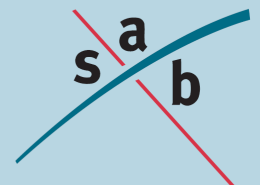


Bestemmingsplan

# Landelijk Gebied Binnenmaas

Gemeente Binnenmaas

Datum vaststelling: 12 december 2013  
Projectnummer: 110467.04  
ID: NL.IMRO.0585.BPLGBINNENMAAS-VG01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	De te vervangen bestemmingsplannen	4
1.4	Doelen van dit bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>6</b>
2.1	Landschap	6
2.2	Natuur	9
2.3	Bodem	12
2.4	Waterhuishouding	12
2.5	Grondgebruik	13
2.6	Archeologie en cultuurhistorie	14
2.7	Bedrijvigheid	18
2.8	Recreatie	18
2.9	Woningen en woonboten	20
2.10	Infrastructuur	20
<b>3</b>	<b>De regeling</b>	<b>23</b>
3.1	Agrarische bestemmingen	23
3.2	Bedrijf	35
3.3	Detailhandel	37
3.4	Gemengd	37
3.5	Groen	38
3.6	Horeca	38
3.7	Maatschappelijk	38
3.8	Natuur	39
3.9	Recreatie	39
3.10	Recreatie - Recreatieoord Binnenmaas	39
3.11	Recreatie - Recreatiewoning	40
3.12	Recreatie - Verblijfsrecreatie	40
3.13	Sport	41
3.14	Verkeer	42
3.15	Verkeer - Spoor	42
3.16	Water	43
3.17	Water - Rivier	43
3.18	Woonbestemmingen	43
3.19	Woonboten	46
3.20	Leiding - Brandstof	46
3.21	Leiding - Gas	47

3.22	Leiding - Hoogspanning en - Hoogspanningsverbinding	47
3.23	Leiding - Leidingstrook	47
3.24	Leiding - Olie	48
3.25	Leiding - Riool	48
3.26	Leiding - Water	48
3.27	Waarde - Archeologie AMK (Archeologische Monumenten Kaart)	49
3.28	Waarde - Archeologische verwachting	49
3.29	Waarde - EHS	50
3.30	Waterstaat - Waterkering	51
3.31	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	51
3.32	Gebiedsaanduidingen	51
3.33	Windturbines	54
4	<b>Haalbaarheid</b>	<b>55</b>
4.1	Plan-MER	55
4.2	Milieuaspecten	57
4.3	Water	64
4.4	Flora- en fauna	65
4.5	Economische uitvoerbaarheid	66
5	<b>Juridische opzet van het plan</b>	<b>67</b>
5.1	De verbeelding	67
5.2	De regels	67
6	<b>Procedure</b>	<b>70</b>
6.1	Inspraak en vooroverleg	70
6.2	Zienswijzen	70

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Beleidskader

Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg

### **Separate bijlagen**

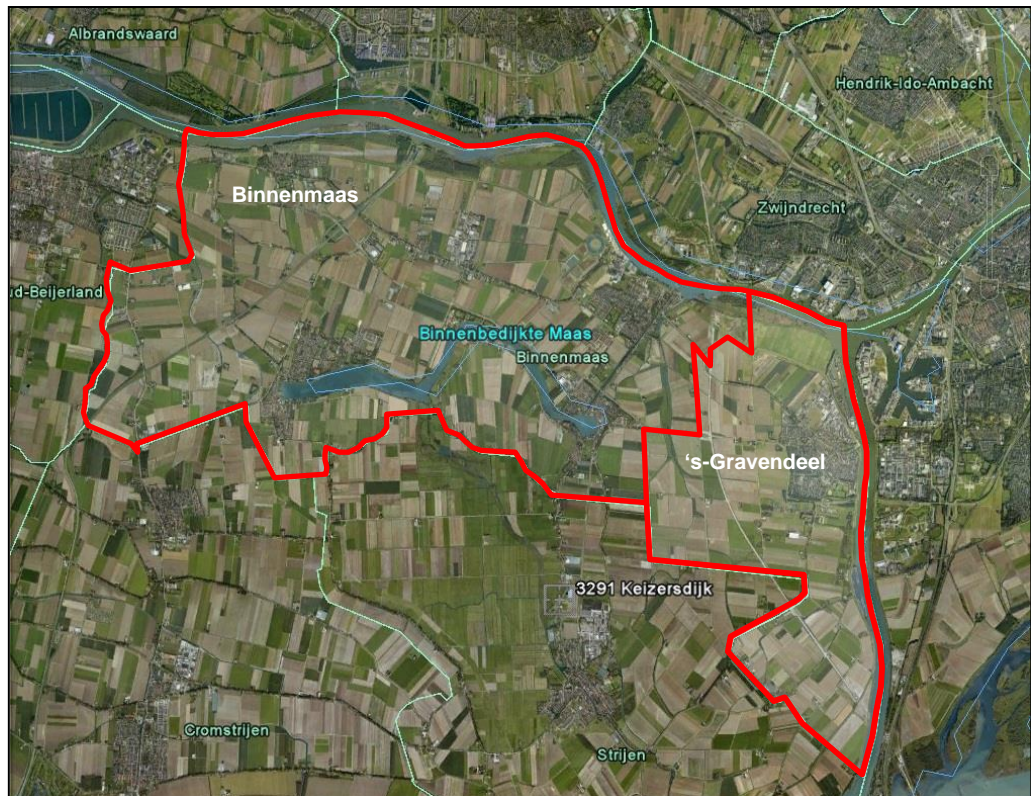
Bijlage 3: Plan-MER met Passende beoordeling en Aanvulling plan-MER

Bijlage 4: Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Binnenmaas heeft besloten om de verouderde bestemmingsplannen voor het buitengebied te actualiseren. Sinds de herindeling van de gemeenten Binnenmaas en 's-Gravendeel in 2007 heeft de gemeente Binnenmaas twee verschillende bestemmingsplannen voor haar grondgebied en bestaan er inhoudelijke verschillen in het ruimtelijk beleid.



*Begrenzing van de voormalige gemeente Binnenmaas en gemeente 's-Gravendeel*

Het voorliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas heeft een conserverend karakter, dat aansluit op het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas, correctieve herziening uit 2008 en het bijbehorende moederplan uit 2005. Met dit plan wordt tevens het bestemmingsplan Landelijk gebied van de toenmalige gemeente 's-Gravendeel herzien, dat in 1982 werd vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Gravendeel.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het huidige beleid en voldoet aan het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is volgens de nationale uitwisselingsstandaard opgesteld en is digitaal toegankelijk.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied bevat de hele gemeente Binnenmaas, met uitzondering van de bedrijventerreinen en het stedelijk gebied van de kernen 's-Gravendeel, Maasdam, Puttershoek, Mijnsheerenland, Westmaas en Heinenoord. Onderstaande afbeelding geeft een globale begrenzing weer van het plangebied. De exacte begrenzing komt tot uitdrukking op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



*Globale begrenzing van het plangebied (exclusief kernen en bedrijventerreinen)*

## 1.3 De te vervangen bestemmingsplannen

Dit plan Landelijk Gebied Binnenmaas vervangt de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Binnenmaas en 's-Gravendeel, die de huidige gemeente Binnenmaas vormen. Het betreft de volgende zogenaamde moederplannen:

- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas 2004', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Binnenmaas op 29 juni 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 9 februari 2005;
- Bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas', vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas op 31 januari 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 23 september 2008;
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van 's-Gravendeel, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente 's-Gravendeel op 13 augustus 1982 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 1 november 1983.

Daarnaast zijn er partiële herzieningen en wijzigingsplannen opgesteld voor bijvoorbeeld de HSL-spoorlijn en vanwege diverse particuliere initiatieven. Deze worden gezien het aantal niet apart benoemd, maar zijn wel integraal verwerkt in voorliggend plan.

## **1.4 Doelen van dit bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' dient verschillende doelen.

Ten eerste biedt het bestemmingsplan rechtszekerheid. Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden van gronden of gebouwen in het landelijk gebied krijgen zekerheid door de regels die in het bestemmingsplan staan. Deze zekerheid houdt verband met de geboden functies die op hun eigen terrein of in de omgeving van hun terreinen mogen worden gerealiseerd en de bebouwing die daar mag worden opgericht.

Ten tweede biedt het bestemmingsplan inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden. Het gaat om uitbreiding van bebouwing, maar ook om het starten van nevenfuncties of het volledig veranderen van functies.

Ten derde biedt het bestemmingsplan een bescherming van natuur- en landschapswaarden, archeologische en cultuurhistorische waarden, het woon- en leefmilieu, enzovoort.

Het bestemmingsplan vormt ten slotte een vertaling van het kaderstellend beleid van de Europese, nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke overheid. Dit beleid is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het landelijk gebied van Binnenmaas. De aanwezige waarden en kwaliteiten op het gebied van landschap, natuur, archeologie en cultuurhistorie worden beschreven, evenals de aanwezige functies in het gebied, zoals (agrarische) bedrijvigheid, recreatie, woningen en infrastructuur.

Hoofdstuk 3 behandelt de manier waarop de uitgangspunten van de gemeente en het beleid van alle overheidslagen zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid (en daarmee de uitvoerbaarheid) van het plan.

Hoofdstuk 5 bevat een algemene uitleg van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 geeft tot slot aan welke procedure is doorlopen en wat de resultaten van de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen zijn.

## 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk komen de feiten en visie op de gebiedsdragers en daarmee de voorkomende waarden aan bod. De laagdynamische functies (of: gebiedsdragers) landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie vormen het kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de overige functies, zoals (niet)agrarische bedrijven, recreatie, e.d.

### 2.1 Landschap

#### 2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De diepere ondergrond van de Hoeksche Waard bestaat uit zanden die, overwegend door rivieren, zijn afgezet in het Pleistoceen (tot circa 8000 v. Chr.). Deze pleistocene zanden liggen circa 15 m onder het maaiveld. Tijdens het Pleistoceen stond Nederland onder invloed van de ijstijden; er heerste een koud klimaat en het Noordzeebekken lag droog. Na deze ijstijden steeg, samen met de temperatuur, de zeespiegel en daarmee ook het grondwater. Op het pleistocene zand ontwikkelde zich een veenpakket (basisveen), waarna een verdere stijging van de zeespiegel zorgde voor de afzetting van zeeklei. Omstreeks 2300 v. Chr. daalde de zeespiegel en breidde het veen zich uit. Bij de volgende stijging van de zeespiegel werd het veen grotendeels weer weggeslagen en ontstond omstreeks 1400 v. Chr. een omvangrijk geulen- en krekenspatroon, met daartussen gelegen eilanden.

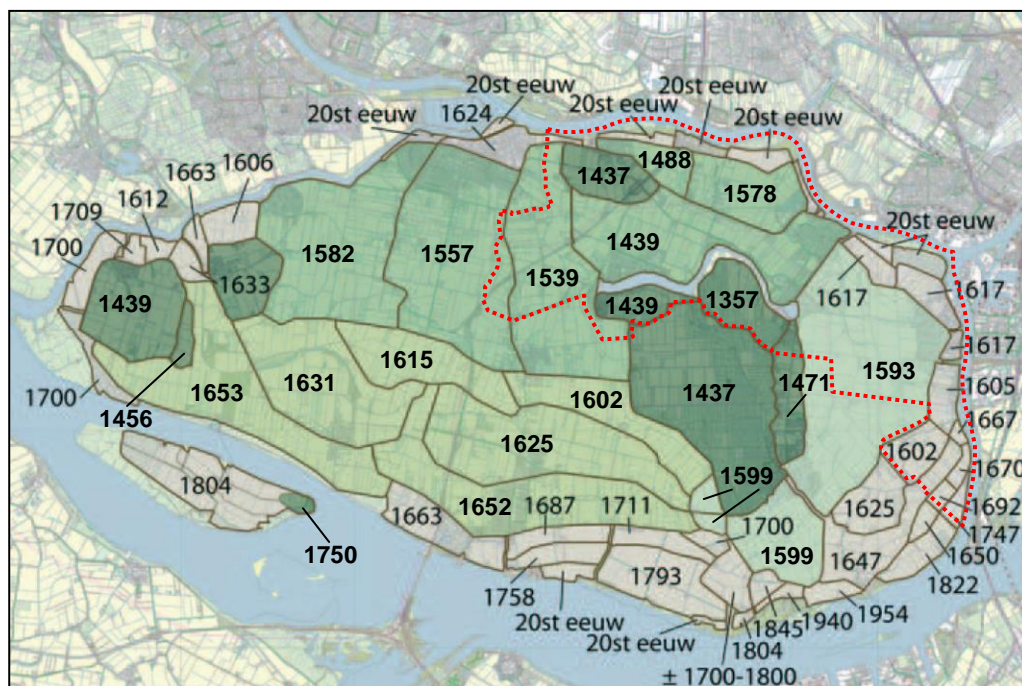
Sporen van vroege bewoningsgeschiedenis zijn met name te vinden op de voormalige stroomruggen. Uit archeologische vondsten blijkt dat het gebied al minimaal 4500 jaar wordt bewoond. Aan de monding van de kreken ontstonden de eerste menselijke nederzettingen. Een nederzetting uit de Klokbeercultuur (2700-2100 voor Chr.) is langs de bedding van een rivierarm (de Puttershoekse stroomrug) gevonden.

Vanaf het begin van de jaartelling beïnvloedden de Romeinen het landschap van de Hoeksche Waard. Na duizenden jaren van natuurlijke landschapsvorming begon nu de invloed van de cultuur op het landschap duidelijk te worden. In de Hoeksche Waard lagen Romeinse nederzettingen, die zich uitbreidden tot een stedelijke agglomeratie. Het economisch kerngebied strekte zich in ieder geval uit tussen 's Gravendeel en de Stougjesdijk, waarbij de grootste bewoningsconcentraties aan de toenmalige Rijn/Maasloop (de huidige Binnenbedijkte Maas) en de zijarmen van deze rivier lagen.

Na een periode van sterke leegloop van het gebied, trok in de 11<sup>e</sup> en 12<sup>e</sup> eeuw de bevolking weer aan. De belangrijkste nederzettingen waren opnieuw gesitueerd op de oeverwallen, in de vorm van langgerekte lintbebouwing. Ongeveer in 1200 werd gestart met de bedijking. Tot de eerste bedijkingen behoren de Sint Anthonypolder, de polder Munnikenland van Westmaas en de polder het Oude Land van Strijen. De ontwikkelingen waren zeer gunstig om tot grote handelsstad uit te groeien, maar door overstromingen werden veel nederzettingen aan het eind van de 12<sup>e</sup> eeuw verlaten. Ondanks de leegloop bleef de Hoeksche Waard een welvarend gebied maar door de 15<sup>e</sup> en 16<sup>e</sup> eeuwse overstromingen (Sint Elizabethvloed, 1421) werd het gebied vrijwel volledig onder water gezet. Tijdens de overstromingen door de zee werd klei afgezet dat het gebied egaliseerde.



Tussen 1539 en 1653 werd op grote schaal ingepolderd en werden veel nieuwe dorpen gesticht en kreeg het gebied het karakter van een cultuurlandschap. Sinds deze tijd is het gebied in gebruik als landbouwgebied, waarvan het gebruik steeds verder is geïntensiveerd.



Ontwikkeling van de polders in de Hoeksche Waard (bron: Commissie Hoeksche Waard)

### 2.1.2 Ruimtelijke opbouw

De Hoeksche Waard wordt gekenmerkt als een polderlandschap. De polders variëren in ouderdom. Qua beeld onderscheiden de oude polders op voormalige veenkernen, zoals de Sint Anthony polder, zich van de rest van het grondgebied door hun karakteristieke, grillige verkaveling.

De nieuwe polders zijn landaanwinningen en hebben een grootschalige, rationele verkaveling. Het betreft binnen de gemeente Binnenmaas vooral de polders in de oostelijke rand van de gemeente, die zijn ingepolderd in de loop van de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw en een voor die periode kenmerkend strak wegen- en kavelpatroon hebben. De bebouwing is hier vooral geconcentreerd langs de Strijensedijk en Schenkeldijk. Daarnaast zijn er enkele buurtschappen, zoals De Wacht.

De afzonderlijke polders worden begrensd door dijken. Dijken die inmiddels geen waterkerende functie meer hebben zijn vaak beplant. Door de beplanting en bebouwing met erfbeplanting hebben ze een belangrijke beeldbepalende functie in het landschap. Vanaf de dijken heeft men zicht op het omliggende open landschap. Op plaatsen is een dichte lintvormige bebouwing ontstaan.

Naast de dijken zijn in het polderlandschap de krekken belangrijke landschapskennende elementen. De krekken stonden oorspronkelijk via zeearmen in verbinding met het open water. Na inpoldering zijn sommige krekken midden in de polder komen te liggen, zonder verbinding met andere kreeklopen of buitendijks water. De belangrijkste

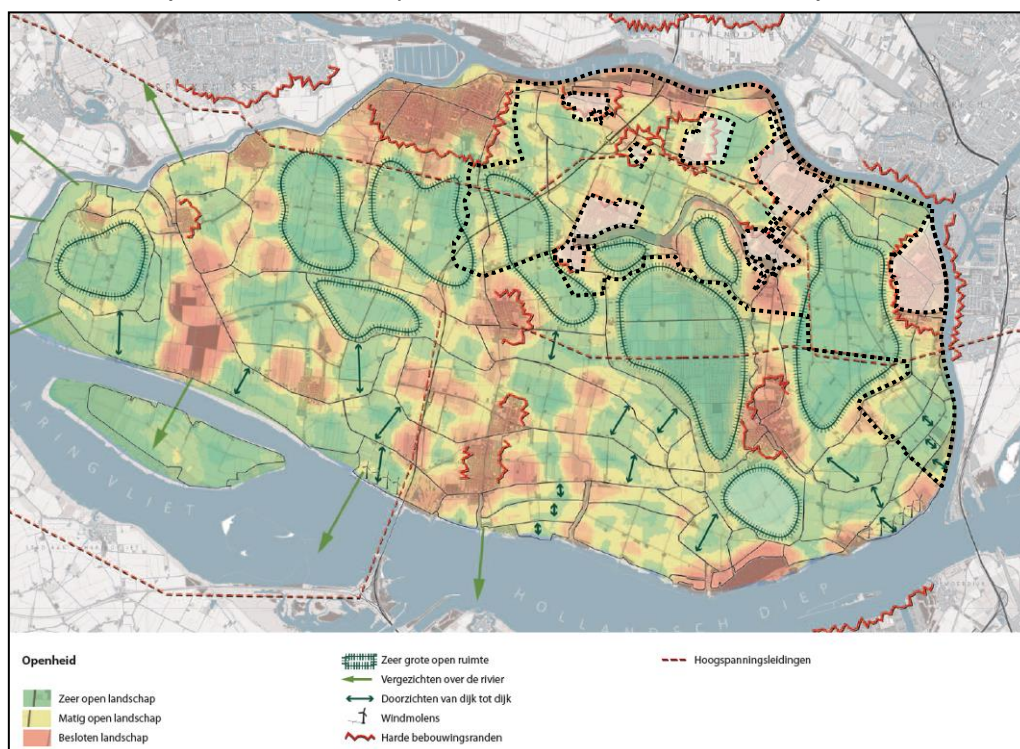
kreken in de gemeente Binnenmaas zijn de Vliet, de Kreek, de Middelvliet, de Molen-  
vliet, de Heinenoordse kreek en de Hooge Vliet.

### 2.1.3 **Landschapswaarden**

Op basis van voorgaande beschrijving van het landschap zijn enkele belangrijke land-  
schapswaarden te onderscheiden in het landelijk gebied van de gemeente Binnen-  
maas.

#### *Openheid*

Het kenmerk van het grootschalige polderlandschap is de openheid. Voor vrijwel het  
hele buitengebied van de gemeente Binnenmaas is openheid karakteristiek. De open-  
heid komt tot uiting in de weidsheid van de polders. De dijken zorgen daarbij voor ge-  
leding en begrenzing van de polders. Zeer grote open ruimtes zijn te onderscheiden in  
polder het Westmaas Nieuwland, polder het Munnikenland van Westmaas, Sint An-  
thonypolder en polder Nieuw-Bonaventura. In deze open ruimte zijn lange zichtlijnen  
te beleven. Zij vormen een scherp contrast met de dichtbebouwde dijklinten.



*Openheid in de Hoeksche Waard (bron: Commissie Hoeksche Waard)*

#### *Kreken*

De kreken in de Hoeksche Waard zijn restanten van het getijdengebied in de delta en  
lagen hier al voor de inpolderingen. De kreken zijn samen met de dijken de meest  
beeldbepalende elementen in het Hoeksche Waardse landschap. De slingerende  
groen-blauwe linten steken fraai af tegen de open akkerbouwvelden. De kreken heb-  
ben een zeer grote rol gespeeld bij de landschapsontwikkeling van de Hoeksche  
Waard. Nog steeds zijn de kreken noodzakelijk voor de afwatering van het gebied.  
Naast cultuurhistorisch zijn de kreken tevens archeologisch en ecologisch zeer waar-  
devol. De kreekruigen die ontstonden langs de kreek door zandafzettingen zijn ver-  
hoogde gronden. Op deze verhoogde gronden konden de eerste bewoners droog le-  
ven. Daarnaast vormt een kreek samen met haar kreekoevers en eilandjes een

waardevolle ecologische zone, waar talloze planten, vogels, insecten en vissen in leven. In de loop van de eeuwen zijn diverse riviertjes en kreken dichtgeslibd. Ook zijn er kreken door ontginning en ruilverkaveling afgedamd of gekanaliseerd.

### *Dijken*

De dijken van in de Hoeksche Waard zijn beeldbepalende elementen in het landschap. De dijken bepalen de vorm van elke polder en vertellen de bedijkingsgeschiedenis. De dijken zorgen daarbij voor geleiding en begrenzing van de polders. Met name de dichtbebouwde dijklinten vormen een scherp en waardevol contrast met de open polders. Ook de beplante dijken zonder bebouwing vormen markante elementen in het landschap. Vanaf de dijklinten is de openheid te ervaren en de lange zichtlijnen van dijk tot dijk

Met uitzondering van de buitendijken, hebben de meeste dijken hun waterkerende functie verloren.

## **2.2 Natuur**

De meeste natuurgebieden in de gemeente Binnenmaas zijn buitendijks gelegen. De afwisseling van slikplaten, rietvelden, grienden, wilgenbos en grasgorzen bepaalt in belangrijke mate de waarde van het buitendijkse natuurterrein.

Naast de natuurgebieden langs de oevers van de Oude Maas zijn er geïsoleerde natuurgebiedjes langs de Binnenbedijkte Maas en rond de Middelvliet. Natuurterreinen zijn over het algemeen kwetsbaar voor ingrepen.

### **2.2.1 Buitendijks gebied**

Het buitendijks gebied is in sterke mate afhankelijk van de Oude Maas en Dordtse Kil. De Oude Maas heeft als getijdenrivier een grote variatie aan biotopen, waarbij vooral de overgangen van diep en ondiep water en de afwisseling van vegetatietypen van belang zijn. Door deze condities vormen de Oude Maas en de Dordtse Kil een belangrijk internationaal overwinteringsgebied voor diverse watervogels. Er zijn meerdere biotopen te onderscheiden: slikplaten, biezenvelden, rietruigten, grasgorzen, bramenhaag en grienden. Vooral het getijdenhakgriend is een zeldzaam biotoop. De afwisseling van slikplaten (met steltlopers), rietvelden (waarin rietvogels en de bruine kiekendief voorkomen), bramen (geschikt voor diverse vogelsoorten), grienden, wilgenbos (belangrijk voor vleermuizen, bunzing, bosuil, boomvalk, wielewaal) en grasgorzen (foerageerplek voor weidevogels zoals de grutto, maar ook belangrijk voor planten) bepaalt in belangrijke mate de waarde van dit gebied.

De Plaat van Nederhoven ligt eveneens aan de Oude Maas, ten oosten van Puttershoek. Het is een afgelegen griend met rietland, dat door het Zuiddiep gescheiden is van het vasteland. Daardoor is het van belang als broedgebied voor diverse vogelsoorten.

De Geertruida Agathapolder is het enige nog bestaande buitendijkse grasgors. Vooral de (wilgen)bossen aan weerszijden van de Heinenoordtunnel hebben een grote waarde voor vogels. Het bos ten westen van de tunnel heeft een hoge mycologische waarde door de aanwezigheid van diverse schimmels. Het deel ten oosten van de tunnel dat in gebruik is geweest als zanddepot heeft floristische waarde.

### **2.2.2 Oevers van de Binnenbedijkte Maas**

De Binnenbedijkte Maas is een groot zoet binnenwater met een oeverbeplanting die grotendeels uit rietkragen bestaat. Delen van de noordoever (met name de Kaai) bestaan uit rietkragen, graslanden en aansluitend open akkerlandschap. Op plaatsen met een venige grond is er een grote diversiteit in flora.

De zuidoever van de Binnenbedijkte Maas is van landschappelijk, natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch belang door de zomerkaden met rietgordels. Langs de oever van de polder het Munnikenland van Westmaas komen lintvormige vegetaties voor van het Rietverbond en het Dotterverbond. De combinatie met knotwilgenbeplanting maakt het gebied belangrijk voor vogels.

Bij Zwanegat bevindt zich een laaggelegen venige oeverstrook met enkele elzenbosjes. Natte weilanden sluiten aan op de oeverstrook en vormen een landschappelijke eenheid. De oever van het Zwanegat tot Maasdam omvat deels oude uiterwaarden, gelegen tussen de oever en de dijk.

### **2.2.3 Dijk- en erfbeplanting**

Over het algemeen is de natuurwaarde van de dijkvegetatie in de gemeente Binnenmaas gering. Intensieve schapenbeweiding is een van de oorzaken van een lage natuurwaarde. Vooral de dijken rond de polders Munnikenland en Sint Anthonypolder met een zware, kalkarme grond scoren slecht wat betreft natuurwaarde. Dijken met een zavelige grond zoals de Zwanegatsedijk en de Molendijk kennen een hogere natuurwaarde en herbergen plaatselijk plantensoorten die tot de stroomdalflora worden gerekend.

Toch versterkt de aanwezigheid van boombeplantingen de natuurlijke waarden van het omringende, naar verhouding minder soortenrijke, agrarische landschap. Samen met de erfbeplantingen hebben de dijkbeplantingen een belangrijke ecologische functie in het verder vrij boomloze agrarische gebied.

De beplantingen op de dijken zijn van belang voor kleine zoogdieren, insecten en vogels. In combinatie met struweel leveren de beplantingen een goed biotoop voor kleine zangvogels en vlinders. Beplantingen met oude knotwilgen, zoals op de Ritselaarsdijk en aan de voet van de Zuiddijk, zijn een belangrijk broedbiotoop voor zangvogels en voor de steenuil. Naast knotwilgen worden schietwilgen aangetroffen langs de Zuiddijk en de Zwanegatsedijk. Juist de schietwilgen hebben een belangrijke ecologische functie voor zeer veel soorten (o.a. ransuilen, grote bonte specht, torenvalk, boomkruipers en diverse vlindersoorten).

De erfbeplanting is voor de ecologische samenhang binnen de polder van groot belang als schuilplaats in de uitgestrekte en intensief agrarisch gebruikte polders. Ook voor de erfbeplantingen geldt dat de natuurwaarde in de zin van biodiversiteit beperkt wordt door de dominantie van enkele soorten (iep, populier, es).

#### **2.2.4 Kreeken**

Diverse vogelsoorten (vooral eendachtigen) vinden rust en voedsel in de kreeken. De meeste kreeken zijn rechtgetrokken en hebben steile oevers. Hierdoor is de ecologische betekenis beperkt. Een uitzondering hierop vormt de Middelvliet met aan weerszijden een strook grasland dat lager ligt dan de omliggende gronden (eeuwkan-ten). Op sommige plekken borrelt in de vlieten moerasgas op. Naast een natte component is er sprake van een droge component; de graslanden en opgaande begroeiing langs de kreeken dragen eveneens bij aan de ecologische waarde van deze watergangen.

#### **2.2.5 Natuurwaarden**

Op basis van voorgaande beschrijving van het landschap zijn enkele belangrijke ecologische waarden te onderscheiden in het landelijk gebied van de gemeente Binnenmaas.



*Middelvliet (bron: Google Earth)*

##### *Rustige omstandigheden*

Rustige omstandigheden zijn in het agrarisch landschap van de gemeente Binnenmaas onder andere aanwezig in de oude veenkernen. De Sint Anthonypolder en de polder het Munnikenland van Westmaas zijn door de stilte en rust van belang als pleisterplaats voor met name kolganzen.

##### *Bijzondere waterhuishoudkundige situatie*

De aanwezigheid van vochtige milieus/kwelomstandigheden in het agrarisch gebied is ecologisch van grote waarde. Deze milieus zijn zeldzamer geworden als gevolg van drinkwaterwinning en de landbouwkundige verbetering van ontwatering en afwatering. Met name in de oude veenkernen (de Sint Anthonypolder) en in de Geertruida Agathapolder treden kwelverschijnselen op.

De combinatie van brak en zoet kwelwater zorgt voor een brak-zoete overgang die een groot effect heeft op de voorkomende plantensoorten. De polder het Munnikenland van Westmaas en de Sint Anthonypolder hebben onder invloed van de Binnenbedijkte Maas een zoet karakter. De bijzondere waterhuishoudkundige situatie uit zich in het voorkomen van specifieke plantensoorten (kwelindicatoren), met name in de Sint Anthonypolder.

Door de combinatie van rust, openheid, goede waterkwaliteit en waterrijke sloten zijn de oude veenkernen belangrijk voor weidevogels (grutto, kievit, tureluur), ganzen (kol-, brand- en rietganzen) en andere wintergasten (goudplevier, wulp).

#### *Oevers van de Binnenbedijkte Maas*

Zoals hiervoor aangegeven, is de Binnenbedijkte Maas een groot zoet binnenwater met een oeverbeplanting die grotendeels uit rietkragen bestaat. Het is een belangrijk broedgebied voor de fuut en in de winter pleisteren er honderden tafel- en kuifeenden. Binnen de Zuidhollandse eilanden neemt het zoet binnenwater van de Binnenbedijkte Maas een unieke plek in.

## **2.3 Bodem**

In het dynamisch deltagebied hebben afwisselend de zee en de rivieren de basis voor het land gevormd. In periodes dat de invloed van de zee afnam, werden onder brakke tot zoete omstandigheden (voeding door de rivieren) venen gevormd. De Binnenbedijkte Maas vormt een overblijfsel van een voormalige rivierarm. Omstreeks het begin van onze jaartelling werd het veenlandschap bij stormvloed beïnvloed door het zoute water. Bij een toenemende invloed van de zee werden klei en fijn zand afgezet. Deze laatste afzettingen worden gerekend tot de afzettingen van Duinkerke.

Bodemkundig kunnen de gronden worden gerekend tot de kalkrijke poldervaaggronden. Deze poldervaaggronden bestaan voor het grootste deel uit lichte klei- en zavelgronden, waarbij de ondergrond al of niet binnen 80 tot 120 cm overgaat in zeer fijn zand.

Bodemkundig verschillen de bodems in de oude polders (Sint Anthonypolder, de polder Munnikenland van Westmaas en de polder het Oude Land van Strijen) van de overige poldergronden; in plaats van poldervaaggronden wordt hier gesproken van drechtvaaggronden. De dikte van het kleidek bovenop het veen varieert van 40 tot 80 cm. De bovengrond loopt uiteen van zware zavel tot matig zware klei.

## **2.4 Waterhuishouding**

### **2.4.1 *Oppervlaktewater***

De Hoeksche Waard is van oorsprong een reeks eilanden in een deltagebied. Ook nu nog spelen de rivieren een belangrijke rol in het landschap. De Oude Maas en de Dordtse Kil beïnvloeden de buitendijkse oevers. Het zijn een van de weinige zoetwatergetijdenrivieren in Nederland. De getijdenwerking is na de aanleg van de Deltawerken sterk afgenomen, maar bepaalt nog steeds het karakter van de oevers (met slikken en platen, biezen en riet, ruigten en graslanden).

De Binnenbedijkte Maas is een ingesloten rivierarm, die door de Boezemvliet in verbinding staat met de Oude Maas. Als zoet binnenwater speelt de Binnenbedijkte Maas een belangrijke rol in de waterhuishouding van de Hoeksche Waard. Het fungeert als een boezemwater waarin water wordt opgevangen en van waaruit water de polder kan worden binnengelaten. Tevens heeft de Binnenbedijkte Maas een belangrijke lokale invloed op het grondwater.

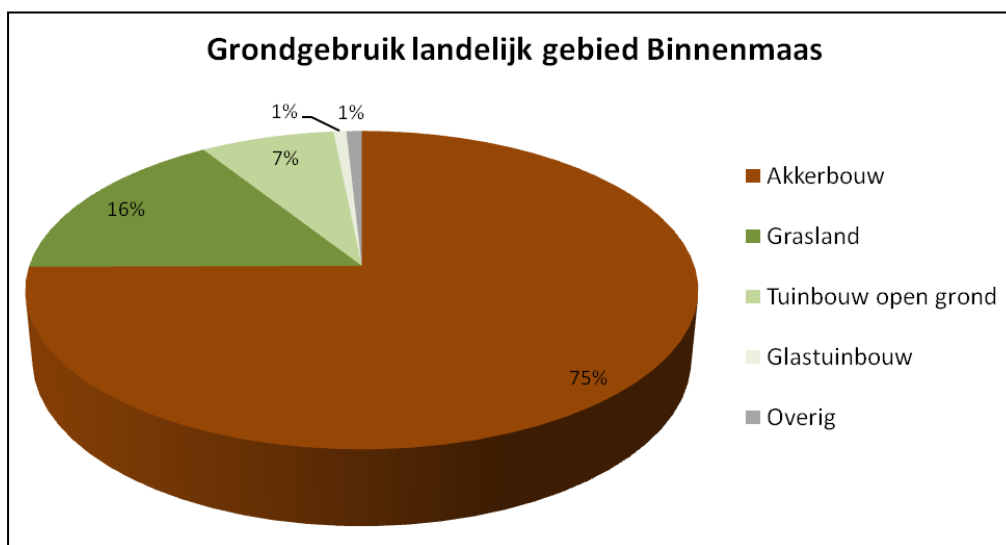
Op kleinere schaal zijn de kreek bepalend voor het landschap. In de huidige situatie zijn veel kreek gekanaliseerd, maar oorspronkelijk kenden de kreek een kronkelig verloop. Doorgaande kreek in het landelijk gebied zijn de Vliet, de Middelvliet en de Kreek.

#### 2.4.2 Grondwater - kwel

In de Hoeksche Waard is sprake van een zoute tot brakke kwel (in noordelijke richting afnemend) onder invloed van het Hollandsch Diep en de Haringvliet. Het kwelwater in de polder het Munnikenland van Westmaas en de Sint Anthonypolder heeft onder invloed van de Binnenbedijkte Maas een zoet karakter. Ook de buitendijkse Geertruida Agathapolder heeft een sterke zoete kwel. Dit wordt mede veroorzaakt door de aangrenzende opgespoten gorzen.

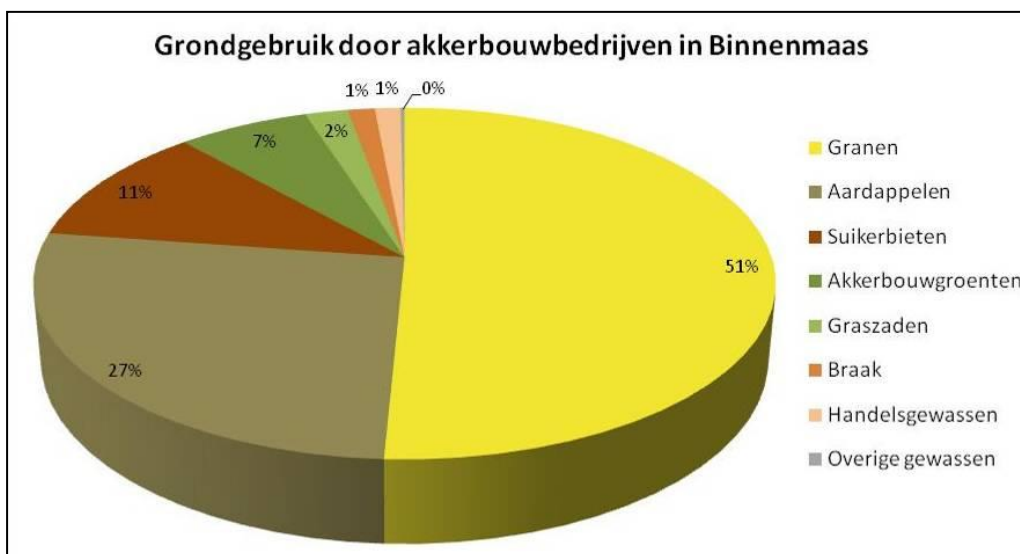
### 2.5 Grondgebruik

Het grondgebied van de gemeente Binnenmaas wordt overwegend agrarisch gebruikt. Buiten de kernen en bedrijventerreinen is in totaal circa 80% van de grond in gebruik als agrarisch terrein. Een uitzondering wordt gevormd door de buitendijkse terreinen, die grotendeels als natuurterrein zijn ingericht (circa 2% van het grondgebied). In de afgelopen tien jaar is het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Binnenmaas met 25% gedaald tot circa 125 bedrijven. Het areaal aan grond dat door deze bedrijven gezamenlijk in gebruik is, is sinds 2001 met 10% gedaald tot circa 4.440 hectare<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Bron: CBS Statline, 2006

De grootste grondgebruikers binnen de landbouw zijn de akkerbouwers. In totaal wordt 75% van het totale areaal cultuurgrond door akkerbouwbedrijven in beslag genomen. Ruim de helft van de gronden die door deze bedrijven in gebruik zijn wordt benut voor de teelt van granen.



De graslanden in de gemeente Binnenmaas worden onder meer gebruikt voor het weiden van dieren. In het landelijk gebied van Binnenmaas bevinden zich circa 20 rundveehouderijen met in totaal circa 900 runderen, circa 10 geitenhouderijen en circa 20 paardenhouderijen.

Slechts vijf bedrijven in het landelijk gebied van Binnenmaas houden hokdieren (varkens, diverse soorten pluimvee, konijnen en edelpelsdieren). Het gaat om twee pluimveehouderijen met in totaal 109.000 vleeskuikens en om drie bedrijven met varkens (in totaal circa 70 vleesvarkens).

## 2.6 Archeologie en cultuurhistorie

Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis.

### 2.6.1 Resten en vindplaatsen

De oudst bekende vindplaats in Binnenmaas dateert uit het Neolithicum; op oeverafzettingen is aardewerk aangetroffen. De meeste prehistorische vindplaatsen liggen langs de huidige Binnenbedijkte Maas. Er zijn resten uit de Bronstijd, maar vooral resten uit de IJzertijd. Enkele vindplaatsen uit de IJzertijd liggen in het veen. De diepteligging van dit veenpakket varieert sterk; het kan plaatselijk minder dan een meter beneden maaiveld zijn.

Langs de oevers van de Binnenbedijkte Maas zijn relatief veel resten uit de Romeinse tijd gevonden. Deze vindplaatsen zijn bijzonder, omdat er relatief veel luxe Romeins aardewerk (import) wordt gevonden.



Uit de Vroege Middeleeuwen zijn niet zoveel vindplaatsen bekend. Slechts een handvol vindplaatsen geeft duidelijke aanwijzingen voor bewoning, geconcentreerd langs de oevers van de Binnenmaas.

De Late Middeleeuwen zijn met relatief veel bewoningssporen vertegenwoordigd in de huidige dorpskernen en langs de oevers van de Binnenbedijkte Maas. Dit waren van oudsher gunstige vestigingsplaatsen, gezien de relatief stabiele ondergrond.

Tijdens de Nieuwe Tijd concentreerde de bewoning zich vooral in de dorpskernen zoals die tegenwoordig ook nog bestaan. Buiten deze kernen woonde men vooral langs de dijken, in lintbebouwing, of op al dan niet verhoogde huisplaatsen.

Op basis van archeologisch onderzoek is de molenplaats aan de Buijensweg te Mijnsheerenland aangewezen als AMK-terrein (terrein van hoge archeologische waarde).

### **2.6.2 Verwachtingswaarden**

Op de rivierduinen kunnen resten van (jacht)kampementen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum voorkomen, alsmede bewoningsresten uit het Neolithicum (hoge verwachting).

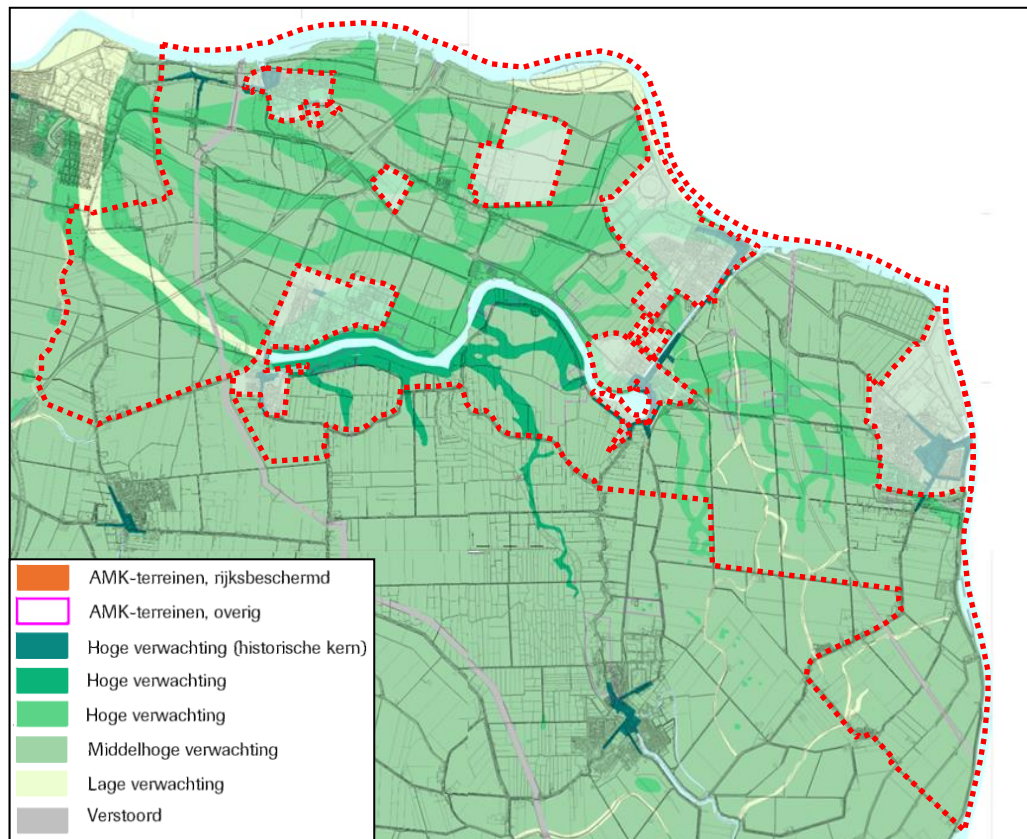
Op de Binnenmaas meandergordel en de Puttershoekse Stroomrug worden archeologische resten verwacht (hoge verwachting) van bewoning vanaf het Neolithicum (Puttershoekse Stroomrug) en vanaf de Bronstijd (Binnenmaas meandergordel). Deze datering is gebaseerd op de hier in het verleden aangetroffen archeologische resten. Het is niet uit te sluiten dat er nog oudere archeologische resten aangetroffen kunnen worden, omdat een exacte datering van deze meandergordels vooralsnog ontbreekt.

Buiten het gebied van de meandergordels geldt voor een groot deel van de gemeente dat er sprake is van een opeenstapeling van het Laagpakket van Wormer (overwegend getijdenafzettingen), Hollandveen Laagpakket en Laagpakket van Walcheren. Op het Laagpakket van Wormer kunnen op kreekruggen resten uit het Neolithicum aangetroffen worden, al zijn er tot op heden op dit niveau in de regio geen archeologische resten aangetroffen.

Op het Hollandveen Laagpakket zijn wel vindplaatsen aangetroffen. Vanaf het begin van de IJzertijd, de periode van 800 tot 12 voor Chr., werd naar huidige inzichten periodiek op het veen gewoond. Dit werd mogelijk gemaakt door een betere ontwatering van het veen door de kreken, die het gebied in deze periode doorsneden. Diverse waarnemingen op Voorne-Putten en in Vlaardingen geven aanleiding tot de veronderstelling dat het veen in deze periode in de hele regio plaatselijk bewoond is geweest en er dus ook in Binnenmaas waarschijnlijk meer van dergelijke vindplaatsen verwacht kunnen worden. De archeologische verwachting is hier middelhoog.

Inbraakgeulen, die vooral ontstaan zijn in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, worden gezien als versturende factor, aangezien deze in belangrijke mate hebben bijgedragen aan erosie van onderliggende lagen. Gezien het erosieve karakter krijgt deze zone een lage verwachting voor archeologische resten.

Uit diverse historische bronnen is de voormalige aanwezigheid van bebouwing uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd met vrij grote zekerheid aangetoond. Het betreft een aantal als verhoogde huisplaatsen geïnterpreteerde verkleuringen op luchtfoto's op basis van diverse oude kaarten gelokaliseerde overige huisplaatsen en op basis van topografische kaarten uit de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw gelokaliseerde en begrenste dorpskernen en lintbebouwingen langs dijken. Samenvattend kan over de (hoge) verwachting voor bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden opgemerkt dat deze zich concentreert in de kernen van de huidige dorpen en langs sommige bewoningslinten (dijken) en op al dan niet verhoogde huisplaatsen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie is opgenomen in bijlage 1.



Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard (bron: ADC Heritage)

### 2.6.3 **Cultuurhistorische elementen**

Het landelijk gebied van Binnenmaas is een polderlandschap. De Sint Anthonypolder is een oud polderlandschap met belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Zowel de schaal van de polders en de verkaveling bepalen de karakteristiek van het gebied. Ook het dijkenpatroon geeft een beeld van het ontstaan van het landschap. Delen van de dijken zijn bebouwd met voormalige landarbeidershuizen. Deze bebouwingslinten hebben grote cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Vijftien panden in het landelijk gebied genieten bescherming als Rijksmonument. Deze panden geven in hun voorkomen een tijdsbeeld en vertegenwoordigen als zodanig een cultuurhistorische waarde. Het gaat om boerderijen, molens, een veerhuis, een watertoren en een kerk.

Naast de Rijksmonumenten bevinden zich in het landelijk gebied vier gemeentelijke monumenten: drie boerderijen en een watertoren.

### Rijksmonumenten

Adres	Plaats	Soort monument
Dorpsstraat 63	Heinenoord	Boerderij 'Midden Leeuwenstein'
Dorpsstraat 79	Heinenoord	Boerderij 'West Leeuwenstein'
Goidschalxoordsedijk 24	Heinenoord	Recht- en veerhuis
Goidschalxoordsedijk 55	Heinenoord	Korenmolen
Sluisendijk nabij 2	Heinenoord	Watertoren
Hoeksedijk 58	Maasdam	Hoeve 'Bouw en veelust'
Kromme Elleboog	Maasdam	Kasteel Duyvestein
Kromme Elleboog 1	Maasdam	Boerderij
Polderdijk 25	Maasdam	Poldermolen
Polderdijk 67	Maasdam	Nederlands Hervormde kerk
Zwanegatsedijk 3	Maasdam	Boerderij
Blaaksedijk 252	Mijnsheerenland	Boerderij
Brabersweg 4	Mijnsheerenland	Hoeve 'Eve ver'
Provincialeweg 9	Mijnsheerenland	'Oostmolen'
Molendijk 2	Puttershoek	Korenmolen 'De Lelie'
Smidsweg 18	Westmaas	Boerderij 'De Mariënhof'

### Gemeentelijke monumenten:

Adres	Plaats	Soort monument
Eerste Kruisweg 15	s-Gravendeel	Vlaamse schuurboerderij
Kilweg 19c	s-Gravendeel	Watertoren 1914
Schenkeldijk 71	s-Gravendeel	Boerderij t.b.v. vlasteelt
Strijenseweg 143	s-Gravendeel	Boerderij
Blaaksedijk West 20	Heinenoord	Boerderij
Boonsweg ongenummerd	Heinenoord	Bruggenhoofden voor trambrug
Goidschalxoordsedijk 26	Heinenoord	Herberg
Westdijk 4	Heinenoord	Woonhuis
Dorpsstraat 51	Maasdam	Woonhuis
Polderdijk 63	Maasdam	Schoolmeesterswoning
Polderdijk 69	Maasdam	Woonhuis bij boerderij
Zuiddijk 23	Maasdam	Woonhuis
Zwanegatsedijk 37	Maasdam	Boerderij/woonhuis
Zwanegatsedijk 49	Maasdam	Dijkhuis
Blaaksedijk 258	Mijnsheerenland	Boerderij
Blaaksedijk 269	Mijnsheerenland	Woonhuis bij boerderij
Stougjesdijk 168	Mijnsheerenland	Boerderij
Westdijk 66	Mijnsheerenland	Boerderij met bijgebouwen
Wintersweg 7	Mijnsheerenland	Boerderij met vrijstaande wagenschuur

## 2.6.4 Molens en molenbiotopen

De gronden rondom molens vallen binnen een zogenaamde molenbiiotoop. Een molenbiiotoop heeft als doel de bescherming van de functie van de molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. De vrije windvang en het zicht op de molen mogen binnen deze zone niet worden beperkt. In het landelijk gebied van Binnenmaas zijn biotopen aanwezig vanwege de volgende molens:

Adres	Plaats	Type/naam molen	Gebruik
Provincialeweg 9	Mijnsheerenland	Oostmolen	Malen ter demonstratie en wonen
Goidschalxoordsedijk 55	Heinenoord	Korenmolen	Malen ter demonstratie
Polderdijk 25	Maasdam	Antonymolen/ Poldersche Molen	Exposities, in geval van nood malen (industriefunctie)
Molendijk 2	Puttershoek	De Lelie	Malen ter demonstratie
Gatsedijk 4a	Maasdam	De Hoop	Buiten plangebied
v. Koetsveldlaan naast 2	Westmaas	Windlust	Buiten plangebied
Molenweg 7	Mijnsheerenland	De Goede Hoop	Buiten plangebied

## 2.7 Bedrijvigheid

In het buitengebied van Binnenmaas komen verschillende soorten niet-agrarische bedrijven voor. Deze zijn meestal in het verleden ontstaan, waardoor er vele gerelateerd zijn aan de agrarische omgeving. Daarnaast zijn er ook bedrijven aanwezig die in principe niet aan het buitengebied zijn gerelateerd. Alle bestaande legale niet-agrarische bedrijven hebben een passende (bedrijfs)bestemming gekregen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen agrarisch hulpbedrijf, agrarisch verwante bedrijven en overige bedrijvigheid. Deze staan in de regels specifiek genoemd, inclusief het specifieke gebruik. De aard van de activiteit en de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing zijn vastgelegd.

## 2.8 Recreatie

### 2.8.1 Verblifsrecreatie

#### *Verblifsrecreatieterreinen*

Er zijn twee verblifsrecreatieterreinen in het landelijk gebied: de Groene Oase aan de Gorzenweg 6 in Heinenoord en camping Pors aan de Brabersweg 10 in Mijnsheerenland. Op het terrein van camping Pors is ook een restaurant/partycentrum ('t Stammineeke) gevestigd.

Aan de Platte Schenkel 1a in 's-Gravendeel bevindt zich een minicamping (camping Polderland), waar naast enkele seizoensplaatsen 2 trekkershutten aanwezig zijn. Aan de Polderdijk 47 in Maasdam bevindt zich een camperplaats bij theeschenkerij De

Fruitgaarde. Naast een terrein voor campers is hier een kleinschalig kampeerterrein aanwezig.

Aan de Kilweg 41 in 's-Gravendeel bevindt zich de voormalige opvanglocatie van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers ter plaatse van de voormalige camping De Aalfuik. Het terrein is conform het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 's-Gravendeel (1987) bestemd voor recreatie in de vorm van een kampeerterrein.

#### *Recreatiewoningen*

Aan de oevers langs de Binnenbedijkte Maas liggen circa dertig recreatiewoningen (zomerhuisjes). Verspreid over het plangebied bevinden zich ook solitair gelegen recreatiewoningen.

#### *Scoutingterreinen*

De gemeente heeft in juli 2011 ingestemd met de mogelijkheid voor scoutinggroepen om te overnachten op scoutingterreinen. Deze mogelijkheid is ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat op het terrein en in de gebouwen van Scouting Puttershoek (Sportlaan 4 in Puttershoek) door de eigen scoutingvereniging en door andere scoutingverenigingen mag worden overnacht.

### **2.8.2 Dagrecreatie**

#### *Recreatieoord Binnenmaas*

Het Recreatieoord Binnenmaas aan de Vrouwehuisjesweg is de belangrijkste dagrecreatieve voorziening met een (boven)regionale functie. Het Recreatieoord trekt jaarlijks ongeveer 350.000 bezoekers. Tot de attracties behoren o.a. een openluchtzwembad, wandelpark, midgetgolfbaan, kinderboerderij en watersportmogelijkheden.

Horecagelegenheden op het terrein zijn restaurant Binnenmaas (niet functioneel aan het Recreatieoord gebonden) en pannenkoekenhuis Peter Pan.

#### *Binnenbedijkte Maas*

De Binnenbedijkte Maas heeft een functie als recreatie- en zwemwater. In verband met de landschaps- en natuurwaarden is de maximale vaarsnelheid van vaartuigen beperkt tot 5 kilometer per uur. Aan de oevers van de Binnenbedijkte Maas liggen diverse recreatieve jachthaventjes, strandjes en steigers (zowel vissteigers als aanlegsteigers). In totaal is er voor ongeveer 130 personen ruimte (vissteigers + geschikte visplekken) om te vissen langs de Binnenbedijkte Maas. Het aantal bootplaatsen ten behoeve van de hengelsport in de bij de federatie in beheer zijnde haventjes bedraagt 104.

#### *Overige dagrecreatie*

In het landelijk gebied van Binnenmaas zijn verder enkele dagrecreatieve voorzieningen aanwezig in de vorm van twee jachthavens en enkele sportvoorzieningen. Binnen het plangebied betreft het bijvoorbeeld de maneges aan de Stougjesdijk in Westmaas en een ijs- annex skeelerbaan aan de Sportlaan tussen Maasdam en Puttershoek.

## 2.9 Woningen en woonboten

De burgerwoningen in het landelijk gebied zijn vaak als lintbebouwing geconcentreerd langs de dijken. Plaatselijk kan worden gesproken over waardevolle lintbebouwing. Het gaat daarbij om de volgende wegen:

Blaaksedijk Oost	Oud Bonaventurasedijk
Blaaksedijk West	Polderdijk
Breedveldstraat	Ritselaarsdijk
de Blaaksedijk	Ronduitstraat
Gatsedijk	Schenkeldijk
Goidschalxoordsedijk	Sluisendijk
Hoeksedijk	Strijenseweg
Lagedijk	Westdijk
Molendijk	Zuidijk
Mollekade	Zwanegatsedijk
Munnikendijk	Zweedsestraat

De dijkwoningen direct grenzend aan de weg en parallel aan de weg gelegen leiden tot het beeld van een besloten en kleinschalige omgeving die een groot contrast vormt met de openheid van het achterliggende poldergebied.

Een toename van het aantal burgerwoningen is te verwachten door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, waarbij de huidige bedrijfswoningen vrijkomen als burgerwoning. Een andere ontwikkeling die kan leiden tot een numerieke toename van het aantal burgerwoningen is woningsplitsing. Vooral bij voormalige boerderijen is de kans groot dat bij hergebruik als woning, de woning wordt gesplitst. Ruimtelijk heeft dit geen consequenties omdat deze splitsing inpandig plaatsvindt.

Naast gewone burgerwoningen is in het landelijk gebied van de gemeente Binnenmaas sprake van woonboten. In de Boezemvliet liggen 14 woonboten, waarvan er zich twee binnen de grenzen van dit bestemmingsplan bevinden, te weten aan de Hoeksedijk in Maasdam. De Boezemvliet wordt door de gemeente als enig water geschikt geacht voor woonboten. Voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van woonboten wordt verwezen naar bijlage 1.

## 2.10 Infrastructuur

### 2.10.1 Waterwegen

In het noorden van het plangebied bevindt zich de Oude Maas. Deze rivier loopt van Dordrecht via Zwijndrecht en Spijkenisse naar Vlaardingen, waar hij samenkomt met de Nieuwe Maas in de Nieuwe Waterweg. Ten oosten van het plangebied ligt de Dordtse Kil die de verbinding vormt tussen de Oude Maas en het Hollands Diep/ de Merwede bij Moerdijk. Beide riviertakken worden intensief bevaren door de beroeps-scheepvaart.

De overige waterwegen in het plangebied, zoals de Binnenbedijkte Maas, Boezemvliet en Middelvliet, worden vooral recreatief gebruikt.

### 2.10.2 *Wegen en spoorwegen*

In het westen van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A29, die vanuit Rotterdam in noord-zuidelijke richting de Hoeksche Waard doorsnijdt. Het uitzicht vanaf de A29 op het open landschap van de Hoeksche Waard is door de Rijksoverheid aangewezen als nationaal 'snelwegpanorama', in de structuurvisie 'Zicht op mooi Nederland' (Ministerie van VROM, juli 2008).

In oost-westelijke richting wordt het plangebied doorsneden door de N217, die de kernen 's-Gravendeel, Maasdam, en Heinenoord met elkaar verbindt. Daarnaast liggen de provinciale wegen N491 (Maasdam-Strijen) en N489 (Blaaksedijk-Greup) in het plangebied.

In het buitengebied van 's-Gravendeel bevindt zich de Hogesnelheidslijn Schiphol-Antwerpen. De hogesnelheidslijn is op enkele plaatsen overbrugd of ondertunneld in verband met de aanwezigheid van wegen en water in het gebied.



*Hogesnelheidslijn gezien vanaf de Molendijk*



*Hogesnelheidslijn gezien vanaf de Tweede Kruisweg*

### 2.10.3 *Gasleidingen*

Er zijn vier aardgastransportleidingen, een gasontvangstation, twee bedrijfsaansluitingen en een aantal afsluiterschema's aanwezig in het plangebied.

Het gaat om de volgende gasleidingen:

-W-524-01, 12 inch, 40 bar;

-W-507-05, 12 inch, 40 bar;

-W-507-01, 12 inch, 40 bar;

-W-507-13, 4 inch, 40 bar;

Het gasontvangstation vormt de verbinding tussen het transportnet van Gasunie en het transportnet van een regionale netwerkbeheerder of de gasleiding van een industriële afnemer. De voornaamste functies zijn het reduceren van de transportdruk en het meten van de hoeveelheid geleverd aardgas. Het gasontvangstation is opgenomen als 'Bedrijf – Gasontvangstation'. Op de verbeelding en in de regels zijn de genoemde leidingen opgenomen als 'Leiding - Gas 1' (de leiding van 4 inch) en 'Leiding – Gas 2' (de leidingen van 12 inch).

#### **2.10.4 Hoogspanningsleidingen**

In het plangebied bevindt zich de bovengrondse hoogspanningsverbinding van Tennet, die is bestemd als 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Het betreft het lijngedeelte tussen mast nr. 101 en mast nr. 136. De spanning op de leiding is 380 kV. De zogenaamde 'zakelijk rechtstrook' van deze hoogspanningsleiding heeft een breedte van 38 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze strook is bebouwing en begroeiing aan strenge regels gebonden, omdat er altijd een minimale afstand moet zijn tussen de geleiders en bijvoorbeeld daken of bomen. In het zuidoosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsverbinding die deels ondergronds ligt. Deze is bestemd als 'Leiding – Hoogspanning'.

#### **2.10.5 Rioolpersleidingen**

De rioolgemalen en rioolpersleidingen van het waterschap Hollandse Delta verzorgen het transport van het rioolwater vanuit de diverse kernen naar de rioolzuiveringsinrichtingen van Strijen, Zwijndrecht en Oud-Beijerland.

#### **2.10.6 Overige leidingen**

##### *Buisleidingenstraat*

In het westen van de gemeente loopt een buisleidingenstraat met diverse transportleidingen uit het Rotterdamse havengebied. De leidingenstraat ligt voor ongeveer de helft vol. Er liggen onder meer aardgasleidingen van verschillende omvang, buisleidingen voor toxische stoffen, grote afvalwaterbuizen en kabels voor dataverkeer.

##### *RRP*

De N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) exploiteert twee hoge druk ondergrondse brandstofleidingen ten behoeve van het transport van ruwe olie en olieproducten van het Europoort gebied via Venlo naar Duitsland. Het plangebied wordt door de volgende leidingen doorkruist:

<b>Leiding</b>	<b>Max. druk</b>	<b>Categorie</b>	<b>Medium</b>	<b>Belemmerde strook</b>
24° (Ø 600 mm)	62 bar	K1	Olieproducten	2 x 5 m
36° (Ø 910 mm)	43 bar	K1	Ruwe olie	2 x 5 m

##### *Waterleiding*

In het plangebied bevindt zich een drinkwaterleiding, die als zodanig is bestemd.



## 3 De regeling

In dit hoofdstuk wordt per bestemming toegelicht wat er in de regels mogelijk is gemaakt ten aanzien van het gebruik en het bouwen. Hierbij is het kaderstellend beleid (zie bijlage 1) van de rijks- provinciale en regionale overheden als uitgangspunt genomen evenals het beleid dat reeds door de gemeente Binnenmaas is vastgesteld.

### 3.1 Agrarische bestemmingen

#### 3.1.1 Inleiding

De agrarische sector is aan een forse schaalvergroting onderhevig. Enerzijds groeien veel sterke bedrijven, anderzijds stoppen veel agrariërs hun bedrijfsvoering. Een aantal van hen houdt voor de 'hobby' een deel van de agrarische activiteiten aan. In het kader van dit bestemmingsplan is voor alle agrarische bedrijven:

- bepaald of het bedrijf redelijkerwijs als agrarisch kan worden bestemd en zo ja;
- inzichtelijk gemaakt welke vorm en omvang het agrarische bouwperceel krijgt.

#### 3.1.2 Wel of geen agrarische bestemming?

Aan alle functionerende agrarische bedrijven is een agrarisch bouwvlak op maat toegekend. Hierbij is de vigerende bestemming uit de bestemmingsplannen Landelijk Gebied Binnenmaas (Correctieve herziening) en Landelijk gebied van 's-Gravendeel aangehouden, tenzij expliciet is aangetoond dat het feitelijk gebruik is gewijzigd. Dit kan blijken doordat ten aanzien van het betreffende perceel:

- de bestemming is gewijzigd middels een wijzigingsplan of een partiële bestemmingsplanherziening;
- de milieuvergunning of milieumelding voor de agrarische bedrijfsactiviteiten is ingetrokken.

Ook de milieuvergunningen zijn benut bij het toekennen van de agrarische bestemmingen. Voor adressen waar geen milieuvergunning/-melding bekend is, is vanuit ambtelijke plaatselijke kennis bepaald of sprake is van een agrarisch bedrijf.

#### 3.1.3 Agrarisch of agrarisch met waarden

De volgende delen van het buitengebied van de gemeente Binnenmaas zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden':

- Polder het Munnikenland van Westmaas: vanwege openheid en rust;
- Oeverstrook Binnenbedijkte Maas: vanwege rust, openheid en waterhuishouding;
- Sint Anthonypolder: vanwege hoogteverschillen, openheid, rust en waterhuishouding;
- Polder Nieuw-Bonaventura: vanwege openheid;
- Polder Westmaas Nieuwland: vanwege openheid.

Deze waarden zijn beschreven in paragraaf 2.2.5 Natuurwaarden en 2.1.3 Landschapswaarden. Een overzicht van de beschermde landschapswaarden wordt in het kaartbeeld in paragraaf 3.1.4 weergegeven.

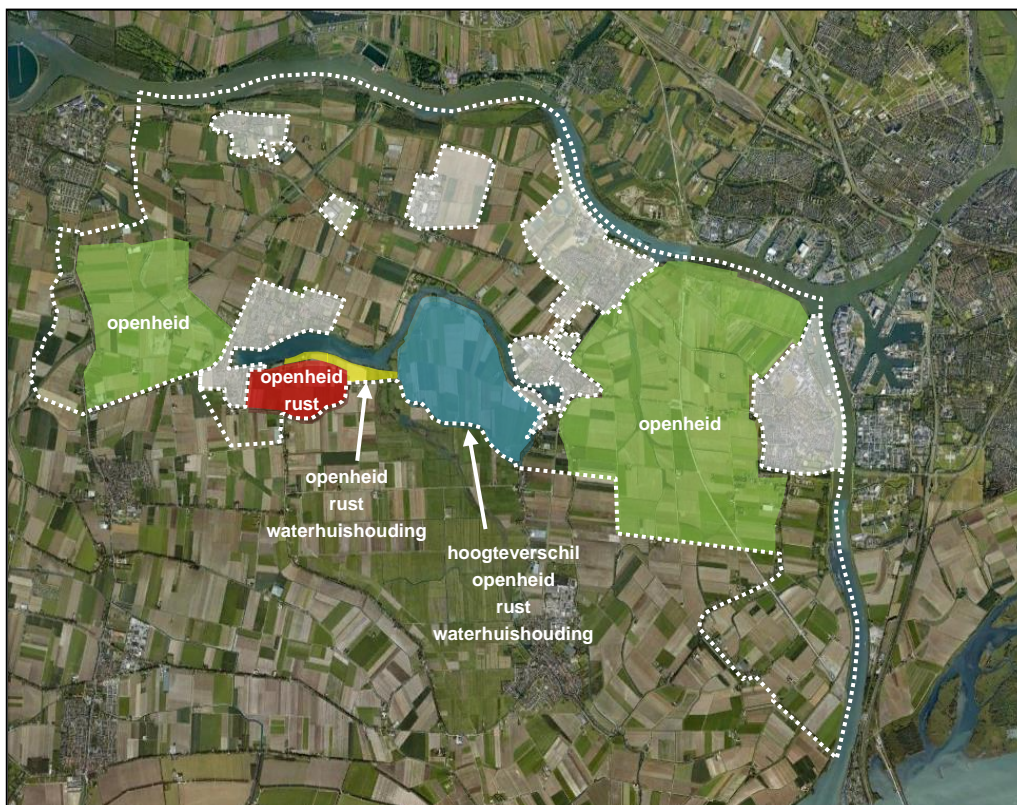
Het overige gebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Dit zijn vooral de nieuwere polders en de polder waar de openheid op een minder grote schaal aanwezig is.

De regels van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' komen in belangrijke mate overeen. De verschillen hangen samen met de bescherming van de hierboven aangegeven waarden. Vanwege deze bescherming geldt er een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze worden in de volgende paragraaf toegelicht. Tevens gelden er in de bestemming 'Agrarisch met waarden' afwijkende regels voor het uitbreiden van kassen (zie paragraaf 3.1.10). Tot slot is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' fruit- en boomteelt gebonden aan een omgevingsvergunning in verband met de bescherming van de karakteristieke openheid met uitzondering van percelen waar fruit- of boomteelt reeds aanwezig is.

### 3.1.4 Omgevingsvergunning ter bescherming van voorkomende waarden

De te beschermen waarden vloeien voort uit de beschrijving die is opgenomen in paragraaf 2.1 en 3.1.3. In de volgende tabel is weergegeven voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Werkzaamheden	Hoogteverschillen	Openheid	Rust	Waterhuishoudkundige situatie
Vergraven en egaliseren van gronden	X		X	X
Ophogen van gronden, aanleggen van (geluids)wallen	X	X	X	X
Vellen en rooien van bomen en ander houtgewas;	X	X	X	X
Bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden	X	X		
Aanleggen, verbreden, verharderen van wegen en paden, aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;	X	X	X	X
Aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;	X			X
Aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;	X	X	X	X
Diepploegen (ca. -0,4 m of dieper), waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;	X			X
Andere werken die een wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.				X



Overzicht te beschermen landschapswaarden

Een omgevingsvergunning wordt geweigerd als door de uitvoering van het werk blijvend en onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden van het gebied en de uitvoering van het werk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is. Voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden op het bouwvlak is geen omgevingsvergunning nodig.

Aanvullend zijn kreekruigen langs de Kreek ten zuiden van Heinenoord beschermd ter plaatse van de aanduiding 'kreekkrug', waar de volgende werken of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning worden gebonden:

- 1 het vergraven en egaliseren van gronden;
- 2 het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- 3 het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen.

### **3.1.5 Toegestane hoofdactiviteiten**

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' zijn de volgende hoofdactiviteiten toegestaan:

- grondgebonden landbouw;
  - akkerbouwbedrijven;
  - grondgebonden veehouderijen (melkvee-, schapenhouderij, paardenfokkerij/houderij);
  - tuinbouwbedrijven op open grond;
- niet-grondgebonden landbouw:
  - bestaande glastuinbouw en ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend op de bestaande adressen zoals waar aangeduid op de verbeelding;
  - bestaande intensieve veehouderij, uitsluitend op de bestaande adressen zoals aangeduid op de verbeelding.

In verband met het risico bij fruit- en boomteelt van bestrijdingsmiddelen is fruit- en boomteelt nabij gevoelige bestemmingen (bestemmingen waarbij een burgerwoning of een bedrijfswoning is toegestaan) niet bij recht toegestaan, maar uitsluiten na een afwijking. Dit geldt voor een zone van 50 meter rondom gevoelige bestemmingen of 10 meter indien de fruit- en boomteelt plaatsvindt op basis van biologische teeltmethoden.

(Zie tevens paragraaf 3.1.11 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven.)

Voor het bedrijf gevestigd aan de Strijenseweg 111 in 's-Gravendeel is expliciet bepaald dat de uitoefening van een paardenfokkerij en het africhten, rechtrichten, trainen van paarden is toegestaan.

### **3.1.6 Bouwvlak**

Agrarische bouwvlakken zijn op maat toegekend aan grondgebonden agrarische bedrijven, intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven. De vorm en ligging van het bouwvlak zijn bepaald door individueel maatwerk. Aan de hand van de huidige situering van de kavel, daarin gelegen gebouwen en verhardingen én de bestaande waarden en functies in de omgeving is de grens bepaald. Het uitgangspunt is dat levensvatbare bedrijven een zekere uitbreidingsruimte genieten binnen het bouwvlak. Voor intensieve veehouderijen is hiervoor ca. 10% als uitgangspunt genomen en voor

grondgebonden agrarische bedrijven ca. 25%. Voor glastuinbouwbedrijven is ruimte voor uitbreiding aansluitend aan het bouwvlak, mits het bedrijf niet in de bestemming 'Agrarisch met waarde' is gelegen (zie paragraaf 3.1.10).

In deze paragraaf worden de mogelijkheden 'bij recht' beschreven. Zie voor overige mogelijkheden paragraaf 3.1.11 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven.

#### 3.1.6.1 Bouwwerken binnen het bouwvlak

Bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoningen, mestbassins en overige bij het bedrijf behorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Voor gebouwen is geen maximale oppervlakte opgenomen. Voor kassen is wel een maximale oppervlakte opgenomen (zie paragraaf 3.1.10). Het oppervlak bedrijfsgebouwen bij intensieve veehouderij mag maximaal met 10% worden vergroot (zie paragraaf 3.1.9).

#### 3.1.6.2 Bouwwerken buiten het bouwvlak

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een maximale hoogte van 2 m.

#### 3.1.6.3 Bouwwerken buiten het bouwvlak - teeltondersteunende voorzieningen

Binnen de agrarische bestemming zijn 'bij recht' teeltondersteunende voorzieningen zoals regenkappen en boog- en tunnelkassen toegestaan binnen het bouwvlak.

### 3.1.7 **Bedrijfswoning**

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup>, tenzij uitdrukkelijk is aangegeven dat er twee, of juist geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In de bedrijfswoningen zijn diverse nevenfuncties bij recht toegestaan, die passen bij de woonfunctie van een bedrijfswoning. Het betreft de volgende mogelijkheden:

- Inwoning (in de bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen) en mantelzorg (in de bestaande bedrijfswoning).
- Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Te denken valt aan beroepen en bedrijven aan huis zoals kapsalon, trimsalon, pedicuresalon, notaris, makelaar, schilder, stukadoor enzovoorts.
- Bed & breakfast. In de bedrijfswoning en bijgebouwen bestaat de mogelijkheid voor een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal 2 kamers voor in totaal maximaal 5 gasten, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale (bedrijfs)woning in combinatie met het serveren van ontbijt.

In deze paragraaf zijn de mogelijkheden 'bij recht' beschreven. Zie voor overige mogelijkheden paragraaf 3.1.11 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven.

### 3.1.8 **Ondergeschikte nevenactiviteiten**

Bij agrarische bedrijven mogen ondergeschikte nevenactiviteiten plaatsvinden binnen de bedrijfsgebouwen. De oppervlakte die hiervoor wordt gebruikt mag niet meer zijn dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van:

- 100 m<sup>2</sup> voor verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
- 500 m<sup>2</sup> voor:
  - sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
  - verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
  - lichte horeca, zoals boerderijterras, theetuin of ijsverkoop;
  - stalling en opslag;
  - kantoorfuncties;
  - kunstnijverheidsbedrijven;
  - agrarisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven in de vorm van loonbedrijven, veehandelsbedrijven, bijenhouderijen, dierenpensies, etc.

### 3.1.9 **Intensieve veehouderij**

De bestaande aanwezige intensieve veehouderijen zijn op de verbeelding aangeduid. De bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan een verdere vergroting worden toegestaan, mits dit noodzakelijk is voor het dierenwelzijn en het aantal dieren hierdoor niet toeneemt.

### 3.1.10 **Glastuinbouw**

Voor glastuinbouwbedrijven en bedrijven met ondersteunende glastuinbouw geldt dat uitsluitend de bestaande bedrijven zijn toegestaan. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

De toegestane oppervlakte aan kassen verschilt in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De mogelijkheden zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	Agrarisch	Agrarisch met waarden
Bij aanduiding 'glastuinbouw'	Bestaand + 10% (tot max. 20.000 m <sup>2</sup> )	Bestaand
Bij aanduiding 'ondersteunende glastuinbouw'	Bestaand	Bestaand
Overige agrarische bedrijven	1.000 m <sup>2</sup>	Niet toegestaan

In deze paragraaf zijn de mogelijkheden 'bij recht' beschreven. Zie voor overige mogelijkheden paragraaf 3.1.11 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven.

### 3.1.11 *Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven*

Vanwege de bescherming van het waardevolle landschap van het landelijk gebied, maakt dit bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zijn echter initiatieven denkbaar die de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied niet schaden en die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

Om de instandhouding van bestaande waarden en belangen te kunnen garanderen worden bepaalde initiatieven mogelijk gemaakt via zogenaamde flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden). Dit betekent dat ontwikkelingen niet bij recht zijn toegestaan, maar pas nadat een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast door het bevoegd gezag. Hierbij vindt een belangenafweging plaats.

#### 3.1.11.1 Afwijkingsbevoegdheden

##### Overschrijden van het bouwvlak

Binnen beide agrarische bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om via een afwijkingsbevoegdheid de bouwgrenzen met gebouwen (geen kassen) te overschrijden. Hierbij is een maximum van 5 m uit het bouwvlak en een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> opgenomen. Verder moet de overschrijding noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf, moet het bouwvlak een compacte vorm houden en mogen functies en waarden in de omgeving niet in onevenredige mate worden geschaad.

##### Hoogte van kassen

In beide agrarische bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maximale goot- en bouwhoogte, die bij recht 6 m en 7,5 m bedragen, te verhogen is naar 7 m en 9 m. Hierbij mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande landschappelijke kwaliteit.

##### Uitbreiding van de oppervlakte kassen

Voor volwaardige glastuinbouw is in beide bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de oppervlakte van kassen te vergroten tot maximaal 20.000 m<sup>2</sup>. Aan een vergroting wordt medewerking verleend als deze noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van het glastuinbouwbedrijf. De uitbreiding mag niet ten koste gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden. De vergroting moet landschappelijk worden ingepast. Tot slot mogen in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad.

##### Herbouw bedrijfswoning

Via een afwijkingsbevoegdheid kan het worden toegestaan de bestaande bedrijfswoningen te slopen en elders binnen het bouwvlak een vervangende bedrijfswoning te realiseren. Er wordt onder andere als voorwaarde gesteld dat de herbouw leidt tot een situatie die in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering vormt ten opzichte van de oude situatie. Er wordt geen medewerking verleend indien de woning is aangemerkt als een karakteristieke woning.

#### Hogere bouwhoogte warmteopslagtank

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de toegestane hoogte van warmteopslagtanks verruimd worden van 10 naar 12 m, mits dit niet leidt tot een onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit.

#### Regenkappen en boog- en tunnelkassen buiten het bouwvlak

In de bestemming 'Agrarisch' kunnen regenkappen en boog- en tunnelkassen via een afwijkingsbevoegdheid ook aansluitend aan het bouwvlak worden toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> per bouwvlak. Daardoor worden de bouwwerken geconcentreerd rond het bouwvlak. De bouwhoogte van regenkappen bedraagt maximaal 4 m. De bouwhoogte van boog- en tunnelkassen bedraagt maximaal 2,5 m. Daarnaast geldt dat boog- en tunnelkassen uitsluitend tijdelijk zijn toegestaan in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober, de periode waarin gewassen vruchten dragen.

Vanwege de landschapswaarden en natuurwaarden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' buiten het bouwvlak geen teeltondersteunende voorzieningen (zoals boog- of tunnelkassen, containerteelt en dergelijke) toegestaan. Op de bouwvlakken zijn teeltondersteunende voorzieningen wel toegestaan.

#### Schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Er bestaat bij de gebruikers van het landelijk gebied behoefte om hobbydieren te houden. Dieren in de wei dragen bovendien bij aan het karakter van het buitengebied en zorgen voor natuurlijk onderhoud van de weilanden. Daarom wil de gemeente, in het kader van dierenwelzijn, hobbydieren adequate huisvesting kunnen bieden in dit bestemmingsplan in de vorm van schuilstallen. De schuilstallen mogen nadrukkelijk alleen voor het hobbymatig houden van dieren worden gebruikt.

Gelet op de specifieke gebiedskenmerken die voorkomen in het landelijk gebied, is het plaatsen van schuilstallen niet op alle gronden zomaar toegestaan. Het oprichten van schuilstallen is onder voorwaarden via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder nadere (beschermde) aanduiding. Indien mogelijk moet de schuilstal binnen de woonbestemming of het agrarisch bouwvlak worden opgericht. Als dit niet mogelijk is, dient de schuilstal te worden gerealiseerd aan de rand van het perceel, bij voorkeur in een hoek nabij bestaande boschages, waterlopen of erfafscheidingen.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen worden eisen gesteld aan omvang en materialisering van de schuilstal. Qua afmetingen wordt zoveel mogelijk aangehaakt bij de regels voor vergunningvrij bouwen; een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van maximaal 3 meter. Aangezien een schuine afdekking in de vorm van een zadeldak vormgevingstechnisch gewenst is, geldt een maximale goothoogte van 2 meter. Qua materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar gepotdekselde houten gevelbekleding in een bedekte kleur, schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen singels, leijtjes, donkere dakpannen of donkere dakpanplaten mits bemonsterd en goed gedetailleerd.

#### Bed & Breakfast in bedrijfsgebouwen

Via een afwijkingsbevoegdheid kan het worden toegestaan om bed & breakfast voorzieningen mogelijk te maken in de bedrijfsgebouwen. Deze mogelijkheid is voorbehouden aan karakteristieke, historische vrijkomende agrarische bebouwing, die een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen.



### Nieuwbouw voor mantelzorg

Via een afwijkingsbevoegdheid kan ten behoeve van mantelzorg nieuwe bebouwing worden opgericht. Indien door de nieuwe bebouwing de reguliere maximale inhoudsmaat voor woningen inclusief bijgebouwen wordt overschreden, kan een bijgebouw voor mantelzorg worden toegestaan met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Daarbij geldt dat de noodzaak voor de mantelzorg moet zijn aangetoond.

### Paardenbakken

In het landelijk gebied zijn bij recht alleen de bestaande legale paardenbakken toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen nieuwe paardenbakken worden gerealiseerd. Een nieuwe paardenbak moet binnen het bouwvlak, direct aansluitend aan het bouwvlak, of direct aansluitend aan een woonbestemming worden gerealiseerd. Speciaal met het oog op de scherp begrensde linten worden geen paardenbakken toegestaan indien het perceel waarop de paardenbak wordt gerealiseerd leidt tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling en daarmee een doorbreking van de zo karakteristieke linten. Ook hierbij geldt het voorbeeld dat staat beschreven en verbeeld onder het kopje kleinschalig kamperen.

De afstand tot woningen van derden moet minimaal 30 m blijven bedragen. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup> en lichtmasten zijn niet toegestaan. Paardenbakken moeten goed landschappelijk ingepast worden, wat onder andere inhoudt dat afscheidingen van de paardenbakken maximaal 1,75 m hoog mogen zijn.

### Kleinschalig kamperen

Via een afwijkingsbevoegdheid kan een kleinschalig kampeerterrein (max. 25 plaatsen) van maximaal 0,5 hectare worden toegestaan, binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak. Buiten de periode van 15 maart tot 1 november dient dit terrein ontruimd te zijn. Verder moet het terrein een goede landschappelijke inpassing en erfin-

richting hebben, moet er zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden en van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Langs de linten worden de doorkijkjes naar het achterland beschermd, evenals de vaak scherpe begrenzing tussen de



*Dijk met scherp begrenste achterzijde (zie rode lijn)*

achterzijde van de woningen en de agrarische gronden. Daarom wordt gesteld dat geen kleinschalige kampeertreinen worden toegestaan indien het perceel waarop het kleinschalige kampeertrein wordt gerealiseerd leidt tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling of tot een onacceptabele verdichting van de doorkijkjes naar het achterland. Op de afbeelding is dit in een voorbeeldsituatie schematisch weergegeven. De rode lijn geeft duidelijk de begrenzing van het bebouwingslint naar het achterland weer. Het doorbreken van deze lijn gaat ten koste van de karakteristieke begrenzing en wordt daarom niet toegestaan.

Ten behoeve van kleinschalige kampeertreinen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid gebouwen voor sanitaire voorzieningen worden opgericht. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en mogen maximaal een gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>.

#### Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten

Bij de agrarische bedrijfsvoering in het landelijk gebied worden regelmatig tijdelijke werknemers ingezet. Om te kunnen voorzien in de huisvesting van deze tijdelijke werknemers is het via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak bij de bedrijfswoning te plaatsen gedurende het seizoen (15 maart - 1 november). Hierbij geldt dat maximaal 25 kampeermiddelen dan wel maximaal 6 stacaravans zijn toegestaan en dat de huisvesting goed landschappelijke ingepast moet worden. Ook is een combinatie mogelijk waarbij een verhouding geldt van 4:1. Dit houdt in dat er 4 kampeermiddelen aanwezig mogen zijn en 1 stacaravan. Altijd geldt dat er maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans aanwezig mogen zijn. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein en binnen het bouwvlak.

### 3.1.11.2 Wijzigingsbevoegdheden

#### Wijzigen of vergroten van het bouwvlak

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van het bouwvlak worden veranderd, of kan het bouwvlak worden vergroot. In beide gevallen moet worden aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf. Het bouwvlak moet een compacte vorm houden en mag niet groter worden dan 2 hectare. Ten slotte mogen functies en landschapswaarden in de omgeving niet in onevenredige mate worden geschaad.

#### Bouw eerste bedrijfswoning

Daar waar geen eerste bedrijfswoning aanwezig is, kan deze via een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het bedrijf een omvang heeft waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;
- de bedrijfswoning heeft samen met de bijgebouwen een gezamenlijke inhoud van maximaal 775 m<sup>3</sup> en heeft goot- en bouwhoogtes van maximaal 6 meter en 9 meter. De bijgebouwen hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 meter en 6 meter.

### Glas voor glas

Via een wijzigingsbevoegdheid kan een vergroting van de toegestane oppervlakte aan kassen worden toegestaan indien er elders kassen gesaneerd worden.

De uitbreiding moet een volwaardig glastuinbouwbedrijf betreffen. Tevens dient de uitbreiding in oppervlakte minimaal gelijk te zijn aan de sanering die elders plaatsvindt. Indien noodzakelijk mag maximaal 1 ha worden gecompenseerd door een geldbedrag in het (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds, in plaats van een compensatie door sanering.

Aangetoond moet worden dat de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie per saldo wordt verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast. Hiertoe zal bij een onafhankelijke landschapsdeskundige een advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit worden ingewonnen.

De kassen op de saneringslocatie dienen te zijn opgericht voor 1 januari 2007.

Er moet zijn aangetoond dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is. Bovendien moet de uitbreidingslocatie gelegen zijn in het gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap' op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. De uitbreiding van kassen mag niet ten koste gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden.

De locatie van de sanering kan buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gelegen. Voorwaarde is echter dat gegarandeerd dient te zijn dat, op de locatie waar de kassen worden gesaneerd, volgens de daar geldende bestemmingsregeling geen nieuwe kassen kunnen worden opgericht.

### Vergroting oppervlakte ondersteunende glastuinbouw

Via een wijzigingsbevoegdheid kan binnen de bestemming 'Agrarisch' worden toegestaan de oppervlakte kassen bij ondersteunende glastuinbouw uit te breiden tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Tevens kan hiertoe het bouwvlak worden vergroot. De kassen moeten echter ook na deze uitbreiding uitsluitend een ondersteunende functie hebben. De uitbreiding van kassen mag niet ten koste gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden.

### Bouw eerste bedrijfswoning

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bouw van een eerste bedrijfswoning worden toegestaan, op locaties waar bij recht geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. Deze eerste bedrijfswoning dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Tevens dient te worden aangetoond dat het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf een omvang heeft waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is.

### Omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Als een agrarisch bedrijf is beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor agrarisch gebruik redelijkerwijs niet meer mogelijk is, kunnen burgemeester en wet

houders het bestemmingsplan wijzigen en de agrarische bestemming omzetten in een woonbestemming ten behoeve van één woning<sup>2</sup>.

Uitsluitend het bestaand aantal (voormalige bedrijfs)woningen – welke mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan – en daaraan gebouwde voormalige bedrijfsruimte (de historische deel) mag worden gebruikt voor bewoning.

In combinatie met deze wijzigingsbevoegdheid kan een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om een (voormalige) aangeduide karakteristieke bedrijfswoning te splitsen. De inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen en mag niet worden vergroot.

#### Omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'

Als een agrarisch bedrijf is beëindigd kunnen onder voorwaarden andere bedrijfsfuncties worden toegestaan binnen de bestaande bebouwing in het agrarisch bouwvlak. Nieuwe functies mogen niet in kassen worden gerealiseerd; alle kassen dienen bij omschakeling te worden gesloopt. Toegestaan worden bedrijven die vallen in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 bij de regels. Ook bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie 1 of 2 kunnen worden toegestaan, mits ze voldoen aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4 bij de regels.

#### Omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk'

Om het landelijk karakter te behouden is een toename van bebouwing die niet functioneel aan het buitengebied is gebonden ongewenst. Toename van bebouwing wordt daarom in principe alleen toegestaan voor bestaande agrarische bedrijven.

Omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een zorgfunctie is toegestaan. Te denken valt aan kleinschalige voorzieningen voor zorg, verpleging of hulpverlening aan ouderen of gehandicapten, Dit kan zowel voorzieningen voor dagopvang betreffen als woonvoorzieningen. Naast hergebruik van bestaande gebouwen is tevens vervangende nieuwbouw toegestaan, mits de oppervlakte bebouwing niet toeneemt.

#### Omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Recreatie'

De agrarische bestemming van een beëindigd agrarisch bedrijf kan worden omgezet in een dag- of verblijfsrecreatieve bestemming, onder de aanvullende voorwaarden dat recreatiebedrijven zoals onderstaand zijn toegestaan:

- kleinschalige verblijfsrecreatie;
- een paardenstalling;
- fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
- kleinschalig bezoekerscentrum;
- klein museum, tentoonstellingsruimte;
- kinderboerderij, speeltuin;
- binnensportactiviteiten;
- manege;
- of recreatiebedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn.

---

<sup>2</sup> Een wijziging ten behoeve van meerdere woningen is in dit bestemmingsplan niet opgenomen vanwege het maatwerk dat is vereist en de afstemming op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van een nadere afweging kan medewerking worden verleend via een partiële herziening.

Hergebruik van de bestaande gebouwen is toegestaan. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van het recreatief hergebruik is niet toegestaan.

Voor alle flexibiliteitsbepalingen geldt dat er sprake dient te zijn van een goede streek-eigen landschappelijke inpassing van het gehele bouwperceel.

#### Ruimte voor ruimte

Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, na sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen, als compensatie de bouw van één of meer woningen toe te staan. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
4. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007.

## **3.2 Bedrijf**

### **3.2.1 Bedrijvigheid**

Alle bestaande (legale) niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied hebben een passende bedrijfsbestemming gekregen. Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan. De aard van de bedrijvigheid is vastgelegd in de regels. In de bijlage bij de regels is tevens de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing vastgelegd.

Niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied mogen in beperkte mate uitbreiden, indien is aangetoond dat (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf naar een geschiktere locatie (stedelijk gebied of regionaal bedrijventerrein) niet mogelijk is.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen met maximaal 10% worden uitgebreid waarbij de uitbreiding niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. Tevens geldt dat de inhoud met maximaal 10% mag worden vergroot. In de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Als een bedrijf wordt beëindigd kan via een wijzigingsbevoegdheid een ander bedrijf op deze plaats worden toegestaan. Het moet gaan om een bedrijf in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een bedrijf in categorie 3 dat naar aard en mate van hinder vergelijkbaar is met categorie 1 of 2. Als op de locatie al een bedrijf met een hogere milieucategorie dan 2 gevestigd was, mag het nieuwe bedrijf dezelfde categorie hebben. In elk geval mag geen toename van hinder en/of gevaar voor het (leef)milieu en het landschap ontstaan. Toename van detailhandelsactiviteiten is niet toegestaan.

### 3.2.2 *Inhoud van de woningen*

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven, met een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup>. De dijklinten hebben een karakteristiek karakter mede vanwege de relatief kleinere woningen. Dit karakter wordt beschermd door er in deze dijklinten op toe te zien dat bij een vergroting van de woning boven de 650 m<sup>3</sup> geen aantasting van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit plaatsvindt. Daarom zijn de bedrijfswoningen die in een lint zijn gelegen speciaal aangeduid. Daar waar deze aanduiding geldt is de maximale inhoudsmaat van de betreffende woning 650 m<sup>3</sup>. Een vergroting is mogelijk met een afwijking tot maximaal 775 m<sup>3</sup> wat niet ten koste mag gaan van de aanwezige functies, waarden en belangen in de omgeving. Op onderstaande afbeelding zijn de dijklinten schematisch weergegeven.



*Dijklinten (geel) waar een aangepaste inhoudsmaat geldt voor (bedrijfs) woningen*

### **3.2.3 Nevenfuncties in de woningen**

In de bedrijfswoningen (en overige woningen) zijn diverse nevenfuncties bij recht toegestaan, die passen bij de woonfunctie van een bedrijfswoning. Het betreft de volgende mogelijkheden:

- Inwoning (in de bestaande (bedrijfs)woning en bijgebouwen) en mantelzorg (in de bestaande (bedrijfs)woning). Via een afwijkingsbevoegdheid kan mantelzorg ook in de bestaande bijgebouwen worden toegestaan, of kan hiervoor nieuwe bebouwing worden opgericht. Indien door de nieuwe bebouwing de reguliere maximale inhoudsmaat voor woningen inclusief bijgebouwen wordt overschreden, kan een bijgebouw voor mantelzorg worden toegestaan met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Daarbij geldt dat de noodzaak van de mantelzorg dient te zijn aangetoond.
- Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Te denken valt aan beroepen en bedrijven aan huis zoals kapsalon, trimsalon, pedicuresalon, notaris, makelaar, schilder, stukadoor enzovoorts.
- In de (bedrijfs)woning bestaat de mogelijkheid voor een kleinschalige overnachtingaccommodatie (bed & breakfast) bestaande uit maximaal 2 kamers voor in totaal maximaal 5 gasten, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt. Via een afwijking kan een bed & breakfast tevens worden toegestaan in karakteristieke en historische bijgebouwen, die een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen.

### **3.3 Detailhandel**

Alle bestaande legale detailhandelsbedrijven krijgen een passende detailhandelsbestemming. De maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing is vastgelegd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van bedrijfsgebouwen met maximaal 10% worden uitgebreid waarbij de uitbreiding in oppervlak niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. In de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Zie voor een toelichting op de inhoud en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.2 en 3.2.3.

### **3.4 Gemengd**

Het terrein van de ijs- annex skeelerbaan, het scoutingterrein, de (jeugd)soos, de skatevoorziening en de voetbal-/basketbalkooi heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Daarbinnen worden deze gebruiksfuncties met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt.

### **3.5 Groen**

De bestemming 'Groen' is toegekend aan relatief kleine groengebieden die geen bijzondere natuurwaarden hebben, zoals groene gebieden bij op- en afritten van snelwegen, bermen en plantsoenen. De gebieden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor extensief dagrecreatief medegebruik en voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m zijn toegestaan.

### **3.6 Horeca**

De bestaande horecafaciliteiten in het plangebied hebben een horecabestemming gekregen. Het betreft een café/pension aan de Gatsedijk 45-47 in Maasdam, een eetcafé aan de Reedijk 21 in Heinenoord en een horecaonderneming aan de Stougjesdijk 197 in Mijnsheerenland.

De mogelijkheden voor de horecavoorzieningen op het terrein van Recreatieoord Binnenmaas worden toegelicht in paragraaf 3.10.

De mogelijkheden voor de horecavoorzieningen op het terrein van Camping Pors worden toegelicht in paragraaf 3.12.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen met maximaal 10% worden uitgebreid waarbij de uitbreiding niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. Tevens geldt dat de inhoud met maximaal 10% mag worden vergroot. In de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Zie voor een toelichting op de inhoud en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.2 en 3.2.3.

### **3.7 Maatschappelijk**

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de kerken aan de Groeneweg 2 en de Polderdijk 67 inclusief de begraafplaats en de pastorie op Polderdijk 67. Ook de basisscholen aan de Van Galenstraat 9 en de Zweedsestraat 11b vallen onder deze bestemming.

Ten slotte is de bestemming 'Maatschappelijk' ook toegekend aan Ritselaarsdijk 11 te Westmaas ten behoeve van voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-cultureel leven en de volksgezondheid.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen met maximaal 10% worden uitgebreid waarbij de uitbreiding niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. Tevens geldt dat de inhoud met maximaal 10% mag worden vergroot. In de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met, tenzij anders aangegeven, een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup>. Zie voor een toelichting op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.3.



### **3.8 Natuur**

De bestaande natuurgebieden in het landelijk gebied zijn bestemd als 'Natuur'. Op deze gronden moeten natuur- en landschapswaarden worden beschermd en waar mogelijk ontwikkeld. Extensief dagrecreatief medegebruik is toegestaan.

Binnen de natuurbestemming zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 2 m hoogte.

De volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht:

- het egaliseren van gronden;
- het scheuren van grasland;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- het vellen en rooien van houtgewas;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

Een omgevingsvergunning wordt geweigerd als door de uitvoering van het werk blijvend en onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Voor normaal onderhoud, gebruik en beheer is geen omgevingsvergunning nodig.

### **3.9 Recreatie**

Enkele dagrecreatieve voorzieningen in het landelijk gebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie'. Het gaat om enkele volkstuinten en jachthavens. De aard van de recreatieve voorziening en de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing zijn vastgelegd in de regels. Bij jachthavens is geen bebouwing toegestaan en bij volkstuinten mag maximaal 5% van het bestemmingsvlak bebouwd worden.

### **3.10 Recreatie - Recreatieoord Binnenmaas**

Voor Recreatieoord Binnenmaas is een aparte regeling opgenomen, waarin de aanwezige lig- en speelweiden, een ijsbaan, een jachthaven, een kinderboerderij, een zwembad, een speeltuin, een midgetgolfbaan, een scooterbaan, een skelterbaan, een botenbaan, een skateboardbaan en vissteigers zijn opgenomen. Daarnaast zijn twee restaurants, een gemeentewerf en een kynologenclub toegestaan.

De hockeyvelden en het bijbehorende clubgebouw zijn bestemd als 'Sport'.

Binnen het bouwvlak zijn ten behoeve van de gemeentewerf gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.350 m<sup>2</sup> toegestaan. Ten behoeve van het recreatiepark zijn gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 2.850 m<sup>2</sup>

toegestaan. Daarnaast zijn binnen het hele bestemmingsvlak maximaal drie gebouwen mogelijk ten behoeve van onderhoud en beheer (kassa- kleed- en toiletunits) met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per gebouw. Lichtmasten zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 8 m. Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen worden vergroot met maximaal 200 m<sup>2</sup>. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup>. Zie voor een toelichting op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.3.

### **3.11 Recreatie - Recreatiewoning**

De circa 30 recreatiewoningen in het landelijk gebied zijn bestemd als 'Recreatie – Recreatiewoning'. Per bestemmingsvlak is één recreatiewoning toegestaan.

De bestaande bouwhoogte, goothoogte en inhoud van recreatiewoningen is als maximum opgenomen in de regels. Per recreatiewoning is daarnaast één gebouw in de vorm van een bergruimte van maximaal 6 m<sup>2</sup> toegestaan.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de inhoud van een recreatiewoning worden vergroot. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- de vergroting mag maximaal 20% bedragen indien de bestaande inhoud van de recreatiewoning kleiner is dan 100 m<sup>3</sup>;
- de vergroting mag maximaal 10% tot een maximale totale inhoud van 150 m<sup>3</sup> bedragen indien de bestaande inhoud van de recreatiewoning 100 m<sup>3</sup> of meer is.

De vergroting mag uitsluitend ten doel hebben het recreatief gebruiksgenot van de recreatiewoning te verhogen en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, of de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **3.12 Recreatie - Verblifsrecreatie**

Camping De Groene Oase aan de Gorzenweg in Heinenoord, camping Pors aan de Brabersweg in Mijnsheerenland, camping Polderland aan de Platte Schenkel 1a in 's-Gravendeel en het terrein aan de Kilweg 41 in 's-Gravendeel zijn bestemd als Recreatie – Verblifsrecreatie.

Op camping De Groene Oase (op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – camping de groene oase') is kamperen toegestaan waarbij stacaravans kunnen worden geplaatst. De toegestane oppervlakte van de stacaravans is gekoppeld aan de grootte van het kavel waarop de stacaravan staat. Per stacaravan is één bergruimte van maximaal 6 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn binnen het bouwvlak gebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>.

Op camping Pors zijn eveneens stacaravans toegestaan alsmede één gebouw met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van het restaurant en het partycentrum. Ten behoeve van sanitaire voorzieningen zijn gebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. De toegestane oppervlakte van de stacaravans is gekoppeld aan de grootte van het kavel waarop de stacaravan staat. Per stacaravan is één bergruimte van maximaal 6 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt.

Op het terrein van camping Pors is een bedrijfswoning toegestaan. Deze mag een inhoud hebben van maximaal 775 m<sup>3</sup>. Zie voor een toelichting op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.3. Op camping Pors is naast verblijfsrecreatie tevens horeca in de vorm van een restaurant en partycentrum toegestaan.

Op camping Polderland aan de Platte Schenkel in 's-Gravendeel zijn binnen het bouwvlak twee trekkershutten en één zomerhuisje toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m, een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte per hut/huisje van maximaal 30 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Overige gebouwen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7 m en een goothoogte van maximaal 4 m. In totaal bedraagt de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen binnen het bouwvlak 460 m<sup>2</sup>.

Op het terrein aan de Kilweg 41 in 's-Gravendeel was een asielzoekerscentrum gevestigd ter plaatse van de voormalige camping De Aalfuik. Nu de opvangfunctie is beëindigd wordt op dit terrein weer verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrain toegestaan. Aangezien concrete plannen voor het terrein nog ontbreken, is de regeling van het vigerende bestemmingsplan aangehouden. Deze houdt in dat 4% van het terrein bebouwd mag worden met gebouwen.

### **3.13 Sport**

Een manege met handboogschietbaan gevestigd aan de Stougjesdijk 83 in Westmaas en een manege aan de Stougjesdijk 83a in Westmaas zijn bestemd als Sport. Op het terrein van de manege aan de Stougjesdijk 83 is een bedrijfswoning toegestaan. Op de manege aan de Stougjesdijk 83a is geen bedrijfswoning toegestaan, aangezien het de afsplitsing betreft van de manege aan de Stougjesdijk 83, waar in het vigerende bestemmingsplan slechts één bedrijfswoning mogelijk was.

Omdat op het bedrijf aan de Strijenseweg 111 in 's-Gravendeel het fokken van paarden centraal staat, naast het africhten, rechtrichten en trainen is dit bedrijf bestemd als 'Agrarisch'.

De handboogschietbaan achter de Brabersweg 12 in 's-Gravendeel (naast Camping Pors) en de hockeyvelden aan de Vrouwehuisjesweg 11 in Mijnsheerenland zijn ook bestemd als 'Sport'.

De dansschool aan de Boendersweg 26a in 's-Gravendeel en de sportschool aan de Strijenseweg 105-109 in 's-Gravendeel zijn niet bestemd als 'Sport', maar als 'Bedrijf'. De zwemschool aan de Sluisendijk 33 in Heinenoord is geregeld in de bestemming 'Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties' omdat het een ondergeschikte functie binnen de woning betreft.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bij de verschillende functies met maximaal 10% worden uitgebreid waarbij de uitbreiding niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. Tevens geldt dat de inhoud met maximaal 10% mag worden vergroot. In de omgeving aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De bedrijfswoning aan de Stougjesdijk 83 in Westmaas mag een inhoud hebben van maximaal 775 m<sup>3</sup>. Zie voor een toelichting op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning paragraaf 3.2.3.

### **3.14 Verkeer**

Wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Verkeer'. In deze bestemming zijn tevens parkeerterreinen, een tunnel, een busstation en garageboxen opgenomen.

De wegen binnen het plangebied zijn allen bestemd als 'Verkeer'. Ook de wegbermen en naastgelegen waterlopen (geen A-watergangen zijnde) zijn hierin opgenomen. De breedte van de bestemming geeft aan wat voor soort weg er binnen de bestemming op een bepaalde plek aanwezig mag zijn. De breedte van het bestemmingsvlak bepaalt de mogelijkheid voor meerbaanswegen.

De maximale oppervlakte bebouwing ten behoeve van het busstation is 760 m<sup>2</sup> de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m. Lichtmasten en verwijsborden mogen maximaal 10 m hoog zijn en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mogen maximaal 2 m bedragen.

### **3.15 Verkeer - Spoor**

Door de toenmalige gemeenten Binnenmaas, 's-Gravendeel en Strijen is in november 1999 het bestemmingsplan 'HSL-Zuid Hoeksche Waard' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is een vertaling van het Tracébesluit HSL-Zuid van 15 april 1998. Voorliggend bestemmingsplan neemt de regeling van het bestemmingsplan 'HSL-Zuid Hoeksche Waard' over.

De aanwezige gronden onder en rondom de bestaande spoorweg zijn bedoeld voor de hogesnelheidslijn en bijbehorende spoortechnische-, veiligheids- bereikbaarheids-, geluids- en elektrotechnische voorzieningen en bouwwerken. Tevens zijn de gronden bedoeld voor inpassing van de spoorlijn, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Ten behoeve van de bestemming zijn bouwwerken toegestaan. Het betreft gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 4 m, tunnelgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 9,5 m, geluidsschermen tot maximaal 3 m hoogte vanaf de bovenkant van het spoor en draagconstructies voor bovenleidingen met een bouwhoogte van maximaal 10 m vanaf de bovenkant van het spoor. Daarnaast zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 15 m.

### 3.16 Water

De hoofdwatgangen zijn overeenkomstig de Keur van het Waterschap Hollandse Delta bestemd.

Binnen de bestemming 'Water' zijn twee woonboten gelegen. Deze zijn aangeduid. De bijbehorende bijgebouwen liggen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Ter bescherming van de watgangen en waterkeringen zijn de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watgangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Een omgevingsvergunning wordt geweigerd als door de uitvoering van het werk blijvend en onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding en natuur- en landschapswaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen. Voor normaal onderhoud, gebruik en beheer is geen omgevingsvergunning nodig.

### 3.17 Water - Rivier

De Oude Maas en de Dordtse Kil zijn bestemd als 'Water – Rivier'. Ter plaatse van deze bestemming mag het water worden gebruikt voor sloop- en recreatievaart en moet rekening worden gehouden met de functie van de rivier voor het afvoeren van overtollig oppervlaktewater, sediment en ijs.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m.

### 3.18 Woonbestemmingen

De bestaande burgerwoningen in het landelijk gebied zijn als zodanig bestemd. Er is onderscheid gemaakt tussen:

- Wonen - Verspreide woningen (max. 775 m<sup>3</sup>);
- Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties (max. 650 m<sup>3</sup>);
- Wonen - Landgoed.

Hieronder worden de mogelijkheden per bestemming nader toegelicht.

### ***Verspreide woningen***

#### *Bij recht*

In de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' kunnen woningen en bijgebouwen worden toegestaan met een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup>, dan wel de bestaande grotere inhoud. De goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 m dan wel de bestaande grotere goothoogte, de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 9 m dan wel de bestaande grotere bouwhoogte. Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen worden gebouwd. De goothoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 3 m dan wel de bestaande grotere goothoogte en de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 6 m dan wel de bestaande grotere bouwhoogte. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m.

#### *Afwijkingsbevoegdheden*

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak. Via een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden toegestaan dat een woning op een andere dan de bestaande locatie wordt teruggebouwd. Dit moet een verbetering ten opzichte van de oude locatie betekenen in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht.

Woningen met een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup> kunnen via een afwijkingsbevoegdheid worden gesplitst, waarbij twee woningen van ieder minstens 400 m<sup>3</sup> moeten ontstaan. Woningen mogen hierbij niet worden vergroot en de eventuele karakteristieke waarde van de woning mag niet worden aangetast.

### ***Linten en bebouwingsconcentraties***

#### *Bij recht*

Ter bescherming van het ruimtelijke beeld in de linten en de concentratie aan bebouwing in Schenkeldijk in 's-Gravendeel, dat gedomineerd wordt door relatief kleinschalige woningen, geldt voor woningen in de bestemming 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' een maximale inhoudsmaat van 650 m<sup>3</sup>.

De goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 m dan wel de bestaande grotere goothoogte, de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 9 m dan wel de bestaande grotere bouwhoogte. Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen worden gebouwd. De goothoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 3 m dan wel de bestaande grotere goothoogte en de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 6 m dan wel de bestaande grotere bouwhoogte. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m.

De buurtschappen aan de Blaaksedijk bij Heinenoord, Brabersweg/Boomgaardstraat bij Mijnsheerenland en Schenkeldijk bij 's-Gravendeel worden gekenmerkt door rijwoningen, hoekwoningen en twee-aaneen gebouwde woningen opgezet als een kleinschalige woonwijk. Op deze woningen is bovenstaande regeling in een enigszins gewijzigde vorm van toepassing. In afwijking op het bovenstaande is er geen inhoudsmaat van de woning vastgelegd. Het vastleggen van de goothoogte en de bouwhoogte in combinatie met het vastleggen van de locatie van de woningen in een bouwvlak garandeert het behoud van de huidige opzet.

### *Afwijkingsbevoegdheid*

Voor de woningen waar een maximum geldt van 650 m<sup>3</sup> kan deze inhoudsmaat via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden worden vergroot met maximaal 125 m<sup>3</sup>.

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak. Via een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden toegestaan dat een woning op een andere dan de bestaande locatie wordt teruggebouwd. Dit moet een verbetering ten opzichte van de oude locatie betekenen in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht.

### ***Kleinschalige nevenactiviteiten bij de woning***

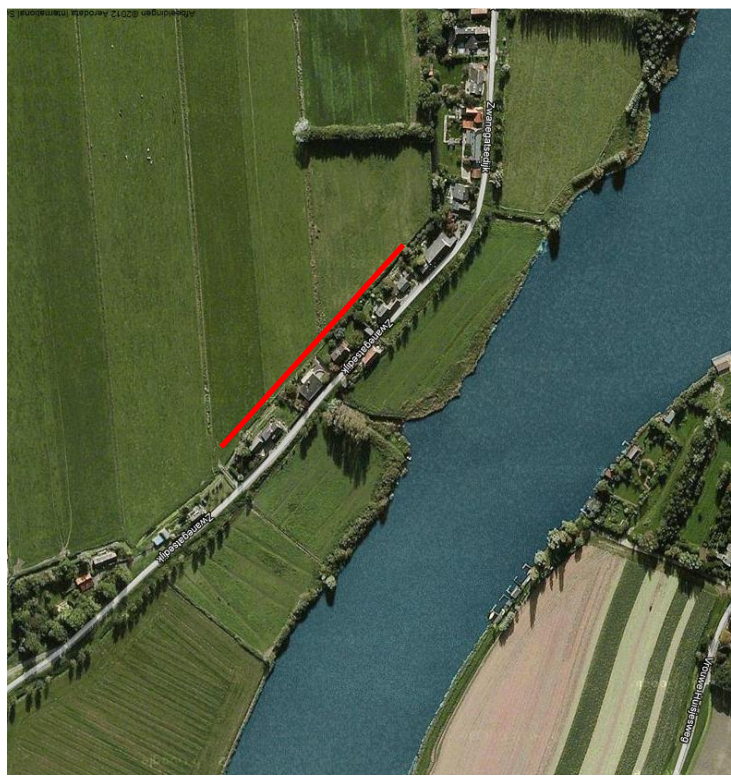
Zie voor een toelichting op de gebruiksmogelijkheden van de woning die bij recht mogelijk zijn paragraaf 3.2.3.

### *Afwijkingsbevoegdheden*

#### Kleinschalig kamperen

Via een afwijkingsbevoegdheid kan een kleinschalig kampeerterrein (max. 25 plaatsen) van maximaal 0,5 hectare worden toegestaan, binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak. Buiten de periode van 15 maart tot 1 november dient dit terrein ontruimd te zijn. Verder moet het terrein een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting hebben, moet er zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden en van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Langs de linten worden de doorkijkjes naar het achterland beschermd, evenals de vaak scherpe begrenzing tussen de achterzijde van de woningen en de agrarische gronden. Daarom wordt gesteld dat geen kleinschalige kampeerterreinen worden toegestaan indien het perceel waarop het kleinschalige kampeerterrein wordt gerealiseerd leidt tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling of tot een onacceptabele verdichting van de doorkijkjes naar het achterland. Op de afbeelding hiernaast is dit in een voorbeeldsituatie schematisch weergegeven. De rode lijn geeft duidelijk de begrenzing van het be-



*Dijklint met scherp begrensde achterzijde (zie rode lijn)*

bouwingslint naar het achterland weer. Het doorbreken van deze lijn gaat ten koste van de karakteristieke begrenzing en wordt daarom niet toegestaan.

Ten behoeve van kleinschalige kampeerterrainen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid gebouwen voor sanitaire voorzieningen worden opgericht. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en mogen een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximale 50 m<sup>2</sup>.

#### Paardenbakken

In het landelijk gebied zijn bij recht alleen de bestaande paardenbakken toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen nieuwe paardenbakken worden gerealiseerd. Een nieuwe paardenbak moet binnen het bouwvlak, direct aansluitend aan het bouwvlak, of direct aansluitend aan een woonbestemming worden gerealiseerd. Speciaal met het oog op de scherp begrensde linten worden geen paardenbakken toegestaan indien het perceel waarop de paardenbak wordt gerealiseerd leidt tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling en daarmee een doorbreking van de zo karakteristieke linten. Ook hierbij geldt het voorbeeld dat staat beschreven onder het kopje kleinschalig kamperen.

De afstand tot woningen van derden moet minimaal 30 m blijven bedragen. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup> en lichtmasten zijn niet toegestaan. Paardenbakken moeten goed landschappelijke ingepast worden, wat onder andere inhoudt dat terreinafscheidingen maximaal 1,75 m hoog mogen zijn.

#### ***Landgoed Eeckelaer***

Op het landgoed Eeckelaer zijn diverse gebouwen aanwezig behorend bij de drie woningen. De gezamenlijke oppervlakte bebouwing bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan. Op het terrein van de woningen en in het aangrenzende gebied dat is bestemd als 'Natuur' is het toegestaan om kleinschalige dagrecreatieve activiteiten uit te oefenen zoals het organiseren van rondleidingen, wijnproeverijen, workshops en high tea. Het gaat om kleinschalige activiteiten tot ongeveer 25 personen.

### **3.19 Woonboten**

In het plangebied zijn binnen de bestemming 'Water' twee woonboten gelegen. Het bestemmingsplan regelt de gebruiksmogelijkheden. De toegestane maten zijn aangegeven in de vastgestelde woonbotenverordening van de gemeente Binnenmaas.

In het bestemmingsplan wordt ook het gebruik en het bouwen van één bergruimte per ligplaats geregeld. De maximale oppervlakte per bergruimte is 12 m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bedraagt 3 m. De bergruimte moet binnen 15 m van de ligplaats zijn gelegen. Op deze manier blijft de bebouwing behorend bij de woonboten geconcentreerd. Deze bebouwing is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

### **3.20 Leiding - Brandstof**

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor ondergrondse brandstofleiding.



gen en het beheer en onderhoud van de leiding. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. De veiligheidszone ten behoeve van deze bescherming is qua breedte gelijk aan de belemmeringszone en daarom in deze bestemming opgenomen.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.21 Leiding - Gas**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor ondergrondse gasleidingen en het beheer en onderhoud van deze leidingen. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de gasleidingen. De veiligheidszone ten behoeve van deze bescherming is qua breedte gelijk aan de belemmeringszone en daarom in deze bestemming opgenomen.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.22 Leiding - Hoogspanning en - Hoogspanningsverbinding**

De voor 'Leiding – Hoogspanning' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor respectievelijk onder- en bovengrondse hoogspanningsleidingen en het beheer en onderhoud van de leidingen. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. De veiligheidszone ten behoeve van deze bescherming is qua breedte gelijk aan de belemmeringszone en daarom in deze bestemming opgenomen.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.23 Leiding - Leidingstrook**

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor ondergrondse buisleidingen ten behoeve van het transport van vloeistoffen en gassen voor energie- en watervoorziening en voor industriële doeleinden, het beheer en onderhoud van de leiding.

De bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding is vastgelegd in een afzonderlijke veiligheidszone, omdat deze zone qua breedte ongelijk aan de belemmeringszone.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd waarbij geldt dat de maximale oppervlakte per gebouw 40 m<sup>2</sup> bedraagt. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de beheerder van de buisleidingenstraat. Ter bescherming van de leidingenstrook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

De aanleg van een nieuwe leiding die valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen, is uitsluitend via een omgevingsvergunning toegestaan onder de voorwaarde dat is aangetoond dat deze leiding vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

### **3.24 Leiding - Olie**

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor ondergrondse olieleidingen en het beheer en onderhoud van deze leidingen.

De bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding is vastgelegd in een afzonderlijke veiligheidszone, omdat deze zone qua breedte ongelijk aan de belemmeringszone.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de olieleidingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.25 Leiding - Riool**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor ondergrondse riolering en het beheer en onderhoud van de rioolleiding. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.26 Leiding - Water**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen, mede bestemd voor ondergrondse drinkwaterleidingen

en het beheer en onderhoud van de leidingen. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leidingen.

Alleen met een afwijkingsbevoegdheid kan op deze gronden worden gebouwd ten behoeve van andere bestemmingen. Hiervoor dient vooraf advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder. Ter bescherming van de waterleidingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **3.27 Waarde - Archeologie AMK (Archeologische Monumenten Kaart)**

De voor 'Waarde – Archeologie AMK' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere bestemmingen die op deze gronden voorkomen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden die hier voorkomen. Aangezien bekend is dat er waarden in de grond aanwezig zijn geldt er altijd een onderzoeksplicht. De vrijstellingsmogelijkheid voor onderzoek op terreinen kleiner dan 100 m<sup>2</sup>, die in de Wet op de archeologische monumentenzorg staat aangegeven, is voor bekende terreinen niet aan de orde.

De gebieden met deze dubbelbestemming worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Door middel van deze regeling wordt voorkomen dat zondermeer bekende waarden door bepaalde activiteiten verloren gaan. Ter bescherming van de bekende archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De bestemming 'Waarde – Archeologie AMK' kan via een wijzigingsbevoegdheid aan gronden worden toegevoegd of van gronden worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat daar aanleiding voor is.

### **3.28 Waarde - Archeologische verwachting**

Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen.

In het landelijk gebied van Binnenmaas is hierbij onderscheid gemaakt tussen:

- archeologische verwachting hoog 1;
- archeologische verwachting hoog 2;
- archeologische verwachting laag;
- archeologische verwachting middelhoog 1;
- archeologische verwachting middelhoog 2.

De verwachtingswaarden hoog 2 en middelhoog 2 zijn toegekend aan gronden met overeenkomstige verwachtingswaarde in de polders Munnikenland van Westmaas en de Sint Anthonypolder in Maasdam. De verwachtingswaarden hoog 1 en middelhoog 1 zijn toegekend aan de gronden met overeenkomstige verwachtingswaarde die buiten deze polders gelegen zijn.

De gronden binnen de buisleidingenstraat zijn reeds dermate geroerd dat hier geen archeologische verwachting aanwezig is.

In zones met een hoge verwachting (pleistocene rivierduinen en meandergordels) moet onderzoek worden uitgevoerd bij projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaat.

In zones met een middelhoge verwachting (Hollandveen) moet onderzoek worden uitgevoerd voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een groter oppervlak beslaat dan 500 m<sup>2</sup>.

In zones met een lage verwachting worden geen archeologische relevante sporen verwacht. Hier moet onderzoek worden uitgevoerd voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een groter oppervlak beslaat dan 10 hectare. Verder geldt slechts de 'meldingsplicht' (degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de minister).

Naast de genoemde oppervlaktematen dient in de hele Hoeksche Waard (hoog 1, middelhoog 1 en laag) een diepte van de ingreep van 50 centimeter als grens voor het wel of niet moeten uitvoeren van onderzoek. In de oude polders (Munnikenland van Westmaas en Sint Anthonypolder, verwachtingswaardes hoog 2 en middelhoog 2) geldt een afwijkende diepte van 30 centimeter.

Ter bescherming van de waarden die naar verwachting voorkomen in de gronden met deze bestemmingen, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De archeologische bestemmingen kunnen via een wijzigingsbevoegdheid aan gronden worden toegevoegd of van gronden worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat daar aanleiding voor is.

### **3.29 Waarde - EHS**

Gronden die door de provincie zijn aangeduid als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn in dit bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - EHS'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

In het bestemmingsplan is geregeld dat geen omgevingsvergunning voor een bepaalde activiteit mag worden verleend, of afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast, als dit leidt tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de onderliggende bestemming onder de dubbelbestemming Waarde – EHS worden gewijzigd in de bestemming Natuur, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden of van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **3.30 Waterstaat - Waterkering**

De waterkeringen (primaire en secundaire waterkeringen, boezemwaterkades) welke binnen deze dubbelbestemming vallen, zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Het betreft daarmee gronden (de dijken) welke mede zorgen voor de veiligheid ten aanzien van het voorkomen van overstromingen achter de dijken. De bescherming van deze gronden is noodzakelijk en geschied door middel van het opnemen van deze dubbelbestemming. In principe mag er binnen deze dubbelbestemming alleen gebouwd worden ten behoeve van de dubbelbestemming. Met een afwijking is het mogelijk om ook ten behoeve van onderliggende bestemmingen te bouwen als advies is verkregen van de betreffende waterbeheerder.

### **3.31 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

Deze dubbelbestemming is gelegen over de bestemming 'Water - Rivier' en dient ter bescherming van de waterbergingsfunctie en de waterhuishouding van onderliggende gronden.

Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming geldt dat bouwen alleen mogelijk is als advies wordt verkregen van Rijkswaterstaat. Op deze manier wordt het waterstaatsbelang binnen deze gronden gewaarborgd. Zonder dit advies zijn alleen bouwwerken, geen bouw zijnde toegestaan tot 3 meter hoog.

### **3.32 Gebiedsaanduidingen**

#### **3.32.1.1 Geluidzone – industrie**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

#### **3.32.1.2 Kreekrug**

Kreekruggen zijn beschermd door een aanduiding 'kreekrug' op te nemen, waar de volgende werken of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning worden gebonden:

- 1 het vergraven en egaliseren van gronden;
- 2 het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- 3 het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen.

#### 3.32.1.1 Veiligheidszone - Bevi

Rondom de bestaande Bevi-inrichting aan de Kilweg 41 (vanwege de aanwezigheid van een propaantank), is een veiligheidszone gelegen. Deze zone beschermt het woon- en leefklimaat rondom de inrichting. Binnen de zone kunnen niet zondermeer nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

Ook is een veiligheidszone rond het bedrijf aan de Smidsweg 24 te Westmaas opgenomen, vanwege de opslag van gewasbeschermende middelen en vloeibare kunstmeststoffen (PGS 15 stoffen).

#### 3.32.1.2 Veiligheidszone – leidingstrook

Rondom de leidingstrook die door het plangebied loopt, is eveneens een veiligheidszone gelegen. Deze zone beschermt het verblijfsklimaat rondom de inrichting. Binnen de zone kunnen niet zondermeer nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

#### 3.32.1.3 Veiligheidszone – lpg

In verband met de aanwezigheid van een tankstation waar LPG wordt verkocht gelden er diverse veiligheidszones ten aanzien van de aanwezigheid van LPG op de locaties. In het kader van externe veiligheid geldt er vanaf de vulpunten bij LPG-stations een aan te houden veiligheidszone welke is gerelateerd aan de doorzet. Deze zones houden verband met externe veiligheid en drukken het groepsrisico en individueel risico uit. De gronden die vallen binnen deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de LPG-installaties.

In het plangebied komt het volgende benzineverkooppunten met LPG voor:

- LPG tankstation, rijksweg A29 met een doorzet van 1000 m<sup>3</sup>;
- LPG tankstation, provinciale weg 42 (beide zijden) met een onbeperkte doorzet
- LPG tankstation, provinciale weg N217 (voormalig nr. 43) met een doorzet van 1000 m<sup>3</sup>.

De contouren van het plaatsgebonden risico van bovenstaande LPG verkooppunt liggen binnen het plangebied en zijn dan ook opgenomen op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Ook zijn de zones van het LPG tankstation aan de Raadhuislaan 48 in Mijnsheerenland en het LPG tankstation aan de Sportlaan 5 te Puttershoek op de verbeelding opgenomen. Deze tankstations liggen bij het plangebied maar de risicocontouren vallen wel gedeeltelijk binnen het plangebied.

Binnen deze zones is het niet toegestaan nieuwe gebouwen op te richten.

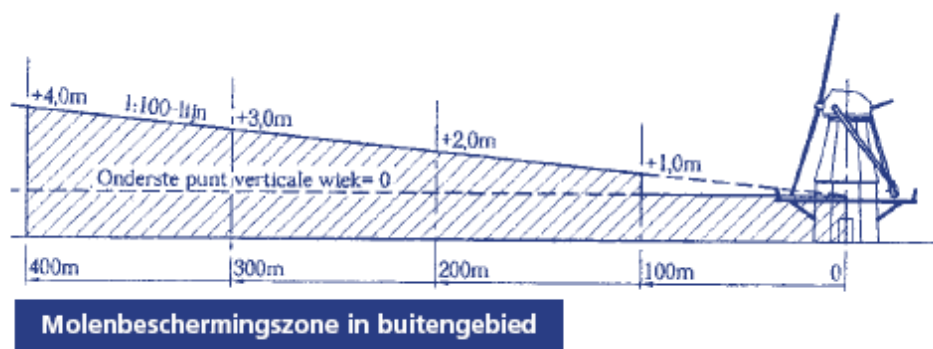
Binnen de gebiedsaanduiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen of verkleinen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG op de verbeelding, in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet. Hierbij is de voorwaarde dat het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert. Er geldt eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG, als het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van LPG wordt beëindigd.

### 3.32.1.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

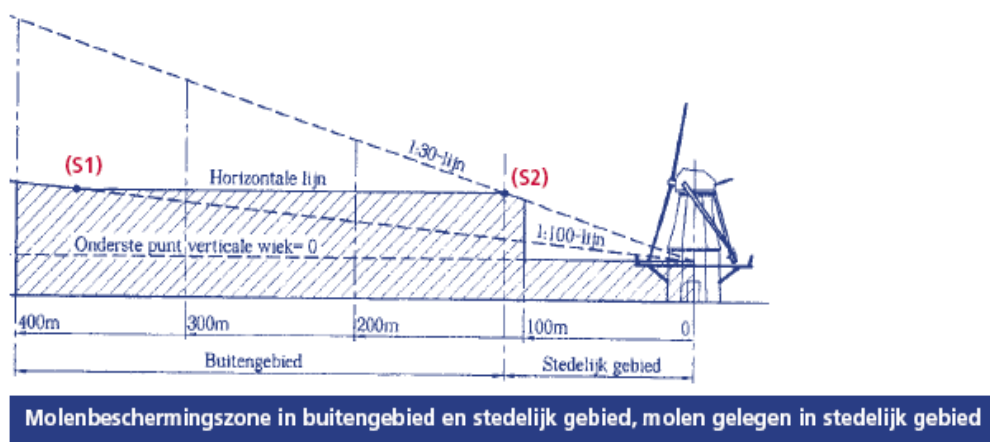
Voor de traditionele windmolens in (en buiten) het plangebied, die allen zijn aangemerkt als Rijksmonument, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe gelden de volgende voorwaarden:

- binnen de straal van 0 tot 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft de hoogte van bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
  - de maximale hoogte mag niet meer bedragen dan de uitkomst van de volgende formule:

$$\boxed{\text{hoogte onderste punt van de verticaal staande wiek}} + \frac{\boxed{\text{afstand tussen het bouwwerk/de beplanting en het middelpunt van de molen}}}{100}$$



Indien de molen in het stedelijk gebied is gelegen en de beschermingszone zowel stedelijk gebied als het plangebied van het landelijk gebied omvat geldt het volgende: vanaf de grens tussen het plangebied en het stedelijk gebied is de hiervoor te berekenen hoogte toegestaan, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen de molen en bedoelde grens).



In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden. Afwijking van het genoemde criterium is tevens mogelijk als zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

#### 3.32.1.5 Vrijwaringszone – straalpad

Een straalpad bestaat uit luchtruimte die vrij moet blijven voor radiocommunicatie. Voor gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' wordt, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, op de verbeelding geregeld wat de toegestane 'maximum hoogte' van gebouwen is.

#### 3.32.1.6 Vrijwaringszone – vaarweg

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vrije ruimte van de nabijgelegen vaarweg en de veiligheid van het scheepvaartverkeer. Op deze gronden mag alleen worden gebouwd nadat advies is verkregen van de vaarwegbeheerder.

### 3.33 Windturbines

Conform de 'Beleidsnotitie kleine windturbines van de Regio Hoeksche Waard' kunnen kleine windturbines met een afwijkingsbevoegdheid worden toe te staan. Zij zijn toegestaan op bestaande erven van woningen, agrarische bedrijven en overige bedrijven (in alle bestemmingen waarin gebouwen zijn toegestaan), maar niet op de volgende locaties:

- binnen Natura 2000-gebieden;
- in gebieden met de aanduiding 'openheid';
- binnen de ecologische hoofdstructuur;
- op of nabij monumenten;
- in de bebouwingslinten en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – linten', tenzij het een agrarische bedrijf betreft.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal één windturbine per adres;
- de turbine heeft een maximale hoogte van 15 meter boven maaiveld;
- bij plaatsing van de turbine wordt rekening gehouden met de veiligheid van derden in het algemeen;
- de turbine is functioneel gebonden aan het gebouw of de bestemming waarop hij is geplaatst;
- de afstand tot leidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen bedraagt minimaal 25 m.

Bij de toetsing wordt afgewogen of de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in ieder geval de veiligheid wordt beoordeeld.



## 4 Haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee geen grote ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies, op bestaande locaties. Er worden, bij recht, geen bedrijven of woningen toegestaan op locaties waar nu nog in het geheel geen bebouwing aanwezig is. Deze milieuparagraaf heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

Zodra een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt via het toepassen van een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijzigingsbevoegdheid, is het noodzakelijk dat die ontwikkeling vanuit de milieutechnische kant onderzocht en onderbouwd wordt. Onderstaande beschreven thema's als geluid, lucht en bodem kunnen hierbij dienen als eerste aanzet.

### 4.1 Plan-MER

Voor dit bestemmingsplan is een plan-MER opgesteld. Het MER heeft tot doel het milieu een volwaardige plaats te geven in het beleid. Het MER wordt niet als zelfstandig stuk vastgesteld, maar vormt wel een vast onderdeel bij het bestemmingsplan. De verplichting tot het opstellen van een plan-MER komt voort uit het kaderstellende karakter van de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen en uit het feit dat significant negatieve effecten op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden vooraf niet zijn uit te sluiten.

In het plan-MER worden de effecten van het bestemmingsplan op diverse aspecten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie en leefbaarheid en gezondheid, in beeld gebracht. In onderstaand schema is de effectbeoordeling samengevat.

Milieuaspect	Toetsingscriterium	maximalisatie	alternatief
Geur	– toename/afname aantal geurgehinderden	0/-	0/-
Gezondheid	– toename/afname gezondheidsrisico's	0/-	0/-
Landschap en cultuurhistorie	– versterking/behoud/verlies fysieke landschappelijke kwaliteiten	--	-
	– versterking/behoud/verlies beleefbaarheid landschap	--	-
	– versterking/behoud/verlies inhoudelijke kwaliteit	--	-
Luchtkwaliteit	– toename/afname in betekende mate fijn stof	-	-

Natuur	<i>Natura 2000</i>		
	– toename/afname effect vermessing/verzuring	0/-	0/-
	<i>EHS</i>		
	– toename/afname oppervlakte EHS	0	0
	– toename/afname effect vermessing/verzuring	0/-	0/-
	<i>Weidevogelgebied</i>		
	– versterking/behoud/verlies weidevogelgebied	0	0
	<i>Soortenbescherming</i>		
	– verstoring natuurwaarden	-	-

Bij het bepalen van de milieueffecten is ervan uitgegaan dat alle mogelijkheden van de voorgenomen ontwikkeling of het alternatief op iedere locatie maximaal worden benut. Het betreft mogelijkheden die bij recht zijn opgenomen en mogelijkheden die als afwijkingsbevoegdheid of als wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. De maximalisatie betreft daarmee de 'worst case' situatie.

Het bestemmingsplan betreft echter een beheersmatig bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. In de praktijk is bij recht een geringe uitbreiding van bebouwing of verandering van gebruik toegestaan. Grotere veranderingen ten opzichte van de huidige situatie die gevolgen voor het milieu kunnen hebben zijn alleen mogelijk indien de gemeente medewerking verleent via een omgevingsvergunning of het vaststellen van een wijzigingsplan. Bij de voorwaarden in de regels is opgenomen dat daarbij een afweging plaatsvindt om te beoordelen of belangen of waarden in de omgeving worden aangetast of dat er landschappelijke inpassing dient plaats te vinden.

De maximale situatie die in het planMER is onderzocht zal zich in de praktijk zeker niet voordoen. In werkelijkheid zullen de effecten van het plan veel minder negatief uitvallen dan in het planMER is gesteld. Bovendien heeft de gemeente middelen om via een voorbereidingsbesluit in te grijpen en het beleid bij te stellen indien een bepaalde ontwikkeling zich te vaak zou voordoen.

Aanvullend geldt dat in het planMER de maximale effecten sectoraal vanuit het aspect milieu zijn geïnventariseerd. Aanvullend dient echter een belangen afweging plaats te vinden, waarbij ook wordt meegewogen dat ruimte moet worden geboden voor economische bedrijvigheid, woongenot en recreatie.

Rekening houdend met deze afweging is het bestemmingsplan naar aanleiding van het planMER bijgesteld op de volgende onderdelen:

- De openheid van de aanwasplander Groot Koninkrijk blijft conform het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied en in lijn met de conclusies van het planMER beschermd. Wel krijgt deze polder de bestemming Natuur omdat hij een onderdeel vormt van de EHS. Tevens worden hierdoor de kabelpatronen van deze polder extra beschermd.
- Er wordt een regeling voor schuilstallen opgenomen. Vanwege de conclusies van het planMER worden geen mogelijkheden geboden in de bestemming Agrarisch met waarden en in de open gebieden. Bovendien betreft het een afwijking waardoor de gemeente nadere eisen kan stellen t.a.v. de exacte locatie, zoals beschreven in paragraaf 3.1.11.1, zodat negatieve effecten op het landschap worden voorkomen.

- Windturbines worden niet toegestaan in gebieden met de aanduiding ‘openheid’. Dit geldt zowel voor woningen als voor agrarische bedrijven. Hierdoor wordt de karakteristieke openheid nog beter beschermd.
- Als voorwaarde bij de uitbreiding van kassen is opgenomen dat de uitbreiding gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden.
- Kreekruggen zijn beschermd door een aanduiding ‘kreekrug’ op te nemen, waar de volgende werken of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning worden gebonden:
  - 1 het vergraven en egaliseren van gronden;
  - 2 het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
  - 3 het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen.

Op het gebied van geur, gezondheid (nabij twee intensieve veehouderijen) en luchtkwaliteit is maatwerk mogelijk bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het aspect milieu. Via dit maatwerk is te voorkomen dat onaanvaardbare negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden. Een aangescherpte regeling in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Met betrekking tot het aspect natuur kan de bescherming die de Flora- en faunawet beoogt pas worden geboden indien concrete voorgenomen in initiatieven bekend zijn. Op dat moment vindt indien vereist onderzoek plaats of beschermde flora en fauna wordt bedreigd. Deze regelgeving is zondermeer van toepassing en vereist geen borging in het bestemmingsplan.

De ruimtelijke kwaliteit van de karakteristieke dijklinten is reeds beschermd via de Welstandsnota gemeente Binnenmaas. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde en de aanwezigheid van veel monumentale panden zijn de dijklinten deels aangewezen als zeer waardevolle welstandsgebieden en deels als bijzondere welstandsgebieden. Zeer waardevolle welstandsgebieden worden vanwege hun zeer hoge waarde kritischer aan welstandscriteria getoetst. Voor de bijzondere welstandsgebieden gelden gedetailleerde welstandscriteria. Hierdoor is de ruimtelijke kwaliteit voldoende beschermd.

## **4.2 Milieuaspecten**

Zoals in de inleiding aangegeven worden in dit bestemmingsplan bij recht geen grote ruimtelijke veranderingen mogelijk gemaakt. De benoemde milieuthema's zijn hieronder daarom algemeen beschreven.

### **4.2.1 Bodem**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan (op grond van de Wet bodembescherming). In principe dient bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden nagegaan of de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging en daarmee geschikt zijn voor de nieuwe functie. Zodra zich een ontwikkeling voordoet die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk wordt gemaakt, wordt op dat moment het aspect bodem onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

#### 4.2.2 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect luchtkwaliteit onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

### **4.2.3 Geluid**

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder (Wgh) en kan worden verdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

#### *Wegverkeerslawaai*

Met dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Woningen zijn uitsluitend toegestaan op hun huidige locatie. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor herbouw van woningen op een nieuwe plek. Deze afwijkingsbevoegdheid kan leiden tot het ontstaan van een nieuwe geluidgevoelige bestemming in de buurt van een weg of spoorlijn.

Bij de voorwaarden voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid is echter opgenomen dat de bevoegdheid alleen kan worden toegepast als de nieuwe locatie in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormt. Daarmee vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *Industrielawaai*

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens de Wet milieubeheer, aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. In het plangebied bevinden zich geluidszones vanwege het (voormalige) terrein van de suikerfabriek, het industrieterrein Groote-Lindt/ Dordtwest in Dordrecht en van het bedrijf Friesland Campina op de locatie Lageweg 4-8 te Maasdam.

Buiten de geluidszone rondom een industrieterrein mag de gezamenlijke geluidbelasting van de op het industrieterrein gevestigde inrichtingen niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Met zonerings wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (gezondheidsgebouwen, onderwijsgebouwen), binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers toe.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bij verplaatsing van een woning is als eis gesteld dat de nieuwe locatie van de woning in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormt. Daarmee vormt het aspect industriellawaai geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### **4.2.4 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij gaat in op de toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Geurgevoelige objecten zijn objecten welke juridisch/planologisch bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik worden gebruikt.

Buiten de bebouwde kom geldt dat een veehouderij geen grotere geurbelasting op geurgevoelige objecten mag hebben van 14 odourunits/m<sup>3</sup> lucht.

Daarnaast wordt aangegeven dat in bestaande situaties de afstand van de buitenzijde van een dierverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 25 m moet bedragen.

In nieuwe situaties die door het toepassen van een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijzigingsbevoegdheid ontstaan, dient de afstand van de veehouderij tot nieuwe geurgevoelige objecten tenminste 50 m te bedragen.

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect geur onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

#### **4.2.5 Bedrijven en milieuzonering**

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om milieubelastende functies te realiseren die van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, worden getoetst aan categorieën die worden genoemd in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Daarin zijn richtafstanden van milieubelastende functies ten opzichte van milieugevoelige functies opgenomen.

Dit bestemmingsplan staat activiteiten en functies toe, die op bepaalde plekken niet passend kunnen zijn vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken. Deze activiteiten en functies, zoals kleinschalige kampeerterreinen en andere nevenactiviteiten, zijn echter nooit bij recht toegestaan, maar altijd via een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde voor het toepassen van een van deze bevoegdheden wordt altijd als voorwaarde gesteld dat de hinder die de functie veroorzaakt niet onevenredig mag zijn. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met de richtafstanden.

Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4.2.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden.

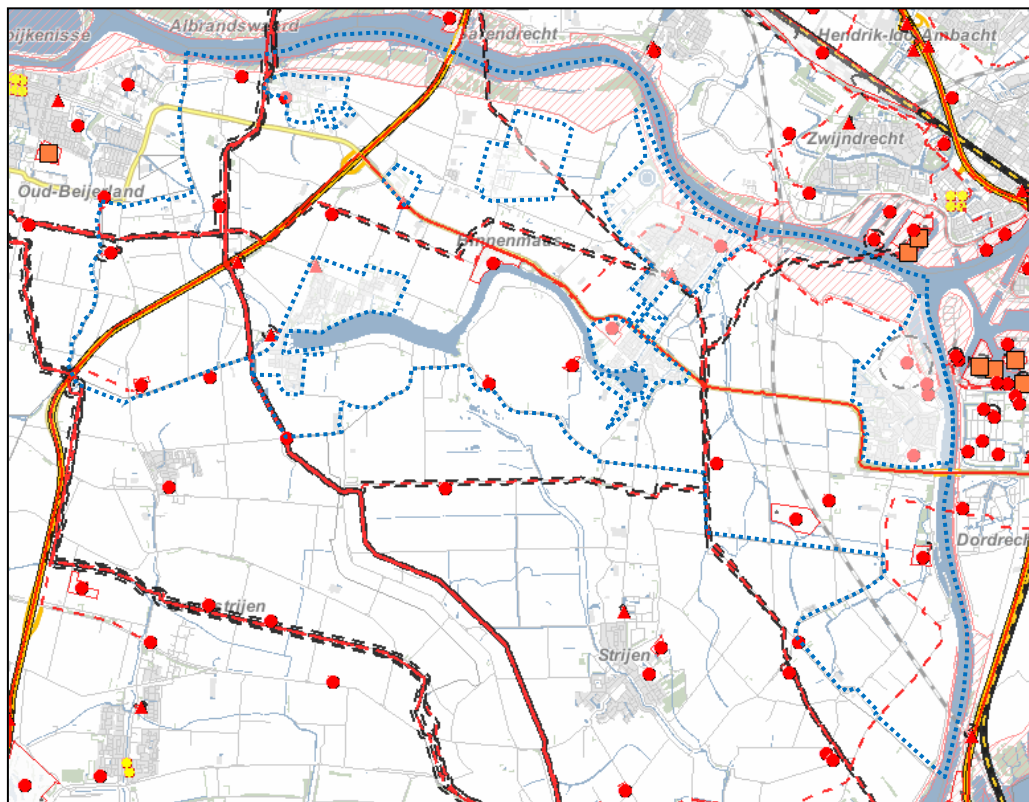
Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

### **Stationaire bronnen**

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. Met een blauw kader is de begrenzing van het plangebied aangeduid. Binnen het plangebied zijn 15 inrichtingen vermeld op de risicokaart. Voor dit plan zijn alleen de Bevi-inrichtingen van belang. In totaal zijn dit vijf inrichtingen:

- LPG tankstation, Rijksweg A29;
- LPG tankstation, Provinciale weg 42 in Mijnsheerenland;
- LPG tankstation, Blaaksedijk Oost 9 in Heinenoord
- Propaantank, Kilweg 41 in 's-Gravendeel
- Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen, Smidsweg 24 in Westmaas.

Deze inrichtingen vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan, gelet op het beheersmatige karakter, geen belemmering. Het groepsrisico ter plaatse wijzigt namelijk niet en een nadere verantwoording kan daarom achterwege blijven.



*Uitsnede van de risicokaart (bron: provincie Zuid-Holland)*

Naast de risicovolle inrichtingen in het plangebied is een aantal bedrijven buiten het plangebied gelegen, waarvan de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van het groepsrisico over het plangebied valt.

Hierbij gaat het om Dasic Holland B.V., dat gelegen is aan de Mijlweg 47 in 's-Gravendeel. Omdat ter plaatse van het invloedsgebied van het groepsrisico geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien kan een nadere beoordeling achterwege blijven.

### ***Mobiele bronnen***

#### *Gasleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) schrijft voor: 'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord'. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe gasleidingen mogelijk gemaakt en worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt in de nabijheid van de gasleidingen. Er treden derhalve geen veranderingen op in het groepsrisico (d.w.z. een groepsrisico is aanwezig bij meer dan 10 personen).

#### *Olieleidingen*

Door het plangebied lopen drie buisleidingen met gevaarlijke inhoud van de Rotterdam – Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) en Total. Het betreft de volgende leidingen:

<b>Leiding</b>	<b>Max. druk</b>	<b>Medium</b>	<b>Belemmerde strook</b>
24" (Ø 600 mm)	62 bar	Olieproducten	2 x 5 m
24" (Ø 600 mm)	60 bar	Olieproducten	2 x 5 m
36" (Ø 910 mm)	43 bar	Ruwe olie	2 x 5 m

Voor deze leidingen is op de verbeelding een veiligheidszone (PR  $10^{-6}$  afstand, zie hieronder) opgenomen van 26,3 meter aan weerszijden van de 24" leiding van 62 bar, 32 meter aan weerszijden van de 24" leiding van 60 bar en 44,7 meter aan weerszijden van de 36" leiding. In deze veiligheidszone mogen zonder overeenstemming en ontheffing geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Vanwege de externe veiligheid is het wenselijk dat kwetsbare objecten op afstand blijven van de leidingenstraat. Het eventueel verkleinen van de bebouwingvrije afstand zou tot een significante en ongewenste toename van de veiligheidsrisico's voor kwetsbare objecten kunnen leiden. Ook zou het de aanleg van nieuwe leidingen onmogelijk maken.

Binnen het plangebied is als gevolg van het bestemmingsplan geen sprake van een toename van het aantal personen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### *Buisleidingenstraat*

Voor de buisleidingenstraat gold onder het Structuurschema Buisleidingen (SBUI) uit 1985 een veiligheidszone van 55 meter aan weerszijden van de leidingenstraat. In dit bestemmingsplan wordt deze veiligheidszone gehandhaafd.



### *Transport gevaarlijke stoffen*

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire kan worden gezien als voorloper op een eventuele wettelijke verankering van risiconormen.

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR). De normen die hiervoor gelden hebben als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon of als deel van een groep. Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties bedraagt de grenswaarde  $10^{-6}$ . Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het (concept) Basisnet Weg, Water en Spoor. Algemeen geldt dat het plaatsgebonden risico langs wegen niet als probleem wordt gezien. Het groepsgebonden risico wordt alleen een probleem daar waar de gebruiksintensiteit van een gebied erg hoog is.

### Provinciale weg N217 en A29

De veiligheidszone bedraagt voor deze wegen in het beschouwde wegdeel 0 meter, wat betekent dat de  $10^{-6}$  / jaar plaatsgebonden risicocontour niet verder dan 0 meter uit het hart van de snelweg kan komen. Aangezien er op 0 meter uit het hart van de lijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, is aan de normen voor het plaatsgebonden risico voldaan. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico is geen sprake van een toename van het aantal personen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

### Spoortracé

Door het plangebied loopt het HSL-tracé Rotterdam-Breda. Over dit spoortracé worden op basis van de marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor van ProRail geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

### **Conclusie**

De bevolkingssituatie van het vigerende bestemmingsplan en de bevolkingssituatie van het nieuwe bestemmingsplan zijn identiek: er is dus geen toename van het groepsrisico als gevolg van het realiseren van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe stationaire of mobiele bronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

### 4.3 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de 'Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw' en de 'Handreiking watertoets' ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'waterparagraaf'.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water' (KRW). Ten aanzien van de KRW is Rijkswaterstaat bezig met een KRW-maatregel in de Geertruida Agathapolder.

In de bijlage bij deze toelichting is het relevante beleid voor het aspect water opgenomen, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Deze zijn van toepassing in het stroomvoerende gedeelte van de Oude Maas en de Dordtsche Kil, waar voor iedere activiteit een melding of watervergunning nodig is op grond van de Waterwet.

Binnen de genoemde kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Rijkswaterstaat is water- en vaarwegbeheerder van de Oude Maas en de Dordtsche Kil. Het waterschap Hollandse Delta behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren, inclusief het grondwater.

#### *Water in dit bestemmingsplan*

De gemeente acht een duurzaam en veilig watersysteem van belang. De gemeente zoekt bij het opstellen van het bestemmingsplan afstemming met het waterschap Hollandse Delta. De A-watgangen zijn rechtstreeks opgenomen met een bestemming Water op de verbeelding.

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en verder geen directe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn effecten op de waterhuishouding verder niet te verwachten. Wanneer zich een ontwikkeling voordoet dient op dat moment aan het aspect water te worden getoetst. Het waterschap is vooralsnog het bevoegd gezag voor de vergunningverlening hieromtrent. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen aan ingrepen in de waterhuishoudelijke situatie (zoals het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watgangen en overige waterpartijen en het aanbrennen van verhardingen) doordat deze ingrepen zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

### **Keur**

Zaken die in de Keur van de waterschappen zijn geregeld zijn in het bestemmingsplan niet opgenomen. Dit zou immers resulteren in een dubbele regelgeving. Werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Vanwege de Keur kan het waterschap echter wel aanvullende regels stellen. Doel van de Keur is het veiligstellen van de waterstaatbelangen. Daaronder vallen de waterhuishouding, de waterkeringen en de buitenwegen. De Keur bestaat uit drie gedeelten: een algemeen gedeelte, een gedeelte met betrekking tot wateren en een gedeelte met betrekking tot waterkeringen.

## **4.4 Flora- en fauna**

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet (waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen) en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie, maar er worden ook kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Zo kunnen agrarische bedrijven binnen hun bouwpercelen bebouwing oprichten en is natuurontwikkeling in bepaalde gebieden mogelijk. Deze ingrepen hebben mogelijk invloed op beschermde planten en dieren die ter plaatse voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt, hebben over het algemeen een beperkte schaal en zullen vooral in het agrarisch gebied en bovendien op bestaande bouwpercelen plaatsvinden.

Deze ingrepen zullen mogelijk plaatselijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door verontrusting van de soorten of het aantasten van holen of broedplaatsen. Indien dit het geval is zal hiervoor in het kader van de natuurwetgeving een ontheffing moeten worden aangevraagd. Een ontheffing wordt in de meeste gevallen verleend; voor veel soorten kan zelfs worden volstaan met een algemene vrijstelling. Er zijn daarom op voorhand geen aanwijzingen dat deze recente wetgeving zal leiden tot onoverkomelijke problemen bij de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het kan echter voorkomen dat een bepaalde ingreep op basis van de natuurwetgeving niet kan worden uitgevoerd (omdat er alternatieven zijn die minder of geen schade aan beschermde flora en fauna aanbrengen) of dat verzachtende of compenserende (inrichtings)maatregelen moeten worden getroffen.

Zodra een initiatief zich voordoet waaraan door middel van afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging medewerking verleend kan worden, wordt op dat moment het aspect soortenbescherming en gebiedsbescherming onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

## 4.5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat vooral is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het landelijk gebied van Binnenmaas.

Op grond van de Wro kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien. Onder een bouwplan wordt in dit kader het volgende verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Er worden met dit bestemmingsplan geen (grootschalige) ontwikkelingen in het landelijk gebied toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. De mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van ontwikkelingen kunnen op particulier initiatief toegepast worden (met instemming van de gemeente). Bij het oprichten van particuliere initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan bestaan er geen kosten voor de gemeente.

Via de legesverordening worden kosten reeds doorgerekend aan initiatiefnemers. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers. Van het stellen van nadere eisen, regels, e.d. is in dit plan geen sprake. Ook het aspect uitwerking of fasering is in dit plan niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en is achterwege gelaten.

## **5 Juridische opzet van het plan**

In dit hoofdstuk wordt een juridische toelichting gegeven. Uitgelegd wordt hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en hoe de diverse onderdelen van het plan werken.

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

### **5.1 De verbeelding**

Sinds de Wro in 2008 in werking is getreden, is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten. De analoge verbeelding, die te raadplegen is op het gemeentehuis, bestaat uit 7 kaartbladen met een bijbehorende legenda.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn (in elk geval binnen de planperiode) wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken. Voorwaarde hierbij is dat de haalbaarheid voldoende is aangetoond.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

### **5.2 De regels**

#### **5.2.1 Algemeen**

De regels van het plan zijn conform de standaard ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.

- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 42) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 43 tot en met 49) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 50 en 51) bevatten overgangs- en slotregels.

### **5.2.2 Bestemmingen**

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (*indien aanwezig*);
- afwijking van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- afwijking van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (*indien aanwezig*);
- wijziging (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief en cumulatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming mogelijk zijn. Dat is bijvoorbeeld ook het geval bij de bouwregels. Niet omschreven functies zijn niet toegestaan. Alle genoemde functies zijn al dan niet in combinatie toelaatbaar. Soms is een functie uitsluitend binnen een bepaald gebied toegestaan; dan is een aanduiding opgenomen. Dat betekent niet dat uitsluitend die betreffende functie in dat gebied mogelijk is; ook andere toegelaten functies zijn mogelijk, tenzij dit expliciet wordt uitgesloten.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

### **5.2.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Oude termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

### **5.2.4 Flexibiliteitsbepalingen**

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van bijvoorbeeld burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

## **6 Procedure**

### **6.1 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft van 4 juni tot 16 juli 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en is er op 5 juni 2012 in het gemeentehuis te Maasdam een inloopbijeenkomst gehouden.

De 85 ingediende inspraakreacties en 13 ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de nota "Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen" zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. De nota inspraak en vooroverleg is opgenomen in bijlage 2.

### **6.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' en het plan-MER hebben conform het bepaalde in art. 3.8 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 7.10 van de Wet milieubeheer (Wmb) en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 10 juni 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Binnenmaas. Er zijn 31 zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 4 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.