

**Nota inspraak, vooroverleg  
ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve  
aanpassingen**

**bestemmingsplan  
'Landelijk Gebied Binnenmaas'**





**Inhoudsopgave**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INSpraakREACTIES.....</b>	<b>4</b>
<b>ER IS EEN REGELING (AFWIJKINGSMOGELIJKHEID) VOOR SCHUILSTALLEN OPGENOMEN.....</b>	<b>15</b>
<b>3. VOOROVERLEGREACTIES .....</b>	<b>62</b>
<b>BIJ DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN BINNEN DE BESTEMMINGEN 'AGRARISCH' EN 'AGRARISCH MET WAARDEN' IS DE VOORWAARDE OPGENOMEN DAT HET AGRARISCH BEDRIJF DIEN T E ZIJN BEËINDIGD EN HERGEBRUIK VAN DE BEDRIJFSBEBOUWING VOOR DE AGRARISCHE BEDRIJFSVOERING REDELIJKERWIJS NIET MEER MOGELIJK IS. ....</b>	<b>73</b>
<b>DE VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING BINNEN DE BESTEMMINGEN 'AGRARISCH' EN 'AGRARISCH MET WAARDEN' IS KOMEN T E VERVALLEN. .....</b>	<b>73</b>
<b>4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....</b>	<b>74</b>
<b>5. AANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN HET PLANMER .....</b>	<b>76</b>

## **1. INLEIDING**

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 inspraakavond gehouden.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Bij reacties met een groter aantal aspecten is steeds na ieder onderdeel van de reactie de beantwoording opgenomen.

Naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Het betreft het herstellen van omissies, verbeteringen van planregels, verwerken van afgeronde projecten etc. Een overzicht van de aanpassingen is in onderhavige nota opgenomen.

Tot slot is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast als gevolg van het planMER. Parallel aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd, wat heeft geleid tot een rapport: het planMER. De resultaten van het planMER hebben geleid tot enkele aanpassingen. Deze aanpassingen zijn in onderhavige nota beknopt weergegeven.

## **2. INSPRAAKREACTIES**

### **I1. De heer J.M. van der Bijl, Elisabethgang 76, 2719 AJ Zoetermeer m.b.t. Blaaksedijk 250a in Mijnsheerenland**

#### Reactie:

De heer Van der Bijl geeft aan dat de loods op zijn eigendom aan de Blaaksedijk in Mijnsheerenland wel op de verbeelding staat, maar dat geen huisnummer is opgenomen. De loods heeft nummer 250a en heeft geen relatie met nummer 250.

#### Beoordeling:

Betreffende loods was reeds aanwezig toen het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' werd vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande situatie op een gelijke manier vastgelegd. Dat wil zeggen dat om het perceel Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland een bouwvlak is gelegen en de bestemming 'wonen' is opgenomen. Voor de loods van de heer Van der Bijl is de bestemming 'agrarisch' opgenomen. De relatie met Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland is daarmee niet aanwezig.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I2. De heer L. Koster, Mollekade 26c, 3274 LP Heinoord**

#### Reactie:

De heer Koster geeft aan dat het bouwvlak op zijn eigendom aan de Mollekade 26c in Heinoord kleiner is dan in het vigerende bestemmingsplan. Ook is het bouwvlak kleiner ten opzichte van andere agrarische bedrijven.

#### Beoordeling:

Het bouwvlak ter plaatse van Mollekade 26c in Heinoord is exact overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas'. Er heeft derhalve geen wijziging van vorm en omvang van het bouwvlak plaatsgevonden. Naar het idee van de gemeente wordt recht gedaan aan de aanwezige bebouwing en de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Er is geen reden om het bouwvlak te vergroten.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I3. De heer G. de Jongh, Schenkeldijk 95a, 3291 ED 's-Gravendeel m.b.t. Schenkeldijk 117 in 's-Gravendeel**

#### Reactie:

De heer De Jongh geeft aan dat de kleur van de bestemming op zijn perceel aan de Schenkeldijk 117 in 's-Gravendeel niet juist is.

#### Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Schenkeldijk 117 in 's-Gravendeel de bestemming 'bedrijfsvoering' met de aanduiding 'opslagbedrijf'. In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is de bestemming 'wonen - linten en bebouwingsconcentraties' opgenomen.

Deze bestemming is niet juist gezien het feit dat er een bedrijf is gevestigd. Bovendien is in bijlage 3 bij de regels opgenomen dat er een opslagbedrijf is gevestigd. De bestemming dient te worden gewijzigd. Naast het opslagbedrijf zijn tevens toegestaan een niet-agrarisch bedrijf of instelling, zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2 bij de regels, alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Schenkeldijk 117 in 's-Gravendeel is de bestemming 'bedrijf' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid'.

**I4. De heer J. Huisman, Schenkeldijk 6, 3295 EG 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Huisman heeft geconstateerd dat zijn bedrijf aan de Schenkeldijk 6 in 's-Gravendeel niet voorkomt in bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan: bedrijfstypen en oppervlakte bedrijfsgebouwen. Het bedrijfstype zou opslag moeten zijn.

Beoordeling:

De constatering van de heer Huisman is correct. Het perceel Schenkeldijk 6 in 's-Gravendeel heeft een bestemming 'bedrijf' met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid'. Deze bestemming is passend bij het gebruik van het perceel. Het bedrijf van de heer Huisman zal worden toegevoegd aan bijlage 3 bij de regels.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Bijlage 3 van de regels is aangevuld met het adres Schenkeldijk 6 in 's-Gravendeel: opslagbedrijf.

**I5. De heer Venlet, Westdijk 43, 3271 LL Mijnsheerenland**

Reactie:

De heer Venlet vraagt of er geluiddempende maatregelen worden getroffen of opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan met betrekking tot de A29. Hij geeft aan dat hij erg veel geluidhinder ondervindt van het wegverkeer en het tankstation.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Eventuele geluiddempende maatregelen bij de rijksweg A29 moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en maken derhalve geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Indien geluiddempende maatregelen aan de orde zijn, zullen die middels separate planologische procedures mogelijk moeten worden gemaakt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **I6. De heer Commijs, Zwanegatsedijk 1a, 3299 LT Maasdam**

### Reactie:

De heer Commijs heeft eerder een principeverzoek ingediend om zijn bouwperceel aan de Zwanegatsedijk 1a in Maasdam van vorm te veranderen en te vergroten naar 2 hectare. Hij geeft aan dat hij ruimte aan de achterzijde van zijn bouwvlak wil inleveren en in de breedte en naar voren wil uitbreiden.

Verder geeft hij aan dat hij het niet eens is met de beperkingen als gevolg van de dubbelbestemming, die de archeologische waarden beschermd. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat drainage en egalisatie niet bij recht mogelijk is en dat de bestaande drainage niet zondermeer vervangen mag worden.

### Beoordeling:

Op basis van een principeverzoek uit 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders de intentie uitgesproken om op basis van een (concept) voorontwerpbestemmingsplan een procedure tot het partieel herzien van het bestemmingsplan op te starten. Deze bereidheid is uitgesproken onder de voorwaarde dat, in overleg met de Vereniging Hoekschewaards Landschap, aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing. Ook zal de noodzaak van de bouwplannen moeten worden aangetoond aan de hand van de bedrijfsgegevens van de heer Commijs. Het betreft hier een nieuwe ontwikkeling. Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard, waarin in beginsel geen ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Er dient derhalve een separate procedure te worden gevolgd.

Wat betreft de archeologische dubbelbestemming het volgende. Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **I7. De heer B.J. van der Linden, Gatsedijk 25, 3299 LA Maasdam**

### Reactie:

De heer B.J. van der Linden geeft aan dat de bestemming van het perceel aan de Gatsedijk 25 in Maasdam niet juist is. Dit moet de bestemming 'wonen' zijn.

### Beoordeling:

De constatering van de heer Van der Linden is juist. In het vigerende bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'burgerwoning'. Per abuis is deze woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan weggevallen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Gatsedijk 25 in Maasdam is de bestemming gewijzigd in 'wonen – verspreide woningen'.

#### **I8. De heer C.P. Barendregt, Stougjesdijk 44, 3273 LN Westmaas**

##### Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie van de heer Barendregt uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *Het bedrijf van de heer Barendregt aan de Stougjesdijk 44 in Westmaas is weergegeven als woonlocatie. Hij vraagt zich af of alle bedrijven wel als zodanig aangegeven zijn.*

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Stougjesdijk 44 in Westmaas een bestemming 'burgerwoning' met een aanduiding 'agrarisches medegebruik'. In het nieuwe bestemmingsplan is een bestemming 'wonen – verspreide woningen' opgenomen. Het bedrijf dat wordt uitgeoefend wordt gezien als een aan huis verbonden bedrijf en dat is binnen de bestemming bij recht toegestaan. Gezien de bestemming in het vigerende bestemmingsplan is een volwaardige agrarische bestemming niet wenselijk.

- *De heer Barendregt stelt dat hij op de tekening niet kan zien dat uitbreiding van het bouwvlak met 10% is toegestaan. Hij vraagt om het bouwvlak te vergroten. Hij verwacht binnen afzienbare tijd zijn machineberging te moeten aanpassen. Het bouwvlak is nu even groot als in het bestaande plan en is sinds 1966 niet vergroot. Hij verzoekt vervolgens om een tweede bedrijfswoning toe te staan. Hij heeft reeds in 2010 een dergelijk verzoek ingediend. Hij deelt momenteel de huidige bedrijfswoning met zijn ouders en dat levert onhoudbare situaties op.*

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is qua oppervlakte en vorm overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de aanpassingen van de machineberging en de wens om een tweede woning op te richten moeten gezien worden als nieuwe ontwikkelingen. Het is niet wenselijk om deze ontwikkelingen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan deze ontwikkelingen, dan zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden. Overigens is de oprichting van een tweede woning in strijd met de provinciale Verordening Ruimte en al een keer afgewezen in een brief van de gemeente d.d. 22 december 2010.

- *Verder vraagt de heer Barendregt of in het nieuwe bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de aanleg van nieuwe ruit- en wandelpaden en of er daarmee mogelijkheden komen voor agrariërs om recreatieve activiteiten te ontplooien.*

Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor de aanleg voor nieuwe voorzieningen. In de verschillende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot het uitoefenen van extensieve dagrecreatie. Daar wordt ook wandelen en paardrijden onder verstaan. Het ontplooien van recreatieve nevenactiviteiten door agrariërs behoort ook tot de mogelijkheden, mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

- *Tot slot merkt hij op dat hij niet begrijpt waarom toestemming is verleend voor de bouw van een loods van 16 meter hoog en uitbreiding van de manege dat het zicht voor een groot gedeelte wegneemt. Dit vanwege het feit dat de gemeente het gebied kwantificeert als 'agrarisches met waarde' waarbij het weidse uitzicht van belang zou zijn.*

Gebouwen en bouwwerken, die legaal opgericht zijn, worden gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan. Er zal derhalve met betrekking tot de loods geen discussie worden gevoerd over hoe dit bouwwerk zich verhoudt tot de gedefinieerde waarden in de omgeving.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I9. De heer P. Groeneweg, Oud Heinenoordseweg 10, 3274 KD Heinenoord**

Reactie:

De heer Groeneweg heeft aan de Oud Heinenoordseweg 10 in Heinenoord 5.000 m<sup>2</sup> glas. Hij mag die oppervlakte op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet verder vergroten. Hij wil echter wel mogelijkheden krijgen voor uitbreiding. Hij noemt daarvoor een aantal redenen, onder andere bedrijfsopvolging en de vergrote vraag naar zaad voor een zaadveredelingsbedrijf.

Beoordeling:

Het bedrijf van de heer Groeneweg is geen volwaardig glastuinbouwbedrijf, maar hij heeft 'ondersteunend glas'. In beginsel is de bestaande oppervlakte aan kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' ook de maximaal toegestane oppervlakte. In de regels zit wel een mogelijkheid om de oppervlakte aan 'ondersteunend glas' onder voorwaarden te kunnen vergroten, maar daar zitten voorwaarden aan verbonden. Één van de voorwaarden is dat de maximale oppervlakte aan glas 5.000 m<sup>2</sup> mag zijn. De heer Groeneweg zit in de huidige situatie al aan de maximaal toelaatbare oppervlakte. In de Hoeksche Waard wordt gestreefd naar concentratie van glastuinbouw en sanering van verspreid gelegen glas. In dat kader is het niet wenselijk om een grotere oppervlakte dan 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen toe te staan bij bedrijven die op dit moment al 'ondersteunend glas' hebben. De bestaande situatie wordt echter wel gerespecteerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I10. De heer C. Sniijders, Schenkeldijk 10, 3295 EG 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Sniijders geeft aan dat de bestemming voor zijn perceel aan de Schenkeldijk 10 in 's-Gravendeel in 1988 gewijzigd is in 'bedrijf'. Hij verzoekt het nieuwe bestemmingsplan daarop aan te passen.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'wonen - verspreide woningen' opgenomen. Dat doet geen recht aan de bestaande situatie. In 1988 is een garage annex werkplaats vergund. Het bestemmingsplan dient op de bestaande situatie te worden aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Schenkeldijk 10 in 's-Gravendeel is de bestemming gewijzigd van 'wonen - verspreide woningen' naar 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'. In bijlage 3 bij de regels is voor betreffend adres opgenomen: metaalbewerking.



**I11. P. de Heus en Zonen Greup B.V., de heer B. de Heus, Postbus 1529, 3260 BA Oud-Beijerland m.b.t. Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland**

Reactie:

De heer De Heus heeft geconstateerd dat zijn kavel aan de Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'agrarisches' heeft. In het vigerende bestemmingsplan was daar een code 'la' aan gekoppeld, wat betekent dat er een handel in landbouwwerktuigen en schroot/staal is toegestaan. Deze functie komt overeen met het huidige en het toekomstige gebruik. De heer De Heus verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen.

Beoordeling:

De bestemming van het perceel Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland is inderdaad 'agrarisches'. Er is echter ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijven' opgenomen. Dat wil zeggen dat er ook een ander bedrijf dan een agrarisches bedrijf mag zijn. In bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan zijn de bedrijfstypen en oppervlakte bedrijfsgebouwen per bedrijf aangegeven. Voor het perceel Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland is opgenomen: handel in landbouwwerktuigen en schroot/staal. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd. Tevens is bepaald dat een niet-agrarisches bedrijf of instelling zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2, alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is dan ook niet conform het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'bedrijf' is meer op zijn plaats, ook gezien de bedrijfstypen die ter plaatse worden toegestaan.

De heer De Heus heeft een verzoek ingediend om het bouwvlak aan de Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland te veranderen. In het kader van het nieuwe, conserverende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas moet een dergelijke verandering gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Die worden in beginsel niet meegenomen. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden. Overigens heeft het college van burgemeester en wethouders inmiddels de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan het veranderen van het bouwvlak.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming van het perceel Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland is gewijzigd van 'agrarisches' naar 'bedrijf'.

**I12. De heer C. van der Beek, Molendijk 69, 3295 LD 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Van der Beek geeft aan dat zijn perceel aan de Molendijk 69 in 's-Gravendeel is aangemerkt als woning. In 1998 is er echter in het kader van een bedrijfsverplaatsing uit de kern van 's-Gravendeel een bedrijf met een woning gevestigd. Hij verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beoordeling:

In 1998 is inderdaad een vergunning verleend voor de verplaatsing van het agrarisches bedrijf uit de kern van 's-Gravendeel (Kerkstraat 7) naar de locatie Molendijk 69 in 's-Gravendeel. Tevens is een bedrijfswoning vergund. De bestemming dient derhalve te worden aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Molendijk 69 in 's-Gravendeel is de bestemming 'wonen – verspreide woningen' gewijzigd naar 'agraris met waarden'. Tevens is een bouwvlak opgenomen.

**I13. Bureau Overwater, mevrouw S. Batenburg, Postbus 5715, 3290 AA Strijen, namens Stichting Fundatie van den Santheuvel, Sobbe, m.b.t. perceel sectie H, nummer 193 aan de 3<sup>e</sup> Kruisweg in 's-Gravendeel**

Reactie:

Mevrouw Batenburg geeft namens haar cliënt aan dat de glasopstanden op het perceel sectie H, nummer 193 aan de 3e Kruisweg in 's-Gravendeel niet op de verbeelding is aangegeven. Ze vraagt het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Beoordeling:

Het perceel sectie H, nummer 193 aan de 3e Kruisweg in 's-Gravendeel heeft de bestemming 'agraris met waarden'. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. In 1960 is vergunning verleend voor het oprichten van een broeikas. In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel is echter geen passende bestemming opgenomen voor de kas. Aangezien het gebouw legaal tot stand is gekomen, is het redelijk om in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas een passende aanduiding op te nemen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor de kas op het perceel, kadastraal bekend als sectie H, nummer 193 aan de 3e Kruisweg in 's-Gravendeel is de aanduiding 'agraris bedrijfsgebouw' opgenomen.

**I14. De heer L. Kattestaart, Schenkeldijk 36, 3295 EG 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Kattestaart heeft in 2006 het pand aan de Schenkeldijk 36 in 's-Gravendeel gekocht. Bij de aankoop heeft hij informatie ingewonnen bij de gemeente. Hem is verteld dat de woning een bedrijfswoning is op grond van het bestemmingsplan. Hij mocht de woning echter wel gebruiken als burgerwoning. Er waren alleen andere normen op het gebied van overlast van toepassing. Hij verzoekt nu om in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming aan zijn eigendom toe te kennen.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel Schenkeldijk 36 in 's-Gravendeel de bestemming 'agraris'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning en de bedrijfsgebouwen vallen. Voor burgerwoningen gelden inderdaad andere normen voor geluidhinder, geurhinder etc. dan voor bedrijfswoningen. Als de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, worden de afstandsnormen die moeten worden aangehouden tot hindergevoelige objecten, zoals burgerwoningen, overschreden. Daarmee wordt het bedrijf in zijn bedrijfsvoering belemmerd en kan een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning niet worden gegarandeerd. Het is derhalve niet wenselijk om de woning in planologische zin te splitsen van het bedrijf.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I15. SRK Rechtsbijstand, de heer J.M. Smits, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens De heer L. Kattestaart, Schenkeldijk 36 in 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Smits geeft een reactie die aansluit bij reactie I14. Als aanvulling geeft hij aan dat een woonbestemming op het perceel Schenkeldijk 36 in 's-Gravendeel beter aansluit bij de omgeving. Ook is het gunstiger voor het woon- en leefklimaat van de burens, want er bestaat dan geen kans meer dat een nieuw agrarisch bedrijf wordt opgestart. Andersom is het opstarten van een agrarisch bedrijf op betreffend perceel weinig aantrekkelijk, gezien de woonomgeving.

Beoordeling:

Voor de beantwoording zie de beoordeling van reactie I14.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I16. Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, de heer D.N.J. van Horssen, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland, namens de heer J. Kant, Nieuwstraat 87 A in Strijen, m.b.t. perceel Schenkeldijk ong. (bij nummer 37) in 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Van Horssen geeft namens zijn cliënt aan dat op het perceel aan de Schenkeldijk ong. in 's-Gravendeel een bedrijfsgebouw aanwezig is. Het bedrijfsgebouw ligt tussen de woningen 35a en 37, beide eigendom van derden. Het huidige gebruik is opslag en bewerking van producten. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan ligt op het perceel van zijn cliënt en de woning op 35a gezamenlijk de bestemming 'wonen'. Op het perceel is één woning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. De heer Van Horssen verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie en de bestemming 'bedrijf' op te nemen voor het bedrijfsgebouw.

Beoordeling:

Tussen de woningen Schenkeldijk 35a en 37 is inderdaad een zelfstandig eigendom gelegen. Het gebouw wordt al een groot aantal jaren bedrijfsmatig gebruikt. Aangezien het gebouw geen (kadastrale) relatie heeft met de woningen Schenkeldijk 35a en 37 is het niet logisch om een bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' op te nemen, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan het geval is. De bestemming 'bedrijf' is beter passend. Die bestemming is op diverse plekken aan de Schenkeldijk in 's-Gravendeel toegepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming voor het gebouw gelegen tussen de woningen Schenkeldijk 35a en 37 in 's-Gravendeel is gewijzigd in 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid'. Bijlage 3 van de regels is aangevuld met het adres Schenkeldijk tussen 35a en 37 in 's-Gravendeel: opslagbedrijf.

## **I17. De heer C.A. Brouwer, Wintersweg 8, 3271 LZ Mijnsheerenland**

### Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie van de heer Brouwer uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De heer Brouwer wil voor de toekomst de mogelijkheid hebben om zijn woning aan de Wintersweg 8 in Mijnsheerenland te vergroten. De maximale inhoudsmaat van verspreid liggende woningen is 750 m<sup>3</sup>. Dat is voor hem niet voldoende. Om financiële redenen is in 1969 het aangebouwde schuurgedeelte, dat een gelijke nokhoogte had als de woning, gesloopt. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is aan de heer Brouwer aangegeven dat vergroting van de woning middels een separate planologische procedure tot stand zou moeten komen. De heer Brouwer wil de toezegging hebben dat dit uitgangspunt nu nog steeds geldt.*

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Wintersweg 8 in Mijnsheerenland een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 650 m<sup>3</sup>. Er was een vrijstellingsmogelijkheid om 125 m<sup>3</sup>, onder voorwaarden, extra toe te staan. Dat zou betekenen dat, wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, na vrijstelling een maximale inhoud van 775 m<sup>3</sup> mogelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan is een standaard maximale inhoudsmaat opgenomen van 775 m<sup>3</sup> (en niet 750 m<sup>3</sup> zoals de heer Brouwer in zijn reactie aangeeft). Dat is een aanzienlijke verruiming ten opzichte van het vigerende plan. Het is planologisch gezien niet wenselijk om bij recht nog ruimere mogelijkheden op te nemen voor woningen in het landelijk gebied. In 2000/2001 is wel aangegeven dat onder voorwaarden niet negatief tegenover een grotere woning gestaan wordt. Op het moment dat hiertoe een concreet verzoek wordt ingediend zal deze worden getoetst aan het huidige beleid en de eerder door de gemeente in 2000/2001 gestelde voorwaarden.

- *Een deel van zijn eigendom heeft de aanduiding 'waterstaat – waterkering'. Dat is naar zijn idee niet juist. Het is buitendijks gebied en de aanduiding moet derhalve verwijderd worden.*

De begrenzing van de waterkering wordt niet door de gemeente bepaald, maar door de waterbeheerder. Deze grenzen worden één op één overgenomen. Overigens is in het vigerende bestemmingsplan reeds een boezemwaterkering opgenomen, die een ruimere begrenzing had dan de waterkering die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

- *Het gedeelte van het eigendom van de heer Brouwer dat grenst aan de Binnenmaas heeft een bestemming 'agrarisch'. Het is echter een belangrijk onderdeel van de tuin en hij vindt de bestemming 'agrarisch' derhalve niet passend.*

Het is niet wenselijk om voor dit gedeelte een woonbestemming toe te kennen. Het risico bestaat dan dat er dicht tegen het water extra bebouwing wordt opgericht en dat is niet wenselijk. Overigens is het betreffende perceelsgedeelte bestemd in de lijn van het vigerende bestemmingsplan.

- *Ook voor het perceel ten westen van zijn perceel is hij niet gelukkig met de bestemming 'agrarisch' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. Deze bestemmingen bieden onvoldoende bescherming voor het stuk natuur. Verder heeft het dijke langs de noordoever van de Binnenmaas en de zich daar bevindende buitendijkse landjes ten onrechte de bestemming 'agrarisch'. Deze bestemming biedt onvoldoende bescherming voor de daar aanwezige cultuurhistorische waarde. Tot slot geeft de heer Brouwer aan het reliëf behouden moet blijven op het weiland vanaf de kade tot de Wintersweg. De bestemming 'agrarisch' biedt onvoldoende bescherming.*

De bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn zeer zorgvuldig gekozen. Het vigerende bestemmingsplan heeft als basis gediend, aangevuld met recente beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Voor de omgeving van het perceel van de heer Brouwer is gekozen voor een bestemming 'agrarisch' met de dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachting hoog 1' en gedeelte de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. Daarmee worden de aanwezige waarden in het gebied voldoende beschermd en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I18. De heer G.P. Visser, Burgemeester de Zeeuwstraat 144, 3281 AL Numansdorp m.b.t. het perceel achter Stougjesdijk 13 in Westmaas**

Reactie:

De heer Visser verzoekt om een bouwvlak op te nemen op een perceel, gelegen achter het perceel Stougjesdijk 13 in Westmaas.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het opnemen van een nieuw bouwvlak moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I19. De heer C.H. Blaak, Dorpsstraat 138, 3274 BE Heinoord m.b.t. Sluisendijk 23 in Heinoord**

Reactie:

De heer Blaak wil de bestemming van het perceel Sluisendijk 23 in Heinoord gewijzigd zien van 'agrarisch' naar 'wonen'. De woning is al jaren bewoond als burgerwoning.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand dat gelegen is tussen de weg op de dijk en de weg onderaan de dijk de bestemming 'agrarisch'. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar een woonbestemming moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

**I20. De heer L.A. Jabaay, Lagedijk 3, 3295 KD 's-Gravendeel**

Reactie:

Het perceel achter Lagedijk 3 in 's-Gravendeel is eigendom van het COA en wordt na sluiting van het asielzoekerscentrum camping en agrarisch gebied. De heer Jabaay vraagt zich af of het stuk tussen de camping en zijn eigendom ook daadwerkelijk agrarisch zal worden gebruikt of dat het voor recreatieve doeleinden zal worden gebruikt. Het laatste zou consequenties hebben voor zijn woongenot.

Beoordeling:

Het perceel tussen de camping en het perceel van de heer Jabaay heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch'. Het is niet toegestaan om deze gronden ten behoeve van de camping, recreatief te gebruiken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

**I21. Mevrouw M. Terlouw-den Hoed, Oud Heinenoordseweg 16, 3274 KD Heinenoord**

Reactie:

Mevrouw Terlouw-den Hoed geeft aan dat haar woning aan de Oud Heinenoordseweg 16 in Heinenoord ten onrechte is aangemerkt als een agrarische woning. In 2007 is de woning omgezet naar een burgerwoning. Ze verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Oud Heinenoordseweg 16 in Heinenoord een agrarische bestemming. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Niet gebleken is dat er een formeel verzoek is ingediend om de bestemming voor het perceel te wijzigen en er is derhalve ook nooit een procedure daartoe gevolgd. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming moet worden gezien als een nieuwe ontwikkeling. Daarvoor is in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas geen ruimte. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

## **I22. Mevrouw M. Terlouw-den Hoed, Oud Heinenoordseweg 16, 3274 KD Heinenoord**

### Reactie:

Mevrouw Terlouw-den Hoed wil graag een beleidsnotitie voor schuilstallen opgenomen zien in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Ze heeft een voorbeeld van de gemeente Wijchen bijgevoegd. Mevrouw Terlouw-den Hoed wil een schuilstal realiseren ten behoeve van Lakenvelder runderen en Nederlandse Trekpaarden. Binnen het bouwvlak is geen ruimte. Ze wil de stal op een goede manier inpassen in het landschap wat betreft model, materiaal en beplanting.

### Beoordeling:

In de Verordening Ruimte, actualisering 2012, van de provincie is aangegeven dat een bestemmingsplan in een bijzonder geval in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, onder a, een schuilgelegenheid voor vee buiten het bouwperceel kan toelaten of in een stal voor het hobbymatig houden van vee toelaten, voor zover dat noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering of het welzijn van het vee. In de Nota van Uitgangspunten, die voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is opgesteld, is geadviseerd om in het geheel geen schuilgelegenheden buiten het agrarisch bouwvlak toe te staan. Vanwege de openheid van het gebied kan de impact van een gebouw (schuilgelegenheid) buiten het bouwvlak groot zijn. Daarom dient uiterst terughoudend om te worden gegaan met bebouwing buiten het bouwvlak. Naar aanleiding van de inspraakreactie van mevrouw Terlouw-den Hoed heeft een heroverweging plaatsgevonden van de insteek die in de Nota van Uitgangspunten is gekozen. Dat heeft geleid tot een nuancering van het toetsingskader. Er wordt alsnog een regeling voor schuilgelegenheden opgenomen. Vanwege de conclusies van het planMER worden er geen mogelijkheden geboden in de bestemming 'agrarisch met waarden' (waaronder de open gebieden). Bovendien betreft het een afwijking, waardoor de gemeente nadere eisen kan stellen t.a.v. de exacte locatie, zodat negatieve effecten op het landschap worden voorkomen.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Er is een regeling (afwijkingsmogelijkheid) voor schuilstallen opgenomen.

## **I23. Mevrouw J. Borst, Blaaksedijk 221, 3271 LP Mijnsheerenland**

### Reactie:

Mevrouw Borst is eigenaresse van de percelen Blaaksedijk 219 en 221 in Mijnsheerenland. De percelen bestaan uit 5 kadastrale kavels. Drie kavels hebben de bestemming 'wonen' en twee de bestemming 'agrarisch'. Mevrouw Borst vraagt om de bestemming 'agrarisch' te wijzigen in 'wonen'. Dit vanwege een herverkaveling en herbouwwensen van de woningen.

### Beoordeling:

Gezien de eigendomssituatie is het redelijk om de percelen met de bestemming 'agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties'. Gezien de waarde van de lintbebouwing is het in beginsel wenselijk om bij herbouw van een woning de bestaande contouren van de bebouwing aan te houden. Er is echter een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen die het mogelijk maakt om op een andere plek terug te bouwen. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De nieuwe locatie moet o.a. in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De percelen kadastraal bekend als Mijnsheerenland, sectie F, nummers 613 en 614 hebben de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' gekregen.

**I24. Verhagen Rentmeesters, de heer H. Kok, Postbus 1617, 3260 BC Oud-Beijerland, namens het Sint Laurensfonds m.b.t. het perceel Mijnsheerenland, sectie F, nummer 444.**

Reactie:

De heer Kok geeft aan dat het perceel kadastraal bekend als Mijnsheerenland, sectie F, nummer 444 een agrarische bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan. Hij verzoekt echter om een deel van het perceel, gelegen langs de Binnenmaas, een recreatieve functie te geven, omdat daar enige jaren geleden enkele opstallen zijn opgericht die recreatief worden gebruikt.

Beoordeling:

Het perceel kadastraal bekend als Mijnsheerenland, sectie F, nummer 444 ligt tussen de Vrouwenhuisjesweg en het water van de Binnenbedijkte Maas. Gezien het karakter van het gebied is het niet wenselijk om een recreatieve bestemming aan het perceel te geven. De bestemming 'agrarisch' is het meest passend. Overigens is het zo dat de gronden met de bestemming 'agrarisch' gebruikt mogen worden voor extensief recreatief gebruik.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I25. De heer R. de Zeeuw, Boendersweg 36, 3295 LB 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer De Zeeuw heeft de wens om zijn bouwvlak aan de Boendersweg 36 in 's-Gravendeel met minimaal 50 meter uit te breiden in westelijke richting. De reden is dat hij in de toekomst meer opslagcapaciteit nodig heeft die hij niet binnen het huidige bouwvlak kan realiseren. Een uitbreiding aan westelijke zijde heeft het minste invloed op het landschap.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel wordt niet gewerkt met concrete bouwvlakken. In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Binnenmaas is dat wel het geval en in het nieuwe bestemmingsplan voor de totale gemeente is ook gekozen voor bouwvlakken. Uitgangspunt is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf zodanig van omvang is dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, waarbij aan de zuidkant nog sprake is van uitbreidingsruimte. Het is mogelijk om de uitbreidingsruimte aan de zuidkant te laten vervallen en uitbreidingsruimte aan de westkant van het bouwvlak op te nemen. Echter kan niet aan de wens van de heer De Zeeuw worden voldaan om een strook van minimaal 50 meter toe te voegen. De afmetingen van de bouwvlakdeel dat aan de zuidkant zou vervallen zijn ongeveer 14 x 68 meter. De extra strook aan de westzijde zou ongeveer 12 x 81 meter kunnen bedragen. Als de strook 50 meter moet zijn, wordt dat gezien als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Voor zover de gemeente al wenst mee te



werken aan de uitbreiding van het bouwvlak met een strook van 50 meter, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I26. Camping Polderland, de heer R. Roth, Platte Schenkel 1a, 3295 KJ  
's-Gravendeel**

Reactie:

De heer Roth verzoekt om de bestemming van het perceel Platte Schenkel 1a in 's-Gravendeel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'kampeerterrein'. Feitelijk exploiteert de heer Roth al een kampeerterrein. Er zijn trekkershutten op zijn terrein en die zijn niet toegestaan bij kleinschalig kamperen. De heer Roth heeft in het verleden al eerder gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen. Hij wil zijn camping uitbreiden op de huidige locatie. Dit past volgens hem binnen de zonering die in de Nota Kampeerbeleid is aangegeven,

Beoordeling:

In 1997 zijn de trekkershutten vergund op het perceel aan de Platte Schenkel 1a in 's-Gravendeel. Op grond van de definities van de Nota Kampeerbeleid Hoeksche Waard kan er dan geen sprake zijn van een kleinschalig kampeerterrein. In de Nota wordt onderscheid gemaakt naar kampeerterreinen en kleinschalige kampeerterreinen. Het perceel van de heer Roth valt in het gebied 'Zuidrand van de Delta, zone 2'. Binnen die zone is op grond van de Nota nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief toeristische bedrijven mogelijk. Gezien het feitelijke toegestane gebruik en het verzoek van de heer Roth om de agrarische bestemming te verwijderen is het redelijk om de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie' op te nemen. In de beschrijving van de activiteiten die plaats mogen vinden wordt een combinatie gekozen van de omschrijvingen 'kampeerterrein 1' en 'kampeerterrein II' uit de Nota, met dien verstande dat stacaravans en chalets niet zijn toegestaan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding is ten aanzien van het perceel Platte Schenkel 1a in 's-Gravendeel de aanduiding trekkershutten verwijderd en de volgende aanduiding opgenomen: 'specifieke vorm van recreatie - camping polderland'. In de regels is op basis van de huidige situatie op het terrein het opgenomen in het artikel 'recreatie - verblijfsrecreatie':

- binnen het bouwvlak:
- maximaal twee trekkershutten en één zomerhuisje met een bouwhoogte van maximaal 4 meter, een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte per hut/huisje van maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - een bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter;
  - overige gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter;
  - de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 460 m<sup>2</sup>;

binnen de hele aanduiding:

- lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

**I27. R3 advies, de heer D.N.J. van Horssen, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland namens de heer D. Toeters, Goidschalxoordsedijk 51 in Heinenoord**

Reactie:

Het perceel naast de woning aan de Goidschalxoordsedijk 51 in Heinenoord, kadastraal bekend als gemeente Heinenoord, sectie G, nummer 509 heeft de bestemming 'natuur' in het voorontwerp bestemmingplan. Onlangs is vergunning verleend voor het aanleggen van terreinverharding en veranderen van de bestemming naar 'tuin'. De vergunning is derhalve niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. De heer Van Horssen verzoekt namens zijn cliënt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beoordeling:

In 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van de bestemming van het kadastrale perceel Heinenoord, sectie G, nummer 509 (het perceel tussen Goidschalxoordsedijk 51 en de molen/Goidschalxoordsedijk 57) van 'agrarijch' naar 'tuin, zonder bebouwingmogelijkheden'. Het bestemmingsplan dient derhalve te worden aangepast. De bestemming 'tuin, zonder bebouwingmogelijkheden' komt echter niet voor in het nieuwe bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied van Binnenmaas. Vandaar dat is gekozen voor de bestemming 'wonen - linten en bebouwingconcentraties' met een aanduiding dat bebouwing niet is toegestaan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming van het perceel, kadastraal bekend als Heinenoord, sectie G, nummer 509, naast Goidschalxoordsedijk 51 in Heinenoord, is gewijzigd naar de bestemming 'wonen - linten en bebouwingconcentraties', met een aanduiding dat bebouwing niet is toegestaan.

**I28. De heer P.J. van der Vorm, Schenkeldijk 123 3295 EE 's-Gravendeel**

Reactie:

De inspraakreactie van de heer Van der Vorm heeft betrekking op de percelen K272 en K478 aan de Schenkeldijk in 's-Gravendeel. Het perceel K272 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'wonen'. De heer Van der Vorm wil op dit perceel graag een tuinhuis met een veranda realiseren. Hij verzoekt om de bouw van het tuinhuis mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Perceel K478 heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'agrarijch'. Het perceel is echter al jaren niet meer agrarijch in gebruik, maar wordt als tuin bij de woning gebruikt. Hij verzoekt derhalve om de bestemming te veranderen in 'wonen'.

Beoordeling:

De genoemde percelen K272 en K478 liggen aan de overzijde van de Schenkeldijk in 's-Gravendeel, nabij huisnummer 92. Voor het al dan niet toestaan van een theehuis met veranda dient te worden getoetst aan de regels die horen bij de bestemming 'wonen - linten en bebouwingconcentraties'. Het is niet wenselijk eventuele extra bebouwingmogelijkheden te bieden voor individuele kavels.

Het perceel K478 heeft nu de bestemming 'agrarijch' en ligt tegen de lintbebouwing van de Schenkeldijk. Die bebouwing vormt samen met de bebouwing aan de Lagedijk een waardevol en karakteristiek dijklint. 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. Het is niet wenselijk om nieuwe ontwikkelingen direct aan de dijklinten mogelijk te maken.

Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen - linten en bebouwingsconcentraties' zou mogelijkheden bieden om bebouwing verder van de dijk af te realiseren. Die zou afbreuk doen aan de kwaliteiten van het dijklint en is daarom niet wenselijk.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I29. N.J. Venlet, Westdijk 43, 3271 LL Mijnsheerenland**

Reactie:

De heer Venlet heeft zijn inspraakreactie ingediend, mede namens de bewoners van de Westdijk 59, 57a, 57, 55, 53, 51a, 51, 49, 47, 45, 43, 41, 39, 37 en 35 in Mijnsheerenland. De heer Venlet geeft aan dat de bewoners van de Westdijk veel overlast ondervinden van de A29 en het Texaco tankstation. Bij de totstandkoming is verzuimd om de woningen en de bewoners voldoende te beschermen tegen de overlast. De heer Venlet verzoekt om met Rijkswaterstaat in overleg te gaan om vervolgens een geluidscherm te realiseren.

Beoordeling:

Zie beantwoording van reactie I5.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I30. R3 advies, de heer D.N.J. van Horssen, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland namens T. Tsutsumi Holding B.V. in Oud-Beijerland, m.b.t. het perceel Reedijk 13 in Heinenoord**

Reactie:

De reactie van de heer Van Horssen, namens zijn cliënt heeft betrekking op het perceel Reedijk 13 in Heinenoord, bestaande uit de kadastrale percelen sectie G nummers 381 en 1295. Op de percelen is een voormalig agrarisch bedrijfscomplex aanwezig met een voormalige bedrijfswoning. Zowel het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan geven aan het perceel deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming. Het perceel en de huidige bebouwing is niet geschikt om te worden gebruikt of herontwikkeld voor bewoning. De cliënt van de heer Van Horssen heeft plannen om ter plekke een zorgcomplex te realiseren met wooneenheden voor zorgbehoevenden met een activiteitenruimte etc. Hij verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen in een bestemming 'maatschappelijk', waarbinnen het bovenstaande gerealiseerd kan worden. In de Verordening Ruimte van de provincie zitten mogelijkheden om zorgfuncties te realiseren in vrijkomende agrarische bebouwing en ook om geheel of gedeeltelijk herbouw te plegen.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een zorgcomplex moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I31. De heer en mevrouw Niemansverdriet-Hage, Boomdijk 2 3295 LZ 's-Gravendeel**

Reactie:

De heer en mevrouw Niemansverdriet-Hage willen het bouwvlak aan de Boomdijk 2 in 's-Gravendeel voor eventuele uitbreiding van het bedrijf vergroten naar 2 hectare. In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. De uitbreiding is gewenst aan de achterzijde en de rechterzijde van de schuur.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel wordt inderdaad niet gewerkt met concrete bouwvlakken. In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Binnenmaas is dat wel het geval en in het nieuwe bestemmingsplan voor de totale gemeente is ook gekozen voor bouwvlakken. Uitgangspunt is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf zodanig van omvang is dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak een oppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>. Binnen het bouwvlak is nog ruimte voor uitbreiding van de bebouwing. Indien een nog groter bouwvlak, namelijk van 2 hectare wordt gewenst, wordt dat gezien als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de vergroting van het bouwvlak, dan zal deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I32. Mevrouw I. Paul en de heer W. van der Wilt, Blaaksedijk 244, 3271 LR Mijnsheerenland**

Reactie:

Mevrouw Paul en de heer Van der Wilt verzoeken om de bestemming van het kadastrale perceel sectie F nummer 697 aan de Blaaksedijk 244 in Mijnsheerenland te wijzigen van de bestemming 'agrarisch' in een bestemming 'tuin'. Het perceel is niet vanaf de openbare weg te betreden, alleen via de tuin van kadastrale perceel sectie F nummer 635 en de tuin van de bureu.

Beoordeling:

De bestemmingen rond de percelen van mevrouw Paul en de heer Van der Wilt zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het perceel F697 heeft nu de bestemming 'agrarisch' en ligt tegen de lintbebouwing van de Blaaksedijk aan. Die bebouwing vormt een dijklint. In principe is het niet wenselijk om nieuwe ontwikkelingen

direct aan de dijklinten mogelijk te maken. Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' zou mogelijkheden bieden om bebouwing verder van de dijk af te realiseren. Die zou afbreuk kunnen doen aan de kwaliteiten van het dijklint. Er dient echter geconstateerd te worden dat de overgang tussen de dijkbebouwing en het achterliggende gebied ter plaatse niet bijzonder scherp is. In de huidige situatie lopen er al woonbestemmingen door tot de waterloop, evenals enkele agrarische bedrijven. In deze specifieke situatie is het gerechtvaardigd om de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' door te trekken tot de waterloop. Dat geldt dan voor de hele strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland heeft de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' gekregen.

**I33. De heer J.C. Slooter, Polderdijk 75, 3299 LM Maasdam**

Reactie:

De heer Slooter reageert op het perceel Polderdijk 47 in Maasdam. Hij verzoekt de nu geldende regels voor GOP de Fruitgaarde te handhaven en geen uitbreiding toe te staan. De omgeving ondervindt erg veel overlast van bijvoorbeeld gevaarlijk geparkeerde auto's en campers op de stoep of de dijk.

Verder wil de heer Slooter dat de toegestane vaarsnelheid van 5 km per uur wordt nageleefd. Overschrijding van die snelheid is gevaarlijk voor zwemmers en geeft schade aan de oevers.

Beoordeling:

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is dat de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd en van een nieuwe, moderne regeling wordt voorzien. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan. Voor de situatie aan de Polderdijk 47 in Maasdam geldt dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan vetrekpunt zijn, aangevuld met de vrijstellingen die later op dit plan door de eigenaresse van de Fruitgaarde zijn verkregen. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze verworven rechten verankerd. Het is niet zo dat er met het nieuwe plan nieuwe mogelijkheden op het perceel ontstaan. De conclusie is dan ook dat aan de wens van de heer Slooter tegemoet is gekomen. Het naleven van de toegestane vaarsnelheid is in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan niet relevant.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I34. De heer G. Barendregt en mevrouw A. Barendregt-v.d Wulp, Polderdijk 13 3299 LL Maasdam**

Reactie:

De heer en mevrouw Barendregt reageren op het perceel Polderdijk 47 in Maasdam. Verzocht wordt de nu geldende regels voor GOP de Fruitgaarde te handhaven en geen uitbreiding toe te staan. De omgeving ondervindt veel overlast van de GOP.

Verder wordt verzocht om de maximale vaarsnelheid van 5 km per uur te handhaven.

Beoordeling:

Zie beantwoording van reactie I33.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

**I35. De heer P.Kerkstra, Dorpsstraat 13, 3299 BB Maasdam**

Reactie:

De heer Kerkstra reageert op het perceel Polderdijk 47 in Maasdam, bekend als de Fruitgaarde. In het verleden is vergunning verleend om een deel van het perceel te mogen gebruiken als overnachtingsplaats voor campers. In het nieuwe bestemmingsplan is een bestemming opgenomen voor kleinschalig kamperen. De heer Kerkstra verzoekt om in het nieuwe bestemmingplan exact te regelen wat in het verleden is vergund.

Beoordeling:

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is dat de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd en van een nieuwe, moderne regeling wordt voorzien. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan. Voor de situatie aan de Polderdijk 47 in Maasdam geldt dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan vetrekpunt zijn, aangevuld met de vrijstellingen die later op dit plan door de eigenaresse van de Fruitgaarde zijn verkregen. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze verworven rechten verankerd. Het is niet zo dat er met het nieuwe plan nieuwe mogelijkheden op het perceel ontstaan. De conclusie is dan ook dat aan de wens van de heer Kerkstra tegemoet is gekomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

**I36. DLV, de heer W. Stigter, Postbus 511, 5400 AM Uden namens de heer D.A. Kleinjan, Voorweg 2, 2988 CG Ridderkerk**

Reactie:

De heer Stigter reageert namens zijn cliënt op het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Westdijk 78 in Mijnsheerenland. Door ontwikkelingen zal het bedrijf van zijn cliënt in Ridderkerk binnen afzienbare termijn moeten verplaatsen. Zijn cliënt heeft besloten om zijn bedrijf te verplaatsen naar de locatie Westdijk 78 in Mijnsheerenland. Het bouwvlak omvat echter alleen de bestaande aanwezige bebouwing. Er is geen ruimte om het bedrijf uit Ridderkerk op betreffende locatie ter herbouwen. Slopen van bestaande bebouwing is geen optie. De heer Stigter verzoekt derhalve om het bouwvlak aan de Westdijk 78 te vergroten tot 2 hectare.

Beoordeling:

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf zodanig van omvang is dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak een oppervlakte van ongeveer 4.200 m<sup>2</sup> conform het vigerende bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak is nog ruimte voor uitbreiding van de bebouwing. Indien een nog groter bouwvlak, namelijk van 2 hectare wordt gewenst, dan wordt dat gezien als een nieuwe ontwikkeling. Er is tevens sprake van een bedrijfsverplaatsing. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de uitbreiding van het bouwvlak en de bedrijfsverplaatsing, dan zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de

initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I37. Hockeyclub Hoeksche Waard, de heer A.H. Doude van Troostwijk,  
Rietgors 16, 3271 XD Mijnsheerenland**

Reactie:

De inspraakreactie heeft betrekking op de sportaccommodatie van Hockeyclub Hoeksche Waard op het perceel Vrouwehuisjesweg 11 in Mijnsheerenland. De heer Doude van Troostwijk verzoekt om het bouwvlak, waarbinnen het clubhuis gelegen moet zijn, te vergroten. Dit in verband met de nieuwbouwplannen. De situering is nog niet helemaal duidelijk. Enige flexibiliteit is gewenst. De club kan wel uit de voeten met de maximale oppervlaktemaat van 500 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van de lichtmasten is een hogere maximale bouwhoogte gewenst. Een aantal bestaande masten heeft een hoogte van 15 meter, terwijl op grond van de regels maximaal 8 meter is toegestaan.

Tot slot verzoekt de heer Doude van Troostwijk om de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde te verhogen naar deels 6 en deels 4 meter in plaats van 2 meter. Dit in verband met de hoogte van de diverse ballenvangnetten.

Beoordeling:

Gezien het feit dat er binnen de bestemming 'sport' bij de aanduiding 'sportveld' een maximum geldt voor de oppervlakte van de bebouwing en er ter plaatse slechts sprake is van één bouwvlak, is het redelijk om enige flexibiliteit te bieden. Het bouwvlak kan iets worden vergroot, waarbij de bouw mogelijkheden niet toenemen.

Het is niet wenselijk om in algemene zin lichtmasten hoger dan 8 meter toe te staan. Wel dienen de masten die op dit moment al hoger zijn te worden gerespecteerd. De regels zijn dan ook enigszins aangepast. Het bovenstaande geldt ook voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bouwvlak voor Hockeyclub Hoeksche Waard op het perceel Vrouwehuisjesweg 11 in Mijnsheerenland is iets verruimd om wat meer flexibiliteit voor de situering van de nieuwbouw te geven. Het artikel 17.2.b onder 1 en 2 is aangevuld met 'dan wel de bestaande grotere hoogte'.

**I38. Leeman Verheijden Huntjens Advocaten, de heer B. van Nieuwaal,  
Postbus 1522, 3000 BM Rotterdam, namens mevrouw L. Reedijk-Wüst,  
Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland**

Reactie:

De reactie van de heer Van Nieuwaal, namens zijn cliënt, richt zich op het perceel Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel waarop de woning is opgericht de bestemming 'niet-agrarische bedrijven' met de subbestemming 'transportbedrijf'. De erfgenamen hebben het voornemen om de woning als burgerwoning te verkopen. De heer Van Nieuwaal verzoekt het bestemmingsplan hiertoe aan te passen. Gezien de omgeving is een woonbestemming passend. Temeer omdat het perceel Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland wijzigt van een bestemming 'niet-agrarische bedrijven' in een burgerwoning. Er zijn geen (milieu)richtafstanden die de wijziging van de bestemming aan de Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland in de weg staan. Indien nodig wil de cliënt van de heer Nieuwaal gericht onderzoek doen in het

kader van een goede ruimtelijke onderbouwing. Tot slot geeft hij aan dat de woning feitelijk altijd al is gebruikt als burgerwoning, daar de woning nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het bedrijfseigendom.

#### Beoordeling:

Het gebied rondom het perceel Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland is aan te merken als een gemengd gebied, met diverse bestemmingen. Ook al zijn de eigendomsverhoudingen in de huidige situatie verschillend, bestemmingsplantechnisch wordt de woning aan de Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij het transportbedrijf aan de Stougjesdijk 149 in Mijnsheerenland. Indien er medewerking zou worden verleend aan de gewenste wijziging naar burgerwoning, zou dat voor het transportbedrijf betekenen, dat er een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Immers de huidige bedrijfswoning zou dan ook bestemmingsplantechnisch niet meer gekoppeld zijn. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland, waarin nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies uitgesloten dienen te worden.

De heer Nieuwaal geeft aan dat de bestemming van het perceel Stougjesdijk 153 in Mijnsheerenland wijzigt van de bestemming 'niet-agrarische bedrijven' naar 'burgerwoning'. Deze wijziging is echter onterecht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit zal – mede naar aanleiding van een inspraakreactie van de firma De Heus (I11) - hersteld worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Wat betreft (milieu)richtafstanden zijn er wel knelpunten aan te merken. Indien men uitgaat van milieucategorie 3.2 van het transportbedrijf op het perceel Stougjesdijk 149 in Mijnsheerenland, dan geldt een richtafstand van 50 meter. Deze richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming, die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning. De inrichtingsgrens van OT-Holding loopt tot dichtbij de woning aan de Stougjesdijk 149a in Mijnsheerenland, tot aan circa 10 meter. Het feit dat de woning altijd in strijd met het bestemmingsplan als burgerwoning bewoond werd, neemt in het kader van de milieuzonering niet weg dat de bestemmingswijziging beschouwd dient te worden als een nieuwe situatie. Tevens zagen we reeds eerder dat het doorvoeren van de bestemmingswijziging, de ongewenste situatie zou creëren dat er een mogelijkheid ontstaat voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning. Dit is in strijd met zowel ons gemeentelijk beleid als met artikel 2, lid 1, van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I39. Arag, de heer R.T. Kirpestein, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer en mevrouw Emmerik-Reedijk, Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel**

#### Reactie:

De reactie van de heer Kirpestein, namens zijn cliënt, richt zich op het perceel Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel. Zijn inspraakreactie sluit aan bij de brief die DLV aan de gemeente heeft gestuurd op 12 april 2012. In de beantwoording van de gemeente op die brief is aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is en dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De heer Kirpestein is het niet eens met deze insteek, gezien de toezeggingen die in het verleden zijn gedaan.

Het eigendom van zijn cliënt is niet als zodanig opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De huidige woning aan de Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel is niet bestemd als bedrijfswoning noch als burgerwoning. Gezien de afspraken en de toezeggingen in het verleden mag een adequate planologische inpassing worden verlangd. De heer Kirpestein verwijst naar de toezeggingen die zijn gedaan aan het



schadevergoedingsschap HSL-zuid. Verder is een bestemming 'agraris' opgenomen. Deze bestemming staat slechts een grondgebonden agrarisch bedrijf toe. De activiteit die ter plaatse wordt ontplooid is een paardenhouderij. De heer Kirpestein verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Tot slot geeft hij aan dat er één gezamenlijk bouwvlak is opgenomen voor de percelen Eerste Kruisweg 22 en 22a in 's-Gravendeel, terwijl het gaat om twee afzonderlijke percelen en bedrijven. Hij verzoekt een afzonderlijk bouwvlak op te nemen voor het perceel Eerste Kruisweg 22a met de mogelijkheid om op een minimale afstand van 50 meter van de burens bedrijfsgebouwen op te richten.

#### Beoordeling:

In de brief van 11 juli 2012 van de gemeente als reactie op de brief van DLV inzake de legalisering van de woning op het perceel Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel is reeds uitvoerig op de geschiedenis van het betreffende perceel ingegaan. Het is niet zinvol deze historische uiteenzetting nogmaals uit de doeken te doen. Wat met name van belang is dat in 1999 tijdens een hoorzitting van de schadecommissie HSL-Zuid vanuit de gemeente is aangegeven dat de woonfunctie wordt gedoogd en waarschijnlijk door de gemeente zal worden gelegaliseerd. Vanwege het weigeren van (de benodigde) medewerking van Gedeputeerde Staten in verband met de strijdigheid met de toen geldende provinciale 'Nota Planbeoordeling' kon de gemeente niet anders dan afzien van legalisatie en – gezien de bijzondere privéomstandigheden van de eigenaren – de bestaande gedoogsituatie voort te zetten. Eén en ander, zoals verwoord in een brief van de gemeente van 29 april 2004. Van sindsdien gewijzigde omstandigheden is naar de mening van de gemeente geen sprake. Het realiseren (legaliseren) van een woning in het landelijk gebied is nog steeds in strijd met de provinciale regelgeving, zoals verwoord in artikel 2 van de nu geldende 'Verordening Ruimte'. Om die reden heeft het perceel Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel in het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw een agrarische bestemming gekregen. De conclusie is dan ook dat legaliseren van de woning niet mogelijk is.

Binnen de bestemming 'agraris' is het uitoefenen van een paardenfokkerij slechts toegestaan als op de verbeelding een specifieke aanduiding is opgenomen. Ter plaatse van het perceel Eerste Kruisweg 22a in 's-Gravendeel is dat niet het geval. Naar het oordeel van de gemeente is dat niet juist, aangezien er in het verleden vergunning is verleend voor het oprichten van een paardenhouderij. Het bestemmingsplan dient derhalve op dit punt te worden aangepast.

De percelen Eerste Kruisweg 22 en 22a in 's-Gravendeel zijn kadastraal van elkaar gesplitst, maar planologisch gezien is er nog steeds sprake van één perceel. Het is niet wenselijk om een nieuw, apart bedrijf toe te staan en daar extra mogelijkheden voor bebouwing in het bestemmingsplan voor te bieden. Het planologisch splitsen van de percelen en het mogelijk maken van een tweede bedrijf, moet worden gezien als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Op het perceel Eerste Kruisweg 22 en 22a in 's-Gravendeel is een aanduiding 'paardenfokkerij' opgenomen.

**I40. De heer A.F.A. Kamerling, Oostdijkseweg 81, 3252 LM Goedereede, namens wijlen mevrouw N. Oberman, Reedijk 101 A, B, C en D, Mijnsheerenland**

Reactie:

De reactie van de heer Kamerling (executeur/afwikkelingsbewindvoerder) richt zich op de percelen, woningen en bedrijfshallen aan de Reedijk 101 A, B, C en D in Mijnsheerenland. Op de percelen bevinden zich 3 woningen, een balletruimte en 2 bedrijfshallen. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan de eigendommen de bestemming 'bedrijven' met de subbestemmingen 'speciale bedrijven' en 'overige bedrijven' gegeven en is aangegeven dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. De voorgenomen bestemmingen zijn in strijd met de al meer dan 50 jaar bestaande situatie van 3 legaal bewoonde woningen. De heer Kamerling verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en tevens de bestemming 'wonen-verspreide woningen' op te nemen. Hij geeft aan dat er al tientallen jaren diverse belastingen worden geheven, de woningen altijd bewoond zijn geweest en de percelen Reedijk 102 en Reedijk 11-18 ook de bestemming 'wonen-verspreide woningen' hebben gekregen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat er ter plekke van de Reedijk 101 A, B, C en D in Mijnsheerenland geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Gezien het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de (on)mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Er dient echter geconstateerd te worden dat er sprake is van bewoning, sinds een groot aantal jaren. Het zou niet redelijk zijn om dit feit te negeren en wederom geen bewoning in het bestemmingsplan toe te staan. De woonfunctie is destijds bij de algehele herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij komt dat in het bestemmingsplan Partieel Plan in Hoofdzaak, herziening 1961, Plan Reedijk wel bewoning mogelijk was. Het nieuwe bestemmingsplan dient te worden aangepast. De boerderij aan de westzijde van het perceel zal de bestemming 'wonen - verspreide woningen' krijgen. Op grond van de regels is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. In de bestaande situatie is sprake van twee woningen in de boerderij. Vandaar dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen toegestaan' dient te worden opgenomen. Voor de resterende bestemming 'bedrijf' aan de oostzijde van het perceel dient de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te worden verwijderd, vanwege het feit dat een inpandige bedrijfswoning aanwezig is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De boerderij aan de westzijde van het perceel Reedijk 101 in Mijnsheerenland krijgt de bestemming 'wonen - verspreide woningen'. Er is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen toegestaan' opgenomen. Voor de resterende bestemming 'bedrijf' aan de oostzijde van het perceel is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' verwijderd.

**I41. De heer J.A. van Nes, Achterweg 2, 3271 LN Mijnsheerenland**

Reactie:

De reactie van de heer Van Nes richt zich op het perceel Achterweg 2 in Mijnsheerenland. Hij verzoekt ten behoeve van het volwaardige glastuinbouwbedrijf de functieaanduiding 'glastuinbouw' en het bouwvlak op het gehele perceel aan de Achterweg 2 in Mijnsheerenland te leggen. Het is één perceel zonder obstakels en belemmeringen, die een scheiding van functies nodig maakt.

Beoordeling:

De omvang en de vorm van het bouwvlak aan de Achterweg 2 in Mijnsheerenland is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. De bestaande oppervlakte aan kassen bedraagt 15.700 m<sup>2</sup>. In de regels is bepaald dat de bestaande oppervlakte aan kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' met 10% vergroot mag worden, met een maximum van 2 hectare. Naar het oordeel van de gemeente is deze 10% te realiseren binnen het bouwvlak dat is opgenomen. Het is derhalve niet noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten. Op het moment dat verdere vergroting van het bedrijf wenselijk en concreet aan de orde is, dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd. In de beoordeling zullen vervolgens alle belangen zorgvuldig dienen te worden afgewogen. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkelingen, zouden deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I42. J.G. de Groot en E.J.A. Ballering, Ritselaarsdijk 10, 3291 KA Strijen**

Reactie:

De reactie richt zich tegen de bestemming 'maatschappelijk' aan de Ritselaarsdijk ong. in Westmaas, ter hoogte van nummer 11. Gesteld wordt dat de bestemmingsomschrijving te ruim is en interpreteerbaar is voor vele ongewenste doeleinden. Gevraagd wordt om de bestemming uitgebreider en nauwkeuriger te omschrijven, waarom de bestemming ter plaatse gewenst is en waar een gebruiker aan moet voldoen om aan te sluiten bij de beoogde bestemming. Verder wordt gevraagd wat de definitie van horeca is binnen de bestemming 'maatschappelijk'. Reden van de vraag is de nachtelijke overlast die ondervonden wordt van groepen die in de accommodatie verblijven. Tot slot stellen de heren De Groot en Ballering een aantal vragen over de gesprekken die hebben plaatsgevonden en de afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar van de accommodatie.

Beoordeling:

Het gebied aan de Ritselaarsdijk ong. in Westmaas, ter hoogte van nummer 11, heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk' gekregen met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - openbaar bestuur, sociaal-cultureel leven en volksgezondheid'. In het vigerende bestemmingsplan was de bestemming 'bijzondere doeleinden' met de aanduiding 'gebouw voor openbaar bestuur, sociaal-cultureel leven en volksgezondheid'. Aangezien de bestemming 'bijzondere doeleinden' in de landelijk verplicht geldende norm SVBP2008 niet meer bestaat, moest gezocht worden naar de bestemming die het dichtst bij deze bestemming in de buurt komt. Naar het oordeel van de gemeente is dat de bestemming 'maatschappelijk'. Met de specifieke aanduiding wordt vervolgens geregeld dat exact hetzelfde gebruik mogelijk wordt gemaakt dat in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk is. Dat sluit aan bij het uitgangspunt dat het bestemmingsplan consoliderend is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een nieuwe, moderne regeling voorzien, die voldoet aan de landelijke eisen en normen. De afspraken die tussen de eigenaar en de gemeente zijn gemaakt over het gebruik van het gebouw en de omgeving, alsmede de handhaving op de aangemerkte overlast, zijn voor het bestemmingsplan niet relevant.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

#### **I43. De heer A. van Es, Polderdijk 43, 3299 LL Maasdam**

##### Reactie:

De heer Van Es reageert op het perceel Polderdijk 47 in Maasdam, bekend als de Fruitgaarde. In het verleden is vergunning verleend om een deel van het perceel te mogen gebruiken als overnachtingsplaats voor campers. In het nieuwe bestemmingsplan is een bestemming opgenomen voor kleinschalig kamperen. De heer Van Es verzoekt om in het nieuwe bestemmingplan exact te regelen wat in het verleden is vergund.

##### Beoordeling:

Zie beantwoording van reactie I35.

##### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

#### **I44. De heer en mevrouw Kweekel-Schelling, Stougjesdijk 118, 3271 KG Mijnsheerenland**

##### Reactie:

De reactie van de heer en mevrouw Kweekel-Schelling heeft betrekking op het perceel Stougjesdijk 120 in Mijnsheerenland. In het vigerende bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om - middels een wijzigingsbevoegdheid - de agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische doeleinden te kunnen gaan gebruiken op het moment dat agrarisch gebruik niet meer aan de orde is. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt een dergelijke mogelijkheid. Dit betekent een verslechtering van de gebruiksmogelijkheden. De heer en mevrouw Kweekel-Schelling verzoeken om in het bestemmingsplan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan opnieuw op te nemen.

##### Beoordeling:

De constatering van de heer en mevrouw Kweekel-Schelling is niet juist. In de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zijn bevoegdheden opgenomen om het agrarisch bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging, te wijzigen in de bestemmingen 'wonen', 'maatschappelijk' of 'recreatie'. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot woningsplitsing bij wijziging naar de bestemming 'wonen'. Uiteraard moet bij iedere vorm van wijziging aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Naast het wijzigen van de bestemming bestaat bij beide agrarische bestemmingen de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan was wel de wijzigingsbevoegdheid verdwenen om een agrarisch bedrijf om te kunnen zetten in een niet-agrarisch bedrijf. Deze verscherping van de regeling is nogmaals beschouwd en de gemeente is tot de conclusie gekomen dat er een onevenredige verslechtering optreedt als agrariërs bij bedrijfsbeëindiging geen mogelijkheid meer hebben om, na wijziging van het bestemmingsplan, hun bedrijf te herontwikkelen tot een niet-agrarisch bedrijf. De economische belangen worden daarmee te veel geschaad. Gezien de druk die er op dit moment bestaat en ook in de toekomst zal bestaan op de agrarische sector is dat bij nadere overweging niet reëel. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

**I45. R3 advies, de heer D.N.J. van Horssen, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland namens de heer O. van der Linden, Gatsedijk 23 in Maasdam.**

Reactie:

De reactie van de heer Van Horssen, namens zijn cliënt, richt zich op het perceel Gatsedijk 23 in Maasdam. Het gaat om het perceel gelegen tussen Gatsedijk 23 in Maasdam en de aan de dijk gelegen woning Gatsedijk 21 in Maasdam. Betreffend perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch'. De grond wordt echter gebruikt als tuin bij de woning Gatsedijk 23. Het verzoek is dan ook om de bestemming 'wonen' voor het perceel op te nemen.

Beoordeling:

Het bouwvlak rond de woning Gatsedijk 23 in Maasdam is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Gezien het huidige gebruik en de bijzondere ligging van het perceel achter de eerstelijns bebouwing aan de Gatsedijk is het redelijk om een gedeelte van de bestemming 'agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'wonen - verspreide woningen'.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het gedeelte grond met de bestemming 'agrarisch' tussen de woningen Gatsedijk 23 en Gatsedijk 21 in Maasdam heeft de bestemming 'wonen - verspreide woningen' gekregen.

**I46. Adviesbureau Eltee B.V., de heer L. de Lange, 's-Gravenweg 142, 2911 CJ Nieuwekerk a/d IJssel, namens J.W.M. van Veghel en J.C.P van Veghel-van Roosmalen m.b.t. het perceel Brabersweg 10 in Mijnsheerenland.**

Reactie:

De reactie van de heer De Lange, namens zijn cliënten, heeft betrekking op Camping Pors aan de Brabersweg 10 in Mijnsheerenland. Als gevolg van de aanleg van de N217 heeft de camping een groot deel van haar aantrekkingskracht verloren. Daardoor is de bezettingsgraad sterk afgenomen. Het bijbehorende restaurant/partycentrum zorgt voor het positieve exploitatieresultaat. Cliënten wensen nu om op het terrein van de camping een hotelaccommodatie te realiseren. De accommodatie kan landschappelijk worden ingepast. De heer De Lange verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen, zodat een hotelaccommodatie kan worden opgericht.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een hotel moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de oprichting van een hotel, dan zal dat middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:  
N.v.t.

**I47. Overwater Rentmeesterskantoor BV, de heer A.A.G.C. Huysmans, Postbus 5715, 3290 AA Strijen, namens de heer J.C. Slooter, Polderdijk 75 in Maasdam**

Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie van de heer Huysmans uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De heer Huysmans reageert, namens zijn cliënt, op het perceel Polderdijk 75 in Maasdam. Op de percelen zijn gelegen een loods, een woning met bijgebouwen en een siertuin. De loods heeft een bestemming 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijfsgebouw'. De locatie Polderdijk 75 in Maasdam heeft een agrarisch bouwvlak. De heer Huysmans verzoekt om aan de locatie Polderdijk 75 in Maasdam een bestemming 'wonen-linten' toe te kennen. Zijn cliënt voert geen agrarische activiteiten uit en het perceel is daarvoor ook niet geschikt.*

In beginsel bestaan er mogelijkheden om de bestemming 'agrarisch' op het perceel Polderdijk 75 in Maasdam te wijzigen. In de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zijn bevoegdheden opgenomen om het agrarisch bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging, te wijzigen in de bestemmingen 'wonen'. Dan moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De wijziging van de bestemming dient echter te worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling past niet in het nieuwe bestemmingsplan dat conserverend van aard is. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan een bestemmingswijziging, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

- *Verzocht wordt om het perceel sectie G nummer 685 de bestemming 'wonen-linten en bebouwingsconcentraties' op te nemen in plaats van 'maatschappelijk'.*  
Het perceel sectie G nummer 685 is in eigendom van de heer Slooter. De bestemming 'maatschappelijk' is dan ook niet juist. De bestemming dient dan ook te worden aangepast. In afwachting van eventuele ontwikkelingen wordt de bestemming aangepast naar 'agrarisch met waarden'.
- *Voor het perceel van de loods sectie G nummer 107 is een bouwvlak gewenst. De afmetingen moeten 60 x 35 meter zijn, zonder bedrijfswoning en met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijfsgebouw' en 'specifieke vorm van agrarisch – niet-agrarisch bedrijfsgebouw'. Met het vervallen van het bouwvlak aan de Polderdijk 75 in Maasdam wordt hiermee een compromis gesloten dat past bij een goede ruimtelijke ordening.*

In beginsel worden er geen nieuwe bouwvlakken toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. Wanneer er echter sprake is van uitruil, kan een win-win situatie ontstaan, die het rechtvaardigt om af te wijken van de algemene lijn. Ook voor dit verzoek geldt dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling die niet meegenomen zal worden in dit conserverende bestemmingsplan. In een separaat traject kan het verzoek goed worden onderbouwd en kunnen alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan deze middels een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

- *Voor het perceel sectie G nummer 107 is deels een aanduiding 'waarde - archeologie AMK' en deels 'waarde – archeologische verwachting hoog 1' opgenomen. Omdat het perceel al lang aaneengesloten in gebruik is, is het verzoek om voor het hele perceel de aanduiding 'waarde – archeologische verwachting hoog 1' op te nemen.*

De archeologische verwachtingswaarde die geldt voor het perceel G 107 is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Bij de aanduiding 'waarde - archeologie AMK' is bekend dat er waarden in de ondergrond aanwezig zijn en daar geldt een strenger onderzoeksregime dan bij de aanduiding 'waarde - archeologische verwachting hoog 1'. Er is geen aanleiding om de bescherming voor het perceelsdeel waar nu de dubbelbestemming 'waarde - archeologie AMK' te verlagen.

- *Verder is de heer Huysmans het niet eens met de verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen om de drainage te kunnen vervangen. Zijn cliënt moet onnodig kosten maken, terwijl de archeologie al niet meer aanwezig is.*

Ten aanzien van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten, zoals drainage, het volgende. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

- *Tot slot stelt hij voor om in artikel 32 ('waarde - archeologie AMK') een vergelijkbare uitzonderingsparagraaf op te nemen als in artikel 33.4.3.*

Artikel 32 kent ook uitzonderingsregels op het omgevingsvergunningstelsel. Gezien de grotere bescherming die binnen de gebieden met de bestemming 'waarde - archeologie AMK' geldt is er geen reden om de uitzonderingsregels aan te passen en te versoepelen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming van het perceel, kadastraal bekend als Maasdam, sectie G nummer 685, is gewijzigd van 'maatschappelijk' in 'agrarisch met waarden'.

### **I48. De heer J.L. de Roon, Dorpsstraat 79, 3274 BC Heinenoord**

#### Reactie:

De heer De Roon geeft aan dat de vorm van zijn bouwperceel aan de Dorpsstraat 79 in Heinenoord zodanig van vorm is dat moderne bebouwing niet mogelijk is. Hij verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.

#### Beoordeling:

De vorm en oppervlakte van het bouwvlak aan de Dorpsstraat 79 in Heinenoord is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is op dit moment geen concreet onderbouwd verzoek om bebouwing op te richten, die mogelijk buiten het bouwvlak is geprojecteerd. Er is dan ook nu geen noodzaak om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Op het moment dat de plannen van de heer De Roon concreet zijn, zal de gemeente bekijken of de wijzigingen wenselijk zijn. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de wijziging van het bouwvlak, dan zal deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I49. DLV, de heer W. Stigter, Postbus 511, 5400 AM Uden namens de erven Naaktgeboren, p/a Boendersweg 8a, 3295 LB 's-Gravendeel**

Reactie:

De reactie van de heer Stigter, namens zijn cliënten, richt zich op de percelen Boendersweg 8 en 8a in 's-Gravendeel. Hij verzoekt om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'. Het agrarisch bedrijf wordt ter plaatse niet meer uitgeoefend. Er is geen bedrijfsopvolging en er zijn naar verwachting geen agrarische ondernemers, die het bedrijf willen overnemen. In ruil voor de nieuwe bestemming zou een aantal bedrijfsgebouwen gesloopt kunnen worden.

Beoordeling:

In april 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van een principeverzoek de intentie uitgesproken om, op basis van een concreet verzoek daartoe, planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van een burgerwoning op het perceel 8, ter vervanging van de bestaande opstallen. Bij de afweging heeft meegewogen dat het agrarische gebruik op deze locatie – gelet op de omliggende woningen - niet het meest logische gebruik is. Een functiewijziging is daarom goed denkbaar. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming moet echter gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. De bebouwing staat al geruime tijd leeg en er is derhalve geen sprake van 'feitelijk' en legaal opgericht gebruik. Wanneer een concreet verzoek tot bestemmingswijziging wordt ingediend, kan een separate planologische procedure worden gevolgd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I50. Suikerunie, de heer A. Markusse, Postbus 100, 4750 AC Oud Gastel**

Reactie:

De heer Markusse geeft aan het niet eens te zijn met de nieuwe bestemming 'natuur', in plaats van 'agrarisch', voor de percelen kadastraal bekend als Heinenoord, sectie H, nummers 211, 212 (gedeeltelijk), 214 en 253. Op deze percelen is op grond van een subsidieregeling tijdelijk bos aangeplant. Na 25 jaar, in 2019, wordt het bos gekapt en krijgen de percelen hun oorspronkelijke agrarische functie terug. Het is niet redelijk de gemaakte afspraken met de nieuwe bestemming 'natuur' te doorkruisen.

Verder vraagt de heer Markusse om een goede onderbouwing te geven voor de bestemmingen 'waarde – archeologische verwachting hoog 1' en 'waarde – archeologische verwachting middelhoog 1' die voor een groot gedeelte is opgenomen voor de agrarische gronden in de omgeving van de vloeivelden.

Beoordeling:

De percelen kadastraal bekend als Heinenoord, sectie H, nummers 211, 212 (gedeeltelijk), 214 en 253 hadden in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming natuur. Het nieuwe bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie vast. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor vertrekpunt. Er is geen reden om de bestemming van de genoemde percelen aan te passen. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied zal bekeken worden hoe op dat moment de feitelijke situatie is en of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.



De dubbelbestemmingen 'waarde – archeologische verwachting hoog 1' en 'waarde – archeologische verwachting middelhoog 1' zijn opgenomen op basis van historisch (bureau)onderzoek dat vastgelegd is op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I51. De heer J.A. Schelling, Wintersweg 7, 3271 LZ Mijnsheerenland**

Reactie:

De heer Schelling reageert op het perceel Wintersweg 7 in Mijnsheerenland.

In het vigerende bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om - middels een wijzigingsbevoegdheid – de agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische doeleinden te kunnen gaan gebruiken op het moment dat agrarisch gebruik niet meer aan de orde is. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt een dergelijke mogelijkheid. Dit betekent een verslechtering van de gebruiksmogelijkheden. De heer Schelling verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan opnieuw op te nemen.

Beoordeling:

Zie beantwoording reactie I44.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

**I52. De heer A.P van den Hoek, Westdijk 34, 3274 KG Heinenoord**

Reactie:

De reactie van de heer Van den Hoek heeft betrekking op de locatie bij het koelhuis aan de Reedijk in Heinenoord. Hij wil daar graag een eigen bouwvlak hebben om een bedrijf te kunnen beginnen. Nu is er een aanduiding 'agrarisch bedrijfsgebouw' opgenomen.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan voor Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het toekennen van een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een bedrijf moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de oprichting van een bedrijf, zal dit middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I53. De heer J. Breevaart, Blaaksedijk 218, 3271 LR Mijnsheerenland**

Reactie:

De reactie van de heer Breevaart heeft betrekking op de percelen Blaaksedijk 216a en 218 in Mijnsheerenland. Hij geeft aan dat nummer 216a geen bedrijfswoning is en dat op 218 ook geen bedrijfswoning meer aanwezig is. Verder geeft hij aan dat daarmee de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – linten' kan komen te vervallen.

Beoordeling:

De bestemming op Blaaksedijk 216a in Mijnsheerenland is 'bedrijf'. De opstallen mogen ten behoeve van het bedrijf gebruikt worden. Er is niet bepaald dat er sprake moet zijn van een bedrijfswoning. De heer Breevaart heeft aangegeven dat er geen bedrijfswoning meer is in het pand met nummer 218. De ruimte wordt gebruikt als kantoor. De aanduiding kan daarmee komen te vervallen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – linten' is verwijderd van het pand aan de Blaaksedijk 218 in Mijnsheerenland.

**I54. Mts. P.W. en A.P. van den Hoek, Westdijk 50, 3274 KG Heinenoord**

Reactie:

De reactie van maatschap Van den Hoek richt zich op hun eigendom aan de Westdijk 50 in Heinenoord. Aangezien de reactie van de maatschap uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De maatschap is het ermee eens dat de locatie niet wordt aangemerkt als archeologische vindplaats. Verder is geen reden om de 'archeologische verwachtingswaarde hoog 1' op te nemen. De kosten die zijn gemaakt voor het uitvoeren van onderzoek voor de bouw van een schuur wil de maatschap gedeeltelijk verhalen op de gemeente.*

Ten tijde van de toetsing van de aardappelloods aan het geldende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' is gebleken dat deze aardappelloods niet kon worden opgericht binnen het agrarisch bouwperceel. Op de gronden met de aanduiding 'bouwperceel' ligt een 'zone ten behoeve van de bescherming van archeologische vindplaatsen'. Uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat door de aanwezigheid van de genoemde 'zone' het niet mogelijk is de geplande aardappelloods ter plekke te realiseren. Verzoeker was vervolgens genoodzaakt de aardappelloods buiten het agrarisch bouwperceel op te richten. Om deze reden is een wijzigingsplan vastgesteld en in werking getreden. Vervolgens is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een aardappelloods op het perceel Westdijk 50 in Heinenoord. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft bevestigd dat de bouw van de aardappelloods niet kon binnen het bouwperceel, zoals dat op de verbeelding is opgenomen. Voor de vraag of het perceel terecht dan wel onterecht is aangemerkt als archeologische vindplaats, moet terug worden gekeken ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en

daartegen is destijds geen zienswijze ingediend. Gezien het bovenstaande was het archeologisch onderzoek noodzakelijk.

- *Gezien de voorgenomen ontwikkelingen van het bedrijf wenst de maatschap de vorm en de omvang van het bouwvlak te wijzigen. Op dit moment wordt gewerkt aan de onderbouwing van de plannen.*

De vergunde situatie is in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied verwerkt. Gezien het feit dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is en de plannen van de maatschap op dit moment onvoldoende concreet zijn, is het niet wenselijk om het bouwvlak verder te vergroten. Op het moment dat verdere vergroting van het bedrijf concreet aan de orde is, dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd. In de beoordeling zullen vervolgens alle belangen zorgvuldig dienen te worden afgewogen. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan deze middels een separate planologische procedure worden gerealiseerd.

- *Op het huiskavel is een strook landbouwgrond tot 'natuur' bestemd. Op grond van de bestemming mogen er geen agrarische activiteiten plaatsvinden, terwijl de grond landbouwgrond is en blijft. Dit brengt een waardedaling van de grond met zich mee.*

De wijziging van de bestemming is abusievelijk in het voorontwerpbestemmingsplan terecht gekomen. Er is hier sprake van een fout. In het vigerende bestemmingsplan had betreffend perceelsdeel een agrarische bestemming en dat moet in het nieuwe bestemmingsplan ook het geval zijn. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden hersteld.

- *De molenbiotoop heeft een te grote inbreuk op het bedrijf. De molen heeft niet meer dan een monumentale en toeristische functie. De molen is geen bedrijf meer. De maatschap verzoekt om de molenbiotoop te verkleinen om zo de beperkingen op het bedrijf te verkleinen.*

Op basis van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland is de gemeente verplicht om de molenbiotopen op te nemen in het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om de biotoop te verkleinen. Wel kan onder voorwaarden afgeweken worden van de molenbiotoop. Op het moment dat een concreet bouwplan aan de orde is, zal bekeken worden of die mogelijkheid bestaat.

- *Het bouwvlak rond de mestlo aan de Reedijk is sterk verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De bouw van een tweede silo is daardoor niet meer mogelijk. Het verzoek is om de bestaande rechten te respecteren.*

In het vigerende bestemmingsplan was voor de mestlo de bestemming 'niet-agrarische bedrijven' met de aanduiding 'opslag van mest' opgenomen. In tabel 1 behorende bij de planvoorschriften is de bestaande oppervlakte aan gebouwen per bedrijf vastgelegd. In de voorschriften is geregeld dat deze bestaande oppervlakte niet verder mag worden vergroot. In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwvlak rond de silo gelegd. De bestaande bebouwing wordt daarmee ook in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd. Zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan is de bouw van een tweede mestlo niet mogelijk.

- *Bij het koelhuis aan de Reedijk is een ruimer bouwvlak gewenst met het oog op de toekomstplannen van de maatschap. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan om de uitbreidingswens te onderbouwen.*

Ten aanzien van de plannen bij het koelhuis aan de Reedijk geldt ook dat deze plannen onvoldoende concreet en onderbouwd zijn om mee te kunnen nemen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas.

- *De maatschap verzoekt om de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven pas te bieden op het moment dat er de noodzaak voor bestaat en de mogelijkheden niet rechtstreeks te bieden. De reden is dat nevenactiviteiten de agrarische functie kunnen aantasten en ondermijnen. Het agrarisch gebruik moet voorop staan en de andere functies zijn slechts bijzaken.*

De agrarische functie blijft de hoofdfunctie. De nevenactiviteiten kunnen qua aard en omvang nooit de overhand krijgen. Het is niet wenselijk om de activiteiten alleen na afwijking van de regels mogelijk te maken. Met het bestemmingsplan wordt een zekere mate van flexibiliteit nagestreefd, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie. De regeling sluit aan bij dit uitgangspunt.

- *Op grond van de bestemming 'agrarisch met waarden' geldt een verbod voor fruit- en boomteelt. De maatschap wil de mogelijkheid hebben om een andere kant binnen de landbouw op te gaan. De overheid mag geen beperkingen opwerpen, zoals het verbieden van fruit- en boomteelt. Bovendien is boomteelt tijdelijk en is de aantasting van de openheid ook tijdelijk.*

Openheid is in bepaalde delen van het landelijk gebied een grote landschappelijke waarde. Het is niet wenselijk om nieuwe activiteiten toe te staan, die de openheid op enige wijze en al dan niet tijdelijk zullen aantasten. Aanpassing van de regeling is derhalve niet wenselijk.

- *Verder is de maatschap het er niet mee eens dat vergunning moet worden aangevraagd voor de aanleg van verharding. De legeskosten die daarmee gemoeid zijn, brengen de concurrentiepositie in gevaar.*

In de regels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van de aanwezige waarden. De regeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Er is geen reden om de regeling aan te passen.

- *Tot slot is de maatschap het niet eens met het toekennen van vermeende archeologische waarden, omdat hier geen vooronderzoek naar is gedaan. Belanghebbenden ondervinden hier direct schade van. Meegenomen moet worden dat veel waarden verloren zijn gegaan door landbouwkundig gebruik, ruilverkaveling, diepplougen, drainage etc.*

Het toekennen van de bestemmingen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden is gebaseerd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Bij concrete aanwijzingen dat de mogelijke archeologische waarden niet verstoord worden, kan het college van de verwachtingenkaart en het bestemmingsplan afwijken en besluiten dat geen archeologisch onderzoek nodig is.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming 'natuur' op het perceel Westdijk 50 in Heinenoord is gewijzigd naar 'agrarisch'.

### **I55. De heer L. Edelman, Reedijk 2, 3274 KE Heinenoord**

#### Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie van de heer Edelman uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

De reactie van de heer Edelman heeft betrekking op het perceel Reedijk 2 in Heinenoord.

- *Hij geeft aan dat de woning geen bedrijfswoning is, maar een gewone woning.*

De constatering dat de woning Reedijk 2 in Heinenoord als bedrijfswoning is aangemerkt in het nieuwe bestemmingsplan is niet juist. De woning heeft de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties'.

- *Op ruimtelijkeplannen.nl is alleen de contour van de hoofdbebouwing te zien, terwijl op de analoge verbeelding ook de aanbouwen te zien zijn. Er ontbreekt echter een vergunde carport/overkapping. Zijn vraag is wat de voorgevel van zijn huis is in het kader van het bouwbesluit.*

Bij de analoge verbeelding is de kadastrale en GBKN-ondergrond ook te zien. Dit vergroot de leesbaarheid van het bestemmingsplan, maar die kaartlagen maken geen onderdeel uit van het juridische bestemmingsplan. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is de ondergrond niet zichtbaar, maar dat heeft geen consequenties voor de aanwezige bebouwing.

- *De locatie Reedijk, 2a-2-4 in Heinenoord is aangelegd op opgehoogd terrein en ligt 1 tot 2 meter hoger dan het naastgelegen maaiveld. Archeologische vondsten zijn alleen mogelijk beneden het oorspronkelijke maaiveld. Beroering van de grond tot 0,5 meter onder het niveau van het naastgelegen maaiveld zou een logische aanwijzing zijn.*

De archeologische verwachtingswaarde voor het perceel is gebaseerd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Bij concrete aanwijzingen dat de mogelijke archeologische waarden niet verstoord worden, kan het college van de verwachtingenkaart en het bestemmingsplan afwijken en besluiten dat geen archeologisch onderzoek nodig is.

- *In het bestemmingsplan staat dat er op het naburig perceel Reedijk 2a in Heinenoord één bedrijf is gevestigd met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: overige bedrijvigheid'. Dit is niet juist. Er vinden activiteiten plaats door meerdere bedrijven. Het bedrijf op het adres Reedijk 2a in Heinenoord is ten onrechte niet opgenomen in bijlage 3 bij de regels. In het verleden is er opslag van Rijkswaterstaat geweest. Dat is het laatste gebruik dat bij de gemeente bekend is. Dit gebruik is als zodanig dan ook in bijlage 3 opgenomen.*

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bedrijf op het adres Reedijk 2a in Heinenoord is toegevoegd aan bijlage 3 bij de regels met de omschrijving 'opslag Rijkswaterstaat'.

### **I56. Pligt Professionals, de heer G. van der Pligt, Gorzenweg 6e, 3274 LL Heinenoord**

#### Reactie:

De heer Van der Pligt is blij met de lang gewenste 'glas-voor-glas' regeling, die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Hij vreest echter dat de uitvoerbaarheid wordt belemmerd door de voorwaarden die aan de regeling hangen. De regeling is pas werkzaam wanneer de te saneren oppervlakte de glasrechten betreft in plaats van de aanwezige opstanden. Het verzoek is om de regeling aan te passen.

#### Beoordeling:

De voorwaarden die zijn gekoppeld aan de 'glas-voor-glas' regeling zijn gebaseerd op de provinciale Verordening Ruimte. Het is niet wenselijk en niet toegestaan om van het provinciaal beleid af te wijken.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I57. Tuinbouwbedrijf A. Stolk en zoon, Papeweg 2, 3271 LJ Mijnsheerenland**

#### Reactie:

De heer Stolk verzoekt om het bouwvlak rond zijn bedrijf aan de Papeweg 2 in Mijnsheerenland te vergroten tot het totaal van de kadastrale percelen nummers 912, 913 en 915. Dit in verband met de toekomstige uitbreidingsplannen van het bedrijf.

#### Beoordeling:

De omvang en de vorm van het bouwvlak aan de Papeweg 2 in Mijnsheerenland is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. De bestaande oppervlakte aan kassen bedraagt 14.500 m<sup>2</sup>. In de regels is bepaald dat de bestaande oppervlakte aan kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' met 10% vergroot mag worden, met een maximum tot 2 hectare. Naar het oordeel van de gemeente is deze 10% te realiseren binnen het bouwvlak dat is opgenomen. Het is derhalve niet noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten. Op het moment dat verdere vergroting van het bedrijf wenselijk en concreet aan de orde is, dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd. In de beoordeling zullen vervolgens alle belangen zorgvuldig dienen te worden afgewogen. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan deze middels een separate planologische procedure worden gerealiseerd.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I58. Mevrouw L. van Nederpelt – In 't Veld, Zwanegatsedijk 2, 3299 LT Maasdam**

#### Reactie:

Mevrouw Van Nederpelt – In 't Veld reageert op de staat van onderhoud van de oever aan de zuidkant van de Binnenmaas. Die is erg slecht. Verder zijn de aangelegde vennen vervuild door de uitwerpselen van de ganzen. Verder geeft hij aan dat o.a. het dijktaalud van de Zwanegatsedijk/Polderdijk in Maasdam zeer slecht is.

#### Beoordeling:

De reactie van mevrouw Van Nederpelt – In 't Veld heeft te maken met het onderhoud van de oevers en de dijktaaluds. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is deze reactie niet relevant.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I59. Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied, de heer B. Domhof, Antonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld, namens Maatschap Boer, Zuiddijk 18 in Maasdam**

#### Reactie en beoordeling:

De reactie van de heer Domhof, namens zijn cliënt, richt zich op de locatie Zuiddijk 18 in Maasdam. Aangezien de reactie van de heer Domhof uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De locatie heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Er vindt intensieve veeteelt plaats in de vorm van een kuikenmesterij en verder is er teelt van bloemen en spruiten. Dat zijn twee volwaardige bedrijfstukken. Het verzoek is om een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.*

In beginsel is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, tenzij uitdrukkelijk is aangegeven dat twee of drie woningen zijn toegestaan. Deze woningen bestaan dan echter al in de bestaande situatie. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat per volwaardig agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij meerdere woning zijn vergund. Dat laatste is niet het geval. De bedrijfslocatie aan de Zuiddijk 18 in Maasdam moet planologisch worden gezien als één bedrijfslocatie. Er is sprake van één bouwvlak. Het feit dat er twee bedrijfstakken worden uitgeoefend geeft geen aanleiding tot het toestaan van een extra bedrijfswoning. De typen bedrijfsvoering geven daar ook geen aanleiding toe.

- *Ten opzichte van de huidige bebouwde oppervlakte mag nog slechts 10% uitgebreid worden. Dat heeft negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij te kunnen vergroten. Voorwaarde is dat dat uit het oogpunt van het dierenwelzijn noodzakelijk is en dat er geen toename is van het dierenaantal. De investering die gedaan moeten worden, moeten kunnen worden terugverdiend, bijvoorbeeld door een gelijktijdige uitbreiding. Het niet kunnen uitbreiden in dierenaantal is een bedreiging voor de sector.*

De bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid. Met een afwijkmogelijkheid kan een verdere vergroting worden toegestaan, mits dit noodzakelijk is voor het dierenwelzijn en het aantal dieren hierdoor niet toeneemt. Intensieve veehouderijen hebben een behoorlijke impact op de omgeving. De omgeving van Zuiddijk 18 in Maasdam kenmerkt zich als een gebied met veel waarde. Er zijn regels opgenomen die openheid, waterhuishouding, rust en hoogteverschillen moeten beschermen. Het opnemen van ruimere mogelijkheden om het bedrijf uit te kunnen laten breiden, zou in het kader van de te beschermen waarden niet gewenst zijn.

- *In artikel 4.2.3. is de voorwaarde opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee niet kan worden verleend indien niet daaraan voorafgaand is gemotiveerd, dan wel is aangetoond dat er geen significante effecten zullen optreden in een Natura 2000-gebied. De heer Domhof geeft aan dat hierin de gemeente geen bevoegd gezag is, maar de provincie. Hij verzoekt om de voorwaarde te schrappen.*

De voorwaarde die was opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee niet kan worden verleend indien niet daaraan voorafgaand is gemotiveerd, dan wel is aangetoond dat er geen significante effecten zullen optreden in een Natura 2000-gebied is verwijderd. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van de Passende Beoordeling is gebleken dat maximalisatie van het bestemmingsplan niet leidt tot significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden in en in de omgeving van het plangebied. Met name de effecten vermisting en verzuring door toename van stikstofemissie en -depositie is in relatie tot het bedrijf aan de Zuiddijk 18 in Maasdam is belangrijk.

- *Er is een landelijke ontwikkeling gaande in de richting van verplichte mestverwerking op bedrijfsniveau. Het verzoek is dan ook om mestbe- en verwerking op bedrijfsniveau toe te staan.*

Het uitstrooien en omploegen van mest valt binnen de normale agrarische bedrijfsvoering. Bewerking van mest bijvoorbeeld door vergisting en verwerking tot een ander product, wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. In het kader van het conserverende karakter van het bestemmingsplan is dat niet wenselijk.

- *De bestemming 'waarde – archeologische verwachting middelhoog 2' die op het perceel rust brengt een enorme administratieve en financiële last met zich mee. De verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen om dieper dan 0,3 meter onder maaiveld te mogen ploegen werkt zwaar belemmerend.*

Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De voorwaarde die was opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee niet kan worden verleend indien niet daaraan voorafgaand is gemotiveerd, dan wel is aangetoond dat er geen significante effecten zullen optreden in een Natura 2000-gebied is verwijderd.

### **I60. De heer D.W. de Romph, Stougjesdijk 33, 3273 LL Westmaas**

#### Reactie:

De reactie van de heer De Romph heeft betrekking op het perceel Stougjesdijk 33 in Westmaas, kadastraal bekend als sectie D, nummer 435. De heer De Romph heeft een brief van de gemeente gekregen dat niet handhavend zal worden opgetreden tegen het gebruik van de grond als weiland, siertuin, erf, moestuin en gazon. Hij verzoekt om de strekking van de brief te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas.

#### Beoordeling:

Het perceel Stougjesdijk 33 in Westmaas heeft in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'wonen – verspreide woningen'. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Stougjesdijk. Die bebouwing vormt een karakteristiek dijklint. 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. Het is niet wenselijk om nieuwe ontwikkelingen direct aan de dijklinten mogelijk te maken. Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen – verspreide woningen' zou mogelijkheden bieden om bebouwing verder van de dijk af te realiseren. Die zou afbreuk doen aan de kwaliteiten van het dijklint en is daarom niet wenselijk. De brief van de gemeente om niet handhavend op te treden blijft echter onverkort van kracht.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I61. Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, de heer D.N.J. van Horsen,**



**West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland, namens BroNij B.V. te Heinenoord.**

Reactie:

De reactie van de heer Van Horssen, namens zijn cliënt, heeft betrekking op het perceel Reedijk 19b in Heinenoord. BroNij B.V. heeft het perceel gehuurd. Het perceel was oorspronkelijk in gebruik door de overheid als zoutopslag. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een niet-agrarische bedrijfsbestemming tot milieucategorie 2 met als aanduiding 'opslag Rijkswaterstaat'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de vigerende regeling overgenomen. Het huidige gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming en de aanduiding. Het bedrijf is wel een categorie 2 bedrijf, maar heeft de volgende kernactiviteiten: het leveren, plaatsen, inspecteren en onderhouden van afvalsystemen, kabels en leidingen en het onderhouden van riool- en wijkgemalen. Het verzoek van de heer Van Horssen is om het bedrijf BroNij B.V. in het nieuwe bestemmingsplan bij recht mogelijk te maken. De feitelijke omvang van het bedrijf is 7.990 m<sup>2</sup>. Een deel van het perceel heeft de bedrijfsbestemming en een deel de bestemming 'verkeer'. Het verzoek is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Tot slot verzoekt de heer Van Horssen om 880 m<sup>2</sup> aan bebouwing toe te staan, in plaats van de op dit moment aanwezige 800 m<sup>2</sup>.

Beoordeling:

In het kader van het legalisatieonderzoek in 2011 heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de gemeente geadviseerd over de milieucategorie van het bedrijf BroNij B.V. dat gevestigd is aan de Reedijk 19b in Heinenoord. Zij schatten op basis van de activiteiten van het bedrijf dat dit gaat om een milieucategorie 2, met als grootste richtafstand 30 meter voor geluid. Het college heeft ingestemd om – op basis van een concreet verzoek daartoe – planologische medewerking te verlenen aan de vestiging (legalisatie) van de bedrijfsactiviteiten van BroNij B.V. Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De omschrijving 'opslag Rijkswaterstaat' in bijlage 3 bij de regels zal worden gewijzigd in 'leveren, plaatsen, inspecteren en onderhouden van afvalsystemen, kabels en leidingen en het onderhouden van riool- en wijkgemalen'.

Voor wat betreft het oppervlakte van het bestemmingsvlak. Dit komt inderdaad niet overeen met de feitelijke situatie. Een gedeelte van het bedrijfsperceel heeft de bestemming 'verkeer' maar wordt, ook door de vorige eigenaar, bedrijfsmatig gebruikt. Het bestemmingsplan zal op dit punt moeten worden aangepast. Binnen de regels bij de bestemming 'bedrijf' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen te kunnen vergroten met 10% van de bestaande oppervlakte. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale uitgangspunten. Het is echter niet wenselijk om de uitbreidingsruimte direct en zonder voorwaarden op te nemen. Vandaar dat gekozen is voor een afwijkingsmogelijkheid met de bijbehorende voorwaarden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De omschrijving 'opslag Rijkswaterstaat' voor het bedrijf aan de Reedijk 19b in Heinenoord in bijlage 3 bij de regels is gewijzigd in 'leveren, plaatsen, inspecteren en onderhouden van afvalsystemen, kabels en leidingen en het onderhouden van riool- en wijkgemalen'. Het deel van het bedrijfsperceel Reedijk 19b in Heinenoord met de bestemming 'verkeer' is bij de bedrijfsbestemming getrokken.

## **I62. De heer A.J.A. Monhemius, Gatsedijk 27, 3299 LA Maasdam**

### Reactie:

De reactie van de heer Monhemius heeft betrekking op zijn glas- en tuinbouwbedrijf aan de Gatsedijk 27 in Maasdam. Zijn bedrijf is 16.600 m<sup>2</sup> groot en is gespecialiseerd in het kweken van zaden voor de vruchtgroenten branche. Zijn wens is om het regenwaterbassin te vergroten. In het bassin wordt hemelwater opgevangen dat vervolgens als sproeiwater wordt gebruikt. In de zomermaanden raakt het bassin leeg en moet op oppervlaktewater worden overgeschakeld. Dat is niet altijd wenselijk. De wens is nu om het bassin uit te breiden van 3.300 m<sup>3</sup> naar 5.000 à 6.000 m<sup>3</sup>. Het bassin valt dan buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn echter bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 2 meter. Het bestaande bassin heeft een hoogte van 1,70 meter.

### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het bouwvlak aan de Gatsedijk 27 in Maasdam omvat de bestaande bebouwing. Het vergroten van het bouwvlak moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de vergroting van het bouwvlak, zal dat middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen. Overigens ontbreekt de noodzaak voor het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van het regenwaterbassin. De uitbreiding is namelijk ook buiten het bouwvlak toegestaan.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **I63. De heer B.J. van der Linden, Gatsedijk 25, 3299 LA Maasdam**

### Reactie:

De heer Van der Linden heeft geconstateerd dat het perceel Gatsedijk 25 in het nieuwe bestemmingsplan wordt aangemerkt als 'agrarisch'. Hij verzoekt een woonbestemming toe te kennen, conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is zijn verzoek om het hele perceel de woonbestemming te geven en niet alleen het gedeelte van het oude woonhuis.

### Beoordeling:

Zie reactie I7.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Op het perceel Gatsedijk 25 is de bestemming 'wonen - verspreide woningen' opgenomen.

**I64. H. Schurg Aannemingsbedrijf B.V., de heer M. Schurg, Sluisendijk 5,  
3274 BM Heinenoord**

Reactie:

De heer Schurg geeft een aantal punten aan, waarop hij het bestemmingsplan aangepast wil zien. De punten zijn zowel algemeen van aard als van toepassing op zijn perceel aan de Sluisendijk 5 te Heinenoord.

Bij niet-agrarische bedrijven zijn vaak meerdere bedrijven gevestigd op een perceel. Die moeten allemaal afzonderlijk worden genoemd. Wanneer ze in verschillende milieucategorieën vallen, moet de zwaarste categorie aangehouden worden.

Op industrieterreinen is bebouwing tot 70% van de oppervlakte toegestaan. Deze mogelijkheid ook opnemen voor bedrijven in het landelijk gebied.

Verder ook voor bedrijven in het landelijk gebied een vrijstellingsmogelijkheid opnemen om bedrijven in categorie 4 toe te kunnen staan.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in het landelijk gebied zijn zeer beperkt en gekoppeld aan stringente voorwaarden. Dat beperkt bedrijven zeer in hun ontwikkeling.

De uitbreidingsmogelijkheden, inwisselbaarheid van bedrijven en de mogelijkheden voor herbestemmen van onbenutte ruimte zijn zeer beperkt. De schade als gevolg daarvan wordt onvoldoende gecompenseerd.

Beoordeling:

In bijlage 3 behorende bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan zijn de niet-agrarische bedrijven opgesomd. In de tabel is te zien dat het mogelijk is dat er op een bepaald adres verschillende bedrijven zijn gevestigd. In de regels is ook exact aangegeven welke categorieën bedrijven op welke plekken zijn toegestaan.

Het is niet wenselijk om dezelfde bepalingen op te nemen voor niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied als voor bedrijven op een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen zijn speciaal ingericht en bedoeld voor bedrijven. De daar gevestigde bedrijven hebben meer mogelijkheden dan bedrijven in het landelijk gebied, daar het landelijk gebied niet primair bedoeld is voor niet-agrarische bedrijven. Bedrijven die er reeds gevestigd zijn, worden gerespecteerd. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden. In beginsel is de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid is een kleine vergroting, onder voorwaarden, mogelijk. Het bieden van mogelijkheden, zoals op een bedrijventerrein is echter niet wenselijk.

Bedrijven in categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan waar ze op dit moment bestaan en als zodanig in bijlage 3 bij de regels zijn opgenomen. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd is het niet wenselijk om zwaardere bedrijven mogelijk te maken op plaatsen waar ze nu nog niet gevestigd zijn.

Gezien het bovenstaande is het een bewuste keuze om de uitbreidingsmogelijkheden, categorieën bedrijvigheid en uitwisselbaarheid van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied te beperken. Daarbij worden in het verleden verworven rechten en mogelijkheden wel zoveel mogelijk gerespecteerd, zodat er geen schade ontstaat als gevolg van bepalingen in het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **I65. Familie L.A. v.d. Giessen, Strijenseweg 134a, 3295 KR 's-Gravendeel**

### Reactie:

De reactie van familie V.d. Giessen heeft betrekking op het perceel Strijenseweg 134a in 's-Gravendeel. Het verzoek is om de gevestigde caravanstalling uit te breiden. De wens is om een nieuwe loods te bouwen, achter de bestaande schuur.

### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het bouwvlak aan de Strijensedijk 134a in 's-Gravendeel omvat de bestaande bebouwing en geeft nog ruimte voor enige uitbreiding. Het bouwen van een geheel nieuwe loods moet echter gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de oprichting van een nieuwe loods, zal dat middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **I66. De heer C.A. van der Hoek, Boendersweg 20, 3295 LB 's-Gravendeel**

### Reactie:

De heer Van der Hoek is eigenaar van het perceel Boendersweg 20 in 's-Gravendeel. Op dit perceel geldt nu de bestemming 'tuincentrum/hoveniersbedrijf'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'hoveniersbedrijf en verhuur sloop- en bouwmaschinen' opgenomen. De heer Van der Hoek wil de mogelijkheid voor de toekomst open houden om een herstart te maken met het tuincentrum. Zijn verzoek is om bestemming 'hoveniersbedrijf, opslag en agrarisch nevenbedrijf' op te nemen.

Gezien de economische situatie is vervolgens het verzoek om het perceel te splitsen om een burgerwoning op te kunnen richten.

### Beoordeling:

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'tuincentrum'. Artikel 15 van de voorschriften is van toepassing, waarin is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor de bedrijfsvoering van tuincentra.

Het nieuwe bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Uitgangspunt is om geen verworven rechten af te nemen en het nieuwe bestemmingsplan aan te laten sluiten bij zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede de huidige feitelijke situatie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan een tuincentrum mogelijk maakt, dient deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan terug te komen. In bijlage 3 behorende bij de regels is bij type bedrijf voor de Boendersweg 20 in 's-Gravendeel opgenomen: hoveniersbedrijf en verhuur sloop- en bouwmaschinen. Aan die beschrijving zal de functie tuincentrum worden toegevoegd. Naar het idee van de gemeente is het concreet beschrijven van die functie passender dan de omschrijving als agrarisch nevenbedrijf.

Zoals gesteld is het bestemmingsplan conserverend van aard. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het bouwen van een nieuwe woning moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst

mee te werken aan de oprichting van een nieuwe woning, zal dat middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In bijlage 3 bij de regels is de omschrijving van het bedrijfstype voor het bedrijf aan de Boendersweg 20 in 's-Gravendeel aangepast. De omschrijving luidt nu 'hoveniersbedrijf, tuincentrum en verhuur sloop- en bouwmachines'.

**I67. Mevrouw J. Dekker, Maasweg 3, 3271 LH Mijnsheerenland**

Reactie:

Mevrouw Dekker heeft geconstateerd dat haar mestzakken- en bietenstortplaats, waarvoor bouwvergunningen zijn aangevraagd, niet in een bouwvlak vallen. De bebouwing is gelegen aan de Achterweg in Mijnsheerenland.

Beoordeling:

Mestzakken die buiten een agrarisch bouwvlak zijn gelegen hebben een specifieke aanduiding gekregen. Op grond van de verleende vergunningen is de conclusie getrokken dat slechts voor één mestzak vergunning is verleend. Het betreft de meest westelijk gelegen opslag. Voor deze mestzak dient een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestopslag' te worden opgenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor een vergunde mestzak aan de Achterweg in Mijnsheerenland is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestopslag' opgenomen.

**I68. Stichting BHWP, mevrouw H.M. Themans-Bouwman, Lange Hille 2, 3261 TL Oud-Beijerland**

Reactie en beoordeling:

Mevrouw Themans-Bouwman geeft namens de stichting tot Behoud van de Hoeksche Waard als Polderlandschap (BHWP) een reactie op de toelichting en de regels. Aangezien de reactie uit een groot aantal opmerkingen en vragen bestaat, zijn ze hieronder puntsgewijs samengevat. Voor het overzicht is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid door de regels die in het plan staan. Betekent dit dat er in de toekomst geen wijzigingen in het bestemmingsplan mogelijk zijn?*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Er is in beginsel geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dat neemt niet weg dat er in de regels afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden zitten die veranderingen kunnen veroorzaken.

- *Mag pluimvee opgehokt worden?*

Deze vraag is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen iedere bestemming wordt verwezen naar de verbeelding en de bijbehorende planregels.

- *Hoeveel kampeerplaatsen worden toegestaan aan de Kilweg 41 in 's-Gravendeel op het moment dat het gebruik als opvanglocatie voor het COA stopt? De stichting is tegen een grote camping met meer dan 25 plaatsen.*

Reeds in het vigerende bestemmingsplan was betreffend perceel al bestemd voor recreatie in de vorm van een kampeerterrein. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'gemengd-1' opgenomen. Aangezien het COA inmiddels is vertrokken ligt een 'mengbestemming' niet meer voor de hand. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor de locatie Kilweg 41 in 's-Gravendeel de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie' worden opgenomen. Op grond van die bestemming is alleen een kampeerterrein toegestaan. Er is geen maximaal aantal kampeerplaatsen opgenomen. Een camping met maximaal 25 plaatsen valt onder de noemer kleinschalig kamperen. De camping aan de Kilweg 41 in 's-Gravendeel overstijgt deze definitie en het is dan ook niet reëel om een maximum van 25 plaatsen op te nemen.

- *De stichting is van mening dat nooit afbreuk gedaan mag worden aan landschapswaarden, ook al zijn ingrepen in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk.*

In het nieuwe bestemmingsplan worden de aanwezige landschapswaarden zo goed mogelijk beschermd door de gebiedsaanduidingen ten behoeve van het behoud van openheid, rust, hoogteverschillen en waterhuishouding. Ingrepen en ontwikkelingen bij bestaande agrarische bedrijven dienen te worden getoetst aan de ter plekke aanwezige waarden.

- *In verband met het risico bij fruit- en boomteelt van bestrijdingsmiddelen is fruit- en boomteelt niet bij recht toegestaan bij gevoelige functies zoals woningen. Worden natuurgebieden ook gerekend tot gevoelige functies?*

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid. Natuurgebieden worden derhalve niet gerekend tot gevoelige functies in de zin van bestrijdingsmiddelen.

- *Het lijkt of de grenzen van de bouwvlakken nu opnieuw zijn bepaald. De stichting is van mening dat de grenzen al bepaald zijn en niet anders mogen worden vastgesteld.*

Voor het bepalen van de bouwvlakken is het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' het uitgangspunt geweest. De afwijkingen zijn minimaal. In het geldende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel wordt echter niet gewerkt met bouwvlakken. Daar zijn de vlakken wel opnieuw bepaald. Uitgangspunt daarbij is geweest dat alle legaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen en dat er daarnaast nog ruimte is voor enige uitbreiding.

- *De stichting is van mening dat de uitbreiding van een bouwvlak slechts eenmalig mag worden toegepast.*

De gemeente is van mening dat een dergelijk uitgangspunt onnodig beperkend kan werken. Op het moment dat een uitbreiding van het bouwvlak aan de orde is, zal bekeken moeten worden of dat wenselijk. Daarbij moeten alle belangen afgewogen worden, zowel die van de initiatiefnemer als die van de natuur. Het is dan van ondergeschikt belang of het gaat om een eerste uitbreiding of om een volgende.

- *De stichting is tegen de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan buiten het bouwvlak. Daarmee kan de open ruimte volledig worden ingevuld.*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder andere afrasteringen rond weilanden, verkeersborden en lichtmasten. Deze horen bij de inrichting van het landelijk gebied en moeten ook buiten de bouwvlakken mogelijk zijn. Ook worden schuilgelegenheden in het kader van het dierenwelzijn onder voorwaarden binnen de bestemming 'agrarisch' toegestaan. Binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' zijn schuilstallen niet toegestaan.

- *In het kader van nevenfuncties bij bedrijfswoningen zijn een kapsalon, trimsalon, pedicuresalon, notaris, makelaar, schilder en stukadoor niet passend bij de woonfunctie.*

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de omschrijving van 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden bedrijf' in de regels.

- *Maximaal 500 m<sup>2</sup> mag gebruikt worden voor een bed&breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit. De stichting vindt deze oppervlakte te ruim, gezien het feit dat er twee kamers voor maximaal 5 personen zijn toegestaan.*  
500 m<sup>2</sup> is geen absolute oppervlaktemaat. Ten behoeve van nevenactiviteiten, waaronder bed&breakfast, mag de gezamenlijke in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum 500 m<sup>2</sup>. Voor verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten geldt een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Voorgaande bepalingen zijn alleszins redelijk en behoeven ten behoeve van de mogelijkheden voor bed&breakfast niet te worden aangepast.
- *Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn op zich prima, maar er kan heel veel gewijzigd worden, zonder dat er bezwaar kan worden gemaakt.*  
De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn zodanig vormgegeven dat er altijd een belangenafweging moet plaatsvinden, voordat er gebruik gemaakt kan worden van de bevoegdheden. Daarmee worden aanwezige belangen beschermd en is het niet noodzakelijk en ook niet wenselijk om voor iedere afwijking of wijziging uitgebreide procedures te moeten volgen.
- *Bij herbouw van een bedrijfswoning moet sprake zijn van een stedenbouwkundige, ruimtelijke, milieuhygiënische en verkeerskundige verbetering. Aan alle punten moet worden voldaan.*  
Het is niet reëel te stellen dat op alle genoemde punten sprake moet zijn van een verbetering. Er is immers al sprake van een bestaande bedrijfswoning en niet van een niet van een nieuwe ontwikkeling. Uitgangspunt is uiteraard wel om zoveel mogelijk kwaliteitswinst te behalen.
- *Voor mantelzorg moet bebouwing mogelijk zijn, aansluitend op de bestaande bebouwing en niet in de open ruimte.*  
Het oprichten van extra bebouwing voor mantelzorg is niet bij recht toegestaan, maar zit in een afwijkmogelijkheid. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken dienen belangen zorgvuldig te worden afgewogen.
- *Een kampeerterrein van 5.000 m<sup>2</sup> is niet kleinschalig en kan een inbreuk zijn op het open landschap.*  
Nieuwe kleinschalige kampeerterreinen zijn niet bij recht mogelijk. Ook daar dienen alle belangen te worden afgewogen. 5.000 m<sup>2</sup> is overigens een reële oppervlakte voor maximaal 25 kampeerplaatsen.
- *Het toestaan van vergroting van de toegestane oppervlakte aan kassen indien elders kassen gesaneerd worden is in strijd met de eerder in de regio genomen beslissing om verspreid glas te saneren en te bundelen op een daarvoor aangewezen regionale plek.*  
De regeling die in het nieuwe bestemmingsplan in het kader van 'glas-voor-glas' is opgenomen is conform het provinciaal beleid, zoals verwoord in de Verordening Ruimte.
- *Omschakeling naar een zorgfunctie: indien het om karakteristieke bebouwing gaat is de stichting tegen vervangende nieuwbouw.*  
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.
- *Wat is de definitie van onevenredige aantasting?*  
Onevenredig is een algemeen gebruikte en aanvaarde term in de ruimtelijke ordening. Of er al dan niet sprake is van onevenredige aantasting kan pas gesteld worden na een zorgvuldige belangenafweging.
- *Mag bij een jachthaven geen sanitaire voorziening worden gebouwd?*  
De bepalingen van het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Het toekennen van bouwmogelijkheden zou een nieuwe ontwikkeling kunnen veroorzaken en daar is nieuwe bestemmingsplan in beginsel niet voor bedoeld.

- *Wat zijn toegestane overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de bestemming 'verkeer – spoor'?*  
In de bestemmingsomschrijving worden genoemd: spoorloten, bermen en terreinafscheidingen.
- *Zijn er objectieve maatstaven om te bepalen of werken blijvend en onevenredige afbreuk doen aan de waterhuishouding en natuur- en landschapswaarden van een gebied?*  
Zie beantwoording van de vraag naar de definitie van 'onevenredige aantasting'.
- *Zijn er objectieve criteria om te bepalen wanneer sprake is van verbetering in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieutechnisch en verkeerstechnisch opzicht bij herbouw van verspreide woningen en lintbebouwing?*  
Dit zal per situatie worden beoordeeld door de deskundige medewerkers van de gemeente en de adviseurs die indien noodzakelijk door de gemeente worden geraadpleegd.
- *Hoe wordt bepaald of iets een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied is?*  
Zie reactie op het vorige punt.
- *Binnen de 'geluidzone – industrie' kunnen met een omgevingsvergunning nieuwe woningen worden toegestaan, mits de voorkeursgrenswaarde op de gevels niet wordt overschreden of er een hogere grenswaarde is verkregen. Kan er dan altijd ontheffing worden verleend als de grenswaarde maar hoog genoeg is?*  
Dit is niet het geval. Een hogere grenswaarde op basis waarvan een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend, kan maximaal 53 dB bedragen voor nieuwe burgerwoningen in buitenstedelijk gebied. Voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen ligt de grens op 58 dB. Op het moment dat de berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger is dan deze norm, kan geen hogere grenswaarde worden verleend en derhalve geen ontheffing.
- *De stichting is voor het gebruik van duurzame industrie, maar vindt windturbines toch een forse vervuiling van de horizon.*  
Windturbines kunnen slechts na afwijking van de regels worden toegelaten, mits voldaan wordt aan de in de regels gestelde voorwaarden. Deze voorwaarde zijn er onder andere op gericht dat het landschap zo min mogelijk visueel wordt vervuild. Overigens wordt het bestemmingsplan, als gevolg van de uitkomsten van het planMER, zodanig aangepast dat windturbines niet worden toegestaan in gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch – openheid'.
- *In het kader van flora en fauna kunnen veel ingrepen leiden tot negatieve effecten. Een ontheffing in het kader van natuurwetgeving moet worden aangevraagd, maar die wordt in de meeste gevallen verleend. Wat is de zin van wetgeving als in de meeste gevallen vrijstelling wordt verleend?*  
Bestaand beleid wordt in het nieuwe bestemmingsplan verankerd, maar niet ter discussie gesteld.
- *Welke woningen voldoen aan de 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek'?*  
Verspreid door het plangebied hebben enkele woningen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristiek' gekregen, vanwege hun karakteristieke cultuurhistorische waarde. Deze woningen genieten in het nieuwe bestemmingsplan een extra bescherming. Het betreft niet de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.
- *Wat wordt verstaan onder een goede streekeigen landschappelijke inpassing?*  
Dit is een algemeen gebruikte en aanvaarde omschrijving in de ruimtelijke ordening en wil zeggen dat streekeigen, inheemse beplanting wordt gebruikt.
- *In artikel 42.3 staat een foutmelding?*  
Deze constatering is juist. De foutmelding dient te worden verwijderd. Dit geldt overigens ook voor de foutmelding in 42.2.



- *De stichting ziet graag dat zendmasten niet mogen worden geplaatst bij monumenten of karakteristieke bebouwing. Verder dient een minimale afstand voor omwonenden te worden opgenomen in het kader van veiligheid en geluidsoverlast.*

De gemeente is het eens met het eerste gedeelte van deze opmerking en zal de regels daarmee aanvullen. Het tweede deel is niet relevant, daar het gaat om masten voor mobiele telefonie.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De foutmeldingen in de artikelen 42.2 en 42.3 zijn gecorrigeerd. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor het plaatsen van zendmasten voor mobiele telefonie is als voorwaarde toegevoegd dat dergelijke masten niet mogen worden geplaatst bij monumenten of karakteristieke bebouwing.

### **169. De heer C.J. van der Wekken, Zuiddijk 14b, 3299 LS Maasdam**

#### Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie uit een aantal punten bestaat, zijn ze hieronder puntsgewijs samengevat. Voor het overzicht is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De heer Van der Wekken heeft een positieve reactie van de gemeente op het voornemen om een serre te realiseren bij zijn bedrijf aan de Zuiddijk 1b te Maasdam. Blijft deze insteek bij het nieuwe bestemmingsplan van kracht?*

*In het huidige bestemmingsplan is het bouwen van een boogconstructie niet mogelijk. De heer Van der Wekken heeft de wens om zijn bouwvlak naar links te vergroten, zodat hij in de toekomst niet wordt beperkt in zijn ontwikkelingsplannen.*

Op het perceel Zuiddijk 14b rust in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden'. Er is een bouwvlak aanwezig. Er dient bij een eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de serre getoetst te worden aan de regels die bij de bestemming gelden.

Uitgangspunt is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf zodanig van omvang is dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. Ook zijn de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in acht genomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, waarbij aan de noordkant nog sprake is van behoorlijke uitbreidingsruimte. Door middel van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de uitbreidingsruimte aan de noordkant te laten vervallen en uitbreidingsruimte aan de westkant van het bouwvlak op te nemen. De oppervlakte van het bouwvlak neemt dan niet toe, maar de vorm verandert alleen. Indien hiertoe een concreet verzoek wordt ingediend dan zal worden beoordeeld of van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan/zal worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

- *Bij realisering van zijn bedrijf in 1996 werd niet gesproken over archeologie. Nu en in de toekomst moeten onnodige kosten worden gemaakt, wat hem in zijn bedrijfsontwikkeling beperkt.*

Wat betreft archeologie het volgende. Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd. Overigens zijn in het vigerende bestemmingsplan ook al archeologische verwachtingswaarden verankerd.

- *Tot slot vraagt de heer Van der Wekken wat de betekenis van artikel 3.2.3 is voor zijn bedrijf.*

Tot slot is de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.3 van de regels komen te vervallen. Dit aspect van de inspraakreactie is derhalve niet meer relevant.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

#### **I70. Den Hollander Advocaten, de heer A.P. Cornelissen, postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens DCB Energy B.V. te Spijkenisse**

Reactie:

Cliënt van de heer Cornelissen is rechthebbende van het perceel dat grenst aan de carpoolplaats langs de N217, tegenover de Tienvoet bij Heinenoord. Het voornemen bestaat om er een multifuel tankstation te realiseren. Direct aan het tankstation zal een parkeerterrein annex electra laadstation aangelegd worden. Het vigerende bestemmingsplan verbiedt de aanleg van een tankstation en een principeverzoek is medio juli 2011 afgewezen. De heer Cornelissen verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan het tankstation bij recht mogelijk te maken. Hij verwijst voor de motivering naar een eerder ingediend verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Beoordeling:

Naar aanleiding van de beraadslagingen in de Commissie Ruimtelijke Zaken heeft DCB Energy (bij brief van Den Hollander Advocaten d.d. 05/09/2012) besloten voornoemd verzoek in te trekken. Dit mede n.a.v. een gesprek met wethouders Van Etten en Joosten. De inspraakreactie is derhalve niet meer relevant.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

#### **I71. Maatschap H.T. Scheele en E.A. de Bruin, Eerste Kruisweg 15, 3295 LG 's-Gravendeel**

Reactie:

De maatschap reageert op het perceel Maasdamseweg 18 in 's-Gravendeel. De grens van het bouwvlak ligt in het nieuwe bestemmingsplan aan de westelijke zijde gelijk met de gevel van de bestaande machineberging. De oorspronkelijke grens lag meer in westelijke richting. Het verzoek is dan ook om het bouwvlak aan te passen.

Verder richt de reactie zich op het perceel aan de Eerste Kruisweg in 's-Gravendeel, kadastraal bekend als sectie H, nummer 304. Dit perceel heeft de bestemming 'natuur'. Voor een deel is het perceel agrarisch in gebruik. Het verzoek is om voor dat gedeelte een agrarische bestemming op te nemen.

#### Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel wordt niet gewerkt met concrete bouwvlakken. In het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' was dat wel het geval en in het nieuwe bestemmingsplan voor de totale gemeente is ook gekozen voor bouwvlakken. Uitgangspunt is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf, zodanig van omvang is dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. Binnen het bouwvlak is nog ruimte aanwezig voor uitbreiding. Er is derhalve geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel sectie H, nummer 304 de bestemming 'agrarische doeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'natuur' opgenomen. Betreffend perceel maakt deel uit van natuurgebied Viskil. Dat is één van de eerste natuurprojecten als voorloper van Argusvlinder, het krekplan, gericht op natuurvriendelijke oevers, extra waterberging en rietoevers voor de waterkwaliteit.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I72. De heer A.G. Maasdam, Blaaksedijk 230, 3271 LR Mijnsheerenland**

#### Reactie:

De reactie van de heer Maasdam heeft betrekking op het perceel Blaaksedijk 230 in Mijnsheerenland. Hij geeft aan dat de situatie rond zijn perceel niet goed op de verbeelding is ingetekend. Zijn tuin loopt door tot aan de vliet. Vergelijkbaar met de tuinen behorende bij de percelen Blaaksedijk 250 en 218B in Mijnsheerenland. Hij verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie.

#### Beoordeling:

Het bouwvlak aan de Blaaksedijk 230 in Mijnsheerenland is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Betreffend perceel heeft nu de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Blaaksedijk. Die bebouwing vormt een dijklint. In principe is het niet wenselijk om nieuwe ontwikkelingen direct aan de dijklinten mogelijk te maken. Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' zou mogelijkheden bieden om bebouwing verder van de dijk af te realiseren. Die zou afbreuk kunnen doen aan de kwaliteiten van het dijklint. Er dient echter geconstateerd te worden dat de overgang tussen de dijkbebouwing en het achterliggende gebied ter plaatse niet bijzonder scherp is. In de huidige situatie lopen er al woonbestemmingen door tot de waterloop, evenals enkele agrarische bedrijven. In deze specifieke situatie is het gerechtvaardigd om de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' door te trekken tot de waterloop. Dat geldt dan voor de hele strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland heeft de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' gekregen.

### **I73. De heer D.J.L. Kruithof, Arent van Lierstraat 24, 3297 AB Puttershoek**

#### Reactie:

De heer Kruithof geeft aan dat hij een agrarisch bedrijf heeft aan de Arent van Lierstraat 24 in Puttershoek. Ook geeft hij aan dat hij grond in eigendom heeft aan de Tweede Kruisweg in Puttershoek. Hij verzoekt om daar een bedrijf te mogen oprichten, tussen de huisnummers 3 en 5. Dan heeft hij zijn bedrijf bij zijn percelen en hebben de dorpsbewoners minder hinder van zijn bedrijf.

#### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het opnemen van een nieuw bouwvlak moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan deze middels een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt. De initiatiefnemer dient zijn verzoek goed te onderbouwen en alle belangen dienen zorgvuldig afgewogen te worden.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I74. Landbouwbedrijf Firma Maasdam, de heer A.P. Maasdam, Boendersweg 46, 3295 LB 's-Gravendeel**

#### Reactie:

De reactie van de heer Maasdam heeft betrekking op de percelen Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en het perceel Boendersweg 46 in 's-Gravendeel.

Hij geeft aan dat met het ook op toekomstige ontwikkelingen de bouwkvavels te klein zijn. Hij verzoekt om de kvavels te vergroten naar 2 hectare per stuk, waarbij de vorm flexibel is, in te vullen de door de agrariër in overleg met de gemeente.

Verder geeft hij aan dat in het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden zijn opgenomen voor vervolgfuncties indien een agrarisch perceel niet meer gebruikt wordt voor agrarische doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan komen deze mogelijkheden niet meer terug.

#### Beoordeling:

Het bouwvlak aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Wat betreft de Boendersweg 46 in 's-Gravendeel het volgende. In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel werd niet gewerkt met concrete bouwvlakken. In het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' was dat wel het geval en in het nieuwe bestemmingsplan voor de totale gemeente is ook gekozen voor bouwvlakken. Uitgangspunt is dat het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf zodanig van omvang is, dat de totaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Daarnaast moet er ruimte zijn voor enige uitbreiding van de bebouwing. Daarbij worden ook zoveel mogelijk logische kadastrale grenzen aangehouden. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, waarbij nog sprake is van uitbreidingsruimte. Voor beide locaties geldt dat op dit moment niet aan de wens van de heer Maasdam kan worden voldaan om de bouwvlakken uit te breiden naar 2 hectare. Deze moeten worden gezien als nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij

de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Voor zover de gemeente al mee wenst te werken aan de uitbreiding van de bouwvlakken naar 2 hectare, dient daarvoor een separate planologische procedure te worden gevolgd. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

De constatering van de heer Maasdam dat er geen ruimte is voor vervolgfuncties indien een agrarisch perceel niet meer gebruikt wordt voor agrarische doeleinden is niet juist. In de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zijn bevoegdheden opgenomen om het agrarisch bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging, te wijzigen in de bestemmingen 'wonen', 'maatschappelijk' of 'recreatie'. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot woningsplitsing bij wijziging naar de bestemming 'wonen'. Uiteraard moet bij iedere vorm van wijziging aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Naast het wijzigen van de bestemming bestaat bij beide agrarische bestemmingen de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan was wel de wijzigingsbevoegdheid verdwenen om een agrarisch bedrijf om te kunnen zetten in een niet-agrarisch bedrijf. Deze verscherping van de regeling is nogmaals beschouwd en de gemeente is tot de conclusie gekomen dat er een onevenredige verslechtering optreedt als agrariërs bij bedrijfsbeëindiging geen mogelijkheid meer hebben om, na wijziging van het bestemmingsplan, hun bedrijf te herontwikkelen tot een niet-agrarisch bedrijf. De economische belangen worden daarmee te veel geschaad. Gezien de druk die er op dit moment bestaat en ook in de toekomst zal bestaan op de agrarische sector is dat bij nadere overweging niet reëel. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

### **I75. Maaszicht Exploitatie B.V., de heer A.A. de Groot, Munnikenweg 15, 3273 LG Westmaas**

#### Reactie:

De reactie van de heer De Groot heeft betrekking op de locatie van het benzinstation aan de Smidsweg in Westmaas en de locatie Munnikenweg 15-19 in Westmaas.

Ten aanzien van de locatie van het benzinstation verzoekt hij het bouwvlak met circa 15 meter in westelijke richting te vergroten. Dit met het oog op de oprichting van een autowasinrichting.

Met betrekking tot de locatie Munnikenweg 15-19 in Westmaas verzoekt de heer De Groot het bouwvlak te wijzigen, zodat ook de opstallen op nummer 19 binnen het bouwvlak vallen.

Tot slot is hij van mening dat de archeologische waarden nabij Munnikenweg 15-19 in Westmaas zeer zwaar worden aangezet. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat grote delen van het gebied nauwelijks waardevolle vondsten heeft opgeleverd.

#### Beoordeling:

Het bouwvlak rond het benzinstation aan de Smidsweg in Westmaas is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties

worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een autowasinrichting moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan het oprichten van een autowasinrichting, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Het bouwvlak rond Munnikenweg 15 in Westmaas is 1-op-1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor de aanwezige bebouwing op het adres Munnikenweg 19 in Westmaas is in 2003 een bouwvergunning verleend. Voor betreffende bebouwing dient een specifieke aanduiding te worden opgenomen.

Wat betreft de archeologische dubbelbestemming het volgende. Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor de bebouwing op het adres Munnikenweg 19 in Westmaas is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijfsgebouw' opgenomen.

### **I76. De heer D.M. Gaasbeek en mevrouw A.J. van der Pol, De Ruijterstraat 17, 3274 LJ Heinenoord**

#### Reactie:

De heer Gaasbeek en mevrouw Van der Pol zijn bezorgd over de afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan om kassen te kunnen verhogen en de mogelijkheid om tot 20.000 m<sup>2</sup> aan kassen toe te kunnen staan. Er is sprake van een ongewenste situatie vanwege de ontwikkeling van de kas achter hun perceel. Deze kas is overigens niet correct op de verbeelding aangegeven. Ze willen weten of de kas rechtsgeldig tot stand is gekomen en verzoekt ook om de afwijkingmogelijkheid aan te passen. Ze willen opgenomen zien dat van de mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt als een kas binnen aan afstand van 500 meter van een woning staat.

Verder biedt het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid om een ander bedrijf toe te staan, onder voorwaarden zelfs in een hogere categorie. Ook hier wensen de heer Gaasbeek en mevrouw Van der Pol opgenomen te zien dat van deze mogelijkheid slechts gebruik gemaakt kan worden zolang er geen woningen liggen binnen 500 meter van het bedrijf.

#### Beoordeling:

De bouwvlakken rond de kassen achter het perceel van de heer Gaasbeek en mevrouw Van der Pol zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dat past bij het uitgangspunt dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, waarin de

bestaande situatie wordt vastgelegd en van een nieuwe, moderne regeling wordt voorzien. Gezien het feit dat het nieuwe bestemmingsplan hetzelfde bouwvlak kent als het vigerende bestemmingsplan, is de vraag of de kas rechtsgeldig tot stand is gekomen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan niet relevant.

Aan de afwijkingmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte aan kassen zijn voorwaarden verbonden. Onder andere is het volgende bepaald: *de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.* Op het moment dat uitbreiding aan de orde is, moet derhalve getoetst worden of de toename aan overlast op de omgeving acceptabel is. Het opnemen van een minimale afstand is niet noodzakelijk.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan was de wijzigingsbevoegdheid verdwenen om een agrarisch bedrijf om te kunnen zetten in een niet-agrarisch bedrijf. Deze verscherping van de regeling is nogmaals beschouwd en de gemeente is tot de conclusie gekomen dat er een onevenredige verslechtering optreedt als agrariërs bij bedrijfsbeëindiging geen mogelijkheid meer hebben om, na wijziging van het bestemmingsplan, hun bedrijf te herontwikkelen tot een niet-agrarisch bedrijf. De economische belangen worden daarmee te veel geschaad. Gezien de druk die er op dit moment bestaat en ook in de toekomst zal bestaan op de agrarische sector is dat bij nadere overweging niet reëel. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

#### **I77. SVR, de heer B. van der Stoep, Broekseweg 75, 4231 VD Meerkerk, namens mevrouw R.A. Monster, Polderdijk 47 in Maasdam**

##### Reactie en beoordeling:

Aangezien de reactie van de heer Van der Stoep uit meerdere opmerkingen bestaat, is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De reactie van de heer Van der Stoep, namens zijn cliënt, richt zich op het perceel Polderdijk 47 in Maasdam. Ter plaatse is een kleinschalig kampeerterrein waar in het kampeerseizoen maximaal 10 kampeermiddelen zijn toegestaan. Tevens mogen er 20 campers staan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn 25 standplaatsen toegestaan, echter op een oppervlakte van 0,5 ha. Dit is onmogelijk. De heer Van der Stoep verzoekt om een oppervlakte van 2 ha toe te staan en een oppervlakte van 1,5 ha voor de camperplaatsen. In totaal ontstaat dan een compact terrein van 3,5 ha dat netjes voorzien kan worden van afschermend groen.*

Op het perceel aan de Polderdijk 47 geldt de bestemming 'agrarisch met waarden'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen. Tevens is er voor een gedeelte van het eigendom een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein' opgenomen. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding komt voort uit de vrijstelling die is verleend om campers te mogen plaatsen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat er ter plaatse van de aanduiding een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van campers

mag zijn. Het maximale aantal van 20 campers is echter niet opgenomen. Het bestemmingsplan dient daarop te worden aangepast.

Wat betreft het bestaande kleinschalige kampeerterrein het volgende. In de regels is bepaald dat 'de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen' zijn toegestaan. Dat betekent dat aan de Polderdijk 47 in Maasdam, naast het camperterrein, een kleinschalig kampeerterrein geëxploiteerd mag worden. Op grond van de begripsbepalingen zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. De voorwaarden die verder worden gehanteerd, sluiten aan bij de afwijkingsbevoegdheid, die vervat is in artikel 4.6.4. Dat betekent onder andere dat de oppervlakte die voor kleinschalig kamperen mag worden gebruikt maximaal 0,5 ha mag zijn. Dat is een redelijke oppervlakte die past bij een kleinschalig kampeerterrein. In het nieuwe bestemmingsplan zit echter een verruiming ten opzichte van het vigerende plan. In het vigerende plan moet het kleinschalig kamperen in het bouwvlak plaatsvinden. In het nieuwe bestemmingsplan mag het kleinschalig kamperen zowel in het bouwvlak als direct aansluitend daaraan gebeuren. Overigens is het geen verplichting om 25 kampeermiddelen toe te staan. Indien mevrouw Monster vanwege het comfort van haar gasten minder kampeermiddelen toe wil staan, is dat uiteraard mogelijk. Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- *In de toelichting wordt op pagina 18 onder 'recreatie' ten onrechte geen melding gemaakt van feit dat er een kleinschalig kampeerterrein aanwezig is.*

De constatering dat op pagina 18 van de toelichting op het bestemmingsplan geen melding wordt gemaakt van het kleinschalig kampeerterrein bij de Fruitgaard is juist. Het bestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast.

- *Tot slot is het verzoek van de heer Van der Stoep om toe te staan dat ten behoeve van de boomgaard 6,5 ha mag worden ingeplant. Op dit moment is er 5 ha ingeplant. Zoals gezegd is de bestemming rond het perceel Polderdijk 47 in Maasdam 'agraris met waarden'. Eén van de waarden die ter plaatse geldt is openheid. In de regels is bepaald dat fruit- en boomteelt in dergelijke gebieden niet is toegestaan. Fruit- en boomteelt tast de openheid immers aan. Bestaande fruit- en boomteeltbedrijven worden echter gerespecteerd. Voor dergelijke bedrijven moet een passende aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. Voor het bedrijf aan de Polderdijk 47 in Maasdam is dat per abuis niet gebeurd. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Gezien de gevoeligheid van het gebied is uitbreiding van de boomgaard niet gewenst.*

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Artikel 4.1 onder g is aangepast, zodat er maximaal 20 campers mogen staan.

Op pagina 18 van de toelichting is aan de tekst toegevoegd dat aan de Polderdijk 47 in Maasdam, naast een terrein voor campers, een terrein voor kleinschalig kamperen aanwezig is.

De bestaande boomgaard behorende bij het perceel Polderdijk 47 in Maasdam heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – boomgaard' gekregen.

#### **I78. De heer D. Bijl en mevrouw T. Schippers-Bijl, Korenbloemerf 22, 3295 ST 's-Gravendeel**

##### Reactie:

Tot 2000/2001 hadden de heer en mevrouw Schippers-Bijl op een perceel een recreatiebestemming met 3 gebouwen en dieren. Als gevolg van een ruilverkaveling zijn ze naar de Schenkeldijk in 's-Gravendeel, ter hoogte van nummer 73, gegaan. Het bestemmingsplan is nog nooit aangepast op de nieuwe locatie. Het verzoek is dan ook om de bestemming te wijzigen naar recreatie. Het betreft recreatie ten behoeve van privédoeleinden.



#### Beoordeling:

De reactie van de heer Bijl en mevrouw Schippers-Bijl heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als 's-Gravendeel, sectie K, nummer 245. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'natuur' opgenomen. De grond is als tuin in gebruik. De bestemming natuur sluit niet naadloos aan bij het gebruik. De bestemming dient aangepast te worden. Er wordt een aanduiding 'specifieke vorm van natuur – siertuin' opgenomen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel, kadastraal bekend als 's-Gravendeel, sectie K, nummer 245 is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – siertuin' opgenomen.

### **I79. De heer D.J. van der Schoor, Gatsedijk 45, 3299 LA Maasdam**

#### Reactie:

De heer Van der Schoor heeft geconstateerd dat in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'horeca' is opgenomen voor het perceel Gatsedijk 47 in Maasdam. Momenteel is dat een woonbestemming en hij wil dat graag zo houden.

Op het pension De Gouden Leeuw aan de Gatsedijk 45 in Maasdam wenst hij een horecabestemming en een woonbestemming.

#### Beoordeling:

Aan de percelen Gatsedijk 45 en 47 in Maasdam is in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'horeca' gegeven. Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – linten' en 'specifieke vorm van horeca – pension' opgenomen. Dat wil zeggen dat naast horeca in de vorm van een (eet)café/cafetaria, ook een pension is toegestaan. Per bouwvlak is slechts één bedrijfswoning toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is, in tegenstelling tot wat de heer Van der Schoor stelt, de bestemming 'niet-agrarische bedrijven' met de lettercode 'HIII' opgenomen. In de bouwvoorschriften van het vigerende plan is ook bepaald dat één bedrijfswoning is toegestaan. Het betreft derhalve geen woonbestemming. De regelingen in het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan komen gezien het bovenstaande overeen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I80. De heer E. Esmeijer, Blaaksedijk 248, 3271 LR Mijnsheerenland**

#### Reactie:

De heer Esmeijer verzoekt om de percelen, kadastraal bekend als Mijnsheerenland, sectie F, nummers 249 en 251 de bestemming 'wonen' te geven in plaats van een agrarische bestemming. De reden is dat deze gronden als tuin gebruikt worden bij de woningen aan de Blaaksedijk 244 en 248 in Mijnsheerenland. Een deel van het kadastrale perceel sectie F nummer 249 is recent verkocht aan de eigenaar van Blaaksedijk 244 in Mijnsheerenland.

#### Beoordeling:

De bestemmingen rond de percelen Blaaksedijk 244 en 248 in Mijnsheerenland zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Die bebouwing vormt een dijklint. In principe is het niet wenselijk om nieuwe ontwikkelingen direct aan de dijklinten mogelijk te maken. Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' zou mogelijkheden bieden om bebouwing verder van de dijk af te realiseren. Die zou afbreuk kunnen doen aan de kwaliteiten van het dijklint. Er dient echter geconstateerd te worden dat de overgang tussen de dijkebebouwing en het

achterliggende gebied ter plaatse niet bijzonder scherp is. In de huidige situatie lopen er al woonbestemmingen door tot de waterloop, evenals enkele agrarische bedrijven. In deze specifieke situatie is het gerechtvaardigd om de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' door te trekken tot de waterloop. Dat geldt dan voor de hele strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De strook tussen het agrarisch bedrijf aan de Blaaksedijk 228 in Mijnsheerenland en de woning aan de Blaaksedijk 250 in Mijnsheerenland heeft de bestemming 'wonen – linten en bebouwingsconcentraties' gekregen.

**I81. De heer P.T. van der Lee, Strijenseweg 121, 3295 KP 's-Gravendeel**

Reactie:

De reactie van de heer Van der Lee heeft betrekking op het perceel Strijenseweg 121 in 's-Gravendeel. De agrarische functie van het perceel is komen te vervallen. In verband met zijn toekomstplannen vraagt de heer Van der Lee om de bestemming te wijzigen in 'wonen' met de mogelijkheid voor opslag van materiaal ten behoeve van zijn bedrijf.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan deze middels een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Daarbij dient de initiatiefnemer zijn verzoek goed te onderbouwen en moeten alle belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**I82. Overwater Rentmeesterskantoor BV, de heer A.A.G.C. Huysmans, Postbus 5715, 3290 AA Strijen, namens de heer G. van Randwijk, Mariapolder 15 te Strijensas**

Reactie:

De heer Huysmans reageert, namens zijn cliënt, op het perceel Maasweg ong. in Mijnsheerenland, kadastraal bekend als Mijnsheerenland, sectie E, nummer 296.

Op de locatie Maasweg ong. wordt een fruitteeltbedrijf met zomerfruit geëxploiteerd. Ter plaatse vindt ook verkoop plaats, waarvoor de gemeente een standplaatsvergunning heeft verleend. Het verzoek is om een vast verkooppunt te mogen realiseren. Daartoe is een bouwvlak van 2.500 m<sup>2</sup> benodigd voor een gebouw, parkeerruimte etc. Verder is het verzoek om ter plaatse de bestemmingen 'specifieke vorm van agrarisch – verkoop en consumptie van zomerfruit' op te nemen. 'specifieke vorm van agrarisch – dagrecreatie' op te nemen. Een bedrijfswoning is niet gewenst.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald.

Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een vast verkooppunt moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de oprichting van een vast verkooppunt, zal dat middels separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I83. Mevrouw J.J. Zantman, Stougjesdijk 135, 3271 KB Mijnsheerenland**

Reactie:

Mevrouw Zantman reageert op het perceel Stougjesdijk 135 in Mijnsheerenland. In augustus 2011 is zij ter plekke een zadel- en tuigmakerij begonnen. Ook worden er andere ruitersportartikelen verkocht. In het nieuwe bestemmingsplan is echter een woonbestemming opgenomen en geen bedrijfsbestemming. Aan de dijk is wel sprake van een bedrijfsbestemming, maar daar is alleen een woning. Ook in verband met de uitbreidingswensen verzoekt mevrouw Zantman een bedrijfsbestemming op te nemen.

Beoordeling:

De woonbestemming voor het perceel Stougjesdijk 135 in Mijnsheerenland is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op 16 augustus 2011 is door de heer en mevrouw Zantman een melding gedaan van het gebruik. De activiteiten die destijds zijn beschreven vallen onder de noemer van een aan huis verbonden bedrijf en zijn bij recht binnen de bestemming 'wonen' toegestaan. Het wijzigen van de bestemming is derhalve niet noodzakelijk. Voor de verkoop van ruitersportartikelen is door de gemeente geen toestemming verleend. Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een winkel moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de oprichting van een winkel, zal dat middels separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **I84. De heer A. van der Hoek, Postbus 5182, 3295 ZH 's-Gravendeel**

Reactie:

De reactie van de heer Van der Hoek heeft betrekking op twee percelen. Het eerste perceel ligt op de noordoost hoek van de Boendersweg en de 1<sup>e</sup> Kruisweg in 's-Gravendeel. Hij verzoekt om daar een paardenstoeterij te mogen oprichten. Vervolgens geeft hij aan een bestaande schuur aan de Strijensedijk 133 in 's-Gravendeel te willen vervangen door twee woningen. De schuur is een bouwval en met de bouw van de nieuwe woningen krijgt de bebouwde omgeving een betere uitstraling.

#### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het oprichten van een paardenstoeterij en twee nieuwe woningen moeten gezien worden als nieuwe ontwikkelingen en kunnen derhalve geen onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan het oprichten van een paardenstoeterij en twee nieuwe woningen, zal dat middels separate planologische procedures mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dienen de verzoeken door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en worden alle belangen afgewogen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **185. De heer F.W. Naaktgeboren, Griendweg 6, 3295 KV 's-Gravendeel**

#### Reactie:

De reactie van de heer Naaktgeboren heeft betrekking op het perceel Strijenseweg 105-109 in 's-Gravendeel. In bijlage 3 bij de regels staat dat er ter plaatse een bouwoppervlakte van 4.012 m<sup>2</sup> mag zijn. In het huidige bestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 50% toegestaan. Dit is een significant verschil, waardoor de waarde van het onroerend goed sterk daalt. De heer Naaktgeboren wenst dat gemeente hierin compenseert op het moment dat de bebouwingmogelijkheden niet worden aangepast.

Verder geeft hij aan dat volgens het vigerende bestemmingsplan reeds een sportschool c.q. wellnesscentrum is toegestaan. Derhalve is de wijziging van de bestemming niet noodzakelijk.

#### Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel heeft het perceel aan de Strijenseweg 105-109 in 's-Gravendeel de bestemming 'bedrijfsvoering' met de toevoeging 'houtverwerkend bedrijf'. Op een gedeelte van het perceel is 50% het maximaal toelaatbaar bebouwd oppervlak. Op een ander gedeelte van het perceel is geen bebouwing toegestaan. De oppervlakte van het deel van de bestemming waar in het vigerende bestemmingsplan bebouwing is toegestaan is 17.000 m<sup>2</sup>. Dat wil zeggen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing 8.500 m<sup>2</sup> mag bedragen. In bijlage 3 behorende bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven dat er een bebouwde oppervlakte mag zijn van 4.012 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is niet juist. Na een recent verleende vergunning is er reeds sprake van een totale oppervlakte van 5.200 m<sup>2</sup>. Dan nog bestaat er een behoorlijk negatief verschil tussen de bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan en de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. Een verschil, waarbij bestaande rechten worden ingeperkt en wat gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet wenselijk is. Bestaande situaties en bestaande rechten worden zoveel mogelijk vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan. Dat betekent dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast en er een oppervlakte aan bebouwing moet worden toegestaan die in het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk was.

Ten aanzien van de gekozen bestemming het volgende. Er is weliswaar tot de conclusie gekomen dat een sportschool c.q. wellnesscentrum past binnen de vigerende bestemming, maar dat wil niet zeggen dat het de meest passende bestemming is. Bovendien bestaat de huidige bestemming niet meer binnen de landelijk geldende RO-

standaarden. De bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – sportschool en wellnesscentrum' is naar ons idee het meest passend.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel Strijenseweg 105-109 in 's-Gravendeel in bijlage 3 behorende bij de regels is aangepast tot 8.500 m<sup>2</sup>.

### 3. VOOROVERLEGREACTIES

#### **V1. Gemeente Oud-Beijerland, de heer E.P. Wigt, Postbus 2003, 3260 EA Oud-Beijerland**

##### Reactie:

De gemeente Oud-Beijerland heeft geconstateerd dat er in het nieuwe bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen om uitbreiding van bestaande kassen mogelijk te maken. De glas-voor-glas regeling is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast kent het plan binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden om glastuinbouwbedrijven uit te kunnen breiden naar 2 hectare en bedrijven met ondersteunend glas naar 0,5 hectare. De gemeente begrijpt de insteek van de gemeente om de nog niet benutte planologische ruimte te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan, maar vindt dat de bepalingen op gespannen voet staan met de doelstellingen van het Toekomstplan glastuinbouw Hoeksche Waard. Betreffend plan is erop gericht om glas te saneren en te concentreren en bij voorkeur het totaal areaal aan bestemd glas te verminderen.

##### Beoordeling:

Met betrekking tot het Toekomstplan glastuinbouw Hoeksche Waard heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Om die reden is vooralsnog aangesloten bij de regelgeving, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied van onze gemeente. De regeling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit strookt met de uitgangspunten van een consoliderend bestemmingsplan.

##### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

#### **V2. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, mevrouw E. van der Feijst, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam**

##### Reactie:

Rijkswaterstaat geeft aan dat in paragraaf 4.3 de Beleidsregels grote rivieren (BGR) niet worden genoemd. Deze zijn wel van toepassing. In het stroomvoerend gedeelte van de Oude Maas en de Dordtsche Kil geldt dat voor iedere activiteit een melding of watervergunning nodig is op grond van de Waterwet. Rijkswaterstaat verzoekt om zowel de Bgr als de Waterwet op te nemen in de toelichting.

Ten aanzien van de Europese "Kaderrichtlijn Water" (KRW) is Rijkswaterstaat bezig met een KRW-maatregel in de Geertruida Agathapolder.

Verder is het verzoek om Rijkswaterstaat te noemen als water- en vaarwegbeheerder van de Oude Maas en de Dordtsche Kil en om Rijkswaterstaat in de toekomst nadrukkelijk te betrekken bij de watertoets in plannen die betrekking hebben op rijkswater.

Het verzoek van Rijkswaterstaat is om in artikel 40.2.3 (Waterstaat-Waterstaatkundige functie) de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde te verhogen van 3 naar 18 meter of om extra lid toe te voegen: de bouwhoogte van scheepvaartvoorzieningen bedraagt ten hoogste 18 meter.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk binnen 20 meter van de rijkswateren Oude Maas en de Dordtsche Kil. Echter op grond van de Richtlijn Vaarwegen 2011 is een vrijwaringszone van 25 meter verplicht. Rijkswaterstaat verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Tot slot geeft Rijkswaterstaat aan dat op grond van artikel 18 (Verkeer) lichtmasten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter. Langs de A29 staan op dit moment al hogere masten. Het verzoek is dan ook om een maximale hoogte van 18 meter toe te staan voor lichtmasten.

Beoordeling:

Alle aanvullingen en aanbevelingen van Rijkswaterstaat zijn beoordeeld en zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van de vrijwaringzone rond de rijkswateren Oude Maas en Dordtsche Kil dient een zone aangehouden te worden van 40 meter. Het Barro heeft de Richtlijn Vaarwegen 2011 op dit punt vervangen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De Beleidsregels grote rivieren en de Waterwet zijn in de toelichting opgenomen.

In de toelichting is melding gemaakt dat Rijkswaterstaat bezig is met een KRW-maatregel in de Geertruida Agathapolder.

Aan artikel 40.2.3 is toegevoegd dat de bouwhoogte van scheepvaartvoorzieningen ten hoogste 18 meter mag bedragen.

De vrijwaringzone van 20 meter rond de rijkswateren Oude Maas en de Dordtsche Kil is aangepast naar 40 meter.

Artikel 18 is aangepast, zodat lichtmasten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 18 meter.

**V3. Dienst Landelijk Gebied, de heer M. Janssen,  
Postbus 19275, 2500 CG Den Haag**

Reactie:

DLG heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

De reactie van DLG geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**V4. Waterschap Hollandse Delta, de heer M. Brouwer,  
Postbus 4103 2980 GC Ridderkerk**

Reactie:

Het waterschap heeft een aantal inhoudelijke opmerkingen gemaakt die hieronder puntsgewijs zijn samengevat.

- In de 2<sup>e</sup> alinea van paragraaf 4.4 (Water) wordt aangegeven dat de provincie beheerder is van het grondwater. Dat is niet meer zo. Deze taak is overgegaan naar de waterschappen, behalve voor onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>.
- In de 4<sup>e</sup> alinea van paragraaf 4.4 wordt gesteld dat handelingen aan de waterhuishouding onder het omgevingsrecht vallen. De gemeente kan daar inderdaad eisen aan stellen, maar voorsnog is het waterschap bevoegd gezag die de vergunningen verleent.
- Onder het kopje 'Keur' in de laatste alinea van paragraaf 4.4 wordt een onjuiste verwoording gebruikt. Het waterschap stelt op grond van de Keur de waterstaatsbelangen veilig. Daaronder vallen de waterhuishouding, de waterkeringen en de buitenwegen.
- Bij de toelichting onder 'Huidige situatie' opnemen dat rioolgemalen en rioolwaterpersleidingen van het waterschap transport van het rioolwater verzorgen

vanuit de diverse kernen naar de rioolwaterzuiveringsinrichtingen van Strijen, Zwijndrecht en Oud-Beijerland.

- Op enkele kaartbladen van de verbeelding zijn rioolwaterpersleidingen weggefallen, niet of niet juist weergegeven.
- Op blad 7 ontbreekt het rioolgemaal aan de Schenkeldijk/Zweedsestraat in 's-Gravendeel (Mookhoek).
- Het waterschap verzoekt om de volgende tekst in de toelichting op te nemen: voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein tussen de Blaaksedijk in Mijnsheerenland en Puttershoek is ten behoeve van het transport van afvalwater de aanleg van een nieuwe rioolwaterpersleiding naar de rzwi van Zwijndrecht noodzakelijk. Daarbij het verzoek om het ontwerptracté op te nemen in zowel de toelichting als op de verbeelding.
- Vanwege de geplande dijkversterking Hoeksche Waard Noord moeten enkele rioolwaterpersleidingen worden verlegd. Het waterschap verzoekt om daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

#### Beoordeling:

De reactie van het waterschap is beoordeeld en alle genoemde punten zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Uitzondering is de voorgenomen aanleg van een nieuwe rioolwaterpersleiding naar de rzwi van Zwijndrecht ten behoeve van het transport van afvalwater van het nieuwe regionaal bedrijventerrein tussen de Blaaksedijk en Puttershoek. Deze voorgenomen aanleg moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en die past niet binnen het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de nieuwe ontwikkeling, kan die mogelijk worden gemaakt met een separate planologische procedure. Daarbij dient het verzoek goed te worden onderbouwd door de initiatiefnemer en moeten alle belangen zorgvuldig worden afgewogen.

Ook wordt in het nieuwe bestemmingsplan nog niet vooruit gelopen op het project van de dijkversterking. De gemeente is wel in gesprek met het waterschap, maar de plannen zijn nog onvoldoende concreet om ze te kunnen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

In de 2<sup>e</sup> alinea van paragraaf 4.4 is opgenomen dat de provincie geen beheerder meer is van het grondwater.

De 4<sup>e</sup> alinea van paragraaf 4.4 is gewijzigd. Aangegeven is dat het waterschap voorsnog bevoegd gezag is m.b.t. de vergunningverlening voor handelingen aan de waterhuishouding.

Onder het kopje 'Keur' in de laatste alinea van paragraaf 4.4 is een onjuiste verwoording hersteld.

In de toelichting is onder 'Huidige situatie' opgenomen dat rioolgemalen en rioolwaterpersleidingen van het waterschap transport van het rioolwater verzorgen vanuit de diverse kernen naar de rioolwaterzuiveringsinrichtingen van Strijen, Zwijndrecht en Oud-Beijerland.

De ontbrekende of onjuist weergegeven rioolwaterpersleidingen zijn op de verbeelding hersteld.

Het rioolgemaal aan de Schenkeldijk/Zweedsestraat te Mookhoek is opgenomen op de verbeelding.



**V5. Gemeente Strijen, het college van burgemeester en wethouders,  
Postbus 5881, 3290 EA Strijen**

Reactie:

De gemeente Strijen geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan in grote lijnen aansluit bij het bestemmingsplan voor het buitengebied van Strijen.

Een aandachtspunt ligt in het feit dat een planMER is opgesteld, omdat het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen bieden, waarbij op voorhand niet is uit te sluiten dat significantie negatieve effecten zullen optreden op de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Gezien het feit dat het grondgebied van de gemeente Binnenmaas grenst aan het Natura2000-gebied Polder het Oudeland van Strijen, is het verzoek om op de hoogte gehouden te worden van de uitkomst van het planMER.

Beoordeling:

De gemeente Strijen wordt steeds betrokken bij de gezette stappen in het bestemmingsplanproces. Wanneer het planMER gereed is, zal de gemeente Strijen uiteraard op de hoogte worden gebracht.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**V6. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, de heer W. ter Meer,  
Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet**

Reactie:

Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) heeft twee leidingen in het plangebied. De RRP is van mening dat de leidingen onvolledig of onjuist in het bestemmingsplan zijn opgenomen en heeft een aantal opmerkingen. Deze zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

- In paragraaf 2.10.5 wordt summier over de leidingen gesproken. Aangezien het gaat om twee buisleidingen met gevaarlijke inhoud die bijna het hele plangebied doorlopen is het verzoek om een en ander nader toe te lichten.
- In paragraaf 4.2.6. is geen aandacht besteed aan de externe veiligheid van de buisleidingen. Het Bevb is van toepassing.
- Op de verbeelding 'eindigen' beide leidingen ter hoogte van de Maasdamseweg. De leidingen lopen parallel aan de Derde Kruisweg naar het zuiden. De verbeelding dient te worden aangepast.
- RRP verzoekt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'leiding-olie' aan te passen.
- Verder is het verzoek om de afwijkingsregels in deze bestemming aan te passen
- Tot slot wenst de RRP om de verboden werken en werkzaamheden binnen deze bestemming aan te vullen.

Beoordeling:

De punten die de RRP heeft ingebracht zijn beoordeeld en zullen zoveel mogelijk worden meegenomen in de aanpassingen op het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De twee leidingen van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij zijn juist aangegeven op de verbeelding.

In paragraaf 2.10.5 zijn de twee buisleidingen met gevaarlijke inhoud uitvoeriger beschreven.

In paragraaf 4.2.6. is aandacht besteed aan de externe veiligheid van de buisleidingen.

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'leiding-olie' is aangepast, evenals de afwijkingsregels in deze bestemming en de opsomming van de verboden werken en werkzaamheden.

**V7. Kamer van Koophandel Rotterdam, de heer M.J. van den Berg,  
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam**

Reactie:

De Kamer van Koophandel (KvK) heeft geconstateerd dat gebruik gemaakt wordt van maatbestemmingen. Een groot deel daarvan is ruim omschreven, maar soms ook niet. Bijvoorbeeld de bestemming 'detailhandel-antiek' is te beperkend voor de ondernemer. De mogelijkheden voor afwijkende aanvullende activiteiten zijn moeilijk, zo niet onmogelijk. Aanvullende werkzaamheden zijn soms noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. Flexibiliteit is nodig. Maatbestemmingen leiden tot een daling van de vastgoedwaarde en na bedrijfsbeëindiging is het moeilijk om een nieuwe gebruiker te vinden. Dit zal leiden tot leegstand. Maatbestemmingen leiden ertoe dat voor iedere kleine wijziging een ruimtelijke procedure nodig is.

De wens van de KvK is om flexibelere bouwvlakken, bouwhoogtes en milieuregels op te nemen.

Tot slot vraagt de KvK om meer ruimte te bieden voor de wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming (ook in een hogere milieucategorie). Reden is dat er weinig ruimte is voor dergelijke (kleinschalige) bedrijven om zich te vestigen op reguliere bedrijventerreinen. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen lenen zich daar uitstekend voor.

Beoordeling:

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. Daarbij is qua opzet zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas'. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente 's-Gravendeel is die opzet doorgetrokken. 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.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan was de wijzigingsbevoegdheid verdwenen om een agrarisch bedrijf om te kunnen zetten in een niet-agrarisch bedrijf. Deze verscherping van de regeling is nogmaals beschouwd en de gemeente is tot de conclusie gekomen dat er een onevenredige verslechtering optreedt als agrariërs bij bedrijfsbeëindiging geen mogelijkheid meer hebben om, na wijziging van het bestemmingsplan, hun bedrijf te herontwikkelen tot een niet-agrarisch bedrijf. De economische belangen worden daarmee te veel geschaad. Gezien de druk die er op dit moment bestaat en ook in de toekomst zal bestaan op de agrarische sector is dat bij nadere overweging niet reëel. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfslocaties na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden aan te wenden voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden.

### **V8. TenneT TSO B.V., de heer D.E. Stufkens, Postbus 718, 6800 AS Arnhem**

#### Reactie:

TenneT beheert een bovengrondse 380kV leiding in het plangebied. Deze leiding kent een belemmerde strook van 76 meter, 38 meter aan weerszijden van de hartlijn. TenneT verzoekt om de regels aan te vullen. Op grond van de bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' (artikel 27) zijn masten van 60 meter toegestaan. Dat is overall voldoende, behalve voor de rivierkruisingsmast aan de Dordtsche Kil. Deze heeft een hoogte van 110 meter.

In artikel 27.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. TenneT verzoekt het stelsel op enkele punten aan te passen.

TenneT verzoekt om in paragraaf 2.10.4 op te nemen dat de zakelijke rechtstrook een breedte heeft van 38 meter aan weerszijden van de hartlijn.

Verder verzoekt TenneT om rekening te houden met een vrije werkruimte van 50x50 meter rond de masten.

Tot slot verzoekt TenneT om de gronden onder de hoogspanningsverbinding niet aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties.

#### Beoordeling:

Er zal een uitzonderingsbepaling worden opgenomen voor de rivierkruisingsmast aan de Dordtsche Kil. Voor die specifieke mast wordt een hoogte van maximaal 110 meter toegestaan.

De overige aanbevelingen van TenneT worden voor het merendeel overgenomen. Het is echter niet wenselijk om een vrije werkruimte van 50x50 meter te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan. Het gevaar is dan dat bestaande rechten worden ingeperkt. Op het moment dat gebruik van afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden worden overwogen, zullen de belangen van TenneT uiteraard worden meegewogen.

Aan het verzoek van om de gronden onder de hoogspanningsverbinding niet aan te wenden voor doeleinden, die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties, wordt gezien het karakter van het bestemmingsplan automatisch voldaan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

Er is op de verbeelding en in de regels een uitzondering opgenomen voor de rivierkruisingsmast aan de Dordtsche Kil. Voor die specifieke mast is een hoogte van maximaal 110 meter toegestaan.

De aanbevelingen om het vergunningstelsel van artikel 27.4 aan te passen zijn overgenomen.

In paragraaf 2.10.4 is vermeld dat de zakelijke rechtstrook een breedte heeft van 38 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.

#### **V9. LSNed Leidingenstraat Nederland, de heer S. Koevoets, Postbus 234, 4700 AE Roosendaal**

#### Reactie:

Stichting Buisleidingenstraat Zuidwest Nederland (LSNed) merkt op dat de buisleidingenstraat en de bijbehorende risicozonering nader toegelicht en uitgewerkt dient te worden in het bestemmingsplan. De buisleidingenstraat is slechts kort genoemd en de risicozonering is in het geheel niet opgenomen. LSNed wil graag uniformiteit in de bestemmingsplannen die door de buisleidingenstraat wordt doorkruist. Daartoe is de 'Handleiding inpassing buisleidingenstraat in bestemmingsplannen' opgesteld. LSNed verzoekt de handleiding toe te passen op het nieuwe bestemmingsplan van de gemeente Binnenmaas.

Enkele bijzondere aanbevelingen zijn de volgende.

- De bestemming 'leiding - leidingenstrook' is niet toereikend. De buisleidingenstrook is in meerdere opzichten anders dan een leidingenstrook. Andere functies zijn ondergeschikt aan de buisleidingenstraat.
- Een aantal bestemmingen conflicteert met belangen en het functioneren van de buisleidingenstraat. Het gaat om de bestemmingen 'natuur', 'agrarisch met waarden - openheid' en 'waarde archeologie'. LSNed verzoekt deze waarden uit te sluiten voor de buisleidingenstraat.
- LSNed verzoekt om geen nieuwe kwetsbare bestemmingen en hoge bebouwingsdichtheden te ontwikkelen bij de buisleidingenstraat. Daarnaast is hun belang om nieuwe leidingen te kunnen aanleggen, zonder tijdrovende procedures. Het verzoek is om een veiligheidsafstand van 55 meter aan weerszijden van de buisleidingenstraat aan te houden en deze vrijwaringszone ook op de verbeelding aan te geven. Tot slot verzoekt LSNed om ervoor te waken dat binnen de vrijwaringszone of de zones van de individuele leidingen als gevolg van wijzigingsbevoegdheden nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare functie worden toegestaan.

#### Beoordeling:

De bestemming 'leiding - leidingenstrook' is een dubbelbestemming. Deze is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Naast die dubbelbestemming gelden de enkelbestemmingen als 'agrarisch met waarden', 'natuur' etc. Als er zaken spelen in de gebieden waar de dubbelbestemming geldt, dient rekening gehouden te worden met de belangen van de buisleidingenstraat. Het feit dat er in de bestaande situatie gebieden zijn, die opgespannen voet staan met de buisleidingenstraat, wordt gerespecteerd. Het toekennen van nieuwe bestemmingen die conflicteren met de buisleidingenstraat is niet aan de orde.

Wat betreft de inhoud van de bestemming 'leiding - leidingenstrook' zullen de aanbevelingen in de vorm van de 'Handleiding inpassing buisleidingenstraat in bestemmingsplannen' worden verwerkt. Het is niet noodzakelijk om de naam van de bestemming te wijzigen. Het gaat om de strekking van de bestemmingsregeling.

Aan het verzoek om geen nieuwe kwetsbare bestemmingen en hoge bebouwingsdichtheden te ontwikkelen bij de buisleidingenstraat wordt gezien het karakter van het bestemmingsplan automatisch voldaan. Het bestemmingsplan is

conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Indien het gebruik van wijzigingsbevoegdheden wordt overwogen, dient rekening gehouden te worden met de belangen van LSNed.

Binnen de bestemming 'leiding – leidingenstrook' kunnen nieuwe leidingen worden aangelegd, mits de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding kan worden gewaarborgd. Het aanleggen van leidingen buiten de bestemming is niet wenselijk.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De aanbevelingen in de vorm van de 'Handleiding inpassing buisleidingenstraat in bestemmingsplannen' zijn verwerkt in de regeling van de bestemming 'leiding – leidingenstrook'.

**V10. Provincie Zuid-Holland, de heer L.M.M. van Herpt,  
Postbus 90602, 2509 LP Den Haag**

Reactie:

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan is opgesteld conform de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. De provincie heeft geen verdere opmerkingen.

Beoordeling:

De reactie van de provincie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**V11. Vereniging Hoekschewaards Landschap, de heer J.P. Prince,  
Postbus 1080, 3260AB Oud-Beijerland**

Reactie en beoordeling:

De Vereniging Hoekschewaards Landschap heeft een aantal inhoudelijke punten. Deze zijn hieronder puntsgewijs uiteen gezet. Na ieder punt is direct de beoordeling gegeven.

- *Voor de bestemming 'natuur' is de ecologische hoofdstructuur (EHS) gevolgd. De vereniging begrijpt niet waarom de Geertruida-Agathapolder en de Polder Groot-Koninkrijk niet tot natuurgebied zijn bestemd en de nog te realiseren natuurgebieden bij de Vlietmonding en het Nieuwe Poortje al weg. De bestemming 'agrarisch met waarden' is ontoereikend voor de specifieke natuurwaarden.*

De gemeente deelt de mening van de Vereniging Hoekschewaards Landschap. Beide polders krijgen de bestemming 'natuur' vanwege de ligging binnen de EHS.

- *Ook bij de oeverzones van krekens is de EHS niet volledig gevolgd. Zo ontbreekt de bestemming bij de oevers van de Kreek bij Maasdam en van gedeelten van het zuidelijk deel van de Middelvliet. Ook mist de bestemming 'natuur' van de oever van de Binnenbedijkte Maas tussen Mijnsheerenland en het recreatieoord.*

Deze oevers zijn inderdaad abusievelijk nog niet opgenomen. Bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur zijn bestemd tot 'natuur'. De andere EHS-gebieden hebben de dubbelbestemming 'waarde – EHS' gekregen.

- *De vereniging stelt voor om conform de bestaande regeling een oeverzone van tenminste 15 meter aan te houden voor vergunningsplichtige wateren.*

In het ontwerpbestemmingsplan zal, als gevolg van de resultaten van de milieueffectrapportage die in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, een zone van 25 meter aan weerszijden van de krekens met kreekruggen worden opgenomen met de aanduidingen 'hoogteverschillen' en 'waterhuishoudkundige situatie'.

- *Het verzoek is om het scheuren van grasland met de bestemming 'natuur' omgevingsvergunningplichtig te houden zoals in de bestaande regeling het geval is. Het verzoek van de vereniging wordt overgenomen.*
- *Verder bestaat er twijfel over de subbestemming 'extensief recreatief gebruik'. De lijst van activiteiten is de begripsbepalingen is niet uitputtend. Liever ziet de vereniging de subbestemming vervangen door een algemeen beperkende regel dat in deze gebieden geen activiteiten zijn toegestaan die de natuurwaarde kunnen aantasten of negatief beïnvloeden. Eigenaardig is dat het geven van rondleidingen onder dagrecreatie valt, terwijl dat juist een activiteit is die kenmerkend is voor natuurgebieden.*  
Het uitsluiten van activiteiten die natuurwaarde kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden is niet nodig. Deze activiteiten zijn al uitgesloten in de bestemming. In de bestemmingsomschrijving staat dat de voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.
- *Tot slot verzoekt de vereniging om de goot- en bouwhoogte te maximaliseren op respectievelijk 6 en 7 meter, in agrarische gebieden met de waarde openheid.*  
Vanwege de bedrijfseconomische belangen die in het gebied spelen, is het niet wenselijk om de regeling met betrekking tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten aan te passen. Het gaat om incidentele afwijkingen van de lijn die de vereniging zou willen zien. Die zullen derhalve worden geaccepteerd.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De Geertruida-Agathapolder en de Polder Groot-Koninkrijk hebben de bestemming 'natuur' gekregen.

Bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur binnen de EHS zijn bestemd tot 'natuur'. De andere EHS-gebieden hebben de dubbelbestemming 'waarde - EHS' gekregen.

Er is een zone van 25 meter aan weerszijden van de kreken met kreekruggen opgenomen met de aanduidingen 'hoogteverschillen' en 'waterhuishoudkundige situatie'. Binnen de bestemming 'natuur' is het scheuren van grasland toegevoegd aan de opsomming van omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden.

#### **V12. N.V. Nederlandse Gasunie, de heer L. van der Lof, Postbus 19, 9700 MA Groningen**

##### Reactie:

De N.V. Nederlandse Gasunie (Gasunie) heeft een aantal inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. De reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat.

- In het plangebied liggen 5 aardgastransportleidingen en 1 gasontvangstation. De ligging van beide functies is niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie weergegeven.
- De leiding W-507-12 wordt eind 2012 verwijderd en heeft dus niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- De Gasunie verzoekt de bouwvlakken binnen de bestemmingen 'wonen - verspreide woningen' en 'wonen - linten en bebouwingsconcentraties' zodanig aan te passen dat ze niet samenvallen met de belemmeringsstrook rond de leidingen.
- Ter hoogte van de Stougjesdijk 168 in Mijnsheerenland valt het bouwvlak gedeeltelijk samen met de bestemming 'leiding - gas'. Ook dit is niet wenselijk.
- De regels bij de bestemming 'leiding - gas' zijn niet toereikend om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen. De Gasunie verzoekt om binnen de bestemming alleen bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijn toegestaan.
- De afwijkingsbevoegdheid in artikel 26.3 (leiding - gas) voldoet niet aan artikel 14, derde lid van het Bevb. De Gasunie verzoekt om de regeling aan te passen.

- De Gasunie verzoekt het vergunningstelsel in artikel 26.4.1 aan te passen, zodat meer werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
- Het Gastontvangstation (GOS) heeft een bestemming 'bedrijf' met een aanduiding 'nutsvoorziening'. De Gasunie wil de bestemming 'bedrijf – gasontvangstation' opgenomen hebben.
- In de artikelen 3.8 en 4.9 wordt het mogelijk gemaakt om de bestemmingen 'agraris' en 'agraris met waarden' te wijzigen. Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de aardgastransportleidingen.
- De Gasunie raadt de realisatie van windturbines af nabij de assets van de Gasunie, vanwege economische- en externe veiligheidsbelangen. Verder heeft de Gasunie bezwaar tegen de aanwezigheid van windturbines nabij hoge druk aardgastransportleidingen en installaties. Advies is om een veiligheidsafstand tot de leidingen te hanteren van de masthoogte + 1/3 van de lengte van het rotorblad. Voor de installaties zijn er twee mogelijkheden: óf de masthoogte plus de rotorlengte óf de maximale werpafstand van een rotorblad bij 1,25 keer het nominale toerental van de turbine.
- Tot slot geeft de Gasunie aan dat de tekst in paragraaf 2.10.3 van de toelichting aangepast dient te worden. Er liggen 5 leidingen en maar 1 GOS in het plangebied. De leiding die ook nog in het gebied ligt is de hoofdaardgastransportleiding A-667 van 48 inch en een ontwerpdruk van 79,9 bar. Tevens zijn er geen bedrijfsaansluitingen in het plangebied en die zijn dus planologisch niet relevant.

#### Beoordeling:

De reactie van de Gasunie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanvullingen en aanbevelingen zullen grotendeels worden verwerkt.

Enkele zaken worden niet overgenomen. Het betreft het samenvallen van bouwvlakken met de bestemming 'leiding – gas'. De bestemmingsregeling is zodanig dat de gasleiding in voldoende mate wordt beschermd. Het is niet noodzakelijk om de bouwvlakken aan te passen.

Verder wordt geen veiligheidszone rond de aardgastransportleidingen en installaties op de verbeelding opgenomen in relatie tot de mogelijke oprichting van windturbines. De reden is dat op grond van de algemene afwijkingsregels de veiligheid wordt geborgd. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid wordt gesteld dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad, waaronder in ieder geval de veiligheid wordt begrepen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De ligging van de aardgastransportleidingen en het gasontvangstation is gecorrigeerd.

De leiding W-507-12 is van de verbeelding verwijderd.

De regels bij de bestemming 'leiding – gas' zijn aangepast.

De bestemming van het Gastontvangstation (GOS) heeft de bestemming 'bedrijf – gasontvangstation' gekregen.

De artikelen 3.8 en 4.9 die het mogelijk maken om de bestemmingen 'agraris' en 'agraris met waarden' te wijzigen zijn aangepast, zodat voldoende rekening gehouden wordt met de aardgastransportleidingen.

De tekst in paragraaf 2.10.3 van de toelichting is aangepast aan de feitelijke ligging van de gasleidingen en het GOS.

### **V13. LTO Noord, de heer A. Middag, Postbus 649, 2003 RP Haarlem**

#### Reactie en beoordeling:

De reactie van de heer Middag, namens LTO Noord, bestaat uit een aantal punten. Ze zijn hieronder puntsgewijs samengevat. Voor het overzicht is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- *De toegekende bouwvlakken voldoen niet altijd aan de uitgangspunten, zoals die in de toelichting op het bestemmingsplan voor agrarische bedrijven worden gehanteerd. Met name erfverharding en kuilvoer- en mestplaten zijn in een aantal situaties niet binnen het bouwvlak opgenomen. Daarnaast is het bouwvlak in veel situaties niet aangepast aan de feitelijke situatie, waarbij uitbreidingsruimte samenvalt met privétuinen en dergelijke.*

Voor het bepalen van de bouwvlakken is het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' uitgangspunt geweest. In het bestemmingsplan voor het landelijk gebied van 's-Gravendeel wordt echter niet gewerkt met bouwvlakken. Daar zijn de vlakken wel opnieuw bepaald. Uitgangspunt daarbij is geweest dat alle legaal aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen en dat er daarnaast nog ruimte is voor enige uitbreiding. Een aantal van de ingediende inspraakreacties richt zich op de omvang en de vorm van de bouwvlakken. Deze zijn dan ook individueel beoordeeld. Verdere algemene aanpassing van bouwvlakken is niet aan de orde. Wanneer individuele ondernemers van mening zijn dat de oppervlakte en vorm van de bouwvlakken niet juist zijn, bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

- *In een aantal gevallen is de maximale bouwhoogte van 10 meter voor agrarische bedrijfsgebouwen niet toereikend. In die gevallen is de bestaande hoogte reeds hoger. Met het oog op de toekomst is een maximale bouwhoogte van 12 meter gewenst.*

De regeling voor het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas'. Het is niet wenselijk om in algemene zin af te wijken van de standaard. Indien er situaties voorkomen die afwijken van de regels en die legaal tot stand zijn gekomen, vallen ze onder het overgangsrecht. Overigens zijn in het bestemmingsplan bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om enigszins af te wijken van de standaardregels, waardoor een hogere hoogte dan 10 meter kan worden toegestaan. Het betreft de algemene afwijkingmogelijkheid van 10%.

- *In één van de polders is al een boomgaard die deels gerooid is om in de toekomst te verjongen. Op grond van de toegekende landschappelijke waarden zou herplant niet meer mogelijk zijn. LTO verzoekt om in ieder geval de bestaande rechten te handhaven.*

Het bestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast. De bestaande fruit- en boomgaarden zullen op de verbeelding worden aangeduid op de plekken waar fruit- en boomteelt in de regels worden uitgesloten.

- *Als gevolg van ruilverkaveling en werkzaamheden op de erven hebben in het verleden veel bodemingrepen plaatsgevonden. LTO verzoekt om erven en ingrepen ondieper dan 50 cm vrij te stellen van onderzoeksverplichtingen. De gemeente heeft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met archeologische en overige belangen. Het simpelweg overnemen van informatie van bodemkaarten en het negeren van de 'praktische geschiedenis van een gebied' volstaat niet.*

Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische 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. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt



echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd.

- *LTO verzoekt om aanvullende voorwaarden te koppelen aan de wijzigingsmogelijkheden van agrarische naar niet-agrarische functies. Zo moet met een deskundig advies aangetoond worden dat de locatie redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar als agrarische bedrijfslocatie en moet wijziging alleen zijn toegestaan na toepassing van de landbouwtoets. Ook moet bij ontwikkelingen die de agrarische bedrijfsbelangen schaden niet alleen naar de huidige bedrijfsvoering worden gekeken, maar ook naar de mogelijk toekomstige bedrijfsvoering.*

Bij de wijzigingsbevoegdheid van 'agrarisches' naar 'wonen' is de voorwaarde opgenomen dat het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Bij de andere wijzigingsbevoegdheden is deze voorwaarde niet opgenomen. Dit dient wel te gebeuren.

- *In artikel 45.4 is een regeling opgenomen voor molenbiotopen. In de regeling is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de hoogtebeperkingen. De toetsingscriteria daarvoor zijn echter niet voldoende duidelijk. LTO vraagt verduidelijking en geeft aan dat noodzakelijke uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing niet beperkt mag worden door de regeling voor molenbiotopen.*

Om af te kunnen wijken van de hoogtebeperkingen dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de molen. Daarbij zal aangetoond moeten worden dat de windvang van de molen niet wordt aangetast. Het opnemen van de molenbiotopen is een wettelijke verplichting. De molenbiotopen zaten ook al in het vigerende bestemmingsplan.

- *Tot slot geeft LTO aan dat de voorwaardelijke verplichting, die is opgenomen voor de uitbreiding van agrarische bedrijven met vee, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De Raad van State geeft in een uitspraak aan dat de habitattoets ter identificatie van significante effecten mede betrekking dient te hebben op de eventuele uitoefening van flexibiliteitsbepalingen.*

Berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van de Passende Beoordeling voor de m.e.r. hebben uitgewezen dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn door vermessing en verzuring als gevolg van maximalisatie van het bestemmingsplan. Er behoeven derhalve geen mitigerende maatregelen te worden genomen. De voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen 'agrarisches' en 'agrarisches met waarden' kan derhalve komen te vervallen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestaande fruit- en boomgaarden zijn op de verbeelding aangeduid op de plekken waar fruit- en boomteelt in de regels worden uitgesloten.

Bij de wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemmingen 'agrarisches' en 'agrarisches met waarden' is de voorwaarde opgenomen dat het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

De voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen 'agrarisches' en 'agrarisches met waarden' is komen te vervallen.

#### 4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties - ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hieronder een overzicht.

- Het bedrijf aan de Strijenseweg 133 in 's-Gravendeel komt niet voor in bijlage 3 bij de regels. Dit adres is toegevoegd.
- Oosteinde 7 in Heinenoord zit als bedrijf in de tabel van bijlage 3 bij de regels, maar valt buiten het plangebied. Betreffend adres is derhalve verwijderd.
- De bouwvlakken rond de woningen Schenkeldijk 64 en 66 in 's-Gravendeel zijn aangepast aan de feitelijke kadastrale situatie.
- Het westelijk gelegen bouwvlak bij de Smidsweg 18 in Westmaas is aan de westzijde uitgebreid tot de sloot om de totale (vergunde) bebouwing binnen het bouwvlak te laten vallen.
- Voor het perceel Oosteinde 1b in Heinenoord is opgenomen dat er geen bedrijfswoning is toegestaan. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.
- Voor het perceel Papeweg 1b in Mijnsheerenland is opgenomen dat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan
- De twee bouwvlakken rond de woning aan de Stougjesdijk 33 in Westmaas zijn samengevoegd tot één bouwvlak, conform het vigerende bestemmingsplan.
- Het bedrijf aan de Goidschalxoordsedijk 22 in Heinenoord komt niet voor in bijlage 3 bij de regels. Dit adres is toegevoegd.
- Een deel van de bestemming 'verkeer' ten westen van Blaaksedijk Oost 58 in Heinenoord is gewijzigd in 'wonen - linten en bebouwingsconcentraties'. Dit conform de feitelijke kadastrale situatie.
- De bestemming 'bedrijf' achter de percelen Blaaksedijk Oost 31 en 33 in Heinenoord is gewijzigd in de bestemming 'agrarisch'. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.
- Voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Westdijk 9 in Mijnsheerenland is in de regels aangegeven welke categorieën bedrijven zijn toegestaan.
- De recreatiewoning aan de Provincialeweg 10 in Mijnsheerenland heeft de bestemming 'recreatie - recreatiewoning' gekregen.
- Het bouwvlak bij het adres Zomerlandseweg 1 in Heinenoord is aangepast, conform het vigerende bestemmingsplan.
- De bestemming 'groen' ten oosten van het perceel Hoeksedijk 100 in Maasdam is gewijzigd in 'agrarisch met waarden'. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.
- De bestemming 'wonen' aan de Gorzenweg 6 en 6a in Heinenoord is aangepast, conform de feitelijke kadastrale situatie.
- Een aantal artikelen van de regels is tekstueel gewijzigd, zonder dat de strekking van de artikelen in aangepast.
- Het vastgestelde bestemmingsplan Fietspad Kwakscheweg Mijnsheerenland - Oud-Beijerland is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.
- De molenplaats aan de Buijensweg in Mijnsheerenland heeft de dubbelbestemming waarde - archeologie AMK (Archeologische Monumenten Kaart) gekregen.
- De percelen Oud Heinenoordseweg 23 en Dorpsstraat 1a in Heinenoord (kadastraal bekend gemeente Heinenoord, sectie G nummers 1489 en 1538) met een gekoppeld bouwvlak krijgen de aanduiding (-bw). Dit vanwege de toekomstige bedrijfsbeëindiging op deze locaties, waardoor de (voormalige) bestaande bedrijfswoning reeds in het bestemmingplan 'Heinenoord' als burgerwoning is opgenomen.
- De bouwvlakken binnen de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie' aan de Kilweg in 's-Gravendeel zijn gekoppeld.

- Voor de kampeerterreinen aan de Brabersweg 10 in Mijnsheerenland en de Gorzenweg 6b in Heinenoord zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen.
- Voor de bestemming 'sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - handboogsport' achter het perceel Brabersweg 12 in Mijnsheerenland is een bouwvlak opgenomen.
- De bestaande fruit- en boomteeltbedrijven binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' en waar tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' is opgenomen zijn specifiek aangeduid.
- De Ecologische HoofdStructuur (EHS) is op de verbeelding aangegeven. Op basis van het beleid van de provincie zijn de Geertruida-Agathapolder en de Polder Groot-Koninkrijk bestemd tot 'natuur'. Deze polders zijn door de provincie aangemerkt als bestaande natuur of prioritaire nieuwe natuur.
- De Structuurvisie Binnenmaas is op 7 maart 2013 vastgesteld en derhalve toegevoegd aan het beleidskader.
- De Structuurvisie Buisleidingen is toegevoegd aan de beleidsbijlage bij het bestemmingsplan.
- Het bedrijf aan de Oud-Bonaventurasedijk 99b in Maasdam is aan tabel 3 bij de regels toegevoegd.
- De zendmast van Nozema aan de zuid-ingang van de Heinenoordtunnel is op de verbeelding en in de regels verwerkt.
- De hoofdtransportleidingen van waterleidingmaatschappij Evides zijn juist op de verbeelding aangegeven.
- Er is een ontbrekende hoogspanningsverbinding in het zuidoosten van het plangebied op de verbeelding opgenomen.
- De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' op het perceel Zuidijk 31 in Maasdam is verkleind tot de wagenschuur.
- Binnen de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden' is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om plattelandswoningen toe te staan. Eén of meerdere bedrijfswoningen kunnen worden bewoond door derden, mits er ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.
- Op enkele plekken is de waarde openheid van de verbeelding verwijderd. Het gaat om te plekken waarde aanduiding binnen de 'rode contour' viel. Het betreft onder andere de gronden die grenzen aan de westzijde van de kern 's-Gravendeel.

## 5. AANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN HET PLANMER

Naar aanleiding van het planMER is het bestemmingsplan 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 het een onderdeel vormt van de EHS. Tevens worden hierdoor de kavelpatronen van deze polder extra beschermd.
- Er wordt een regeling voor schuilstallen opgenomen. Vanwege de conclusies van het planMER worden er geen mogelijkheden geboden in de bestemming 'agrarisch met waarde' (waaronder 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 'specifieke vorm agrarisch – openheid'. Dit geldt zowel voor woningen als voor agrarische bedrijven. Hierdoor wordt de karakteristieke openheid nog beter beschermd.
- 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.