

**Nota zienswijzen
en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Puttershoek'**





Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	17

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Puttershoek' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 17 september 2012 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Vanwege technische redenen is de ter visie legging niet in de Staatscourant gepubliceerd. Om deze omissie te herstellen is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter visie gelegd. Vanaf 12 november 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende beide termijnen van ter visie legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Binnenmaas.

Zienswijzen

In de periode van 17 september tot en met 28 oktober 2012 zijn 12 zienswijzen ingediend, te weten van:

- Schep Registergoed bv, mevrouw W.E. Klijn-Velderman, namens A. Jongekrijg en Bouwbedrijf A.A. Jongekrijg BV, Arent van Lierstraat 26, Puttershoek
- NCB Projectrealisatie BV, mevrouw S.M. Dijkstra, Drielandendreef 40, 3845 CA Harderwijk
- De heer G. van der Gaag, Bovenkruier 2, 3297 TE Puttershoek
- De heer G. Nesselaar, Barbarakruid 31, 3297 WP Puttershoek
- De heer A. van Rees, Barbarakruid 33, 3297 WP Puttershoek
- De heer M. Baasten, Barbarakruid 15, 3297 WP Puttershoek
- De heer G.L.J. Veltman, Barbarakruid 9, 3297 WP Puttershoek
- De heer J. Vermaas, Waterkers 14, 3297 WS Puttershoek
- De heer V.A.A. Rüter, Barbarakruid 23, 3297 WP Puttershoek
- De heer T. de Boom, Molendijk 61d, 3295 LD 's-Gravendeel
- N.V. Nederlandse Gasunie, de heer D. van Dalen, Postbus 19, 9700 MA Groningen
- Rijkswaterstaat, mevrouw E. van der Feijst, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

In de periode van 12 november tot en met 23 december 2012 zijn 3 zienswijzen ingediend, te weten van:

- Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk
- RO Betuwe, de heer J.A.H. Pos, namens Kampers Onroerend Goed BV, Postbus 5506, 3297 ZG Puttershoek
- Stichting BHWP, mevrouw H.E. Themans-Bouwman en mevrouw J.E. Prins-Cornelisse, p/a Lange Hille 2, 3261 TL Oud-Beijerland

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen worden in hoofdstuk twee van deze nota samengevat en beantwoord.

Ambtshalve aanpassingen

In het ontwerpbestemmingsplan 'Puttershoek' zijn ambtelijk nog een aantal onjuistheden geconstateerd. Deze worden in hoofdstuk drie van deze nota beschreven.

2. ZIENSWIJZEN

Z1. Schep Registergoed bv, mevrouw W.E. Klijn-Velderman, Postbus 1166, 3260 Oud-Beijerland, namens A. Jongekrijg en Bouwbedrijf A.A. Jongekrijg B.V., Arent van Lierstraat 26, Puttershoek

Zienswijze:

Mevrouw Klijn-Velderman treedt op als reclamant namens haar cliënten A. Jongekrijg en Bouwbedrijf A.A. Jongekrijg B.V. De zienswijze richt zich op het perceel Arent van Lierstraat 26 te Puttershoek.

Reclamant is het niet eens met de afwijzing van het verzoek dat in de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is gedaan en doet nogmaals het verzoek tot het toekennen van een extra bouwvlak. Haar cliënten wensen op het bedrijfsperceel een nieuwe loods te bouwen van 15 x 7,8 meter. De gemeente heeft bij de beoordeling van de inspraakreactie geoordeeld dat het toekennen van het bouwvlak gezien moet worden als een nieuwe ontwikkeling. In het nieuwe beheersgerichte bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met de afwijzing.

- Voorheen stond op het bedrijfsperceel een school van 500 m². Die is gesloopt. Aangezien er al bebouwing aanwezig was, is er derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Planologisch gezien is er geen strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.
- In 2006 zijn er gesprekken geweest tussen de cliënten van reclamant en de gemeente over de wijziging van de bestemming van het perceel. In een concept-overeenkomst is opgenomen, dat de bestemming gewijzigd zou worden naar 'bedrijfsdoeleinden I' met een bebouwingspercentage van 50%. De overeenkomst is nooit definitief gemaakt, maar de intentie was om een bebouwingspercentage van 50% toe te staan, hetzij te meten naar de grond, hetzij te meten naar de oppervlakte van de school. De nieuwbouw van de loods betreft een oppervlakte van ongeveer 120 m². Dat is zeer gering in verhouding tot 50% van de oppervlakte van de school (250 m²). Er kan derhalve niet gesteld worden dat de loods dermate groot is dat gesproken moet worden van een nieuwe ontwikkeling.
- Tot slot geeft reclamant aan dat de totale oppervlakte van de bebouwing binnen de 1.000 m² valt, zodat sprake blijft van een bedrijfscategorie 2. Zij merkt daarbij op de dat de bepaalde activiteiten die categorie 2 ontstijgen, maar die al 50 jaar worden uitgeoefend, geoorloofd moeten blijven.

Resumerend vraagt reclamant om op het perceel, kadastraal bekend als Puttershoek, sectie C nummer 2737, een bouwvlak van 15 x 7,8 meter op te nemen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe loods.

Beoordeling:

Zoals reeds gesteld bij de beoordeling van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan voor de bebouwde kom voor Puttershoek beheersgericht van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Het bedrijf aan de Arent van Lierstraat 26 is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Puttershoek. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonfuncties.

Het bedrijf is er van oudsher gevestigd en positief bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijf wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd en krijgt een bestemming, die recht doet aan het gebruik en de aanwezige bebouwing en die ervoor zorgt dat het bedrijf ter plaatse kan worden uitgeoefend. Het bedrijf neemt wel een bijzondere positie in binnen de bebouwde kom van Puttershoek. Indien sprake is van uitbreiding van de bedrijfsbebouwing dient zorgvuldig afgewogen te worden of deze uitbreiding aanvaardbaar is. Deze afweging wordt niet gemaakt in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan. Indien uitbreiding daadwerkelijk aan de orde is, dient daartoe een concreet en goed onderbouwd verzoek te worden ingediend. Indien de gemeente vervolgens wenst mee te werken aan de ontwikkeling, kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt middels een separate planologische procedure. Daarbij worden alle aanwezige belangen zorgvuldig afgewogen.

Wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar het juridisch bindende gedeelte van onderhavig bestemmingsplan en de geldende milieuvergunning.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

22. NCB Projectrealisatie BV, mevrouw S.M. Dijkstra, Drielandendreef 40, 3845 CA Harderwijk

Zienswijze:

De zienswijze van reclamant richt zich op het perceel Molendijk 1, kadastraal bekend als Puttershoek, sectie E nummer 130. De locatie is plaatselijk bekend als het gemaal 't Hooft van Benthuizen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'wonen met bedrijvigheid'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen. Gezien het feit dat het gebruik niet is gewijzigd sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan maakt reclamant bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging. Sinds 2003 worden de opstallen niet meer gebruikt. Als er al een bestemmingswijziging aan de orde is, zou de bestemming 'wonen' moeten worden toegekend. Dit is in lijn met de overeenstemming tussen NCB en de gemeente om de locatie te betrekken bij de uitvoering van een woningbouwproject.

Beoordeling:

De bestemming die voor het perceel Molendijk 1 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen sluit aan bij de bestemming, die in het vigerende bestemmingsplan van kracht was. Daar was de bestemming namelijk 'bijzondere doeleinden' en niet zoals reclamant zegt 'wonen met bedrijvigheid'. Binnen die bestemming is echter één bedrijfswoning toegestaan. Gezien de afspraken die tussen NCB en de gemeente zijn gemaakt, is het niet meer dan redelijk om de bestemming 'wonen' op te nemen. Aan huis verbonden bedrijvigheid is onder voorwaarden bij recht toegestaan binnen die bestemming. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Molendijk 1 is de bestemming 'maatschappelijk' gewijzigd in 'wonen'.

Z3. De heer G. van der Gaag, Bovenkruier 2, 3297 TE Puttershoek

Zienswijze:

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor ontwikkelingen en dat inspraak totaal geen zin heeft. In het bestemmingsplan zitten verschillende tegenstrijdigheden, met rechtsongelijkheid tot gevolg.

Het verbaast reclamant dat het pand Pieter Repelaerstraat 55 de bestemming 'consumentgebonden dienstverlening' heeft gekregen. Voor het centrum van Puttershoek heeft dat een grote impact op de verkeersdruk en de parkeercapaciteit.

Hetgene dat nu kan worden aangepast in het bestemmingsplan staat in schril contrast met de drie landhuizen die aan de Laan van Heemstede kunnen worden gebouwd, de bouwgrond die er te koop is aan de Polderdijk in Maasdam en het feit dat er wordt gewerkt aan de bouw van een kasteel aan de Munnikenweg in Westmaas.

Met uitzondering van de correctie van zijn terreingrens handhaaft reclamant zijn inspraakreactie.

Beoordeling:

Het is juist dat het nieuwe bestemmingsplan voor Puttershoek geen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Dat past bij het beheersgerichte, conserverende karakter van het bestemmingsplan. Autonome ontwikkelingen zoals het bouwen van aan- en bijgebouwen en het starten van een beroep of bedrijf aan huis zijn op perceelsniveau wel mogelijk.

De ontwikkelingen die reclamant noemt aan de Laan van Heemstede in Puttershoek, de Polderdijk in Maasdam en de Munnikenweg in Westmaas, zijn allen ontwikkelingen die met een separate planologische procedure tot stand komen of zijn gekomen. In die procedures moet de haalbaarheid van de ontwikkelingen op een groot aantal aspecten zijn aangetoond en worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dergelijke ontwikkelingen en processen passen niet bij de actualisering van bestemmingsplannen voor bebouwde kommen, waar het vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

Wat betreft het pand Pieter Repelaerstraat 55 het volgende. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Puttershoek 1994' heeft het pand aan de Pieter Repelaerstraat 55 de bestemming 'centrumvoorzieningen'. Binnen die bestemming waren o.a. de volgende functies mogelijk: woondoeleinden in de vorm van gestapelde woningen, kantoren en op de begane grond: detailhandel, consumentgebonden dienstverlening en bijzondere doeleinden. De bestemming 'centrumvoorzieningen' bestaat in de landelijke standaard SVBP2008 niet meer. Vandaar dat de bestemming 'gemengd' aan het perceel is gegeven. Wat betreft de toegestane functies sluit het nieuwe bestemmingsplan aan bij het vigerende plan. Consumentgebonden dienstverlening was in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk en in het nieuwe bestemmingsplan is dat ook het geval.

Ten aanzien van de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is geen sprake van nieuwe inzichten. Het standpunt van de gemeente blijft derhalve gelijk.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

Z4. De heer G. Nesselaar, Barbarakruid 31, 3297 WP Puttershoek

Zienswijze:

Reclamant geeft aan dat de heer Rüter al enige tijd bezig is met het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een opbouw op zijn garage op het adres Barbarakruid 23 te Puttershoek. De gemeente is tot op heden niet bereid geweest deze vergunning te verstrekken. Reclamant vindt het vreemd dat dergelijke vergunningen in Mijnsheerenland en 's-Gravendeel wel worden verleend en verzoekt om in het bestemmingsplan 'Puttershoek' opbouwen op garages mogelijk te maken.

Beoordeling:

Reclamant heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend met eenzelfde strekking als onderhavige zienswijze.

Aan het Barbarakruid zijn woningen gebouwd in de bebouwingstypologie 'twee-aan-een'. De hoofdmassa's zijn aan één zijde van elkaar gescheiden en de woningen grenzen slechts aan elkaar door middel van de tussenliggende garages/bergingen. Met de gekozen bebouwingstypologie is op een correcte manier invulling gegeven aan de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan 'De Grienden'. Vervolgens zijn de bouwvoorschriften (planregels) behorende bij de gekozen bebouwingstypologie van toepassing. Op basis van de begripsbepalingen moeten garages/bergingen als ook uitbreidingen van de woning binnen dit plangebied worden aangemerkt als een bijgebouw en gelden de hiervoor opgenomen bouwvoorschriften (planregels). Daarin is onder andere bepaald dat bijgebouwen een goothoogte mogen hebben van maximaal 3 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Puttershoek zijn garages/bergingen als ook uitbreidingen van de woning nog steeds bijgebouwen c.q. aanbouwen en gelden de hiervoor opgenomen planregels, zoals een maximale goothoogte van 3,25 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter. Deze hoogten laten geen verdieping op de bestaande garages/bergingen toe. Op basis van zowel het vigerende bestemmingsplan als ook het nieuwe bestemmingsplan moeten de garages/bergingen als ook uitbreidingen van de woning in woonwijk 'De Grienden' worden aangemerkt als een bijgebouw c.q. aanbouw en gelden de daarvoor opgenomen bouwregels. Het realiseren van de door de heer Rüter genoemde verdieping op de garage/berging is op basis van beide bestemmingsplannen niet toegestaan.

De vergelijking die de heer Nesselaar trekt met andere bouwprojecten in de gemeente is niet aan de orde. Op die plekken zijn andere regelingen en bepalingen van toepassing. Overigens is in de zaak Rüter een uitspraak gedaan door de Rechtbank Dordrecht (zaaknummer DOR 12 / 444 WABOA WEE), waarbij is geoordeeld dat de gemeente de omgevingsvergunning voor het realiseren van een opbouw op de garage terecht heeft geweigerd. Er zijn geen redenen om hiervan af te wijken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

Z5. De heer A. van Rees, Barbarakruid 33, 3297 WP Puttershoek

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar reactie Z4.

Z6. De heer M. Baasten, Barbarakruid 15, 3297 WP Puttershoek

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar reactie Z4.

Z7. De heer G.L.J. Veltman, Barbarakruid 9, 3297 WP Puttershoek

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar reactie Z4.

Z8. De heer J. Vermaas, Waterkers 14, 3297 WS Puttershoek

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar reactie Z4.

Z9. De heer V.A.A. Rüter, Barbarakruid 23, 3297 WP Puttershoek

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar reactie Z4.

Z10. De heer T. de Boom, Molendijk 61d, 3295 LD 's-Gravendeel

Zienswijze:

De reactie van reclamant heeft betrekking op het perceel Pieter Abelszstraat 1. Reclamant vraagt om de huidige bestemming te behouden, te weten 'detailhandel', 'wonen' en 'consumentgebonden dienstverlening'. Het pand is in de afgelopen jaren door diverse ondernemingen kortstondig gebruikt en staat nu leeg. Met name de bestemming 'wonen' biedt mogelijkheden voor het pand.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Puttershoek 1994' heeft het perceel Pieter Abelszstraat 1 de bestemming 'woondoeleinden en detailhandel'. Binnen die bestemming zijn gronden bedoeld voor woondoeleinden en detailhandel en consumentgebonden dienstverlening op de begane grond. In het ontwerpbestemmingsplan 'Puttershoek' is de bestemming 'detailhandel' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en bestaande woningen toegestaan.

Gezien de ligging van het pand en de omgeving, waarin de woonfunctie in overwegende mate de aanwezig is, is consumentgebonden dienstverlening niet wenselijk. De gemeente wil wel zoveel mogelijk recht doen aan de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de wens van reclamant is het redelijk om de bestemming 'wonen' als ook de aanduiding 'detailhandel' te handhaven. Daarmee is voor de toekomst, zowel een gebruik voor woondoeleinden als voor detailhandel, verzekerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Pieter Abelszstraat 1 is de bestemming gewijzigd van 'detailhandel' naar de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'detailhandel'.

Z11. N.V. Nederlandse Gasunie, de heer D. van Dalen, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Zienswijze:

De reactie van reclamant heeft onder andere betrekking op het gasontvangstation (GOS) aan de Prins Bernhardlaan. De veiligheidszone rond het perceel valt voor een deel samen met een bouwvlak van een woning. Dat levert een fictief knelpunt op. Reclamant verzoekt om de zone aan de oostkant aan te passen, door deze te meten vanaf het bouwvlak.

Vervolgens verzoekt reclamant om de bepalingen voor het afwijken van de bouwregels binnen de bestemmingen 'leiding – gas' en de aanduidingsregels, die gelden voor 'veiligheidszone – gasontvangstation', aan te passen door toe te voegen dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegestaan.

Daarna geeft reclamant aan dat het vergunningstelsel behorende bij de bestemming 'leiding – gas' onvoldoende is om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen garanderen.

Tot slot geeft reclamant aan dat binnen de regels van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' tekstuele fouten en verwijzingsfouten zitten.

Beoordeling:

Aan het aanpassen van de veiligheidszone rond het perceel kan worden meegewerkt. De aanwezige bebouwing van het GOS is strak begrensd door bouwvlakken. Daarmee kan de bebouwing van het GOS niet dichterbij de bestaande woningen komen. Het is daardoor mogelijk om de zone aan de oostkant niet uit te zetten vanuit de bestemmingsgrens, maar vanuit de grens van het bouwvlak.

Wat betreft de bepalingen voor het afwijken van de bouwregels binnen de bestemming 'leiding – gas' en de aanduidingsregels die gelden voor 'veiligheidszone – gasontvangstation' het volgende. Binnen de genoemde bestemming en aanduiding zijn bepalingen opgenomen, die het primair onmogelijk maken om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten. Binnen de bestemming 'leiding – gas' is vervolgens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarbij de leidingbeheerder dient te worden geraadpleegd. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' is aangegeven dat alleen ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten kan worden gebouwd als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. De belangen van reclamant zijn binnen de bestemming 'leiding – gas' voldoende gewaarborgd. Aan de afwijkingsregels bij de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' zal worden toegevoegd dat ook daarbij de leidingbeheerder dient te worden geraadpleegd.

Reclamant verzoekt om aan het vergunningstelsel van de bestemming 'leiding – gas' toe te voegen, dat het niet is toegestaan om, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, voorwerpen in te drijven in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Het vergunningstelsel waar reclamant op doelt heeft betrekking op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien straatmeubilair wordt gerealiseerd is er sprake van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Die zijn in beginsel binnen de bestemming 'leiding – gas' niet toegestaan. Indien de gemeente een afwijking van dit verbod overweegt, dient op grond van de regeling de

leidingbeheerder te worden geraadpleegd. Er is derhalve geen reden om de regeling aan te passen.

Tot slot zullen de tekstuele fouten en verwijzingsfouten binnen de regels van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' gecorrigeerd worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De veiligheidszone rond het perceel van het gasontvangstation aan de Prins Bernhardlaan is aan de oostzijde gewijzigd, zodat er geen knelpunt meer bestaat vanwege overlap met een bouwvlak van een woning.
Aan de afwijkingsregels bij de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' is toegevoegd dat de leidingbeheerder dient te worden geraadpleegd.
De tekstuele fouten en verwijzingsfouten binnen de regels van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' zijn gecorrigeerd.

Z12. Rijkswaterstaat, mevrouw E. van der Feijst, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

Zienswijze:

De reactie van reclamant heeft betrekking op gewijzigde wetgeving en beleid. Dit heeft tot gevolg dat enkele tekstuele aanpassingen moeten worden gedaan. In paragraaf 3.5.2. zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) opgenomen. Deze zijn per 1 oktober 2012 gewijzigd. Concreet betekent dat dat het buitendijks gebied onder het bergend regime is komen te vallen. Het verzoek van reclamant is om de recente wijzigingen in het bergingsregime te verwerken in de toelichting.

Verder vraagt reclamant om de volgende tekstuele aanpassingen te doen onder het kopje 'Rijksbeleid inzake scheepvaartverkeer': De Richtlijn Vaarwegen 2005 dient vervangen te worden door de Richtlijn Vaarwegen 2011.

De breedte van de vrijwaringszone, gemeten van de begrenzingslijn van de rijkswaarweg aan weerszijden van de Oude Maas bedraagt 25 meter in plaats van 20 meter. Dit in verband met de inwerkingtreding van het Barro.

Beoordeling:

Gezien gewijzigde wetgeving en gewijzigd beleid, is het noodzakelijk om de wijzigingen die reclamant voorstelt door te voeren. De voorgestelde aanpassingen zullen derhalve doorgevoerd worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In paragraaf 3.5.2. van de toelichting zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) aangepast inzake de wijzigingen in het bergingsregime.
Onder het kopje 'Rijksbeleid inzake scheepvaartverkeer' in de toelichting is de Richtlijn Vaarwegen 2005 vervangen door de Richtlijn Vaarwegen 2011.
De breedte van de vrijwaringszone, gemeten van de begrenzingslijn van de rijkswaarweg aan weerszijden van de Oude Maas is 25 meter geworden in plaats van 20 meter.

Z13. Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk

Zienswijze:

De reactie van reclamant heeft betrekking op inhoudelijke wijzigingen van de toelichting. Deze zijn in de vorm van een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven, maar niet verwerkt.

Verder heeft reclamant enkele omissies geconstateerd met betrekking tot het rioolgemaal en de rioolpersleidingen. De leidingstrook langs de twee rioolpersleidingen bij de Boezemvaart dient verbreed te worden op de verbeelding. Tot slot is het rioolgemaal aan de Nassaulaan onjuist ingetekend.

Beoordeling:

De aanpassingen die door reclamant in de zienswijze worden voorgesteld kunnen worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan met uitzondering van de aanpassing van de strook grond rond de rioolpersleidingen. Gebleken is dat deze juist in het plan is opgenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het rioolgemaal aan de Nassaulaan is juist ingetekend. Verder zijn enkele tekstuele aanpassingen aan de toelichting doorgevoerd, inclusief de aanpassingen die door reclamant zijn voorgesteld in een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Z14. RO Betuwe, de heer J.A.H. Pos namens Kampers Onroerend Goed BV, Postbus 5506, 3297 ZG Puttershoek

Zienswijze en beoordeling:

De reactie van reclamant heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Oosthavenzijde 5. De reactie bestaat uit een zevental punten. Hieronder zijn de onderdelen van de reactie puntsgewijs opgesomd. Voor het overzicht is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

- 1. In het vigerende bestemmingsplan zijn op het bedrijfsperceel bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is dat beperkt tot de categorieën 1 en 2. Er is een scheepsbouwbedrijf mogelijk door de functieaanduiding. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken naar categorie 3.1. Tevens bestaat in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om een motorbrandstofverkooppunt te exploiteren. Reclamant verzoekt om de milieucategorieën 1 t/m 4 en het exploiteren van een motorbrandstofverkooppunt ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.*

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Puttershoek 1994' is voor het bedrijfsterrein de bestemming 'scheepswerf' opgenomen. Binnen die bestemming is de vervaardiging, het herstel en onderhoud van vaartuigen toegestaan, alsmede een motorbrandstoffenpunt en andere bedrijven t/m milieucategorie 4.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn inderdaad bedrijven t/m milieucategorie 2 toegestaan en is een scheepswerf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf'. Er is bewust gekozen om een specifieke aanduiding voor de reeds aanwezige scheepswerf op te nemen. Het is namelijk, gezien de functies in de omgeving, niet wenselijk andere bedrijven in een dergelijk hoge milieucategorie toe te staan.

Gezien de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt is het echter wel redelijk om extra mogelijkheden te bieden ten opzichte van andere bedrijfsbestemmingen in de kern Puttershoek. Dit met het oog op de maximale milieucategorie die na afwijking kan worden toegestaan. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is gekeken welke categorieën op grond van de richtafstanden kunnen worden toegelaten. Gebleken is dat op bepaalde delen van het terrein in beginsel bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegelaten kunnen worden. Als daarnaast het uitgangspunt wordt gehanteerd dat bedrijven in één categorie hoger onder voorwaarden kunnen worden toegelaten, kunnen wellicht op delen van het terrein bedrijven in categorie 4.1 worden toegestaan.

Gezien het bovenstaande zal de afwijkingsmogelijkheid voor het terrein van reclamant worden verruimd. Er blijft echter sprake van een afwijkingsmogelijkheid en geen extra mogelijkheden bij recht. Dit omdat bij ieder mogelijk nieuw bedrijf beoordeeld moet worden of een goed woon- en leefklimaat voor de gevoelige functies in de omgeving gegarandeerd kan worden.

Overigens valt een benzineservicestation zonder LPG in milieucategorie 2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij de planregels en is derhalve bij recht toegestaan.

- 2. Op het terrein bevinden zich twee bedrijven: een scheepsconstructiebedrijf en een bedrijf in verkoop en onderhoud van pompen. Deze bedrijven dienen ook binnen de functieaanduiding mogelijk te zijn.*

Beoordeling:

Zoals onder 1 gesteld zijn bedrijven t/m milieucategorie 2 bij recht toegestaan binnen de bestemming 'bedrijf'. Daarnaast kan onder voorwaarden van de regels afgeweken worden om bedrijven tot categorie 4.1 toe te staan. Dergelijke bedrijven behoeven geen specifieke aanduiding op de verbeelding te krijgen.

- 3. In 2003 is de oude sloopshelling dichtgelegd. Dit gedeelte is geen water meer en zou aan de bestemming 'bedrijf' toegevoegd moeten worden. Tevens is een strook met de bestemming 'verkeer' als parkeerterrein bij het bedrijf in gebruik. Het verzoek van reclamant is om aan die strook ook de bestemming 'bedrijf' toe te kennen.*

Beoordeling:

Met het verdwijnen van de sloopshelling en daarmee het verdwijnen van het water is het redelijk om betreffend onderdeel van het bedrijf te betrekken bij de bestemming bedrijf. Het parkeerterrein is direct gelegen aan de openbare weg en heeft de bestemming 'verkeer'. Binnen de bestemming 'verkeer' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming doet daarmee recht aan het feitelijk gebruik en is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve geen noodzaak om de bestemming te wijzigen. Bovendien ligt de parkeervoorziening op enige afstand van de bestemming 'bedrijf' en maakt deze in ruimtelijke zin geen onderdeel uit van de bedrijfsinrichting. Tenslotte is ander gebruik van de parkeerstrook dan voor verkeerskundige doeleinden niet wenselijk.

4. *Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is groter dan in het nieuwe bestemmingsplan. Een aantal vergunde bouwwerken valt buiten het nieuwe bouwvlak. Het verzoek is om het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan te respecteren.*

Beoordeling:

Uitgangspunt voor de vormgeving van het bouwvlak is dat alle, legaal gerealiseerde, bebouwing binnen het bouwvlak valt. De constatering van reclamant dat een aantal gebouwen buiten het bouwvlak valt is juist. Dit is niet conform het uitgangspunt en zal derhalve worden hersteld. De vorm van het bouwvlak is anders dan in het vigerende bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat in het verleden gebouwen zijn vergund, welke buiten het bouwvlak van het vigerende plan zijn gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan houdt daar rekening mee. De totale oppervlakte van de afzonderlijke bouwvlakken komt nagenoeg overeen met het grote bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.

5. *De goothoogte van een aantal vergunde bouwwerken is hoger dan de maximale goothoogten die op de verbeelding zijn aangegeven. Voor de hoofdmassa's is 11 meter de maatgevende hoogte. Het verzoek van reclamant is om in de twee grootste bouwvlakken een hoogte van 11 meter als maximale goothoogte toe te staan.*

Beoordeling:

De verleende vergunningen zijn nagelopen en de vergunde hoogtes zijn op de verbeelding verwerkt. De afwijkingen met het ontwerpbestemmingsplan zijn daarmee gecorrigeerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het niet wenselijk om hogere maximale goothoogtes toe te staan.

6. *Op het terrein zijn met vergunning een loopbrug en een kraan gerealiseerd. Beiden moeten op de verbeelding en in de regels tot uitdrukking komen.*

Beoordeling:

Zowel ten behoeve van de loopbrug als de kraan zal een passende aanduiding op de verbeelding worden opgenomen.

7. *In het vigerende bestemmingsplan zijn de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ruimer dan in het nieuwe plan. Reclamant verzoekt om de oude hoogten van 15 en 6 meter in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen of om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om dergelijke hoogten toe te kunnen staan.*

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen het bouwvlak mogen deze 15 meter zijn en buiten het bouwvlak grenzend aan Weverseinde, 6 meter. In het nieuwe plan is een specifieke uitsplitsing van bouwwerken gemaakt, met daaraan gekoppeld maximale bouwhoogten. Eén en ander conform de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen. In de zienswijze haalt reclamant aan dat er twee stalen palen op het terrein staan met de naam van het bedrijf met een hoogte van 14 meter. Deze zouden in het nieuwe plan niet meer mogelijk zijn. Betreffende palen staan echter tegen de bestaande bebouwing en vormen één geheel met de bebouwing. Daarmee kunnen ze gezien worden als

ondergeschikte bouwdelen van de bebouwing en blijven daarmee ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' aan de Oosthavenzijde 5 is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 onder voorwaarden toe te kunnen staan.

Een gedeelte van de bestemming 'water', oostelijk grenzend aan de bestemming 'bedrijf' aan de Oosthavenzijde 5, heeft de bestemming 'bedrijf' gekregen.

De bouwvlakken rond de bestaande bebouwing van het bedrijf aan de Oosthavenzijde 5 zijn aangepast, zodat alle bestaande bebouwing binnen de bouwvlakken valt.

De maximale goothoogtes binnen de verschillende bouwvlakken voor het bedrijf aan de Oosthavenzijde 5 zijn aangepast conform de feitelijke situatie.

Ten behoeve van zowel de loopbrug als de kraan op het terrein van het bedrijf aan de Oosthavenzijde 5 is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Z15. Stichting BHWP, mevrouw H.E. Themans-Bouwman en mevrouw J.E. Prins-Cornelisse, p/a Lange Hille 2, 3261 TL Oud-Beijerland

Zienswijze en beoordeling:

De reactie van reclamant bestaat uit een opsomming van een aantal punten. Hieronder zijn de onderdelen van de reactie puntsgewijs opgesomd. Voor het overzicht is de beoordeling steeds direct na ieder punt gegeven.

1. *Reclamant verzoekt om een maximum te stellen aan de verharding die binnen de bestemming 'tuin' mag worden gerealiseerd.*

Beoordeling:

De gemeente Binnenmaas heeft middels de eerder opgestelde bestemmingsplannen een standaard ontwikkeld voor bestemmingsplannen voor stedelijke gebieden. Deze standaard is ook voor het bestemmingsplan 'Puttershoek' toegepast. Het is niet wenselijk om eisen te stellen aan de maximale verharding die particulieren binnen de bestemming 'tuin' mogen realiseren. Daarmee zou afgeweken worden van de standaard en het is in de ruimtelijke ordening niet gebruikelijk om dergelijke eisen te stellen.

2. *Bij winkels en horeca zijn forse veranderingen in bebouwing of gebruik alleen mogelijk na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan. Reclamant wil weten wat wordt verstaan onder forse veranderingen.*

Beoordeling:

Met het bovenstaande wordt bedoeld dat het nieuwe bestemmingsplan beheersgericht van aard is. De bestaande, legale, situatie wordt vastgelegd en van een moderne regeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de oprichting van nieuwe woningen, bedrijven en andere functies worden niet middels het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien de gemeente wenst mee te werken aan dergelijke ontwikkelingen, dienen daarvoor separate procedures te worden gevolgd. Beperkte uitbreiding van bestaande functies is in de meeste gevallen wel mogelijk.

3. *Wat wordt verstaan onder intensieve veehouderij?*

Beoordeling:

Deze vraag is in het kader van onderhavig bestemmingsplan minder relevant, omdat intensieve veehouderij niet wordt toegestaan binnen de bestemming 'agraris'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is de volgende definitie opgenomen: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

4. *Reclamant vindt de mogelijkheid om een bouwvlak met 10 meter in de breedte en/of de lengte te overschrijden een toevoeging van teveel extra meters.*

Beoordeling:

Bij deze afwijkingsmogelijkheid is een aantal voorwaarden opgenomen waardoor alle belangen zorgvuldig kunnen worden afgewogen. In het kader van het vergunningentraject bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om te reageren indien belangen in het gedrang dreigen te raken.

5. *Reclamant vraagt of onder mestopslagplaatsen ook mestzakken worden verstaan? Deze zijn niet alleen ontsierend, maar leveren ook veel stankoverlast op. Ze mogen derhalve niet worden toegestaan. Verder zijn zij van mening dat sleufsilos, mestopslagplaatsen, windmolens en silos binnen het bouwvlak thuis horen. Een bouwwerk met een maximale hoogte van 6 meter is een inbreuk op het landschap.*

Beoordeling:

Er kunnen zich situaties voordoen, waardoor het vanuit een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk en/of wenselijk is om bepaalde bouwwerken buiten het bouwvlak te realiseren. Dat is in onderhavig bestemmingsplan niet bij recht mogelijk, maar er is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Ook hierbij geldt dat bij een voorgenomen afwijking alle aanwezige belangen zorgvuldig moeten worden afgewogen. Het verstoren van de openheid van het landschap zou in bepaalde gevallen een reden kunnen zijn om geen medewerking te verlenen aan een afwijking. Overigens vallen mestzakken ook onder de noemer van een mestopslagplaats.

6. *Reclamant vindt de term onevenredige aantasting niet meetbaar en die zou derhalve niet gebruikt mogen worden.*

Beoordeling:

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.

7. *Tot slot is reclamant van mening dat een appartementencomplex van 24 meter hoogte te hoog is voor een dorp. Maximaal 3 bouwlagen met een kap is hoog genoeg.*

Beoordeling:

Reclamant doelt op het appartementencomplex dat in de 'Wijk van je leven' kan worden opgericht. De afweging om te komen tot een appartementencomplex met deze hoogte heeft echter plaatsgevonden bij de destijds verleende vrijstelling en vormt nog steeds de basis om het appartementencomplex als zodanig op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N . v . t .

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is, naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen, ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan.

- In het ontwerpbestemmingsplan 'Puttershoek' zat nog een omissie. Het pand Andromeda 18 is op dit moment geen woning, maar een tandartspraktijk. De verbeelding is hierop aangepast, door middel van het opnemen van een passende aanduiding.
- Het rapport 'Planschaderisicoanalyse Molenbiotopen Puttershoek en Maasdam' d.d. 29 november 2011 is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Het begrip 'twee-aaneen woning' is aangepast. Deze luidde: 'een woning waarvan het hoofdgebouw een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning'. Het woord architectonisch is verwijderd om meer ontwerprijheid te bieden. Tevens is toegevoegd '...en waarbij gebruik gemaakt wordt van een gemeenschappelijke scheidingsmuur'.
- Bij de dubbelbestemming 'waarde archeologie' wordt op een aantal plekken nog gesproken over de 'provinciaal archeoloog'. Bevoegdheden zijn echter inmiddels bij de gemeente terecht gekomen. Vandaar dat de term 'provinciaal archeoloog' is vervangen door 'archeologisch deskundige'.
- De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn aan het beleidskader in de toelichting toegevoegd. De Nota Ruimte is verwijderd.