



**gemeente
Cromstrijen**

**Voorontwerp
Bestemmingsplan**

Landelijk gebied 2013

15 augustus 2012

Rapportage ambtelijke opmerkingen

12 februari 2013

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

Ambtelijke opmerkingen

Fase: Voorontwerp

2013-02-12

Toelichting

Pagina	Onderwerp	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
6.	Agrarische bedrijfswoningen	Door de inhoud van een bedrijfswoning niet te maximaliseren worden wellicht bedrijven zelfs overgekocht om een grote woning te kunnen bouwen. Zie ook bij regels artikel 3.2.1. sub k.	Het begrenzen van de inhoud voor agrarische bedrijfswoningen zou een beperking betekenen t.o.v. het bestaande plan en past niet bij het conserverende karakter. Een dergelijke beperking heeft namelijk nooit in het plan gezeten. De vrees voor "overkopen" is niet gegrond.	Nee
6.	Agrarische bedrijfswoningen	Waarom eigenlijk niet maximaliseren. Niet "bang" voor onevenredig grote woningen? Indien wel een maximum dan ook voorschriften aanpassen.	Volgens het bestaande plan is een agrarische bedrijfswoning niet aan een maximum gebonden. Maximaliseren past niet bij het conserverende karakter van het plan. De grootste woning ooit vergund is nu in aanbouw aan de Kreupeleweg. Het buitengebied is in principe alleen bedoeld voor agrarische bedrijven. Op agrarische bouwvlakken – bij (meestal) forse schuren – misstaat een grote(re) woning niet en is een begrenzing niet nodig.	Nee
7.	Glastuinbouw	Bedrijven die gemaximaliseerd zijn tot 5000 m ² , maar die in de bestaande toestand al groter zijn mogen niet zonder meer uitbreiden naar 2 ha.	In de 6 ^e regel "(tot een maximum van 2 ha)" schrappen. Zie ook onder artikel 3.3.2	Ja
7.	Mestopslag	Mestzakken, geen bouwwerken zijnde, zijn conform het vigerende bestemmingsplan enkel toegestaan op gronden waarvoor de aanduiding (z) niet is opgenomen. De vraag is of hier agrarische bouwwerken is bedoeld.	De toevoeging "geen bouwwerken zijnde" kan weg. Of het nu bouwwerken zijn of niet, ze mogen alleen binnen het bouwvlak of met afwijking tot max 50 meter vanaf bebouwing in bouwvlak. Zie de nota van uitgangspunten.	Ja
7.	Mestopslag	Bij mest- en voeropslag wordt de vraag gesteld of toevoeging bij recht (5 ^e regel) gewenst/nodig is.	De tekst moet als volgt luiden: "...een bepaling opgenomen dat mest- en voederopslag binnen het bouwvlak bij recht en tot 50 meter vanaf bebouwing in het bouwvlak via afwijking kan worden toegestaan." Zie de nota van uitgangspunten.	Ja
7.	Nieuwvestiging	In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een voormalig agrarisch bedrijfsperceel onder voorwaarden om te zetten in een volwaardig agrarisch bedrijfsperceel. De vraag is of dit inclusief nieuwe toegestane bebouwing is.	Bij omzetting moet alle bestaande - en te handhaven bebouwing in het bouwvlak opgenomen worden. Eventuele toekomstige bedrijfsbebouwing moet binnen het (op)nieuw te projecteren bouwvlak worden gesitueerd.	Nee

Pagina	Onderwerp	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
8.	Paardenbakken	De paardenbakken dienen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak of binnen het woonperceel worden gerealiseerd. Hierbij wordt opmerking mits gemaakt. Verder wordt opgemerkt dat de eerste twee zinnen nogal tegenstrijdig zijn.	De opmerking mits is niet duidelijk. De tekst moet anders geredigeerd worden. De hoofdregel is binnen het agrarisch bouwvlak of woonperceel. Er is afwijking mogelijk voor een paardenbak buiten het bouwvlak tot 50 meter van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak (regels artikel 3.3.1). Paardenbakken buiten het woonperceel is logischerwijs niet mogelijk.	Ja
9.	Wonen	In de regels is opgenomen dat ter plaatse van een bestaande woning één vrijstaande woning met inhoudsmaat van maximaal 750 m ³ mag worden gebouwd. Voor percelen kleiner dan 300 m ² geldt er een maximale inhoudsmaat van 500 m ³ . Gevraagd wordt waarom de inhoud het voor percelen, kleiner dan 300 m ² , 500 m ³ blijft; de omvang voor een vrijstaande woning van 500 m ³ relatief klein.	Deze regel is conform de door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten. Dit uitgangspunt niet ter discussie stellen.	Nee
10.	Wonen – Woonwagenstandplaats	De aanwezige woonwagencentra zijn conform het vigerende bestemmingsplan bestemd. Op de verbeelding is een opmerking gemaakt.	Zie de opmerkingen bij het onderdeel verbeelding (kaart 4). Er wordt geen aanpassing voorgesteld om de omvang van de aanduiding “opslag oud ijzer” te vergroten (zie verder onder kaart 4).	Nee
33.	6.2 Analyse	Burgerwoningen kunnen een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven wanneer deze te dichtbij liggen, als deze tweede bedrijfswoning is afgesplitst en als burgerwoning wordt gebruikt. Volgens de nieuwe Wet plattelandswoning is het mogelijk om de afgesplitste bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken. De vraag is of dit alleen geldt voor een bestaande tweede dienstwoning.	In het bestaande plan waren tweede bedrijfswoningen en als zodanig bestemd. Ook komen op diverse locaties woningen voor die als agrarische dienstwoning zijn bestemd. Tegenwoordig zijn deze woningen vrijwel nergens meer in gebruik voor de oorspronkelijke functie. Daarom zijn dit soort woningen bestemd als Wonen. In gevallen waar een woonbestemming om milieutechnische redenen niet mogelijk was, is de agrarische bestemming gehandhaafd en voorzien van de aanduiding “voormalig agrarisch bedrijf” (sa-vab). Op gronden met deze aanduiding mag de (voormalige) bedrijfswoning of dienstwoning gebruikt worden voor burgerbewoning. Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Dat maakt het mogelijk dergelijke woningen aan te duiden als plattelandswoning.	Ja

Pagina	Onderwerp	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
		<p>Er is in het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. Nemen wij, nu de wet daarvoor in werking is getreden, de mogelijkheid van aanduiding tot plattelandswoning in het plan op?</p>	<p>Per 1 januari 2013 is door een aanpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid geïntroduceerd om voormalige agrarische bedrijfswoningen de status van plattelandswoning te geven, waarvoor dezelfde eisen gelden voor luchtkwaliteit en geluidhinder als voor agrarische woningen. Op basis hiervan kunnen burgers dergelijke woningen bewonen, zonder dat dit voor omliggende agrarische bedrijven een verhoogd risico oplevert bij (milieu)klachten als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering. Deze als zodanig aangewezen woningen houden een agrarische bestemming, maar door middel van de aanduiding plattelandswoning mogen deze bewoond worden door niet-agrariërs. Een voorwaarde is ook dat de aanduiding plattelandswoning alleen mogelijk is als het bedrijf, waartoe de woning behoorde daadwerkelijk wordt voortgezet. De wetsaanpassing ziet alleen op woningen die bij een agrarisch bedrijf hebben behoord, maar van rechtswege nog worden beschouwd deel uit te maken van de inrichting. Bij bedrijfsbeëindiging is omzetting naar Wonen dan ook het meest voor de hand liggend.</p> <p>Praktisch gezien houden wij aan dat in het geval de voormalige bedrijfswoning is verkocht aan een persoon die geen relatie heeft met het bedrijf waartoe de woning behoorde, de aanduiding plattelandswoning krijgt. Als de woning nog eigendom is van de agrariër die het bedrijf uitoefent, houden we de aanduiding vab aan. Deze woningen kunnen weer teruggebracht worden als agrarische bedrijfswoning. Alleen de woningen Oud-Cromstrijensedijk WZ 69a en Kloostersweg 5 zijn verkocht, terwijl het agrarische bedrijf, waartoe ze hebben behoord nog bestaan. De afgesplitste woningen betroffen in beide gevallen 2^e bedrijfswoningen. Deze woningen krijgen de aanduiding plattelandswoning. De overige houden de aanduiding sa-vab.</p> <p>Een belangrijk aspect is nog dat als bij het bedrijf waarvan de woning is aangeduid als vab of plattelandswoning en verder geen woning meer aanwezig is, op de rest van het bouwvlak de aanduiding “-bw” geplaatst moet worden.</p>	

Pagina	Onderwerp	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
		Om de woning in relatie te laten met het perceel geldt er voor percelen kleiner dan 300 m ² een maximale inhoudsmaat van 500 m ³ . Op percelen groter dan 300 m ² mogen woningen tot een inhoud van 750 m ³ worden gebouwd. Hierover wordt de vraag gesteld of dit Hoeksche Waard breed is.	Dit onderscheid is vastgelegd in de Nota van uitgangspunten. Dit is geen Hoeksche Waard breed standpunt, omdat elke gemeente in de Hoeksche Waard een eigen plan voor het buitengebied vaststelt.	Nee
35.	Visie Verblijfsrecreatie Hoeksche Waard	Bij Visie Verblijfsrecreatie Hoeksche Waard wordt opgemerkt dat dit onlosmakelijk verbonden is met horeca.	Horeca is in veel gevallen een onderdeel van recreatie. Het begrip recreatie is breder dan alleen horeca. Een aparte beschrijving van horeca binnen dit onderwerp is niet nodig. Op pagina 36 is een paragraaf gewijd aan horecabeleid.	Nee

Regels

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
3.	1.8. agrarisch bedrijf	Bij deze definitie wordt de vraag gesteld waar een eigenaar/bewoner minimaal aan moet voldoen om een agrarisch bedrijf te zijn. Dit met betrekking tot mensen die een agrarisch perceel puur voor wonen willen gaan gebruiken.	Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerde onderneming. In een aantal gevallen hebben ondernemers nog een nevenfunctie, zodat niet alle agrarische bedrijven als volwaardig zijn aan te merken. Deeltijd-agrariërs kunnen ook voldoen aan de agrarische bestemming. Als agrarische percelen voor Wonen in gebruik zijn is sprake van strijdig gebruik.	Nee
3.	1.8. agrarisch bedrijf	Het begrip "voormalig agrarisch bedrijf" in artikel 1 (begrippenlijst) opnemen.	Goed om dit als apart begrip op te nemen.	Ja
6.	1.31. detailhandel	Onder detailhandel ook het afhalen van voedsel opnemen.	Het is de vraag of alleen het afhalen van voedsel gerekend kan worden onder (detail)handel. Als het tevens om het verkopen van voedsel gaat, valt dit onder te beschrijving "Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen..." Apart opnemen hoeft dus niet.	Nee
7.	1.46 en 1.47 mestilo en mestzak	Definities zijn verschillend. Voor mestzak hoeft de toevoeging, niet zijnde een bouwwerk er niet bij. Voor alle mestzakken moet een eenduidige regel komen	In de definitie voor mestilo moet de toevoeging "dunne" weg en in de definitie voor mestzak moet de toevoeging "niet zijnde een bouwwerk" geschrapt worden.	Ja
9.	1.64 woonperceel	Woonperceel is niet hetzelfde als bouwperceel.	Deze opmerking is terecht. Voor woonperceel dus een aparte definitie opnemen. De vraag hierbij is wel of het woonperceel nu gelijk is aan alleen de tot Wonen bestemde grond of aan de tot Wonen en Tuin bestemde grond samen.	Ja
Aanv	1... wooneenheid	Omdat binnen de bestemmingen Natuur-Landgoederen(zone) gesproken wordt over wooneenheid moet een definitie hiervoor opgenomen worden.	De definitie moet als volgt luiden: "Een voor wonen geschikte ruimte die, hetzij zelfstandig is en qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan de grootste woning op een perceel, hetzij aan de grootste woning is gekoppeld en één of meer ruimten deelt met die woning".	Ja
Aanv	1... mantelzorg	Wij nemen binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid van mantelzorg op; daarom moet hiervoor een definitie in de begripsbepalingen worden opgenomen.	De definitie moet als volgt luiden: "Langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie".	Ja
11.	3.1.11 Voormalig agrarisch bedrijf	Volgens sub 2. van dit artikel zijn op gronden met aanduiding "vab" 15 kampeermiddelen mogelijk. Dat is meer dan het bestaande plan in vergelijkbare situaties toestaat.	In het bestaande plan zijn voor vergelijkbare situaties slechts 10 kampeermiddelen toegestaan. Dit aantal hier ook aanhouden. In artikel 3.5.4 brengen wij het aantal ook terug naar 10. Daarom ook hier een maximum van 10 kampeermiddelen aanhouden.	Ja
13.	3.2 Bouwregels	Hier wordt lid 3.1 aangehaald; die moet zijn paragraaf 3.1.	De aanduiding paragraaf is hier beter.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
13.	3.2.1. Gebouwen	In sub b. staat dat nieuwe bebouwing uitsluitend toegestaan is indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor bedrijfsvoering en dat burgemeester en wethouders ten behoeve van deze toetsing advies <u>kunnen</u> inwinnen bij de agrarische deskundige. Het lijkt beter om een advies van een agrarisch deskundige als voorwaarde op te nemen, zodat het altijd verplicht is.	Volgens het bestaande plan is er geen plicht tot het inwinnen van een advies van een agrarisch deskundige als sprake is van bebouwing binnen de bouwstede overeenkomstig de bestemming. Wel is bepaald dat nieuwe bebouwing voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn. De bepaling in het nieuwe plan heeft dezelfde strekking. In de meeste gevallen leidt dit tot het vragen van advies omdat de doelmatigheid zonder een deskundigenadvies niet goed te beoordelen is.	Nee
		In deze bepaling is geen toegestane inhoud van een bedrijfswoning opgenomen.	Volgens het bestaande plan is een agrarische bedrijfswoning niet aan een maximum gebonden. Maximaliseren past niet bij het conserverende karakter van het plan. Op agrarische bouwvlakken – bij (meestal) forse schuren – doet een grotere woning geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap zodat een begrenzing niet nodig is. Zie verder onder pagina 6 van de opmerkingen op de toelichting.	Nee
		Sub o. geeft aan dat bij de bedrijfswoning bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goothoogte maximaal 3 m mag zijn. De vraag is of deze gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen of ook daarbuiten. Het gaat het hier wel om hetzelfde perceel evenals als een klein gebouw.	Het gaat om bebouwing binnen het bouwvlak zoals in sub a is geregeld. De bijgebouwen die sub o. mogelijk maakt, moeten dus ook binnen het bouwvlak. Kleine gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.2 mogen buiten het bouwvlak. De daarvoor opgenomen hoogten corresponderen met het bestaande plan.	Nee
13.	3.2.2. Kleine gebouwen	In het bestaande plan is het aantal kleine gebouwen niet begrensd.	In artikel 7, lid 4 staat dat naast kleine gebouwen (meervoud) ... een agrarisch hulpgebouw per bedrijf (enkelvoud) worden gebouwd, zoals ... etc. Dit betekent dat er meerdere kleine gebouwen mogen, doch daarentegen maar 1 hulpgebouw als bedoeld in artikel 3.2.3. In artikel 3.2.2 moet sub a. worden geschrapt.	Ja
14.	3.2.5. Paardenbakken	Artikel 3.2.5 stelt regels voor paardenbakken c.a. ten behoeve van (volgens lid 1) hobbymatige paardenhouderij bij een bedrijfswoning of een burgerwoning. Opgemerkt wordt dat “hobbymatige paardenhouderij” opgenomen moet worden in begripsbepalingen.	Het begrip “hobbymatige paardenhouderij” in artikel 1 aan begrippenlijst toevoegen en definiëren.	Ja
		Verder is hier de aanduiding bedrijfswoning of burgerwoning onjuist. Het gaat hier om regels voor gronden met bestemming Agrarisch. Op deze gronden staan alleen maar bedrijfswoningen en geen burgerwoningen.	Het gedeelte “bij een bedrijfswoning of een burgerwoning” vervangen door “bij een woning”.	Ja
		In lid 1 staat als regel dat een paardenbak c.a. minimaal 25 m van woningen van derden wordt gesitueerd. Voorgesteld wordt deze tekst te wijzigen als volgt: “een afstand tot naastgelegen woningen op ander perceel minimaal 25 m”.	De tekst zou eventueel verkeerd uitgelegd kunnen worden; daarom als volgt laten luiden: “op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden”	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
15.	3.2.6. Andere bouwwerken	Artikellid 3.2.6, sub a. geeft regels voor andere bouwwerken <i>binnen het bouwvlak</i> . Bij mestilo's ook een afstand tot woningen van derden overwegen.	Opnemen dat mestilo's tenminste 25 m uit een woning van een derde moeten liggen.	Ja
		De in lid 3.2.6, sub b. bedoelde silo's voor voederopslag en transport, zoals hooibergen toelaten binnen het bouwvlak en alleen via afwijking buiten het bouwvlak. Ook een afstand tot woningen van derden overwegen.	Silo's c.a. moeten bij recht alleen mogelijk zijn binnen het bouwvlak en slechts via afwijking tot max 50 meter uit bestaande bebouwing in het bouwvlak (of tot max 50 meter buiten het bouwvlak). Wellicht hier opnemen dat ze tenminste 25 m uit een woning van een derde moeten liggen. Nagaan of dit artikellid onder te brengen is in sub a, zodat we alleen regels hebben voor binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak..	Ja
		In lid 3.2.6, sub c., onder 2 staat dat voor de afwijkingsmogelijkheid voor op de verbeelding aangeduide silo's de maatvoering die is bepaald in lid 3.2.6, onder a, sub 1 t/m 5 van toepassing is. Dat moet zijn sub 1 t/m 4.	Terecht, een silo zou dan 2 hoogten kunnen hebben (sub a., onder 1., 5,5 m en sub a., onder 5., 3 m. In sub c., onder 3 is bovendien nog een hoogte bepaald van 1,5 m. Deze regelgeving is onduidelijk en behoeft aanpassing.	Ja
15.	3.3.1. Paardenbakken en mestilo's buiten het bouwvlak	Opgemerkt wordt dat paardenbakken op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden moeten liggen; dat moet hier opgenomen worden.	Deze regel moet altijd gelden, dus moet ook hier opgenomen worden.	Ja
		In de eerste zin klopt de verwijzing naar lid 3.2.6, onder d. niet en moet "lid 3.2.6, onder c." zijn. Voor "in de zin van" kan beter "voor wat betreft" gelezen worden.	Aanbevolen aanpassingen in 2 ^e alinea opnemen.	Ja
		Sub a. komt 2 keer voor.	De twee sub a.'s samenvoegen of letteraanduidingen wijzigen; let daarbij op verwijzingen.	Ja
		In het tweede sub a. staat verder dat paardenbakken c.a. binnen een afstand van 50 meter van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak of woonperceel wordt gerealiseerd. Dit strookt niet helemaal met wat in de nota van uitgangspunten is opgenomen.	De nota van uitgangspunten stelt dat een paardenbak zoveel mogelijk binnen het bouwvlak of woonperceel moet, maar daarbuiten wel is toegestaan tot 50 meter uit het bouwvlak (woonperceel wordt hier niet genoemd maar is wel bedoeld). Tussen de nota van uitgangspunten en de bestemmingsplanbepaling is in de eerste plaats een afstandsverschil. De bebouwing hoeft namelijk niet op de grens van het bouwvlak te staan. In de tweede plaats staat in de nota van uitgangspunten niet expliciet dat situering buiten het bouwvlak alleen via afwijking kan. Toch kan staande worden gehouden dat door te bepalen dat een paardenbak bij recht binnen het bouwvlak mag en via afwijking max. 50 meter uit (de bebouwing in) het bouwvlak daarmee recht wordt gedaan aan het uitgangspunt dat een paardenbak zoveel mogelijk binnen het bouwvlak of woonperceel moet liggen.	Nee

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
15.	3.2.6 / 3.3.1 Andere bouwwerken – Paardenbakken en mestsilos buiten bouwvlak	Een regeling voor mestzakken, die wel aangemerkt worden als bouwwerk (bijv. met roerinstallatie) ontbreekt. Ook een afstand tot woningen van derden overwegen.	Een goede regeling voor mestzakken is nodig. Voorkomen moet worden dat deze dingen overal in het buitengebied mogelijk zijn. Het onderscheid wel of geen bouwwerk is niet relevant en kan vervallen (zie hiervoor onder 3.4.4 Specifieke gebruiksregel (mestzak)) Mestzakken moeten bij recht alleen mogelijk zijn binnen het bouwvlak en via afwijking tot max 50 meter uit bestaande bebouwing in het bouwvlak. Hier tevens opnemen dat een mestzak tenminste 50 m uit een woning van een derde moet liggen.	Ja
16.	3.3.2 Glastuinbouw	Dit artikellid lijkt overbodig. Noodzaak en doelmatigheid is al geregeld in lid 3.2.1, sub b. Een uitbreidingsbegrenzing tot 5.000 m ² is niet nodig (zat ook niet in oude plan). Bedrijven die volgens bestaand plan gemaximaliseerd zijn op 5000 m ² , maar die in de bestaande toestand al groter zijn, mogen niet zonder meer uitbreiden naar 2 ha.	De grootte van het glasareaal is op de verbeelding vastgelegd. Lid 3.2.1, sub g. impliceert dat al. Er is echter een bedrijf gelegen aan de Smitsweg in Klaaswaal dat volgens het bestaande plan mag uitbreiden tot 3 ha, maar daarvoor de grond niet in bezit heeft. De aanduiding voor glas is op eigendom gelegd en bedraagt ruim 8000 m ² . Om voor dit bedrijf de mogelijkheid open te laten toch te kunnen uitbreiden (na aankoop van grond) tot 2 ha kan gebruik gemaakt worden van dit artikel. Er waren echter ook bedrijven die volgens het bestaande plan een grootte mochten hebben van 5000 m ² . Door deze bepaling zouden deze bedrijven ook kunnen uitbreiden tot 2 ha. Dat is echter niet de bedoeling. Daarom de uitbreidingsmogelijkheid tot 2 ha alleen mogelijk maken voor bedrijven met de aanduiding (bijv. gt2). In de bepaling kan sub b. geschrapt worden en sub c. als volgt laten luiden: c. de totale oppervlakte aan kassen bij het agrarisch bedrijf met de aanduiding (bijv. gt2) niet meer mag bedragen dan 2 ha. <u>Opmerking:</u> In het bestaande plan was vrijstelling mogelijk voor 5000 m ² aan kassen bij vollegrondstuinbouwbedrijven. Voor zover bekend zijn dit soort bedrijven er niet meer, zodat we hiervoor geen regeling opnemen.	Ja
17.	3.4.3 Specifieke gebruiksregel (waterbassin)	Waarom moet bij de aanduiding voor een waterbassin toegevoegd worden: "geen bouwwerk zijnde" en "tot een hoogte van 5 meter?" Wellicht hier ook opnemen dat ze tenminste 25 m uit een woning van een derde moeten liggen.	Door de toevoegingen worden bepaalde waterbassins (als het een bouwwerk is of hoger dan 5 meter) uitgesloten van de regeling; dat lijkt niet de bedoeling. Derhalve beide toevoegingen schrappen. Waterbassins kunnen overlast veroorzaken (zoals uitzichtbeperking) voor omliggende percelen. Vandaar dat een begrenzing voor een afstand tot woningen van derden gewenst is.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
17.	3.4.4 Specifieke gebruiksregel (mestzak)	<p>Waarom moet bij de aanduiding voor een mestzak toegevoegd worden: "geen bouwwerk zijnde" en "tot een hoogte van 5 meter?"</p> <p>Ook onderscheid maken wat bij recht kan en wat via afwijking. Wellicht hier ook opnemen dat ze tenminste 25 m (of zelfs nog verder) uit een woning van een derde moet liggen.</p>	<p>Door de toevoegingen worden bepaalde mestzakken (als er een roerinstallatie in zit is het al een bouwwerk) uitgesloten van de regeling; dat lijkt niet de bedoeling; ook de noodzaak van een hoogtebeperking is niet duidelijk. Derhalve beide toevoegingen schrappen.</p> <p>Verder regelen dat mestzakken bij recht alleen mogelijk zijn binnen het bouwvlak en via afwijking tot max 50 meter uit bestaande bebouwing in het bouwvlak.</p> <p>Mestzakken kunnen overlast veroorzaken voor omliggende percelen. Vandaar dat een begrenzing voor een afstand van minimaal 50 meter tot woningen van derden gewenst is.</p>	Ja
17.	3.5.1. Nevenfuncties	<p>Artikel 3.5.1. geeft aan dat B&W bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten in bestaande bedrijfsgebouwen.</p> <p>Voorgesteld wordt om hier als voorwaarde toe te voegen dat geen onevenredige hinder voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven plaatsvindt.</p>	<p>Hoewel de intentie van de gewenste bepaling begrijpelijk is, is een dergelijke bepaling te weinig objectief begrensd en daarom lastig te toetsen.</p>	Nee
18.	3.5.4. Kleinschalig kampeerterrein	<p>Artikel 3.5.4. geeft aan dat B&W kunnen afwijken ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein.</p> <p>Dit betekent een uitbreiding van het hetgeen in het bestaande plan was toegestaan (artikel 29, lid 3, sub d, e, en f.)</p> <p>Aangegeven wordt dat het geen onevenredige gevolgen mag hebben voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.</p> <p>Ook mag het geen afbreuk doen aan landschappelijke en natuurlijke cultuurhistorische waarde van het gebied.</p>	<p>De uitbreiding tot 25 kampeermiddelen gaat verder dan het bestaande plan en past niet bij het conserverende karakter. Daarom beperken tot mogelijkheden conform bestaand plan (10 kampeermiddelen in zomerperiode en kamperen in bestaande bebouwing gedurende 100 dagen; de mogelijkheid van één toercaravan komt terug in artikel 33).</p> <p>Hoewel de intentie van de andere twee bepalingen die gewenst worden, wel goed is, is een dergelijke bepaling te weinig objectief begrensd en daarom lastig te toetsen.</p>	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
19.	3.5.5. Bed & Breakfast	<p>Artikel 3.5.5. geeft aan dat B&W kunnen afwijken ten behoeve van bed & breakfast.</p> <p>Gesteld wordt om bed & breakfast in toelichting op te nemen.</p> <p>Verder is het de vraag of bed & breakfast is afgestemd op het beleid.</p>	<p>Binnen de regio is beleid voor bed & breakfast vastgesteld. Dat beleid is dermate eng geformuleerd dat bed & breakfast nauwelijks van de grond komt. Daarom heeft binnen de regio de gedachte postgevat om het beleid te versoepelen. Omdat een regeling in het bestemmingsplan van hogere orde is dan specifiek beleid, nemen wij in het bestemmingsplan een mogelijkheid op om hierop in te spelen.</p> <p>In het voorontwerp is onder de bestemming Agrarisch en Wonen een afwijkingsmogelijkheid voor bed & breakfast opgenomen. Ook binnen de bestemming Bedrijf past een dergelijke afwijkingsmogelijkheid.</p> <p>In de voorwaarden nemen wij geen beperking op dat bed & breakfast in de bestaande bebouwing moet. Het bestemmingsplan geeft immers al regels voor de mate van bebouwing. Daar komen de wettelijke bebouwingmogelijkheden nog bij. Binnen de bebouwing die volgens de bestaande bebouwingsregels mogelijk is mag bed & breakfast gefaciliteerd worden. Extra bebouwing (boven de bestaande bebouwingsregels) specifiek voor een bed & breakfastvoorziening is niet aan de orde. Verder nemen we op dat bed & breakfast mag plaatsvinden in ten hoogste 4 kamers tot een maximum van 100 m² en 10 gasten. De overige voorwaarden opgenomen in het desbetreffende in het voorontwerp opgenomen artikel nemen wij hierbij tevens op.</p> <p>In de toelichting kan een paragraaf opgenomen worden, waarin op de mogelijkheden van bed & breakfast wordt gewezen.</p>	Ja
19.	3.6.1. Vergroting bouwvlak	<p>Artikel 3.6.1. geeft aan dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen door de omvang van het bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha.</p> <p>Opgemerkt wordt dat dit in Korendijk 2 ha is.</p>	De raad heeft in de Nota van uitgangspunten vastgelegd dat planwijziging mogelijk is tot 1,5 ha	Nee
19-20.	3.6.3 Wijziging naar volwaardig agrarisch bedrijf	Punt 2, afstemming van de grootte van het bouwvlak, is niet juist.	Een bouwvlak is standaard 1 ha. Voor dit soort gevallen geen uitzondering hierop maken. Dus bepalen dat bouwvlak 1 ha is.	Ja
20.	3.6.4 Wijziging naar wonen	<p>Deze bepaling regelt dat de agrarische bestemming gewijzigd kan worden in Wonen en Tuin.</p> <p>In voorwaarde sub 2 staat dat bedrijfsgebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning, worden gesloopt. Deze regel kan uitgelegd worden dat zowel de bedrijfsgebouwen als de woning gesloopt moeten worden.</p>	Een terechte opmerking; daarom het woord "bedrijfsgebouwen" wijzigen in "gebouwen". Dan valt de bedrijfswoning onder de uitzondering van de sloopplicht.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
		De sloopplicht die in voorwaarde 2 is opgenomen staat niet in het bestaande plan. Bij de wijziging van de bestemming voor Kreekweg 5 te Klaaswaal is deze eis niet gesteld.	In het bestaande plan is de sloopplicht niet als eis opgenomen. Dat laat echter onverlet om bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid aanvullende voorwaarden op te leggen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening. In de meeste gevallen is de omvang van het gebouwenbestand bij agrarische bedrijven belangrijk groter dan binnen de woonbestemming is toegestaan. In dat kader is een voorwaarde tot sloop van gebouwen alleszins verdedigbaar. Het is ook gewenst dat in het kader van het omzetten naar een woonbestemming bijgebouwen en overige bouwsels verdwijnen, om zodoende een passend woonperceel te creëren. De regel is in het belang van – en draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening.	Nee, wel tekstueel aanpassen.
20.	3.6.5. Plattelandswoning	Evenals een vab kan ook de plattelandswoning onder de begripsomschrijvingen worden opgenomen.	De plattelandswoning in artikel 3.1 onder de begripsomschrijvingen opnemen, conform sa-vab.	Ja
		De wijzigingsbevoegdheid om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning of een vab (als die blijven bestaan) handhaven.	Het ligt voor de hand om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven, zodat B&W agrarische bedrijfswoningen onder bepaalde voorwaarden kunnen aanwijzen als plattelandswoning (en voor de rest van het bouwvlak de aanduiding "–w" (= geen woning) op te nemen als dat nodig is).	Ja
		Als term vab blijft bestaan ook een wijzigingsbevoegdheid opnemen tot omzetting naar een vab.	Als de aanduiding sa-vab blijft bestaan ook hiervoor een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid als voor plattelandswoning opnemen.	Ja
21.	3.6.7. Werkterrein woonwagenstandplaats	Artikel 3.6.7. geeft aan dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van een werkterrein met bijbehorende afscherpende beplanting en ontsluiting. De vraag wordt gesteld wat bedoeld wordt met ten zuiden van de Boemdijk. Verder is de vraag of de mogelijke oppervlakte voor een werkterrein van maximaal 10.000 m ² aangegeven moet worden op de verbeelding. Ook wordt opgemerkt dat wonen / woonwagens apart aangegeven moet worden.	Het woonwagenterrein ligt in hoofdzaak aan de zuidkant van de Boemdijk. Daar is ook de 10.000 m ² voorzien. De bevoegdheid tot wijziging kan niet op de verbeelding aangegeven worden. Dat vindt pas plaats als het plan daadwerkelijk gewijzigd wordt. Wel is het zo dat in de huidige en al lang bestaande situatie het werkterrein zich niet beperkt tot de als woonwagenstandplaatsen bestemde grond. Daarom ligt het voor de hand om de huidige situatie op de verbeelding weer te geven zie daarvoor de tekst onder verbeelding kaart 4). De woonwagenstandplaatsen zijn met de bestemming Wonen – Woonwagenstandplaats (W-WP) met de aanduidingen (sb-oij) = specifieke vorm van bedrijf – opslag oud ijzer en het aantal standplaatsen opgenomen in het voorontwerp. Dit is conform het bestaand plan; ook het bestemmingsvlak moet in overeenstemming zijn met het bestaande plan.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
22.	3.6.8. Functiewisseling	In artikel 3.6.8. wordt onder de voorwaarde 2 opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijkomende agrarische bebouwing binnen betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot. Opgemerkt wordt dat dit wel erg weinig is voor zo'n grote kavel.	Het Landelijk gebied is in hoofdzaak bedoeld voor agrarische bedrijven. Omvangrijke bebouwing voor andere functies is daar niet passend.	Nee
		Gevraagd wordt om aan artikel 3.6.8 nog een voorwaarde 11 toevoegen dat geen hinder voor het woon -en leefklimaat van omwonenden en geen hinder voor omliggende bedrijven mag opleveren.	Hoewel de intentie van de gewenste bepaling begrijpelijk is, is een dergelijke bepaling te weinig objectief begrensd en daarom lastig te toetsen.	Nee
		De opzet van dit artikel is niet zo logisch; de voorwaarden worden zomaar tussen de letteropsomming met een numerieke opsomming toegevoegd. En waarom gelden de voorwaarden niet voor sub w. ?	Sub w. direct na v. invoegen. De voorwaarden door middel van de letter x. invoegen, als volgt: x. Voor de functiewisseling gelden de volgende voorwaarden:	Ja
28.	5.2.1. Gebouwen	In sub j. van artikel 5.2.1 is bepaald dat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m ³ . De vraag wordt gesteld waarom hier wel een maximum inhoud is aangegeven en voor agrarische dienstwoningen niet.	De grootte voor agrarische bedrijfswoningen is nooit begrensd. Op agrarische bouwvlakken – bij (meestal) forse schuren – doet een grotere woning geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap zodat een begrenzing niet nodig is. Bedrijfsfuncties horen primair niet in het Landelijk gebied. Daarom is toevoeging van nieuwe bedrijven niet toegestaan en zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Hoewel de grens van 600 m ³ in het bestaande plan staat, doch binnen de bestemming Wonen de grootte van de woningen is opgetrokken tot 750 m ³ , kan dit ook gelden voor bedrijfswoningen binnen de bestemming Bedrijf.	Ja
		De oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning en de bouwhoogte wijken af van gronden met bestemming wonen.	Hoewel de normen uit het bestaande plan zijn overgenomen, ligt het toch voor de hand om met de bijgebouwenregeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij die voor Wonen. De goot- en bouwhoogte als bij Wonen stellen op 3 resp. 6 meter. De regel voor de oppervlakte aan bijgebouwen is hier niet toepasbaar, daarom de maximale oppervlakte aan bijgebouwen hier vaststellen op 75 m ² .	Ja
		Bij sub k. van artikel 5.2.1 wordt de vraag gesteld of de bijgebouwen bij een bedrijfswoning zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen.	Niet alle bestemmingsvlakken voor bedrijven hebben een bouwvlak. Als er een bouwvlak is opgenomen moeten bijgebouwen binnen het bouwvlak. Ontbreekt een bouwvlak kan kunnen bijgebouwen in het gehele bestemmingsvlak.	Nee

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
29.	5.3.1. Verhoging bebouwingspercentage	Artikel 5.3.1 geeft aan dat B&W bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van bebouwingspercentage met ten hoogste 10% en volgens artikel 5.3.2 is de afwijkingmogelijkheid 30% als het gaat om een agrarisch aanverwant bedrijf dat niet naar het bedrijventerrein kan verplaatsen. In beide gevallen geldt dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering. De vraag is hoe dit aangetoond moet worden en wie dat bepaalt. In het bestaande plan gold voor dit soort gevallen in beide situaties een vrijstellingsmogelijkheid voor uitbreiding tot 15%.	De voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering berust op het bestaande plan. De percentages zijn gebaseerd op de provinciale verordening Ruimte (artikel 3, lid 3) De genoemde voorwaarde staat niet in de Verordening Ruimte, maar daarin staat weer wel dat de uitbreidingsmogelijkheden slechts eenmalig zijn. Gelet hierop de voorwaarde dat uitbreiding noodzakelijk moet zijn laten vervallen en opnemen dat slechts eenmalig van de afwijkingmogelijkheid gebruik gemaakt mag worden.	Ja
29.	5.4.2 en 5.5.1 Specifieke gebruiksregels en afwijken daarvan	In deze bepalingen wordt bedrijfsoppervlak uitgedrukt in m ³ . Dat is niet mogelijk. Als bedrijfsoppervlak is bedoeld moet de aanduiding m ² zijn. Als m ³ juist is betreft het de bedrijfsinhoud.	Hier is bedrijfsoppervlak bedoeld en moet de aanduiding m ² zijn.	Ja
29.	5.5. Afwijken van de gebruikersregels lid 5.5.1.	Artikel 5.5.1. geeft aan dat B&W kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2. teneinde een groter bedrijfsoppervlak voor kantooractiviteiten toe te staan. De vraag is wat het verschil is tussen de twee afwijkingmogelijkheden en de verwachting is dat hier discussie over komt.	Bij de mogelijkheid onder sub a. blijft het percentage (50%) dat van het bedrijfsoppervlak voor kantooractiviteiten gebruikt mag worden gelijk en kan de oppervlakte verhoogd worden van 2.000 m ² naar 2.500 m ² . Bij de mogelijkheid onder b. kan de oppervlakte naar 3.000 m ² mits het percentage op 30% gesteld wordt. Dit zijn reële afwijkingregels, waarover geen discussie is te verwachten.	Nee
30.	Na art. 5.5.3	Na artikel 5.5.3 een nieuw artikel toevoegen, waarin afwijking voor bed & breakfast mogelijk wordt gemaakt.	Zie de beschrijving onder bladzijde 19., over artikel 3.5.5. (Bed & Breakfast).	Ja
34/35.	9.2.3 Defensierrein	In artikel 9.2.3. is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'defensierrein' uitsluitend bouwwerken ten dienste van het defensierrein met verblijfsrecreatie mogen worden gebouwd; daarbij zijn een aantal voorwaarden opgenomen. De vraag is om hier ook iets op te nemen over antennes. Voor de oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning en de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen is geen afdoende regeling opgenomen.	Het zal vooral gaan om de hoogte van antennes. Voor zover ze niet als bouwwerk met maximum bouwhoogte van 3 meter, zijn aan te merken, is het goed om hiervoor regels te stellen. <i>Welke regels? Hoe Hoog?</i> Het ligt hier voor de hand om met de bijgebouwenregeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij die voor Wonen. De goot- en bouwhoogte als bij Wonen stellen op 3 resp. 6 meter. De regel voor de oppervlakte aan bijgebouwen is hier niet toepasbaar, daarom de maximale oppervlakte aan bijgebouwen hier vaststellen op 75 m ² .	Ja (?) Ja
38.	11.1.2 Wonen	Artikel 11 geeft regels voor landgoederen. Hier wordt de term huiskavel gebruikt. Hierover wordt opgemerkt dat de term huiskavel toegevoegd moet worden aan begrippen.	Het begrip huiskavel kan in artikel 1 gedefinieerd worden. In lid 11.1.2 is echter ook al duidelijk gemaakt wat met huiskavel bedoeld wordt. Een definitie moet daarmee wel corresponderen.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
38.	11.2 Bouwregels	Bij landgoederen zijn geen paardenbakken mogelijk gemaakt. De vraag is of dat binnen de huiskavel mogelijk gemaakt moet worden.	Gelet op de doelgroep die een landgoed bewonen is het niet ondenkbaar dat deze bewoners willen beschikken over faciliteiten voor paarden. De mogelijkheid van een paardenbak binnen de huiskavel ligt hier dus voor de hand. Een eventuele paardenbak moet wel binnen de huiskavel.	Ja
		In artikel 11.2.1 onder b. staat dat er in een hoofdgebouw een woning met drie wooneenheden gebouwd mogen worden. Dit levert verwarring op, omdat dit ook wordt uitgelegd dat er 4 woonruimten in een hoofdgebouw mogen. Het maximum is echter 3 woonruimten.	Om onduidelijkheid weg te nemen en mede gezien het feit dat een definitie voor wooneenheid wordt opgenomen, dit artikellid als volgt laten luiden: b. ten hoogste één woning en twee wooneenheden, is toegestaan en deze uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het aangegeven bouwvlak.	Ja
38.	11.2.1 Algemeen	In artikel 11.2.1 onder a. wordt aangehaald “de in lid 1 onder d bedoelde huiskavel”. Lid 1 onder d. bestaat niet en daarom is de vraag wat hiermee bedoeld wordt.	Lid 1 onder d. is een onjuiste verwijzing. Het moet kennelijk zijn “lid 11.1.2”.	Ja
41.	12.1 Bestemmings-omschrijving lid 12.1.1	Artikel 12.1.1. geeft regels voor de gronden die zijn aangewezen voor Natuur – Landgoederen. In sub d. wordt de term huiskavel gebruikt. Hierover wordt opgemerkt dat de term huiskavel toegevoegd moet worden aan begrippen.	Het begrip huiskavel kan in artikel 1 gedefinieerd worden. In genoemd sub d. is echter ook al duidelijk gemaakt wat met huiskavel bedoeld wordt. Een definitie moet daarmee wel corresponderen.	Ja
41	12.1 Bestemmings-omschrijving lid 12.1.1 / 12.1.2	Bij landgoederen zijn geen paardenbakken mogelijk gemaakt. De vraag is of dat binnen de huiskavel mogelijk gemaakt moet worden.	Gelet op de doelgroep die een landgoed bewonen is het niet ondenkbaar dat deze bewoners willen beschikken over faciliteiten voor paarden. De mogelijkheid van een paardenbak binnen de huiskavel ligt hier dus voor de hand. Een eventuele paardenbak moet wel binnen de huiskavel.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
42.	12.2.1. Bouwregels (Algemeen)	Artikel 12.2.1. sub a. geeft aan dat bebouwing op de huiskavel moet plaatsvinden en dat per huiskavel ten hoogste 3 wooneenheden mogen worden gebouwd. Gevraagd wordt voor "wooneenheid" een definitie in begrippenlijst op te nemen.	De bedoelde regel wijkt af van artikellid 11.2.1, onder b. waarin voor gewone landgoederen is geregeld dat er ten hoogste 1 hoofdgebouw op de huiskavel mag, bestaande uit een woning met maximaal met 3 wooneenheden. De regel in artikellid 12.2.1, sub a. is overgenomen uit het bestemmingsplan Landgoederenzone. De vraag is wel, wat moet worden verstaan onder wooneenheid? Daarvoor moet een definitie opgenomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1). Het uitgangspunt moet in ieder geval zijn, dat de bestaande mogelijkheden niet ingeperkt worden. Het idee is om onderscheid te maken in een zelfstandige wooneenheid (een losstaande wooneenheid van beperkte afmetingen) en een niet-zelfstandige wooneenheid (een wooneenheid opgenomen in het hoofdgebouw, waarin gebruik gemaakt moet worden van enkele collectieve voorzieningen). Op een landgoed zou dan een woning mogen met 2 wooneenheden, hetzij zelfstandig, hetzij niet-zelfstandig. De definitie voor wooneenheid kan als volgt luiden: "Een voor wonen geschikte ruimte die, hetzij zelfstandig is en qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan de grootste woning op een perceel, hetzij aan de grootste woning is gekoppeld en één of meer ruimten deelt met die woning".	Ja
		Artikel 12.2.1, sub a. gaat uit van 3 wooneenheden. Nu in een op te nemen definitie (zie hiervoor) een wooneenheid beschouwd wordt als een ondergeschikte woonruimte, moet sub a. aangepast worden.	Artikel 12.2.1, sub a. als volgt laten luiden: "a. gebouwen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd, waarbij per huiskavel ten hoogste één woning en twee wooneenheden mogen worden gebouwd."	Ja
45.	13.2 Bouwregels	In lid 13.2.2 Golfbaan en lid 13.2.4 Kampeerterrein is bepaald dat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m ³ . De oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning en de bouwhoogte wijken ook af van gronden met bestemming wonen.	De grens van 600 m ³ staat in het bestaande plan. Omdat binnen de bestemming Wonen de grootte van de woningen is opgetrokken tot 750 m ³ , kan dit ook gelden voor bedrijfswoningen binnen de bestemming Recreatie (Golfbaan en Kampeerterrein).	Ja
		De regels bij andere vergelijkbare bestemmingen zijn ten opzichte van elkaar verschillend.	Hoewel de normen uit het bestaande plan zijn overgenomen, ligt het toch voor de hand om met de bijgebouwenregeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij die voor Wonen. De goot- en bouwhoogte als bij Wonen stellen op 3 resp. 6 meter. De regel voor de oppervlakte aan bijgebouwen is hier niet toepasbaar, daarom de maximale oppervlakte aan bijgebouwen hier vaststellen op 75 m ² .	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
46.	13.3 Specifieke gebruiksregels	Artikel 13.3 geeft aan wat onder 'kampeerterrein' wordt verstaan. Gevraagd wordt waarom hier geen hoogte-oppervlakte- en inhoudsmaten zijn opgenomen.	De regeling is overgenomen uit het bestaande plan. De gevraagde extra regels zouden verder gaan dat het conserverende karakter van het plan. Daarom hier geen verdere regelgeving opnemen	Nee
48.	14.3.2. Paardenbakken	Een combinatie met onbebouwde delen op grond met bestemming Wonen kan in sommige gevallen nodig zijn om een paardenbak van voldoende omvang te kunnen realiseren.	Er kunnen zich situaties voordoen dat de tot Tuin bestemde grond te beperkt is om een paardenbak te realiseren, terwijl op de tot Wonen bestemde grond nog ruimte is om in combinatie met de gronden op de bestemming Tuin een paardenbak van voldoende omvang te maken. Het verdient aanbeveling om in de bepalingen voor gronden met de bestemming Wonen en Tuin deze koppeling aan te geven.	Ja
		Hier wordt verwezen naar eerder gemaakte opmerking. In sub a., onder 5. staat als regel dat een paardenbak c.a. wordt gesitueerd minimaal 25 m van woningen van derden. Het voorstel is om deze tekst wijzigen als volgt: "een afstand tot naastgelegen woningen op ander perceel minimaal 25 m". De indeling van de bepaling wijkt ook af van de bepaling als opgenomen onder 3.2.5, pag. 14.	De tekst zou eventueel verkeerd uitgelegd kunnen worden; daarom als volgt laten luiden: "op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden" De systematiek van de bepalingen en de indeling ervan moet overal hetzelfde zijn.	Ja
53.	18.1.2 Bed & Breakfast	Nu een afwijkingsbevoegdheid voor bed & breakfast is opgenomen (artikel 18.5.3) is een specifieke aanduiding op de verbeelding niet nodig. Daarom kan dit artikel vervallen.	Dit artikel schrappen.	Ja
53/54.	18.2.1. Gebouwen	Dit artikel geeft de bouwregels aan voor de gronden met bestemming Wonen. Bij sub h. is de vraag waarom de inhoud voor percelen, kleiner dan 300 m ² , 500 m ³ blijft, aangezien dit vrijstaande woningen 500 m ³ te klein is.	Deze regel is conform de door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten.	Nee
		Sub j. geeft aan dat in afwijking van het bepaalde onder f. en g. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud' de inhoud van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen <u>dat</u> ter plaatse van de aanduiding is opgenomen. Aangegeven wordt dat sub f. en g. over afstand gaat en niet over inhoud.	De verwijzing in deze bepaling naar sub f. en g. is kennelijk onjuist. Waarschijnlijk is bedoeld sub h. en i. Het onderstreepte woord "dat" moet zijn: "dan".	Ja
		Sub k. en l. geeft de goot-, resp. de bouwhoogte van hoofdgebouwen aan. De algemene goothoogte bedraagt 5 meter en de bouwhoogte 8 meter. In het bestaande plan is een vrijstelling opgenomen voor goothoogte tot maximaal 6 meter. Deze afwijkingsmogelijkheid staat niet in het voorontwerp. Voor de bouwhoogte is geen maximum opgenomen in het bestaande plan.	De bestaande vrijstellingsmogelijkheid moet in het nieuwe plan als afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden. Om stedenbouwkundige en architectonische redenen heeft dit tot gevolg dat ook een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor de bouwhoogte tot 10 meter.	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
		<p>Sub m, onder 3. geeft o.a. de bouwhoogte aan van bijgebouwen, die niet meer mag bedragen dan 4 m. Opgemerkt wordt dat volgens het bestaande plan de bouwhoogte meer mag zijn (5 m).</p> <p>De beperking past niet bij het conserverende karakter van de planherziening.</p> <p>Verder is een maximale bouwhoogte van 4 m bij een goothoogte van 3 m veelal architectonisch niet passend in het buitengebied.</p>	<p>In het bestaande plan is alleen een goothoogte van maximaal 3 meter en geen maximum bouwhoogte opgenomen, zodat de bouwhoogte in principe vrij is. De bouwhoogte limiteren is al een beperking ten opzichte van het bestaande plan. Bij een bouwhoogte van 4 meter bedraagt het verschil tussen goot- en nokhoogte slechts 1 meter. Dat is te beperkt. Het levert over het algemeen een flauw hellend dak op dat niet altijd past in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld. Daarom de nokhoogte verhogen, zodat meer flexibiliteit ontstaat voor wat betreft dakhellingen en de mogelijkheden volgens het bestaande plan zoveel mogelijk geëerbiedigd worden.</p> <p>In verband daarmee de bouwhoogte voor bijgebouwen in het hele plan aanpassen tot 6 meter.</p>	Ja
		De verwijzing in sub n. naar sub h. klopt niet en moet naar sub m. zijn.	De verwijzing aanpassen	Ja
54.	18.2.2 Paardenbakken	<p>In lid 1 staat als regel dat een paardenbak c.a. wordt gesitueerd minimaal 25 m van woningen van derden. Het voorstel is om deze tekst wijzigen als volgt: "een afstand tot naastgelegen woningen op ander perceel minimaal 25 m".</p>	<p>De tekst zou eventueel verkeerd uitgelegd kunnen worden; daarom als volgt laten luiden: "op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden"</p> <p>De systematiek van de bepalingen en de indeling ervan moet overal hetzelfde zijn, hetzij zoals in dit artikel en artikel 3.2.5 of zoals in artikel 14.3.2.</p>	Ja
		In het bestaande plan was binnen de woonbestemming geen paardenbak mogelijk.	<p>De Nota van Uitgangspunten maakt paardenbakken binnen de woonbestemming mogelijk.</p> <p>In principe gaat dit verder dan het conserverende karakter van de planherziening. Over het algemeen zijn de tot Wonen bestemde vlakken beperkt van omvang waar een paardenbak niet past minder passend is. Dat heeft te maken met de bestemmingssystematiek. Bij grote woonpercelen is de bij de woning behorende grond bestemd als "Tuin". De mogelijkheid om op gronden met de bestemming Wonen een paardenbak te realiseren, zal in de meeste gevallen alleen kunnen plaatsvinden in combinatie met de gronden die als Tuin bestemd zijn. Het verdient aanbeveling om in de bepalingen voor gronden met de bestemming Wonen en Tuin deze koppeling aan te geven.</p> <p>Verder heeft het de voorkeur om evenals bij de bestemming Tuin een paardenbak door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning en niet bij recht mogelijk te maken.</p>	Ja

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
55.	18.5.2 Kleinschalig kampeerterrein	Artikel 18.5.2. geeft aan dat B&W kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het in lid 18.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein. Hierover wordt opgemerkt: mits dit geen afbreuk aan woon-en leefomgeving doet en mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en tenslotte de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven plaats moet vinden.	In het bestaande plan was binnen de woonbestemming geen kleinschalig kampeerterrein mogelijk. Dit is ook niet gewenst omdat de woonpercelen over het algemeen beperkt van omvang zijn. Daarom artikel 18.5.2 schrappen.	Ja
55.	18.5.3 Bed & breakfast	De letteraanduiding voor de voorwaarden klopt niet (begint bij e.)	De letteraanduiding aanpassen.	Ja
		De regels waaronder bed & breakfast mogelijk moet zijn in overeenstemming brengen met de (te wijzigen) regels als bij Agrarisch.	Zie de beschrijving onder bladzijde 19., over artikel 3.5.5. (Bed & Breakfast).	Ja
56.	19.1.1 Bestemmingsomschrijving woonwagenstandplaats	In het bouwvlak aan de Boemdijk staat de aanduiding sb-oij. Deze wordt niet omschreven in dit voorschrift	De aanduiding sb-oij (specifieke vorm van bedrijf – opslag oud ijzer) moet in de bestemmingsomschrijving opgenomen worden.	Ja
57.	20.4, 21.4, 22.4, 23.4, 24.4, 25.3, 26.4, 27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	Opgemerkt wordt dat het raar is om dit op te nemen, maar als dat zo gewenst is, dan het wetsartikel er bij noemen.	Het gaat hier om een aanlegverbod op grond van artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Zonder een omgevingsvergunning (Wabo) voor de activiteit aanleggen is het verboden om bepaalde werken uit te voeren. Het is niet nodig om hier het wetsartikel op te nemen.	Nee

Pagina	Artikel	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
Aanv.	Mantelzorg	In het plan ontbreekt een regeling over mantelzorg.	<p>In het bestaande plan zit geen regeling voor mantelzorg. Door de vergrijzing wordt de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen beperkter en zal mantelzorg steeds belangrijker worden in het kader van ouderenzorg. Daarom is het goed om mantelzorg ook planologisch te faciliteren. In het plan voor het buitengebied van Oud-Beijerland zit wel een regeling voor mantelzorg. Het is gelet hierop goed deze mogelijkheid ook in plan Landelijk gebied voor de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Recreatie en Wonen op te nemen, als volgt: Bij omgevingsvergunning kunnen B&W afwijken van de planregels voor het toestaan van mantelzorg in bestaande aan- / uitbouwen of bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met in achtneming van de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de noodzaak van mantelzorg dient te worden aangetoond; b. de oppervlakte aan extra gebouwen is maximaal 75 m², mits het perceel dat tot de woning behoort voor 50% onbebouwd blijft en de bouwhoogte maximaal 3.5 meter; c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige functies en waarden in de omgeving, alsmede van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende erven. <p>Een definitie van mantelzorg is tevens nodig die als volgt kan luiden: “Langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie”.</p> <p>Met de systematiek willen wij aansluiten bij het reeds ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan Dorp Klaaswaal en daarom geen algemene afwijkingsbevoegdheid opnemen. Ook de inhoud van de bepaling is ontleend aan die welke wij hebben opgenomen in Dorp Klaaswaal.</p>	Ja

Bijlagen / overige

Pagina	Onderwerp	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
1.	Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	Gevraagd wordt of de genoemde categorieën afgestemd zijn met OZHZ, omdat er weleens verschil in zit (op basis van milieu hoger/lager is toegestaan dan dat in SvB staat.)	De bedrijven zijn ingeschaald op basis van de geldende situatie en de huidige, feitelijke bedrijfsactiviteiten. Verder is de meest actuele staat van bedrijfsactiviteiten gevolgd.	Nee
89.	Bijlage 2 Landschapsbeleidsplan	Het landschapsbeleidsplan is als bijlage in het plan opgenomen, omdat artikel 12.1.1, sub a. ernaar verwijst. Er is ook een beeldkwaliteitsplan voor de landgoederenzone, maar dat is later afzonderlijk van het bestemmingsplan Landgoederenzone vastgesteld. Moet dat ook in het plan worden opgenomen.	Waarschijnlijk kan volstaan worden met een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan in de toelichting.	Ja <i>KC tevens beoordelen</i>

Verbeelding

Kaart	Locatie	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
Alle.	Legenda	Op het overzichtskaartje van de legenda herkenningpunten bijv. hoofdwegen opnemen.	Het aangeven van enkele wegen/dijken zou het bepalen welke kaart van toepassing is, enigszins vergemakkelijken. Strikt noodzakelijk is het echter niet. Als het zonder veel moeite en zonder kosten realiseerbaar is, de volgende dijken/wegen aangeven: 1. Oud-Cromstrijensedijk OZ en WZ; 2. Boomdijk en Bommelskoussedijk; 3. N487 4. Middelsluisdijk OZ en WZ 5. Schuringsdijk en Molendijk-Numansdorp 6. N 488 c.a. (Molendijk-Klaaswaal), Rijksstraatweg, Burg. de Zeeuwstraat en Voorstraat-Numansdorp.	Ja, mits kosteloos
1.	Kreekweg 5	Het bouwvlak is niet geheel conform het wijzigingsplan opgenomen.	Het bouwvlak vergroten in westelijke richting volgens kaartfragment. Tevens een aanduiding voor goothoogte 6 meter en bouwhoogte 10 meter.	Ja
1.	Oud-Cromstr.dijk WZ 41a	Grens met plan Dorp Klaaswaal sluit niet aan.	De plangrens moet in zuidelijke richting opschuiven tot tegen de weg (met bestemming Verkeer).	Ja
2.	Smitsweg 9	Dit glastuinbouwbedrijf moet de mogelijkheid hebben om uit te breiden naar 2 ha.	In het bestaande plan kon dit bedrijf uitbreiden naar 3 ha. Volgens de provinciale Verordening Ruimte moet dat teruggebracht worden naar 2 ha. Dit bedrijf beschikt maar over een grondareaal van ruim 8000 m ² , zodat op de verbeelding geen groter areaal met de aanduiding glas kan worden opgenomen. Daarom het bedrijf de mogelijkheid geven grond bij te kopen en via een afwijking een uitbreiding tot 2 ha mogelijk maken. Op de verbeelding moet de aanduiding gt worden aangepast in bijv. gt2. Zie ook bij artikel 3.3.2 (pag. 16) van de regels.	Ja
3.	Oud-Cromstr.dijk WZ 72 / Schenkeldijk	Het tuinperceel dat op de hoek met de Schenkeldijk ligt, is voor een deel opgenomen in Dorp Klaaswaal en voor een deel in Landelijk gebied.	Het tuinperceel kadastraal nr. C 689 in zijn geheel, dus tot aan de grens met Schenkeldijk 1 in Dorp Klaaswaal opnemen. Het perceel C 690 (het eerste stuk van de Schenkeldijk) ligt ook in Dorp Klaaswaal; de rest in Landelijk gebied. Ook de hoek achter perceel nr. 70 weghalen en rechtekken	Ja
3.	Korteweg	Aan de zuidkant van de Korteweg is een fietspad gepland.	De verkeersbestemming langs de Korteweg ca. 4 à 5 meter in zuidelijke richting opschuiven.	Ja
3.	Schenkeldijk – Rijksstraatweg	De 50 kV-leiding en de 13 kV-leiding ontbreken nog op de verbeelding.	Deze leidingen alsnog opnemen, zoals in de inventarisatielijst voorontwerp is aangegeven onder 3.42 en 5.37 en Alg.8 alsmede op de lijst inventarisatie onder 3.	Ja

Kaart	Locatie	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
4.	Boomdijk 29	Het huisnummer klopt niet.	Voor het maken van de verbeelding is de meest recente kadastrale onderlegger gebruikt. Het is mogelijk dat bepaalde gegevens niet (geheel) juist zijn. Het vermelden van huisnummers op de verbeelding is geen voorschrift. Het is evenwel een handig hulpmiddel. Waarschijnlijk is het ook niet te corrigeren.	Nee
4.	Boomdijk-woonwagenkamp	De bedrijfsactiviteiten die naast en tegenover het woonwagenkamp plaatsvinden staan niet als zodanig op de verbeelding vermeld. De vraag is of dat niet wenselijk is en of er geen begrenzing aangegeven moet worden waar dit mag plaatsvinden.	Het woonwagenkamp is volgens het voorontwerp bestemd als Wonen-Woonwagenstandplaats. Binnen dit bestemmingsvlak staat de aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - opslag oud ijzer" (sb-oij). De opslag van het oud ijzer die op dit centrum plaatsvindt, is reeds verankerd in het bestaande plan. Verder is het bouwvlak volgens het bestaande plan langer (150 meter) dan in het voorontwerp is opgenomen (120 meter). De opslag van oud ijzer vindt in de bestaande situatie ook op de naastliggende gronden buiten het bouwvlak plaats. Gelet op het conserverende karakter van de onderhavige planherziening nemen wij de situatie van het bestaande plan over in het nieuwe plan Landelijk gebied. Dat betekent dat het bouwvlak in westelijke richting moet worden verlengd tot 150 meter. In het plan is ook een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de agrarische bestemming ten zuiden van de Boomdijk in de directe nabijheid van het woonwagencentrum te wijzigen ten behoeve van een werkterrein bij het woonwagencentrum. Deze wijzigingsbevoegdheid nemen wij ook weer op in het nieuwe plan. Wij bezien later in hoeverre wij met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de huidige situatie binnen een passend juridisch kader kunnen brengen.	Ja, alleen het bouwvlak in westelijke richting uitbreiden tot 150 meter.
5.	Korteweg (zie kaart 3) ter plaatse van de watergang het Lappersgat	Hier ligt een stuk met de bestemming Agrarisch met waarden. De letters AW moeten hier vermeld worden.	De letteraanduiding AW vermelden. Het perceel loopt door op kaart 3; ook daar de letteraanduiding vermelden.	Ja
5.	Middelsluisdijk OZ (ten westen van nr. 11).	De omvang van de WRO-zone wijkt iets af van het bestaande plan.	De omvang van de WRO-zone gelijk maken met het bestaande plan Middelsluisdijk.	Ja
5.	Derde Dwarsweg 5	De bedrijfsbestemming moet verwijderd worden. Hiervoor moet een Groenbestemming en deels een tuinbestemming voor in de plaats komen.	De bestemming Bedrijf wijzigen in Groen, Tuin, Verkeer en Water overeenkomstig de schets bij de inventarisatiestukken onder nr. 5.14.	Ja
6.	--	Er wordt verwezen naar een opmerking.	Op de kaart is geen opmerking te vinden	Nee
7.	Veerweg 1	De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zeilmakerij" (sb-zm) kan er af.	In het pand is geen zeilmakerij meer gevestigd. Het schrappen van de mogelijkheid daartoe, levert een beperking in de gebruiksmogelijkheden op. Dat staat op gespannen voet met het conserverende karakter van het plan.	Nee

Kaart	Locatie	Opmerking	Antwoord	Aanpassen
8.	Havenkade 2	De milieucategorisering voor de bedrijfslocatie voorheen 't Hooft en Van Prooijen moet in lijn zijn met het bestaande plan en behoeft daarom aanpassing.	De bedrijfslocatie ligt tegen de dorpsbebouwing aan zodat een hoge categorie niet voor het gehele terrein kan gelden. In verband daarmee moet de bedrijfslocatie voor wat betreft de milieucategorisering in zones gedeeld worden, een en ander conform het advies van SAOZ, zoals dat is opgenomen in de Risicoanalyse planschade van december 2012, referentie 2012-10.	Ja
8.	Beneden Molendijk 8a	In het bestaande plan heeft perceel de subbestemming tc	Hier ook de aanduiding tc opnemen	Ja
9.	Schuringsedijk 140	De heer Burgers heeft tuin aangekocht achter de woningen 140 en 138; het verzoek is om de groenbestemming achter deze woningen te wijzigen in Tuin	De bestemming achter de percelen Schuringsedijk 140 en 138 wijzigen in Tuin.	Ja
9.	Schuringsedijk	Achter de groenstrook die achter de woonpercelen met nrs. 118 t/m 152 ligt, loopt een watergang. Deze watergang behoort bij het ten zuiden daarvan gelegen agrarisch perceel.	Ter plaatse van de strook waar de genoemde watergang loopt, moet de bestemming Agrarisch zijn in plaats van Groen.	Ja
11.	Hoogezandsche-Poldersekade	Aan het eind van de Hoogezandsche-Poldersekade staan twee containers voor opslag en verblijf. Naast de aanduiding opslag moet hier ook de kantinevoorziening aangegeven worden.	De desbetreffende containers hebben een specifieke bouwaanduiding - opslag [sba-o]. Dit moet zijn opslag met kantinevoorziening [sba-ok]. Ook in legenda opnemen.	Ja
Alle.	Diverse	De aanduiding voor bed & breakfast op enkele percelen kan vervallen, bed & breakfast door middel van afwijking mogelijk is.	De aanduidingen op de desbetreffende percelen weghalen en ook de aanduiding bb in de legenda schrappen.	Ja