

Bijlage raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Hekelingen 2012'

Voorstel behandeling zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen hebben wij van de volgende personen en/of instanties een schriftelijke zienswijze ontvangen:

1. LTO Noord, Postbus 649, 2003 RP Haarlem;
2. Rotterdam-Rijn Pijpleiding, Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet;
3. Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem, en
4. De heer J. Onderstal, Krekelveen 648, 3205 RM Spijkenisse.

Alle zienswijzen zijn gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage lag (17 oktober t/m 28 november 2012) verzonden, zodat ze mitsdien op tijd zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen ten overstaan van wethouder C. Mourik mondeling toe te lichten. Uitsluitend de heer J. Onderstal heeft van de geboden gelegenheid gebruik gemaakt. Het verslag van de hoorzitting met de heer J. Onderstal zal worden opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1. Zienswijze LTO Noord

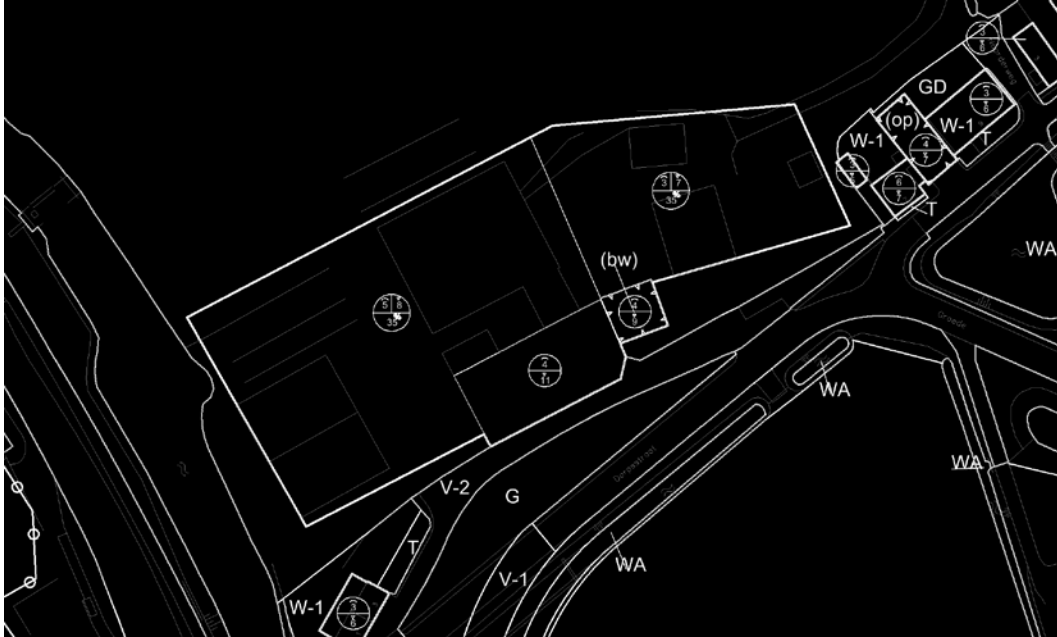
In vervolg op een informele inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft LTO Noord bij brief van 30 oktober 2012 een schriftelijke zienswijze ingediend. LTO Noord constateert dat naar aanleiding van hun informele inspraakreactie weliswaar een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd waar het gaat om de flexibiliteit en praktische bruikbaarheid van de opgenomen bouwvlakken en aanvoeringen, maar naar de mening van LTO Noord komen deze wijzigingen nog onvoldoende tegemoet aan de belangen van de agrariërs binnen het plangebied (en in het bijzonder voor de aan de Dorpsstraat gevestigde agrariër).

LTO Noord is allereerst van mening dat een eenmalige vergroting met maximaal 500 m² – gezien het opnemen van specifieke bouwvlakken per gebouw - onvoldoende ruimte biedt voor toekomstige uitbreidingen. Wanneer deze uitbreidingsruimte naar eigen inzicht op een locatie toegevoegd kan worden die bedrijfsmatig bruikbaar is, zou deze oppervlakte voor de planperiode voldoende moeten zijn. Dit vraagt naar de mening van LTO Noord van de gemeente dat óf het bebouwingspercentage met tenminste 10% wordt verhoogd tot minimaal 45% óf dat deze verhoging mogelijk wordt gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden.

Verder merkt LTO Noord op dat de opgenomen maatvoeringen voor goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bij her- of nieuwbouw niet toereikend zijn. Verzocht wordt om een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter te hanteren voor agrarische bedrijfsgebouwen. Ook hier geldt een voorkeur voor een directe toekenning van de maatvoering, met als mogelijk alternatief een toekenning door middel van een afwijkingsbevoegdheid.

Reactie - algemeen

De gronden van het aan de Dorpsstraat gesitueerde agrarisch bedrijf zijn opgenomen in het uit 1986 daterende bestemmingsplan 'Hekelingen'. De desbetreffende gronden zijn hoofdzakelijk aangewezen voor 'erf' en mogen voor maximaal 30% worden bebouwd. In het thans voorliggende bestemmingsplan hebben wij naar aanleiding van de informele inspraakreactie van het LTO Noord een hogere bebouwingsmogelijkheid opgenomen. Ten aanzien van het in het geding zijnde agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan één bouwvlak met daarbinnen vier maatvoeringsvlakken genomen zoals hieronder weergegeven:



Twee maatvoeringsvlakken, t.w. één ter plaatse van de bedrijfswoning (bw) en één ter plaatse van een bestaande schuur aan de Dorpsstraat, zijn op de verbeelding aangeduid met een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 4 en 9 meter en 4 en 11 meter. Omdat deze maatvoeringsvlakken al voor 100% zijn bebouwd is geen bebouwingspercentage opgenomen.

De andere twee maatvoeringsvlakken, direct gelegen achter de bovenvermelde bebouwingsvlakken, zijn aangeduid met maximale goot-, bouwhoogte (in meters) en een maximum bebouwingspercentage (in procenten) van 5 en 8 (m) en 35 (%) alsmede 3 en 7 (m) en 35(%).

Omdat uit onderzoek is gebleken dat al meer dan het geldende bebouwingspercentage van 30% is bebouwd, namelijk 35%, hebben wij het maximaal bebouwingspercentage in twee van de vier maatvoeringsvlakken gesteld op 35% en de maximum gestelde goot- en bouwhoogte aan de hand van de reeds bestaande bebouwingen aangepast. Met de genoemde aanpassingen meenden wij voldoende tegemoet te zijn gekomen aan de wensen en verlangens van LTO Noord c.q. de aan de Dorpsstraat gevestigde agrariër. Thans vraagt LTO Noord uw Raad om het bebouwingspercentage van de bouwvlakken met tenminste 10% tot 45% te verhogen en de gestelde goot- en bouwhoogten te verhogen naar 6 resp. 10 meter.

Alvorens inhoudelijk op het verzoek van LTO Noord in te gaan, hebben wij een vergelijking gemaakt met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied' van onze gemeente en het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernisse. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van onze buurgemeente werd op 15 november 2008 door de gemeenteraad van Bernisse vastgesteld terwijl het gelijknamige bestemmingsplan voor onze gemeente op 10 juni 2009 door uw Raad werd vastgesteld.

Een exacte vergelijking van het onderhavige bestemmingsplan met de twee bestemmingsplannen voor de buitengebieden is helaas niet mogelijk omdat de gehanteerde systematiek niet overeenkomen. De systematiek voor de twee bestemmingsplannen 'Buitengebied' komen wel overeen. Dat komt mede vanwege het feit dat beide bestemmingsplannen door hetzelfde adviesbureau (RBOI) zijn opgesteld.

In het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' hebben wij ten aanzien van het agrarisch gebied een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Agrarisch-2'. Het verschil tussen beide bestemmingen betreft de bebouwingsvoorschriften. In tegenstelling tot de bestemming 'Agrarisch-2' mogen alleen binnen de bestemming 'Agrarisch-1' gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming 'Agrarisch-1' zijn de bestaande bebouwingen met de daarbij behorende voorzieningen opgenomen. Bebouwing moet binnen het bouwvlak c.q. maatvoeringsvlak worden

opgericht. Zoals reeds gememoreerd is het bebouwingsoppervlak bij twee van de vier maatvoeringsvlakken op basis van de huidige bestaande situatie gesteld op 35%.

In artikel 3.5 van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' is een bevoegdheid van ons college opgenomen waarbij ons college als bevoegd gezag d.m.v. een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de voorgeschreven bouwregels voor het eenmalig vergroten van het bouwvlak van agrarische bedrijven met maximaal 500 m². De vergroting van het bouwvlak kan (in tegenstelling tot de mening van het LTO Noord) naar eigen inzicht worden ingedeeld. Enige voorwaarde is dat het extra bouwvlak grenst aan het bestaande bouwvlak c.q. maatvoeringsvlakken. Deze regeling komt exact overeen met de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen vrijstellingsbevoegdheid van ons college voor een eenmalige overschrijding van het bouwvlak van agrarisch bedrijven met maximaal 500 m². Ook het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernisse kent een dergelijke regeling. Met het vergroten van het bebouwingsvlak van agrarische bedrijven met maximaal 500 m² ontstaat daardoor – op basis van de huidige bebouwingsregeling van 35% - een extra bebouwingmogelijkheid van maximaal 35% van 500 m² = 175 m². Deze regeling geeft naar onze overtuiging de aan de Dorpsstraat gevestigde agrariër voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst en zeker binnen de planperiode van het onderhavige bestemmingsplan.

Wij realiseren ons dat er in de agrarische sector een proces van schaalvergroting gaande is. Deze schaalvergroting komt niet alleen tot uiting in grotere bedrijven, maar ook in grotere productie-eenheden door samenwerkingsvormen tussen bedrijven. In dat kader willen wij positief meedenken met de wensen c.q. verlangens van LTO Noord en de aan de Dorpsstraat gevestigde agrariër. Echter een onvoorwaardelijke vergroting van agrarische bouwvlakken c.q. maatvoeringsvlakken is uit hoofde van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Op basis van die gedachtegang overwegen wij op de onderdelen 'verhoging van de goot- en bouwhoogte' en 'verhoging van de bebouwingmogelijkheid' als volgt.

Verhoging van de goot- en bouwhoogte

Zoals reeds gememoreerd hebben wij ten aanzien van het in het geding zijnde agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat in het ontwerpbestemmingsplan één bouwvlak met daarin vier maatvoeringsvlakken opgenomen, t.w.:

- I. twee maatvoeringsvlakken; één ter plaatse van de bedrijfswoning en één ter plaatse van een bestaande schuur aan de Dorpsstraat, en
- II. twee maatvoeringsvlakken, beide direct gelegen achter de onder I vermelde maatvoeringsvlakken.

Zie de op pagina 2 opgenomen verbeelding.

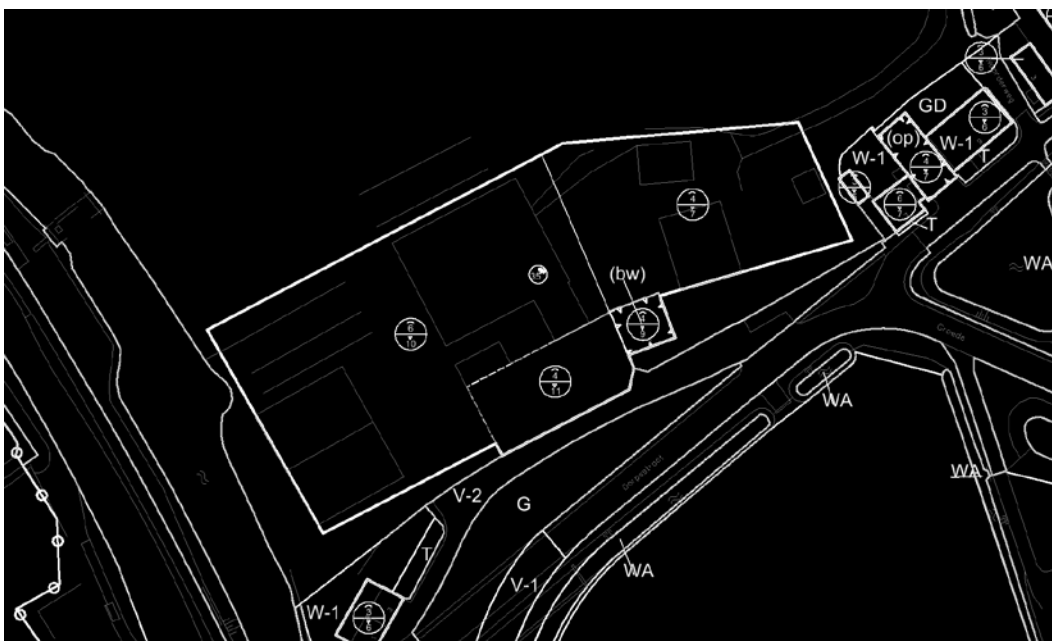
De onder I vermelde maatvoeringsvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter en 4 en 11 meter. Deze vlakken zijn al voor 100% bebouwd. De onder II vermelde maatvoeringsvlakken zijn aangeduid met een maximale goot- en bouwhoogte in meters en een maximum bebouwingspercentage (in procenten) van resp. 5 en 8 (m) en 35 (%) alsmede 3 en 7 (m) en 35 (%).

Wij zijn van mening dat de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van de (twee) maatvoeringsvlakken ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de bestaande schuur aan de Dorpsstraat, van respectievelijk 4 en 9 en 4 en 11 meter, kunnen worden gehandhaafd omdat er sprake is van een bestaande situatie en artikel 26 onder a ons college een afwijkingmogelijkheid geeft van 10% van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

Wij staan in principe niet afwijzend tegen het aanpassen van de gestelde goot- en bouwhoogte van de twee maatvoeringsvlakken direct gelegen achter de bestaande bedrijfswoningen en de bestaande schuur. Daarbij kan aansluiting worden gevonden in de gestelde goot- en bouwhoogte die in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' van onze gemeente en die van de gemeente Bernisse zijn opgenomen. In beide bestemmingsplannen is een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter opgenomen. Deze goot- en bouwhoogte kunnen worden gehanteerd voor wat betreft het maatvoeringsvlak direct gelegen achter het maatvoeringsvlak van de bestaande schuur.

Ten aanzien van het aanpassen van de goot- en bouwhoogte van het maatvoeringsvlak direct gelegen achter de bestaande bedrijfswoning geldt dat het van belang is dat een goede en verantwoorde aansluiting van de reeds bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat wordt verkregen. Gezien het feit dat de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat een gemiddelde bouwhoogte heeft van 7 meter zijn wij van mening dat een verhoging van de toegestane goot- en bouwhoogte naar resp. 6 en 10 meter uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onverantwoord is. In dat kader stellen wij u voor uitsluitend de gestelde goothoogte van het maatvoeringsvlak direct gelegen achter de bestaande bedrijfswoning te verhogen van 3 naar 4 meter en de gestelde maximale bouwhoogte te handhaven op 7 meter. Met dergelijke hoogtes wordt een geleidelijke en planologische verantwoorde bebouwingshoogte aan de Dorpsstraat verkregen. Verder stellen wij u voor de goot- en bouwhoogte van het maatvoeringsvlak achter de bestaande schuur overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied' te verhogen van 5 en 8 naar 6 en 10 meter.

Het bovenstaande hebben wij ter verduidelijking onderstaand in beeld gebracht:



Verhoging van de bebouwingmogelijkheid

Zoals reeds gememoreerd hebben wij ten aanzien van het in het geding zijnde agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat in het ontwerpbestemmingsplan één bouwvlak met daarbinnen vier maatvoeringsvlakken opgenomen, t.w.

- I. twee maatvoeringsvlakken; één ter plaatse van de bedrijfswoning en één ter plaatse van een bestaande schuur aan de Dorpsstraat, en
- II. twee maatvoeringsvlakken, beide direct gelegen achter de onder I vermelde maatvoeringsvlakken.

Zie de op pagina 2 opgenomen verbeelding.

De onder I vermelde maatvoeringsvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter en 4 en 11 meter. Deze vlakken zijn al voor 100% bebouwd.

De onder II vermelde maatvoeringsvlakken zijn aangeduid met een maximale goot- en bouwhoogte in meters en een maximum bebouwingspercentage (in procenten) van resp. 5 en 8 (m) en 35 (%) alsmede 3 en 7 (m) en 35 (%).

Wij stellen u voor de twee maatvoeringsvlakken direct gelegen achter de onder II genoemde maatvoeringsvlakken uitsluitend voor wat betreft het bebouwingspercentage samen te voegen tot één maatvoeringsvlak en het gestelde bebouwingspercentage (zoals opgenomen in beide vlakken) te handhaven op 35%. In haar zienswijze vraagt LTO Noord

het bebouwingspercentage – direct of via een afwijkingsmogelijkheid – te verhogen naar 45%. Mede gezien het feit dat de aan de Dorpsstraat gevestigde agrariër - zoals reeds beschreven – de mogelijkheid heeft om naar eigen inzicht een extra bouwvlak van 500 m² te creëren, stellen wij u voor in de regels een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het verhogen van het gestelde bebouwingspercentage naar 40%, en daartoe:

- artikel 3.5 van de regels, zijnde een afwijkingsbevoegdheid voor het eenmalig vergroten van het bouwvlak van agrarische en veehoudersbedrijven met maximaal 500 m², inclusief de gestelde voorwaarde, te vernummeren in artikel 3.5 onder a;
- en onder b. van artikel 3.5 van de regels de volgende nieuwe afwijkingsbevoegdheid op te nemen:
“b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c ten behoeve van het verhogen van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage tot een maximum van 40%, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. Een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van het bebouwingspercentage noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig wanneer overschrijding van het bebouwingspercentage noodzakelijk is om aan milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
 2. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”

Concreet adviseren wij u m.b.t. tot de door LTO Noord ingediende zienswijze als volgt:

1. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte in twee maatvoeringsvlakken, ter plaatste van de bestaande bedrijfswoning en terplaatse van de bestaande schuur direct gelegen aan de Dorpsstraat, te handhaven op 4 en 9 meter (t.p.v. de bedrijfswoning) en 4 en 11 meter (t.p.v. de schuur);
2. De goot- en bouwhoogte van het maatvoeringsvlak direct grenzend aan het maatvoeringsvlak van de bestaande schuur zodanig te verhogen dat de (maximale) goothoogte wordt verhoogd van 5 naar 6 meter en de (maximale) bouwhoogte wordt verhoogd van 8 naar 10 meter;
3. De goothoogte van het maatvoeringsvlak direct grenzend aan het maatvoeringsvlak van de bestaande bedrijfswoning te verhogen van 3 naar 4 meter;
4. De twee maatvoeringsvlakken direct gelegen achter de maatvoeringsvlakken van de bedrijfsvoering en direct gelegen achter de bestaande schuur aan de Dorpsstraat uitsluitend voor wat betreft het bebouwingspercentage samen te voegen tot één maatvoeringsvlak en het gestelde bebouwingspercentage (zoals opgenomen in beide vlakken) te handhaven op 35%;
5. Artikel 3.5 van de regels, zijnde een afwijkingsbevoegdheid voor het eenmalig vergroten van het bouwvlak van agrarische en veehoudersbedrijven met maximaal 500 m² inclusief de gestelde voorwaarde, te hernoemen in artikel 3.5 onder a;
6. Na artikel 3.5 onder a van de regels onder artikel 3.5 onder b de volgende afwijkingsmogelijkheid op te nemen:

“b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c ten behoeve van het verhogen van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage tot een maximum van 40%, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van het bebouwingspercentage noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig wanneer overschrijding van het bebouwingspercentage noodzakelijk is om aan milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
2. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”

Ten aanzien van het herredigeren van artikel 3.2.1 onder c verwijzen wij u volledigheidshalve naar het onderdeel “ambtshalve wijzigingen”.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan overeenkomstig het bovenstaande aan te passen.

Conclusie/Advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform bovenstaande opmerkingen.

2. Zienswijze Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Bij brief van 31 oktober 2012 heeft Rotterdam-Rijn Pijpleiding (PPR) een zienswijze ingediend. In de inleiding van de brief meldt de PPR dat men een tweetal hoge druk ondergrondse brandstofleidingen t.b.v. het transport van ruwe olie en olieproducten vanuit het Europoortgebied via Venlo naar Duitsland exploiteert en dat deze twee leidingen door het plangebied voeren. Telefonisch overleg met een medewerker van de RRP op 6 november 2012 heeft echter geleerd dat slechts één leiding, te weten de 36" (ø 910 MM) leiding, in het plangebied is gelegen en de 24" (ø 600 mm) leiding niet. De medewerker heeft telefonisch bevestigd dat de aanwezige leiding qua ligging correct op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen.

Op de navolgende onderdelen verzoekt de RRP het bestemmingsplan aan te passen:

1. Artikel 17.3 (specifieke gebruiksregels) uit te breiden met een tekst waardoor het verboden is om op gronden binnen de externe veiligheidscontouren geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan;
2. Bij artikel 17.4 (afwijken van de gebruiksregels) de navolgende voorwaarden op te nemen:
 - a. Mits e.e.a. geen negatieve gevolgen heeft voor de (brandstof)leiding(en) en de van toepassing zijnde veiligheidscontouren;
 - b. Externe veiligheidscontouren van derden geen negatieve gevolgen hebben voor de brandstofleiding(en) en de van toepassing zijnde veiligheidscontouren;
3. Met betrekking tot artikel 17.5 (Leiding – Olie) wordt verzocht voor de eenduidigheid geen verschil te maken tussen ondergrondse- en bovengrondse leidingen te maken en het artikel te beperken tot de, voor de Leiding – Olie bestemde grond, geldende verboden;
4. Eveneens ten aanzien van artikel 17.5 wordt verzocht de onderstaande verboden te beschrijven:
 - a. Het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en/of het ophogen van gronden;
 - b. Het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage, het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
 - c. Het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
 - d. Het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - e. Het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
 - f. Het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen;
 - g. Het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke hoger opgroeien dan 1,5 meter;
 - h. Het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
 - i. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - j. Het, al dan niet tijdelijk, opslaan van grond en/of goederen;
 - k. Het, al dan niet tijdelijk, plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten.
5. In de toelichting van Hoofdstuk 6.4 opgenomen tabel vermeld voor de 36 inch olieleiding van RRP een risico afstand van 33 meter. Omdat deze afstand inmiddels door nieuwe inzichten en een herberekening is aangepast tot 42,5 meter, wordt verzocht de nieuwe afstand te vermelden.
6. Tot slot wordt m.b.t. de twee solitaire woningen aan de Schuddebeursdijk 11 en 11a, opgemerkt dat in de toelichting bij Hoofdstuk 6.4 wordt geschreven dat het om twee verspreid liggende solitaire woningen gaat (minder dan 2 woningen per hectare) zodat deze panden in het kader van het Bevb als beperkt kwetsbare objecten moeten

worden aangemerkt. Verzocht wordt de passage "(minder dan 2 woningen per hectare)" aan te passen aan de feitelijke situatie en te vervangen door "(maximaal 2 woningen per hectare)".

Reactie

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de door het RRP ingediende verzoek. In dat kader adviseren wij:

1. Artikel 17.3 (specifieke gebruiksregels) uit te breiden met een tekst waardoor het verboden is om op gronden binnen de externe veiligheidscontouren nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan;
2. Bij artikel 17.4 de volgende voorwaarden bij het afwijken van de gebruiksregels op te nemen:
 - a. Mits e.e.a. geen negatieve gevolgen heeft voor de (brandstof)leiding(en) en de van toepassing zijnde veiligheidscontouren;
 - b. Externe veiligheidscontouren van derden geen negatieve gevolgen hebben voor de (brandstof)leiding(en) en de van toepassing zijnde veiligheidscontouren;
3. In artikel 17.5 geen verschil meer te maken tussen ondergrondse- en bovengrondse leidingen en het artikel te beperken tot de, voor de Leiding – Olie bestemde grond, geldende verboden;
4. Opgemerkt wordt dat al in artikel 17.5 van het ontwerpbestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel is opgenomen waarbij zonder aanlegvergunning van ons college een 9-tal werkzaamheden niet mogen worden verricht of uitgevoerd. Omdat de door de RRP aangedragen lijst van verboden werkzaamheden uitgebreider is dan de lijst zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, hebben wij er geen bezwaar tegen om de door de RRP aangedragen lijst te gaan hanteren. Wij stellen u dan ook voor de lijst van de RRP in artikel 17.5 onder a integraal op te nemen en de verboden werkzaamheden – zoals reeds onder 3 voorgesteld – te gaan beperken tot de voor Leiding – Olie bestemde gronden. Samenvattend stellen wij u voor om alle in artikel 17.5, onder a gestelde 9 verboden te vervangen door de volgende 11 verboden:
 - a. Het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en/of het ophogen van gronden;
 - b. Het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage, het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
 - c. Het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
 - d. Het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - e. Het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
 - f. Het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen;
 - g. Het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke hoger opgroeien dan 1,5 meter;
 - h. Het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
 - i. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - j. Het, al dan niet tijdelijk, opslaan van grond en/of goederen;
 - k. Het, al dan niet tijdelijk, plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten.

En de gestelde verboden te gaan beperken tot de voor Leiding – Olie bestemde gronden.

5. De in de toelichting van Hoofdstuk 6.4 opgenomen tabel, waarbij voor de 36 inch olieleiding van RRP een risico afstand van 33 meter is opgenomen, te wijzigen in 42,5 meter;
6. de passage "(minder dan 2 woningen per hectare)" in Hoofdstuk 6.4 te vervangen door "(maximaal 2 woningen per hectare)".

Conclusie/Advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan conform bovenstaande opmerkingen.

3. Zienswijze TenneT

Bij brief van 6 november 2008 heeft TenneT een zienswijze ingediend. TenneT transporteert elektriciteit met een spanningsniveau van 110.000 Volt en hoger en beheert het hierbij behorende netwerk. Dit netwerk is als vitale infrastructuur aangemerkt en wordt om deze reden bewaakt, beheerd en onderhouden. Dit zijn o.a. hoogspanningsstations en ondergrondse en bovengrondse verbindingen. Waar nodig worden ook nieuwe bedrijfsmiddelen gerealiseerd. Om dit te kunnen realiseren wordt ruimte gezocht die, waar mogelijk en noodzakelijk, gereserveerd en veilig gesteld wordt voor nu en voor de toekomst.

In haar zienswijze merkt TenneT op dat in het ontwerpbestemmingsplan weliswaar rekening is gehouden met twee binnen de grenzen van het bestemmingsplan liggende hoogspanningsverbindingen, maar ter bescherming van de belangen van deze elektriciteitswerken verzoekt TenneT uw medewerking om op de verbeelding en in de regels enkele aanvullingen op te nemen. Verzocht wordt om de volgende wijzigingen c.q. aanvullingen door te voeren:

1. Aanpassing van de verbeelding m.b.t. de breedte van de bestemmingsstrook van de 380 kV-verbinding nabij het Spui van 50 naar 76 meter (38 meter aan weerszijden van de hartlijn);
2. Het bepaalde in artikel 16.2 van de regels dat de maximale bouwhoogte voor hoogspanningsmasten 25 meter mag bedragen zodanig te wijzigen dat hoogspanningsmasten met een maximale bouwhoogte van 85 meter mogen worden opgericht. E.e.a. gezien het feit dat de hoogste mast in het plangebied ook een hoogte heeft van 85 meter;
3. De verboden werkzaamheden zoals genoemd in artikel 16.5 in de voor Leiding – Hoogspanningsverbinding bestemde gronden met de volgende werken en werkzaamheden uit te breiden:
 - a. Het aanleggen van watergangen en waterpartijen;
 - b. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - c. Het aanleggen van kabels en leidingen;
 - d. Het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Verder vraagt TenneT aandacht voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen waardoor het noodzakelijk kan zijn om rondom de mast en onder de traversen (de 'zij-armen') te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Deze ruimte is bijvoorbeeld nodig bij het opstellen van het benodigde materiaal en materiaal hiervoor, zoals treklieren en haspels. Bij verdere en/of een gewijzigde uitwerking van het gebied verzoekt TenneT op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

Indien wij als gemeente voornemens zijn om gronden onder hoogspanningsverbindingen aan te wenden voor gevoelige bestemmingen, wijst TenneT op het voorzorgprincipe zoals dat door het ministerie van I&M is verwoord.

Tot slot vraagt TenneT nieuwe inrichtings- of andere ruimtelijke plannen, besluiten en/of werkzaamheden tijdig met hen te bespreken. Bijvoorbeeld tijdens het (voor)overleg voor deze plannen en besluiten.

Reactie

In zijn algemeenheid merken wij op dat wij – zoals TenneT dat ook in haar zienswijze aangeeft – in het ontwerpbestemmingsplan rekening hebben gehouden met twee binnen de grenzen van het bestemmingsplan aanwezige (bovengrondse) hoogspanningsverbindingen. Echter ten aanzien van de twee genoemde hoogspanningsverbindingen zijn wij abusievelijk uitgegaan van twee 150 kV-verbindingen. Voor een 150 kV-verbinding geldt een belemmeringsstrook van 50 meter. De hoogspanningsverbinding nabij het Spui is echter geen 150 kV-verbinding maar een 380 kV-verbinding en voor een 380 kV-

verbinding geldt een belemmeringsstrook van 76 meter (38 meter aan weerszijden van de hartlijn). Wij kunnen dan ook instemmen met de door het TenneT ingediende verzoek en in dat kader adviseren wij:

1. De breedte van de bestemmingsstrook op de verbeelding van de 380 kV-verbinding nabij het Spui van 50 naar 76 meter (38 meter aan weerszijden van de hartlijn) te verbreden;
2. Het bepaalde in artikel 16.2 van de regels dat de maximale bouwhoogte voor hoogspanningsmasten 25 meter mag bedragen te wijzigen dat hoogspanningsmasten met een maximale bouwhoogte van 85 meter mogen worden opgericht;
3. De verboden werkzaamheden zoals genoemd in artikel 16.5 onder a t/m d in de voor Leiding – Hoogspanningsverbinding bestemde gronden met de volgende werken en werkzaamheden uit te breiden:
 - e. Het aanleggen van watergangen en waterpartijen;
 - f. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - g. Het aanleggen van kabels en leidingen;
 - h. Het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

en de regels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 16.5 onder e, f en g te vernummen in i, j en k.

Verder merken wij het volgende op:

- Voor zover dat in ons vermogen ligt zullen wij rekening houden met een vrije werkruimte rondom masten van minimaal 50 bij 50 meter;
- Indien wij als gemeente voornemens zijn om gronden onder hoogspanningsverbindingen aan te wenden voor gevoelige bestemmingen, zullen wij rekening houden met de door ministerie van I&M opgestelde voorzorgprincipes;
- Nieuwe inrichtings- of andere ruimtelijke plannen, besluiten en/of werkzaamheden zullen wij tijdig met TenneT bespreken. In dat kader zullen wij TenneT toevoegen aan onze lijst van overlegorganen ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Dat er in het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige belemmeringen mogelijk worden gemaakt.

Conclusie/Advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan conform bovenstaande opmerkingen.

4. Zienswijze van de heer J. Onderstal

De heer J. Onderstal heeft bezwaren tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'gemengd' en 'opslag' ter zake van het gebouw en omliggende erf van het pand Meeldijk 21. Een en ander in verband met rook- en stankoverlast die vanuit het pand wordt veroorzaakt en voor ernstige hinder- en gezondheidsproblemen zorgt voor bewoners van nabijgelegen woningen. Daarnaast is de heer Onderstal van mening dat o.a. zeecontainers op het erf voor 'zichtvervuiling' zorgen en voor mogelijk gevaar voor de omgeving kunnen vormen aangezien de inhoud van deze containers nooit duidelijk is. Om al deze redenen is de heer Onderstal van mening dat een woonbestemming voor de locatie Meeldijk 21 meer geschikt is.

Reactie

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Hekelingen 2012' zijn de gronden ter plaatse van de woning Meeldijk 21 aangewezen voor 'Wonen – 1' (W-1). Het aangrenzende erf is aangewezen voor 'Gemengd' (GD). De op het erf aanwezige bebouwing (schuur) staat op de verbeelding aangegeven en heeft daarbij de functieaanduiding 'opslag' (op) meegekregen. Per onderdeel reageren wij als volgt.

Bestemming woning

Gelet op het feit dat de huidige bestemming van de gronden van de woning Meeldijk 21 in het vigerende bestemmingsplan 'Hekelingen' de bestemming 'Woondoeleinden vrijstaand' heeft en het gebruik van de woning ook daadwerkelijk woning is, is de bestemming 'Wonen – 1' juist en dient deze ook niet gewijzigd te worden.

Bestemming erf

De gronden van het erf rondom de woning Meeldijk 21 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Erf'. Omdat de bestemming 'erf' niet meer voorkomt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) dienden wij naar een alternatieve bestemming uit te zien die voor de eigena(a)r(en) dezelfde of ongeveer dezelfde gebruiksmogelijkheden biedt. Omdat er op het erf en in de aanwezige bebouwing (schuur) 'gemengde activiteiten' en 'opslag' plaatsvindt hebben wij de gronden van het erf in onderhavig ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' gegeven.

Een nadere bestudering en vergelijking van de bestemmingen 'Erf' en 'Gemengd' heeft ons geleerd dat de bestemming 'Gemengd' aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden voor de eigena(a)r(en) van de grond biedt dan de bestemming 'Erf'. Als college staan wij in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde gebruiksmogelijkheden voor zoals die ook in het oude (nog vigerende) bestemmingsplan zijn gegeven. Omdat de bestemming 'Wonen- 1' beter aansluit bij de bestemming van 'erf', stellen wij u voor om - conform het verzoek van de heer Onderstal - de gronden van het erf behorend bij de woning Meeldijk 21 te wijzigen in 'Wonen - 1', daarbij de aanduiding 'erf' op de verbeelding op te nemen en aan de hand van twee aanpassingen in de regels de in het vigerende bestemmingsplan 'Hekelingen' opgenomen gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op te nemen.

In dat kader stellen wij u concreet het volgende voor:

1. Het bepaalde in artikel 14.1 onder d te hernoemen in artikel 14.1 onder e en onder artikel 14.1 onder d het volgende op te nemen: "d. erf ter plaatse van de aanduiding 'erf' (e)."
2. Na artikel 14.2.3 onder het kopje *erf* het volgende nieuwe artikel 14.2.4 op te nemen:
 - a. Het perceel op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'erf' mag voor maximaal 30% worden bebouwd. De hoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - voor gebouwen 3 meter
 - voor erfafscheidingen 2 meter
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter.
 - b. Op onbebouwde gronden met de aanduiding 'erf' is de opslag van goederen ten dienste van de bestemming tot een maximale hoogte van 4 meter toegestaan."

Bestemming schuur

De bestaande schuur, die tegen de woning Meeldijk 21 is aangebouwd, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde bebouwing'. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan hebben wij aan de hand van het huidige gebruik de gronden van de schuur de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'opslag' (op) gegeven. Mede gezien de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Hekelingen' aan gronden met de bestemming 'gemengde bestemming' biedt is het gebruik van de bestaande schuur voor uitsluitend 'opslag' een te beperkte bestemming. Op grond van het bovenstaande adviseren wij u de bestemming van de gronden van de bestaande schuur te wijzigen in 'Gemengd'.

Rook- en stankoverlast

Ondanks dat de door de heer Onderstal gesignaleerde rook- en stankoverlast vanuit het pand Meeldijk 21 geen onderdeel kan vormen op onderhavig bestemmingsplan maar veel meer als een verzoek om handhaving moet worden gekwalificeerd, merken wij het volgende op.

De klachten van de heer Onderstal zijn bij ons college bekend. De klachten hebben betrekking op rook- en stankoverlast vanuit de woning Meeldijk 21. Naar aanleiding van eerder door de heer Onderstal en/of zijn buurman geuite klachten is er – zowel door ons college als door de DCMR – ter plaatse regelmatig gecontroleerd. Aanvullend is de kwestie ook diverse keren met de bewoners/eigenaren van het pand Meeldijk 21 besproken. Van belang is echter dat er in het pand Meeldijk 21 een zgn. allesbrander staat. Deze allesbrander verzorgt niet alleen de verwarming maar ook het warme water in de woning. Gevolg hiervan is dat de allesbrander het gehele jaar in bedrijf is. Tijdens alle uitgevoerde controles is niet gebleken dat er voor de allesbrander gebruik wordt gemaakt van zgn. vervuild hout. Aanvullend hebben opsporingsambtenaren van onze gemeente de

omvang en grootte van de schoorsteen opgemeten. Resultaat van het onderzoek was en is nog steeds dat de omvang en de grootte van de schoorsteen in orde zijn en voldoen aan de wettelijke voorschriften.

Mede gezien het feit dat het stoken van schoon hout in een allesbrander in een woning niet strafbaar is, niet verboden kan worden en voldaan wordt aan alle formele regels van met name het bouwbesluit zijn wij vooralsnog tot de conclusie gekomen dat wij geen titel hebben om op te treden door bijvoorbeeld het gebruik van de allesbrander te gaan verbieden. Tijdens de op 22 januari 2013 plaatsgevonden hoorzitting heeft wethouder Mourik de heer Onderstal toegezegd dat onderzocht zal worden of de gemeente – juridisch gezien – mogelijkheden heeft om op te treden. Het resultaat van dat onderzoek zal (of is inmiddels) door wethouder Mourik aan de heer Onderstal medegedeeld.

Gebruik van het erf

Voor wat betreft het gebruik van het erf nabij het pand Meeldijk 21 merken wij op dat onderzoek heeft uitgewezen dat er op dit moment op eigen terrein diverse voertuigen, zeecontainers en een aanhangwagen staan gestald. Dergelijke opslag is op zich niet verboden tenzij het bestemmingsplan zich daartegen verzet. Gebleken is dat het nog vigerende bestemmingsplan 'Hekelingen' zich niet verzet tegen het gebruik van het erf bij de woning Meeldijk 21 voor opslag. Voorwaarde is wel dat de hoogte van de opslag van goederen niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan overeenkomstig het bovenstaande aan te passen en de materie rond de gesignaleerde rook- en stankoverlast alsmede de geconstateerde opslag op het erf van de woning Meeldijk 21 voor kennisgeving aan te nemen.

Conclusie/Advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform bovenstaande opmerkingen.

Overige ontvangen reacties (niet zijnde zienswijze)

Van de volgende instanties hebben wij gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog een reactie, niet zijnde een zienswijze, ontvangen:

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.
Bij brief van 2 november 2012 (ontvangen 5 november 2012) heeft de VRR medegedeeld dat men zich kan vinden in de wijze waarop met de op 23 april 2012 en 20 juli 2012 door hun uitgebrachte adviezen is omgegaan. De VRR kan daarom instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.
2. Waterschap Hollandse Delta.
In haar brief van 16 oktober 2012 (ontvangen op 13 november 2012) verwijst het WSHD naar hun reactie van 17 juli 2012 in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterkeringen van het WSHD zodat kan worden ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve adviseren wij u de volgende vijf wijziging in het plan door te voeren:

1. De teksten in hoofdstuk 4.2 (Rijksbeleid) en hoofdstuk 4.3 (Provinciaal beleid) behorende bij de toelichting van onderhavig plan zijn gedateerd en dienen te worden geactualiseerd. Wij stellen voor de hoofdstukken te vervangen door de volgende teksten:

"4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie schrapt het Rijk in de lange lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen',

waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland al geheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

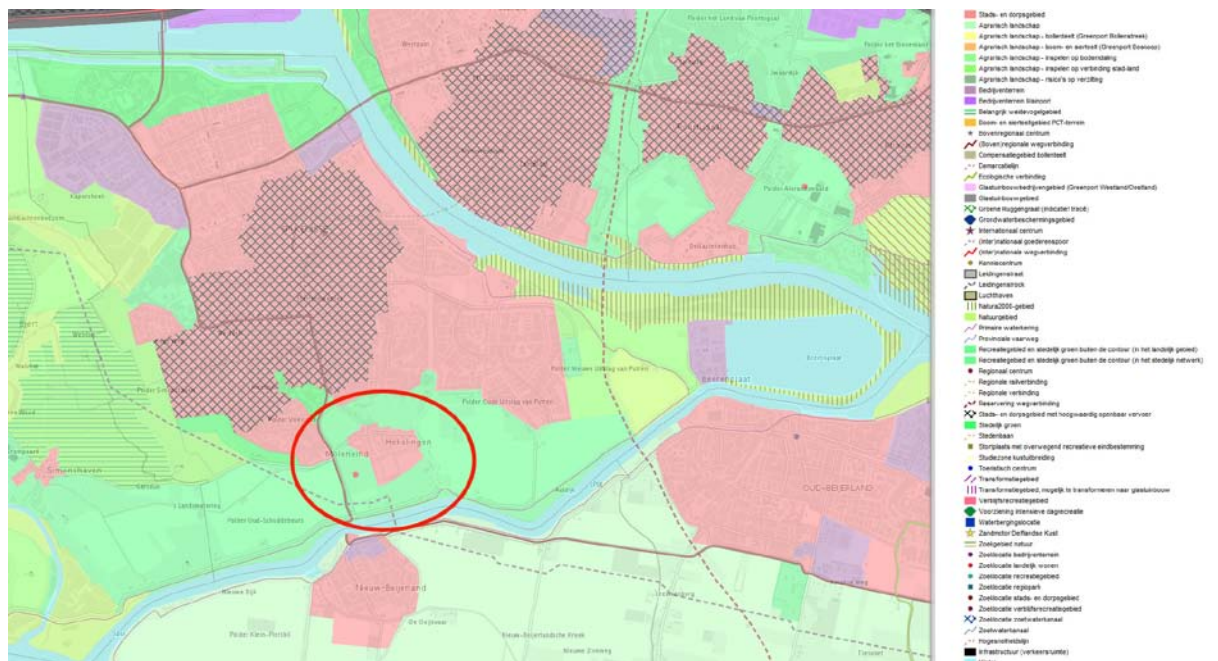
In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Voor het plangebied van Hekelingen zijn in de rijksplannen geen specifieke punten opgenomen. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en past binnen het door het Rijk geformuleerde beleid.

4.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (actualisering 2011)

Zuid-Holland is een dichtbevolkte provincie, met 3,5 miljoen mensen en veel economische bedrijvigheid. De beschikbare ruimte wordt intensief benut voor wonen, werken en ontspanning. Ook is ruimte nodig voor verkeer, voor dijken die beschermen tegen overstromingen, landbouw, natuur en water. Niet alles kan overal en daarom zijn er keuzes nodig. In de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" staan de keuzes van de provincie over het gebruik van de beschikbare ruimte.

De kern van de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.



Ligging plangebied in de Provinciale Structuurvisie 2010

Het plangebied wordt in de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'Stads- en dorpsgebied'. Het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' voldoet aan deze uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Gedeputeerde Staten hebben op 27 november 2012 de actualisatie 2012 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Provinciale Staten zullen dat naar verwachting op 30 januari 2013 doen.

Om doorwerking van provinciale belangen te borgen, zijn een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen in de Provinciale verordening Ruimte.

4.3.2 Verordening Ruimte (2011)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het bestemmingsplan: 'Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.' Het consoliderende bestemmingsplan past binnen het beleid dat is opgenomen in de provinciale verordening."

2. In artikel 21.3.1 (Hoofdstuk Waarde – Archeologie -3, onderdeel Verbod) is bepaald dat het in het belang van de archeologische monumentenzorg verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren *die dieper reiken dan 0,80 m beneden maaiveld* en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan. Mede op advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) adviseren wij u de zinsnede "*die dieper reiken dan 0,80 m beneden maaiveld*" te wijzigen en te vervangen door de zinsnede "*die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem*".
3. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, geletterd onder a, sub 2, van de 4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij op 12 december 2012 aan de eigenaar/bewoner van het pand Lede 12 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een schuur, groot 6,10 x 4,70 meter, aan de achterzijde van genoemd pand. Omdat de bouw van de schuur in strijd is met het vigerende bestemmingsplan adviseren wij u de inmiddels gerealiseerde schuur op te nemen in onderhavig bestemmingsplan en daartoe de schuur op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan op te nemen.
4. Gezien het feit dat de maximum gestelde goot- en bouwhoogte zowel in artikel 3.2.1 onder b als in artikel 3.2.1 onder c van de regels is geregeld kan het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c van de regels beperkt worden tot het bebouwingspercentage. Dientengevolge stellen wij u voor artikel 3.2.1 onder c van de regels als volgt te redigeren: "het percentage van gebouwen bedraagt ten hoogste het percentage zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage (%)".
5. Abusievelijk is een strook grond aan de noordzijde van de Meeldijk (ter hoogte van de begraafplaats) de bestemming Verkeer-1 gegeven. De strook grond dient echter de bestemming Groen te krijgen. Wij adviseren u de bestemming conform het bovenstaande te wijzigen.

Conclusie/Advies

Wij stellen u voor de toelichting, de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan conform het bovenstaande te wijzigen.