

en

AMBTSHALVE aanpassingen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zwijndrecht'

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Kombinatie en de Staatscourant met ingang van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Zwijndrecht.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

In de voorliggende notitie worden in onderdeel B de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook diverse onvolkomenheden geconstateerd. Deze zijn ambtshalve verwerkt in onderdeel C.

De voorliggende notitie zienswijzen en ambtelijke aanpassingen zal naast de toezending aan reclamanten ook elektronisch beschikbaar worden gesteld. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, zal het digitale exemplaar van de notitie zienswijzen in geval van natuurlijke personen worden geanonimiseerd.

Alleen bij dezen - "papier" (analoge) versie van de notitie - en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- is in een afzonderlijk overzicht (bijlage 1) aangegeven welke NAWgegevens bij welk nummer horen.

Deze notitie maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Buitengebied, Zwijndrecht.

De vaststelling van het bestemmingsplan Zwijndrecht wordt bekendgemaakt in De Kombinatie, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het plan zal ook raadpleegbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl

B. Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 16 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en binnen de termijn ontvangen en hierbij derhalve ontvankelijk.

Alle natuurlijke personen, die een zienswijze hebben ingediend (reclamanten) zijn in hun reactie te onderscheiden door een nummer.

De ingediende zienswijze zijn onderstaand samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingediende reactie. De beantwoording is cursief weergegeven. In de conclusie is aangegeven of er aanleiding bestaat om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Samenvatting zienswijze

De natuurbescherming is afwijkend ten opzichte van aangrenzende percelen van de Lindtsedijk. Verzocht wordt om op kavel sectie B, 1518 de bestemming Natuur om te zetten in de bestemming Agrarisch.

Gemeentelijk standpunt

Nu gebleken is dat perceel niet behoort tot de natuurontwikkeling van het Waterschap, ziet de gemeente ruimtelijk/planologisch geen bezwaar tegen het verwijderen van de natuurbestemming en perceel conform naastgelegen percelen te bestemmen in een agrarische bestemming met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig houden van dieren (sa-hhd).

2. Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om het eerder genomen standpunt, betreft het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning te heroverwegen:

- 2.1 Kassen van eigenaar op perceel worden niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Eigenaar verhuurt deze en is elders werkzaam.
- 2.2 In de naaste omgeving zijn diverse bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen zonder problemen of zijn er mogelijkheid geboden tot inspraak of bezwaar.
- 2.3 Door het etiket bedrijfswoning is de waarde van de woning sterk verminderd.
- 2.4 De huidige bewoners hebben altijd de gemeentelijke belastingen op basis van een burgerwoning betaald.

Gemeentelijk standpunt

2.1 Of een eigenaar het gebruik van de gronden in overeenstemming met het bestemmingsplan gebruikt, wordt in een ander kader beoordeeld. Deze beoordeling valt buiten de scope van het bestemmingsplan.

- 2.2 *De gemeente heeft eerder in het kader van de inspraakreactie het volgende overwogen:
De Afdeling Raad van State heeft eerder aangegeven dat de woning aan de Dorpsstraat 209 een dienstwoning is. De eigenaar van de kassen achter de woning, heeft de gemeente verzocht handhavend op te treden.
Om als gemeente niet handhavend te hoeven optreden kan een oplossing worden gevonden in een tijdelijk 'persoonsgebonden gedoogbeschikking', die redelijk is voor alle betrokkenen. Met deze oplossing heeft de gemeenteraad al eerder ingestemd.*

Wetsvoorstel plattelandswoning

Op 14 juni 2012 is het wetsvoorstel over de plattelandswoning aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het voorstel op 10 juli 2012 aangenomen. Op 23 oktober 2012 is de Wet plattelandswoningen gepubliceerd ([Staatsblad 2012, nr. 493](#)). De wet is per 1 januari 2013 in werking getreden.

De wet regelt 2 belangrijke zaken

De boerderij houdt voor de wet het karakter van een bedrijfswoning, maar kan toch door iemand anders worden bewoond. Tegelijkertijd hoeven agrarische bedrijven in de omgeving niet bang te zijn voor klachten van omwonenden over overlast.

Met de inwerkingtreding van deze wet is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1. ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Hiermee kan reclamant de bewoning blijven voortzetten totdat zij het perceel verlaten.

- 2.3 *Dat de bedrijfswoning sterk in waarde is verminderd is geen juridisch/planologisch aspect.*
- 2.4 *Het betalen van WOZ, afvalstoffenheffing, huisnummers, BAG etc. is geen planologisch aspect. Er bestaat geen koppeling tussen al deze administratieve eenheden of belastingen. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het langdurig betalen van gemeentelijke of waterschapsbelastingen geen recht geeft op de planologische toestemming voor het bewonen van een pand. Dit geldt ook voor het toekennen van een huisnummer of de opname in de BAG. Voor bijvoorbeeld de WOZ-belasting is de feitelijke situatie van belang en wordt niet gekeken of er planologisch toestemming is verleend. Voor al deze zaken gelden andere afwegingskaders dan dat van de planologie.*

3. Samenvatting zienswijze

- 3.1 *Alle gronden die feitelijk en historisch gezien bij het huis horen, hebben niet de tuinbestemming. Verzocht wordt om het onderscheid tussen tuin en agrarisch te laten vervallen door alle gronden de bestemming 'Wonen I' te geven, waarbij de aanduiding 'begraafplaats' gehandhaafd dient te blijven. Dit in overeenstemming met de Woz-taxaties.*

- 3.2 Willekeurig gebruik gemaakt van max. oppervlakte woning inclusief aan- en uitbouwen. Voor de woning is een max. oppervlakte opgenomen van 125 m². Kleine woningen krijgen de mogelijkheid bij recht uit te breiden. Voor de grotere woningen zijn ruimte voor aan- en uitbouwen ontnomen en zelfs m² worden wegbestemd. Om willekeur te voorkomen wordt geadviseerd om in de regels op te nemen dat voor bestaande woningen, de maximale oppervlakte, te vermeerderen met 75 m².
- 3.3 De gemeente heeft besloten de sloot langs de Langeweg te dempen t.b.v. een fietspad. Riolering is aangelegd en diverse percelen zijn voorzien van de door de gemeente gebouwde erfafscheiding, gekeerd naar openbaar gebied en > 1 meter. Is de gemeente voornemens deze weer te slopen? Reclamanten zijn akkoord gegaan met het dempen van deze sloot op voorwaarden van deze erfafscheiding.
- 3.4 In artikel Wonen – I en artikel 38 wordt afhankelijke woonruimte niet toegestaan. In artikel 41 bestaat de mogelijkheid af te wijken met een omgevingsvergunning maar niet van de verbodsbepaling in de specifieke artikelen zoals Woning – I. Reclamanten verzoeken duidelijkheid waarom voor deze constructie is gekozen en hoe dit verhoudt tot de maatschappij gedragen wens om mantelzorgers op alle mogelijkheden te stimuleren.
- 3.5 De eerder ingediende inspraakreactie wordt herhaald ingebracht. Verwacht dat aan de toegekende onderdelen geen nadelige wijzigingen worden aangebracht. Daarnaast zijn bij de inspraakreactie niet alle namen van de indieners vermeld, deze corrigeren.

Gemeentelijk standpunt

- 3.1 *De gemeente ziet geen bezwaar om de agrarische bestemming naast het woonperceel te laten vervallen en dit te betrekken bij de woonbestemming. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast.*

Het bestemmingsplan Buitengebied is conserverend van aard. De vigerende bestemmingen wonen, agrarisch en begraafplaats blijven gehandhaafd. Derhalve wordt geen rekening gehouden met de eigendomsverhoudingen.

Er is geen relatie tussen de WOZ en planologie. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het betalen van gemeentelijke belastingen geen recht geeft op een planologisch recht. Voor de WOZ is de feitelijke situatie van belang en wordt niet gekeken of er planologisch toestemming is verleend. Voor al deze zaken gelden andere afwegingskaders dan dat van de planologie.

- 3.2 *In het vigerende bestemmingsplan is een maatvoering opgenomen van maximaal 500 m³. In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen van 125 m², die circa gelijk staat aan een inhoudsmaat van circa 650 m³. De bestaande rechten blijven gehandhaafd. De gemeente ziet geen aanleiding voor verdere verruiming van de nu opgenomen maatvoering.*
- 3.3 *De gemeente gaat uit dat reclamant het fietspad bedoeld dat voor de woning is gelegen. De aangewezen gronden hebben een Verkeersbestemming, waar*

fietspaden mogelijk zijn. Wat betreft de erfafscheiding zijn de bestaande rechten van kracht en ons is geen voornemen bekend dat de gemeente deze gaat slopen.

3.4 *Dit is een terechte opmerking.*

De volgende artikelen worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan: artikel 20.4.b, artikel 21.4.b en artikel 22.3.b.

3.5 *De herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie betreft het opnemen van de functie van begraafplaats, welke in voorliggend plan is opgenomen. De nota inspraak is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het niet vermelden van alle namen op de ingediende inspraak heeft geen juridische gevolgen. Vanaf heden zullen alle namen worden vermeld.*

4. Samenvatting zienswijze

4.1 Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan niet heeft voldaan aan het verzoek om het 'huis' Develsluis 31 te voorzien van een woonbestemming. Reclamant is van mening dat geen sprake is van een nieuwe woning in het buitengebied. Er is gebouwd met bouwvergunning echter zonder permanente woonbestemming. Reclamant verzoekt wederom om een woonstip, waar wordt voorkomen dat de mantelzorgers, die geheel zijn ingeburgerd het pand moeten verlaten.

4.2 In de carrouselvergadering van 11 september jl. is gebleken dat de meerderheid van de commissieleden welwillend staan tegenover verzoek van reclamant. Dit weliswaar in een ander bestemmingsplan, maar reclamant vraagt zich af waarom onderhavige woning bij de bestemmingswijziging niet kan worden gewijzigd.

Reclamant is van mening dat onderhavig verzoek gerechtvaardigd is om hiervoor een uitzondering toe te passen.

Gemeentelijk standpunt

4.1 *Het beleid met betrekking tot het verzoek voor permanente bewoning in het buitengebied is niet anders dan tijdens de behandeling van het vigerende bestemmingsplan uit 2001. Toen is met toestemming van de provincie ingestemd met een 'tijdelijke' bouwvergunning voor het verblijf voor de mantelzorgers. Daarbij is uitdrukkelijk gewezen dat als, om wat voor reden dan ook, de mantelzorg niet meer nodig is, het bevriende echtpaar geen gebruik meer kan maken van de tijdelijke behuizing.*

In het voorliggende plan kan onder voorwaarden in afwijking van het bestemmingsplan, op basis van artikel 41.2 met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat ten behoeve van de mantelzorg een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte.

Mantelzorg staat niet het realiseren van een tijdelijke woning toe, maar regelt het realiseren van een tijdelijke afhankelijke woonruimte. Zowel binnen het provinciaal

als gemeentelijk buitengebiedbeleid bestaat er geen mogelijkheid om nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied op te nemen.

De gemeente verzoekt aan reclamante om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen, zodat de tijdelijke bewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan Buitengebied.

4.2 *beantwoording onder 4.1.*

5. Samenvatting zienswijze

Inspraakreactie om de dienstwoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming is niet overgenomen. Mogelijk gaat het hier om een misverstand. Het betreft niet een nieuwe woning, maar een reeds bestaande woning, dat ook uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is. Mede gebaseerd op de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de toekomst zou de wens kunnen ontstaan om bedrijf en woning te splitsen, waardoor geen functionele relatie meer aanwezig is tussen bedrijf en woning.

Verzoek om bestemming te splitsen in horecabedrijf en dienstwoning.

In het verleden is aan exact hetzelfde verzoek medewerking verleend, te weten Molenweg 41 en 43. Dienstwoningen behoorde tevens bij de bedrijfsvoering Molenweg 37.

Gemeentelijk standpunt

In het thans nog vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel net als in het nu voorliggend bestemmingsplan een horecabestemming, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Kadastrale afsplitsing van de woning van het bedrijfsgedeelte betekent planologisch niet dat er een verandering in de bestemming dient plaats te vinden i.c. dat hieraan de bestemming 'burgerwoning' gegeven zou moeten worden. Ook moet voorkomen worden dat na eigendomssplitsing een beroep op alsnog een dienstwoning gedaan wordt. Verdere toename van burgerwoningen in het buitengebied is voor de gemeente een ongewenste ontwikkeling en worden niet toegestaan, uitgezonderd de woningen die tot stand komen door de ruimte voor ruimteregeling.

De voormalige dienstwoningen Molenweg 41 en 43 waren oorspronkelijk bestemd voor personen die economisch verbonden waren bij het bedrijf. De kans dat deze woningen als dienstwoning gebruikt konden blijven was uiterst gering. De functiewijziging naar burgerwoningen is indertijd met een artikel 19 WROprocedure tot stand gekomen. Hierbij is toen nadrukkelijk het belang van de horecaonderneming Molenweg 39 meegewogen, in relatie tot de verkoopbaarheid van het bedrijf.

6. Samenvatting zienswijze

- 6.1 In de Nota van Beantwoording Inspraakreacties en Vooroverleg is gesteld dat de gemeente voor haar grondgebied een specifieke aanduiding voor bedrijven vanaf cat. 3 hanteert. Categorie 1 en 2 zijn toegestaan en vrij uitwisselbaar zijn. Echter in artikel 5.1 van de regels vindt geen vertaling plaats. Verzoek om dit alsnog op te nemen.
- 6.2 Reclamant en gemeente zijn in 1998 overeengekomen dat gezien de archeologische waarde van het gebied, reclamant zich bereid verklaart om tijdens de bouw archeologisch onderzoek te laten plegen. Uitgangspunt was dat de archeologische waarden de feitelijke bouwmogelijkheden niet onmogelijk maken en dat eventuele opgraven niet voor kosten van eigenaar komen. Reclamant wil vasthouden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

Gemeentelijk standpunt

- 6.1 *De gemeente heeft geen bezwaar om voor de leesbaarheid een toevoeging in de regels op te nemen dat: 'categorie 1 en 2' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de bijlage, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, rechtstreeks toelaatbaar zijn binnen elke bedrijfsbestemming.*
- 6.2 *Hetgeen in 1998 is afgesproken, is voor de beoordeling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Privaatrechtelijke afspraken vallen buiten de scope van het bestemmingsplan.*

7. Samenvatting zienswijze

- 7.1 Reclamant kan zich niet verenigen met de omvang van het bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan was een bouwstede toegekend. Op basis van artikel 6 van dit bestemmingsplan:
- de breedte (min of meer evenwijdig aan de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 100 m bedragen;
 - de diepte (min of meer haaks op de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 150 m bedragen;
 - de oppervlakte (breedte x diepte) mag ten hoogste 1,5 ha bedragen.
- In het ontwerpbestemmingsplan is slechts circa 3.300 m² toegekend. Reclamant verzoekt aan de gemeenteraad het bouwvlak te vergroten en de rechten die de locatie in het vorige bestemmingsplan had te respecteren van 57 m breed x 150 m, circa 8.550 m².
- 7.2 De bestaande schuur op het perceel aan de Lindeweg 11 zal (gedeeltelijk) geschikt worden gemaakt voor het huisvesten van vee. Het voorste gedeelte van de loods zal worden gebruikt voor de opslag van het stro en de stalling van machines en werktuigen. Aan de Lindeweg 11 zal jongvee worden gehuisvest in de leeftijd van circa 6 maanden tot en met circa 1 jaar. Het jongvee is afkomstig van de runderen worden verhuurd en worden ingezet voor het begrazen van natuurterreinen. De kalveren, die uit deze runderen worden geboren, blijven ongeveer een half jaar bij hun moeder lopen. Daarna

moeten de kalveren de natuurgebieden verlaten om overbegrazing te voorkomen. Deze kalveren komen naar het bedrijf aan de Lindeweg 11 in Heerjansdam.

In artikel 4.2.1. onder d is bepaald dat per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf gebouwd mogen worden. Een reëel agrarisch bedrijf is in artikel 1.80 omschreven als een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

Op basis van de volwassen runderen die cliënt in eigendom heeft, inclusief het jongvee, is berekend dat het bedrijf voldoende omvang heeft om aangemerkt te worden als reëel agrarisch bedrijf. De runderen die worden verhuurd leveren ook een bijdrage aan de inkomsten van de bedrijfsvoering. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te bevestigen dat alle runderen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf meegerekend mogen worden bij de berekening van de normatieve bedrijfsomvang in Nge's. Verder stelt reclamant dat het recht om deze zienswijze op een later tijdstip aan te vullen dan wel te wijzigen als daartoe aanleiding is te behouden.

Gemeentelijk standpunt

- 7.1 *Op de verbeelding zal het bouwvlak worden aangepast op basis van de vigerende bouwstede.*
- 7.2 *Aan het verzoek van reclamant om aan de gemeenteraad te vragen om andere onderdelen van de bedrijfsvoering elders (buiten het gebied) te betrekken bij de beoordeling van een reëel agrarisch bedrijf kan niet worden tegemoet gekomen. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst of het gebruik en de bouw mogelijkheden in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid behoort aan het college van burgemeester en wethouders.*

Het bestemmingsplan Buitengebied regelt planologisch/juridisch de inrichting van de ruimte binnen de begrenzing van het specifiek bestemmingsplan. Voor het bepalen van een volwaardig agrarisch bedrijf zullen uitsluitend de bedrijfsonderdelen aan de Lindeweg worden meegewogen bij het bepalen van de volwaardigheid. Een bestemmingsplan dient er immers toe om rechtszekerheid te bieden omtrent het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Die rechtszekerheid kan alleen geboden worden als de regels voor een bepaald perceel niet beïnvloed worden door externe factoren. Door activiteiten die op een andere locatie plaatsvinden te betrekken bij de toetsing van gebruiksmogelijkheden voor een bepaald perceel of bouwwerk handelt de gemeente in strijd met de grondbeginselen van de ruimtelijke ordening. Immers op basis van het bestemmingsplan is dan niet meer te beoordelen welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

8. Samenvatting zienswijze

De eigendommen van reclamant zijn bij een vorige bestemmingswijziging onjuist bestemd en hebben ten onrechte een woonbestemming gekregen. De eigendommen hadden eerder een agrarische bedrijfsbestemming en worden op dit moment nog steeds als zodanig gebruikt. De gemeente heeft de zienswijzen van reclamant naar aanleiding van het voorontwerp afgewezen en kiest voor een voortzetting van de eerdere onjuiste bestemmingsregeling. Gelet op het bestaande gebruik is die keuze niet juist.

Het gemeentelijk standpunt is bij het opnemen van een agrarische bestemming het aantoonbaar moet zijn dat het een agrarisch bedrijf betreft. Aan inspreker is in het verleden meerdere malen verzocht dit aan te tonen. Door dit achterwege te laten, ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming om te zetten.

Direct in het oog springt dat daar vraagtekens bij kunnen worden gezet. Het gaat dan met name om het gebruik ten behoeve van de stoeterij. Dat vergt een andere bestemming. De bestemming bos is verder ook niet direct het meest aangewezen voor het perceel weiland achter de boerderij.

Reclamant stelt voor een bestemming op te nemen die recht doet aan het bestaande gebruik:

- a. een woonbestemming op de oude boerderij.
- b. een sub- of medebestemming ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, meer in het bijzonder een paardenhouderij voor de paardenboxen en een rijhal.
- c. een bestemming weiland met natuurwaarde voor het weiland.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant is van mening dat de gemeente al in het verleden een onjuiste bestemming heeft gegeven aan de gronden, door de agrarische bestemming weg te bestemmen en hiermee het bestaande gebruik niet in overeenstemming is met de stoeterij.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied', door de gemeenteraad van Zwijndrecht vastgesteld op 17 november 1983, waren de gronden Munnikensteeg 55, bestemd voor 'Agrarisch gebied, kernrandzone, met de aanduiding 'Archeologisch monument'. De boerderij (woonhuis) is in 1989 met bijbehorende grond verkocht. De toenmalige eigenaar heeft in 1989 een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van een training/dressuurloods van 45 x 20 m. Hiervoor heeft de gemeente een bouwvergunning verleend.

Tijdens de inventarisatie voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 25 maart 1999, was op onderhavig perceel geen stoeterij gevestigd. De gronden waren toen overeenkomstig het huidige gebruik bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Tegen deze woonbestemming is tijdens de

bestemmingsplanprocedure geen zienswijze ingediend, waarmee de bestemming onherroepelijk is geworden.

In voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied' is de bestemming 1:1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan uit 1999, te weten als bestemming Wonen en Tuin.

Om als weer een agrarisch bouwperceel te bestemmen, zal door reclamant moeten worden aangetoond dat in periode 1999 reeds een agrarisch bedrijf op de Munninkensteeg 55 was gevestigd. Aan inspreker is in het verleden meerdere malen verzocht dit aan te tonen. Door dit achterwege te laten, ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming om te zetten in agrarisch.

Om recht te doen aan de verleende vergunning, zal op de verbeelding een bouwvlak worden opgenomen, waar de rijhal 1:1 de vergunning wordt bestemd als 'hobbymatig gebruik' ondergeschikt aan de bestemming wonen als nevenactiviteit, waar geen sprake is van een agrarisch bedrijf.

9. Samenvatting zienswijze

- 9.1 Reclamant exploiteert een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Naast een akkerbouwbedrijf is ook een glastuinbouwbedrijf opgezet. Reclamant is van mening dat in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, de rechten van de bouwstede niet 1:1 zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende recht mogen kassen tot 2 ha worden vergroot. In het bestemmingsplan Buitengebied is op de verbeelding een contour getekend rondom de huidige kas met de nadere aanduiding glastuinbouw. Alleen na toepassing van een aanwijzingsbevoegdheid kan de oppervlakte van kassen worden vergroot. De oude rechten dienen te worden gerespecteerd mede dat hiertoe toezeggingen zijn gedaan. Mede in samenhang met de persoonsgebonden overgangsregeling voor de bewoners van het voormalige agrarisch bedrijf. Deze regeling is wel opgenomen, maar de kas van 2 ha niet!
- 9.2 Enkele jaren geleden is een aanvraag bouwvergunning ingediend, waar nooit formeel over is beslist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient hier rekening mee te worden gehouden.
- 9.3 Reclamant heeft bezwaren tegen de maximale hoogteregeling van kassen van 5 meter. Grotere hoogte zijn nodig in verband met technische installaties die nodig zijn in het kader van klimaatbeheersing en thermische isolatie van een moderne kas. In de gemeentelijk inspraakreactie is toegezegd dat de goothoogte op 5 meter zou worden bepaald. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de goothoogte niet mag ontbreken in de planregels.

Gemeentelijk standpunt

- 9.1 *De verbeelding wordt aangepast om bij recht 1,5 ha ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf te mogen realiseren. De rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Heerjandam' zijn 1:1 overgenomen. De steraanduiding vertegenwoordigt een maximale oppervlakte van 1,5 ha. Middels een (binnenplanse) vrijstelling mag het oppervlakte maximaal worden vergroot tot 1,75 ha. Indien en voor zover kan worden aangetoond dat een grotere bouwstede noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en geen onevenredige grote afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, kunnen burgemeester en wethouders met een wijzigingsbevoegdheid medewerking verlenen voor een groter oppervlakte.
Deze rechten zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1:1 overgenomen uit het vigerend plan. De binnenplanse afwijking is gelijk te stellen met de vrijstelling. Het bouwvlak kan op grond van artikel 3.6.3 met nadere afweging tot 2 ha. worden vergroot.*
- 9.2 *Het bestemmingsplan heeft de regels 1:1 overgenomen uit het vigerende plan. Bouwaanvragen worden alleen verankerd, wanneer het bestuur hier positief over heeft beslist.*
- 9.3 *In de artikel 3.2.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' niet meer bedraagt dan 5 m. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en ziet niet op verdere verruiming van de maatvoeringen.*

10. Samenvatting zienswijze

- 10.1 Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan Buitengebied, vanwege de beperking van uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt de mogelijkheid ontnomen om een aantal bergingsloodsen te realiseren om de verrommeling van het buitengebied te verminderen.
- 10.2 Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de wijziging van het gebied t.o. perceel, waar de landbouw kan worden gewijzigd naar recreatief. Dit kan verstrekken gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van reclamant. Reclamant verzoekt een om een overleg te plannen waar kan worden gezien of voor beide partijen een acceptabel compromis kan worden gevonden.
- 10.3 In het kader van een aanvraag bouwvergunning is door de gemeente gevraagd ons aan te tonen dat het gaat om een agrarisch bedrijf. Dit is in tegenspraak tot de uitnodigingen van de gemeente die reclamant in het verleden heeft ontvangen om als agrarisch ondernemer hun kennis te delen en hun wensen kenbaar te maken voor de toekomst. Tijdens deze sessies is

door reclamant aangegeven mee te willen werken aan een grondruil. Hierdoor kan de glastuinbouw aan de Langeweg mogelijkheden tot uitbreiding krijgen.

Reclamant wordt nu met de aantoning dat zij een agrarisch bedrijf zijn onnodig met kosten opgezadeld, omdat de LNV alle agrarische activiteiten registreert alsook de mestboekhouding van de agrarische bedrijven bijhoudt. Reclamant stelt dat bedrijf een gecombineerd bedrijf is als landbouw en daarbij agrarische gerelateerde werkzaamheden verricht. Ook wijst reclamant op de recent aangepaste omgevingsvergunning voor het houden van dieren.

In het vigerende bestemmingsplan is uitbreiding mogelijk, de bedrijfslocatie is zonder overleg gewijzigd. Reclamant verzoekt om de huidige bedrijfsvoering te blijven exploiteren en de uitbreiding mogelijk te maken. Reclamant wil in overleg met gemeente over gegevens van het landbouwbedrijf te overleggen.

Gemeentelijk standpunt

- 10.1 *In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming, met de subbestemming 'Landschappelijke en natuurlijke waarden' en de subbestemming loonbedrijven. Tevens is de bestemming voorzien met de aanwijzing bouwsteden. De begrenzing van de bouwsteden is als volgt:
(..)de afstand dient aangehouden te worden tussen de grens van de bouwstede en de andere watergangen van ten minste 2.00 m. Op perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied een bouwvlak bedrijfsbestemming toegekend, met een specifieke aanduiding, op basis van de bouwstede en bijbehorende regelgeving uit het vigerende bestemmingplan. Dit betekent ook dat het bouwvlak wordt afgebakend, door de regels uit het huidige bestemmingsplan, welke nagenoeg gelijk is aan de grootte van de bouwstede van het vigerende bestemmingsplan.*
- 10.2 *Het omzetten van een agrarisch naar recreatiebestemming kan de gemeente niet zonder meer uitvoeren doch uitsluitend via de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven aan het bestemmingsplan de noodzakelijke flexibiliteit om onder voorwaarden, met een eenvoudigere procedure de functiewijziging mogelijk te maken. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.*
- 10.3 *Aanvragen vergunningen vallen buiten de scope van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de mogelijkheden wordt onverkort verwezen naar het bestemmingsplan.*

De gemeente is van mening dat uitbreiding van bedrijfsloodsen t.b.v. een agrarisch loonbedrijf niet verder mogelijk zijn. Wanneer bedrijven verder willen uitbreiden is vestiging op een bedrijventerrein een betere optie.

Het bestemmingsplan Buitengebied regelt planologisch/juridisch alleen de inrichting van de ruimte binnen de begrenzing van het specifiek bestemmingsplan. Voor het

bepalen van een volwaardig agrarisch bedrijf zullen uitsluitend de bedrijfsonderdelen aan de onderhavige gronden worden meegewogen bij het bepalen van de volwaardigheid.

Een bestemmingsplan dient er immers toe om rechtszekerheid te bieden omtrent het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Die rechtszekerheid kan alleen geboden worden als de regels voor een bepaald perceel niet beïnvloed worden door externe factoren. Door activiteiten die op een andere locatie plaatsvinden te betrekken bij de toetsing van gebruiksmogelijkheden voor een bepaald perceel of bouwwerk handelt de gemeente in strijd met de grondbeginselen van de ruimtelijke ordening. Immers op basis van het bestemmingsplan is dan niet meer te beoordelen welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

De gemeente Zwijndrecht werkt sinds 2011 samen met de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht aan planvorming voor de sanering van de glastuinbouw in de Deltapoort. Belangrijk is een goed inzicht in de haalbaarheid en risico's van de ambities. Daarom hebben de vier gemeenten gezamenlijk afgesproken dat een (financieel) haalbaarheidsonderzoek wordt ingesteld naar de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwcluster aan de Langeweg (Zwijndrecht) in het kader van de provinciale Glas voor Glasregeling (nieuwe kassen ontwikkelen, oude kassen elders saneren). De projectleider zal gesprekken met tuinders en grondeigenaren gaan voeren. In dat kader wordt u - als u grondeigenaar bent in het gebied van het eventuele nieuwe cluster glastuinbouw - benaderd voor een gesprek. Wij verwachten medio 2013 een voorstel te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad.

11. Samenvatting zienswijze

Op perceel kadastraal bekend onder gemeente Heerjansdam, sectie A nummer 3547 en 3546 is in het bestemmingsplan Buitengebied één woning toegestaan. Verzocht wordt om dit te wijzigen in maximaal twee woningen, dan is pand in overeenstemming met feitelijke situatie:

- beide woningen hebben een huisnummer; eigenaren betalen WOZ en waterschapbelasting; woningen zijn kadastraal gescheiden voorzien van separate aansluitingen van gas en elektra.
- de gesplitste woningen zijn in overeenstemming met bouwbesluit waaruit blijkt dat de woning(en) niet in strijd is/zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
- woningen worden al jaren bewoond, waartegen de gemeente Heerjansdam nooit handhavend heeft opgetreden.
- Door de woningsplitsing wordt de beeld kwalitatieve waarde van de omgeving niet aangetast. Het realiseren van een twee-aan-een gebouwde woning door middel van splitsing van een vrijstaande woning is dan ook niet bezwaarlijk te noemen.

Handhaving van de situatie heeft grote gevolgen voor bewoners en eigenaar van beide woningen. Gezien de historie, de sociale binding, de financiële

gevolgen en de gezinssituatie wordt verzocht het bestemmingsplan te wijzigen in 2 woningen.

Gemeentelijk standpunt

Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van gebouwen is niet toegestaan tenzij het een monumentaal (karakteristiek) pand betreft. Woning van reclamant is geen monumentaal pand waardoor niet aan de voorwaarden kan worden voldaan de splitsingsregeling.

Daarnaast is het bestemmingsplan Buitengebied een doorwerking van de ruimtelijke verordening van de provincie. Hierin is vastgesteld dat toevoeging van 'burgerwoningen' moeten worden geweerd. Dat er twee huisnummers zijn toegekend, doet hier niet aan af.

Het bestemmingsplan heeft geen relatie met WOZ, afvalstoffenheffing, huisnummers, BAG etc. Er bestaat geen koppeling tussen al deze administratieve eenheden of belastingen. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het langdurig betalen van gemeentelijke of waterschapsbelastingen geen recht geeft op de planologische toestemming voor het bewonen van een pand.

Uit het archief van de gemeente is verder niet gebleken dat een bouwvergunning is verleend voor het splitsen van de woning. Ook is gebleken uit het GBA dat het pand met nummer 470, van 2007 tot 2011 heeft leeggestaan en sinds september 2011 bewoond wordt door een persoon anders dan reclamanten.

12. Samenvatting zienswijze

12. Een gedeelte van het dijkperceel van reclamant parallel aan de openbare weg heeft thans op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied artikel 10 de bestemming Agrarische doeleinden (A), met een bouwsteden met een totale oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare. Aansluitend aan de noordzijde van het dijkperceel heeft reclamant een perceel grond van circa vier hectare groot dat aansluit op het dijkperceel. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 3044. Het westelijke gedeelte van dit perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Dijken" de vigerende bestemming "Bedrijven".

Op het oostelijke gedeelte van dit perceel en het gedeelte ten noorden van dit perceel dat binnen het bestemmingsplan "Dijken" valt, rust volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming "Agrarische doeleinden". De diepte van het gedeelte dat binnen het bestemmingsplan "Dijken" valt, is bij lange na geen 150 meter. Dit betekent dat volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied binnen de bouwstede van maximaal 1,5 hectare groot nog toegelaten bouwwerken mag oprichten ten noorden van zijn perceel waarop de bestemming "Bedrijven" rust.

Door het weg bestemmen van de vigerende bestemming agrarische bouwstede kan reclamant achter het perceel met de bestemming Bedrijven B(hv) de dringend gewenste landbouwschuur voor de schapen en voor het

sorteren, veilingklaar maken en koelen van snijtakken, niet meer realiseren. Reclamant verzoekt om de rechten te handhaven en door aansluitend aan het perceel met de bestemming B(hv) in noordelijke richting een agrarisch bouwvlak in te tekenen met een diepte gelijk aan de achterzijde van het agrarisch bouwperceel dat aansluitend in westelijke richting is gelegen. Uit het hart van de sloot welke langs de Onderweg loopt, is dit een totale diepte van circa 110 meter.

Reclamant stelt voor het bouwvlak dusdanig aan te duiden dat hij de gewenste landbouwschuur binnen het aan te duiden bouwvlak in plaats van een bouwstede kan realiseren. Ten tweede is het niet juist dat de gemeente Zwijndrecht stelt dat er zoals in de notitie "inspraak" is verwoord "Anders dan de inspreker van mening is, zijn achter het perceel ten noorden van de Dorpsstraat (achter de bedrijvenbestemming) nooit bouw- of ontwikkelmogelijkheden geweest".

- 12.2 Reclamant verzoekt om van het naastgelegen perceel de woonbestemming aan de meest westelijke helft, feitelijk zijnde tuin ook als tuin te bestemmen. Dit in verband met de geuremissie die ten opzichte van verspreid liggende niet agrarische bebouwing met overwegend een woonfunctie, een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen. Hiermee kan de naburige woning gebruikt worden voor woondoeleinden en kan reclamant zijn schapen blijven huisvesten op het naastgelegen bouwperceel.

Gemeentelijk standpunt

- 12.1 *Het perceel van reclamant valt op dit moment in drie bestemmingsplannen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de bestemmingsplannen 'Dijken' en 'Landelijk Gebied' relevant.*

Het hoveniersbedrijf valt in het bestemmingsplan 'Dijken' uit 2001. Deze gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met de subbestemming hoveniersbedrijf (Bho) en een bebouwingspercentage van 20%.

De dienstwoning van reclamant met de daarbij behorende bouwstede, valt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en heeft op grond van artikel 10 de bestemming Agrarisch (A) met de subbestemming AIn, het behoud en herstel van de bodem en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, en de nadere aanwijzingen hg, agrarische hulpgebouwen.

In art. 6 van het bestemmingsplan staat omschreven hoe een bouwstede moet worden begrensd. Op grond van de definities (art. 1) in het bestemmingsplan moet een bouwstede altijd deel uitmaken van een bouwperceel. Een bouwperceel is op grond van de definities in het bestemmingsplan een aangesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

De bouwstede ziet op grond van het bestemmingsplan, met de aanduiding (∇), in een maximale totaal oppervlakte van 0,75 hectare. Is er sprake van een kleiner bouwperceel, dan is er maximaal mogelijk wat past binnen de aangegeven grenzen van het perceel.

Op grond van artikel 7 onder 2 is verder bepaald dat: 'de voorste begrenzing van de bouwstede bepaald wordt door de uiterste voorste begrenzing van de bestaande bebouwing', i.c. globaal de bebouwing van de bedrijfswoning.

Anders dan reclamant van mening is, is de bouwstede niet bestemd achter de bedrijvenbestemming (Bho). Wanneer het de bedoeling was geweest om op deze gronden bebouwing in samenhang met de bouwstede te verwezenlijken, was de beschrijving als zodanig in het bestemmingsplan verankerd.

- 12.2 *Afstanden die gehanteerd worden voor hoveniersbedrijven < 500 m², ten opzichte van gevoelige objecten (woningen) bedragen maximaal 30 meter. De afstand woning Dorpsstraat 197 naar het hoveniersbedrijf bedraagt ruim 55 meter. Gezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn de bouwmogelijkheden voor perceel Dorpsstraat 197 marginaal. Derhalve wordt de bestemming gehandhaafd als woonbestemming.*

13. Provincie Zuid Holland

Samenvatting zienswijze

De provincie heeft een zienswijze op voorliggend ontwerpbestemmingsplan op de aspecten bedrijfswoningen en horeca en verzoekt het bestemmingsplan Buitengebied in overeenstemming met het provinciale beleid te brengen.

- 13.1 Voor gronden met de aanduiding Wro zone - Wijzigingsgebied 1, bepaalt artikel 40.1 van de planregels dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het plan te wijzigen ten behoeve van het ter plaatse mogelijk maken van horeca. Onder artikel 40.1, onder a., staat dat na planwijziging ter plaatse de regels uit artikel 8 gelden. Artikel 8, onder c. biedt echter de mogelijkheid om per bouwvlak één bedrijfswoning toe te staan. Zoals in de vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Buitengebied al is aangegeven zijn nieuwe bedrijfswoningen (voor niet-agrarische functies) buiten de bebouwingscontour niet toegestaan. Artikel 40.1 van de planregels dient dan ook de mogelijkheid voor bedrijfswoningen uit te sluiten.
- 13.2 In artikel 8.1 van de planregels staat geschreven dat horeca tot en met categorie B toelaatbaar is binnen de bestemming Horeca (in artikel 40.1, onder b., wordt verwezen naar de niet bestaande categorie 1b). In de vooroverlegreactie is aangegeven dat kleinschalige bebouwing passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied buiten de contour is toegestaan. Onzes inziens is een fastfoodrestaurant, genoemd onder cat. A van de Lijst van

Horeca-activiteiten, niet passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied.

Een fastfoodrestaurant is een trekker op zich. Verzocht wordt de Lijst van Horeca-activiteiten aan te passen zodat fastfoodrestaurants zijn uitgesloten.

Gemeentelijk standpunt

13.1 *Onder Artikel 40.1 van de regels behorende bij het wijzigingsgebied-1, zal sub j worden gevoegd, waar bedrijfswoningen in worden uitgesloten.*

13.2 *De in artikel 40.1 onder b opgenomen categorie is niet juist weergegeven en zal worden gecorrigeerd naar categorie B waar fastfood-horeca wordt uitgesloten.*

14. Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde

Samenvatting zienswijze

Het Dagelijks Bestuur van het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) heeft in haar vergadering van 12 oktober jl. een schetsontwerp vastgesteld voor de Hooge Nesse.

In hoofdlijn is de ambitie om het komende jaar een Masterplan met ontsluitingsplan op te stellen en de eerste recreatieve ontsluiting voor wandelen te realiseren.

Parallel hieraan wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om nieuwe hoogteverschillen te creëren voor de ontwikkeling van outdoorrecreatie. De outdoorrecreatie kan een landschappelijke trekker zijn en genereert mogelijkheden voor inkomsten voor de totale ontwikkeling van het gebied.

Duurzaam energielandschap

Betreffende de ontwikkeling van het duurzame energielandschap moet eerst een aantal

onderzoeksvragen worden beantwoord. De mogelijkheden voor koude- en warmteopslag worden onderzocht en er zullen partners gezocht worden voor het exploiteren van zonne-energie. De deskundigen uit de energiesector geven aan dat voor het succesvol kunnen exploiteren van het totale energieproject het mogelijk moet zijn om een windturbine te plaatsen op of direct nabij de Hooge Nesse. In het westelijk deel van de Hooge Nesse zou een wellnessconcept een goede plek kunnen krijgen.

Samenvattend verzoek ik u om de teksten in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het bijgevoegde schetsontwerp met uitzondering van het onderdeel glastuinbouw. Om slagvaardig met uw gemeente de ontwikkeling van de Hooge Nesse op te kunnen pakken op de korte en middellange termijn verzoek ik u om een Wijzigingsbevoegdheid voor de Hooge Nesse op te nemen om die onderdelen te kunnen realiseren die niet kunnen wachten op het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Hooge Nesse.

In het plangebied heeft u de Wijzigingsbevoegdheid ook opgenomen voor de toekomstige ontwikkeling van horeca in een zone van het Develbos langs de Munnikensteeg.

Gemeentelijke standpunt

Door de omvang en ruimtelijke invloed van moderne windturbines, is het van belang om versnippering over de hele provincie te voorkomen. In dit verband heeft de provincie locaties aangewezen voor windenergie, concentratiegebied windenergie en zoekgebieden windenergie. De locaties zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Buiten deze aangewezen locaties is het plaatsen van nieuwe grote windturbines uitgesloten. Dit werende beleid is alleen van toepassing op grote windturbines met een grote landschappelijke impact. De ondergrens voor het beleid is gesteld op windturbines met een vermogen van 30 kW.

De gewenste windturbine die het NRIJ voorstaat heeft een vermogen van 5 MW. Omgerekend is dit een vermogen van 5000 Kilowatt, dat onder de noemer grote windturbine wordt gerekend. Het buitengebied van Zwijndrecht is door de provincie niet benoemd als locatie van windenergie, concentratiegebied windenergie en zoekgebieden windenergie.

Het gemeentelijke bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het provinciale beleid en zal moeten voldoen aan de provinciale verordening: 'Een bestemmingsplan voor gronden buiten de op kaart aangegeven locaties voor windenergie, bevat geen bestemmingen die de plaatsing van windturbines met een vermogen van meer dan 30 kW mogelijk maken'.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende recreatieve bestemmingen opgenomen. De door u aangegeven gewenste ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet. Het bestemmingsplan biedt hier geen mogelijkheden toe. Dit betekent overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in het geheel niet mogelijk zijn. De haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling wordt beoordeeld op basis van een concreet verzoek waaraan maatwerk kan worden geboden.

15. Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting zienswijze

- 15.1 De gezamenlijke gemeenten in de Hoeksche Waard ontwikkelen plannen voor een regionaal bedrijventerrein tussen de kernen Blaaksedijk en Puttershoek in de gemeente Binnenmaas. Ten behoeve van de zuivering van het vrijkomende afvalwater is aanleg van een nieuw afvalwatertransportsysteem vanaf het bedrijventerrein naar de rwzi Zwijndrecht noodzakelijk.

Voor het nieuwe transportsysteem heeft het waterschap inmiddels een tracéstudie uitgevoerd. Verzoek om voor het beoogde leidingtracé een wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan het beoogde leidingtracé.

- 15.2 Op de plankaart ontbreekt 1 van de 2 effluentleidingen en de geurcontour van de rwzi. Verzoek alsnog op de plankaart op te nemen.

Gemeentelijke standpunt

15.1 Voor het leidingtracé wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

15.2 De verbeelding wordt aangepast.

16. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

- 16.1 De dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' in paragraaf 4.8 Water is niet in overeenstemming met de regels. Verzoek de dubbelbestemmingen te splitsen en toelichting in overeenstemming met de regels te brengen.
- 16.2 Per 1 oktober 2012 zijn de beleidsregels grote rivieren gewijzigd. Toelichting paragraaf 5.5 overeenkomstig de recente wijziging in het beheerregime aan te passen.
- 16.3 a. De 'Richtlijn Vaarwegen 2005' tekstueel te wijzigen in: 'De Richtlijn Vaarwegen 2011';
- b. Vrijwaringzones uit de Barro per 1 oktober 2012 in werking getreden.

Gemeentelijke standpunt

De aanpassingen 16.1, 16.2 en 16.3 worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

CONCLUSIE

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Nummer	Aanpassing
1.	De natuurbestemming kavel sectie B, 1518 is op de verbeelding aangepast naar de bestemming sa-hhd.
2.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de door de wet geïntroduceerde 'plattelandswoning'. In de regels wordt een artikel opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning.
3.1	De gemeente ziet geen bezwaar om de agrarische bestemming naast de woonbestemming te laten vervallen en hier de woonbestemming aan toe te kennen. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast.
3.4	In de regels worden de volgende artikelen verwijderd: 20.4 onder b, 21.4 onder b en 22.3 onder b (regels ontwerp).
6.1	Artikel 5.1 toevoegen onder a: 'de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
7.1	Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast aan bouwstede uit vigerend bestemmingsplan.
8.	Op de verbeelding wordt de rijhal bestemd voor 'hobbymatig gebruik' ondergeschikt aan de bestemming wonen als nevenactiviteit, waar geen sprake is van een agrarisch bedrijf.
9.1	Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast aan de bouwstede uit het vigerend bestemmingsplan.
13.1	Onder Artikel 45.1 van de regels behorende bij het wijzigingsgebied-1, zal sub j worden toegevoegd, waar bedrijfswoningen in worden uitgesloten.
13.2	De in artikel 45.1 onder b opgenomen categorie is niet juist weergegeven en zal worden gecorrigeerd naar categorie B waar fastfood-horeca wordt uitgesloten.
15	In de regels zal een wijzigingsbevoegdheid voor het leidingentracé worden opgenomen.
15.2	Op de verbeelding zullen de geurzone en de ontbrekende effluentleiding worden opgenomen.
16.1	De dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' in paragraaf 4.8 'Water' in overeenstemming met de regels brengen.
16.2	Paragraaf 5.5 overeenkomstig de beleidsregel grote rivieren recente wijziging in het beheerregime aan te passen.
16.3	a. De 'Richtlijn Vaarwegen 2005' tekstueel te wijzigen in: 'De Richtlijn Vaarwegen 2011';

	b. Vrijwaringzones uit de Barro per 1 oktober 2012 in werking getreden. Aanpassen in toelichting.
--	--

C. Ambtshalve aanpassingen

TOELICHTING	MIP-panden zijn opgenomen in toelichting
	In de toelichting wordt nader ingegaan op de plattelandswoning
	In de toelichting wordt nader ingegaan op Wro zone 3, wijzigingsbevoegdheid Dorpsstraat 199 ten behoeve van woningbouw
	<u>Risicovolle inrichtingen</u> In de toelichting wordt nader ingegaan op de opslag van munitie aan de Lindeweg 115
REGELS	<p>Aan artikel 1 <u>Begrippen</u> worden de volgende begrippen toegevoegd:</p> <p><i>1.23 bestaande bebouwing</i> Bestaande bebouwing die tot stand is gekomen met een bouw/omgevingsvergunning.</p> <p><i>1.76 Plattelandswoning</i> een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.</p> <p><i>1.97 Weidegang</i> Gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte grond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.</p> <p>De overige leden van het artikel worden doorgenummerd</p>
	<p>Artikel 3 <u>Agrarisch</u> Aan artikel 3.1 wordt onder i. weidegang toegevoegd;</p> <p>Aan artikel 3 wordt lid 3.5.2 toegevoegd dat luidt als volgt:</p> <p><i>3.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. ten behoeve van het gebruik van</p>

	<p>een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:</p> <p>a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;</p> <p>b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;</p> <p>c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;</p> <p>d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 blijven van toepassing;</p> <p>e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).</p>
	<p>Artikel 4 <u>Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarde</u> Aan artikel 4.1 wordt onder 1. weidegang toegevoegd;</p> <p>Aan artikel 4 wordt lid 4.5.2 toegevoegd dat luidt als volgt:</p> <p><i>4.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1. ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:</p> <p>a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;</p> <p>b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;</p> <p>c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;</p> <p>d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4.2 blijven van toepassing ;</p> <p>e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).</p>
	<p>Artikel 5 <u>Bedrijf</u> Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De volgende omschrijvingen worden toegevoegd:</p> <p>a. 'de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2</p>

	<p>van de Staat van Bedrijfsactiviteiten’;</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling': uitsluitend opslag ten dienste van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hobby': hobbymatige activiteiten ten aanzien van oldtimers; 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag hobby': opslag van oldtimers ten behoeve van hobbymatige activiteiten; 3. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': stalling van vervoermiddelen ten behoeve van recreatie zoals caravans, vouwwagens en vaartuigen; <p>met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met SBI-code 01.4 (hovenier), 15.52, 15.82, 15.84, 18.1, 20, 22, 26.1, 28.1, 28.52, 28.6, 29, 30, 33, 36.1, 36.6, 52, 63.2, 72, 74.8, 93.01; • opslag ten dienste van bedrijven met SBI-code 50, 51.57, 60.2 en 71.1 zijn uitgezonderd; • opslag van goederen in de buitenlucht niet is toegestaan; • opslag of stalling op de begane grond dient plaats te vinden; <p>Artikel 5.2.1 onder d wordt verplaatst en als volgt opgenomen onder 5.2:</p> <p>5.2 Bouwregels</p> <p><i>5.2.1 Algemene bouwregels</i></p> <p>Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:</p> <p>de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;</p> <p>De overige artikelen worden doorgenummerd.</p>
	<p>Artikel 7 <u>Cultuur en ontspanning – Landgoed</u></p> <p>Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit</p>

	bestemmingsplan.
	<p>Artikel 9 <u>Horeca</u> Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>Tabel 1 wordt veranderd in bijlage 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij fastfoodrestaurants worden uitgesloten</p>
	<p>Artikel 10 <u>Maatschappelijk</u></p> <p>De volkstuinten onder artikel 13.1, onder c (regels ontwerp) worden onder gebracht in artikel 10 Maatschappelijk, met dien verstande dat het verenigingsgebouw van de scouting tevens mag worden gebruikt ten behoeve van de volkstuinten.</p> <p>Artikel 13.2 onder b (regels ontwerp), onder brengen in artikel Maatschappelijk artikel 10. Met dien verstande dat in de regels artikel 10.2.1 onder b gebouwen niet zijn toegestaan.</p>
	<p>Artikel 13 <u>Natuur-Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan 'Landgoed Het Buitenland' in dit bestemmingsplan.</p>
	<p>Artikel 14 <u>Recreatie</u> Artikel 14.2 bouwregels onder a, aanpassen naar 2000 m2.</p> <p>Deze gronden zijn in het vigerend bestemming gelegen in twee bestemmingsplannen. Bestemmingsplan Buitengebied en Landelijk Gebied Heerjansdam. De gronden hadden binnen de bouwregels beide een mogelijkheid tot bebouwing tot een gezamenlijk oppervlak van 1000 m2.</p>
	<p>Artikel 15 <u>Recreatie - Dagrecreatie</u> Artikel 15.2 onder c wordt toegevoegd: op de gronden zonder functieaanduiding mag 500m2 aan gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.</p> <p>Betreft het bestemmingsplan tussen de Lange Neskade en de Oude Maas. Gelijk aan vigerend bestemmingsplan.</p> <p>Artikel 13.2 onder d (regels ontwerp) wordt ondergebracht in artikel Sport</p> <p>Artikel 15.2.1</p>

	<p>Toevoegen sub b: Erfafscheidingen, rondom zwembad bedraagt ten hoogste 2 meter.</p> <p>Uitzondering wordt opgenomen in artikel 15.2.1 onder c: de bouwhoogte van erfafscheidingen elders, niet grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 2m.</p>
	<p>Artikel 16 <u>Recreatie – Verblifsrecreatie</u> Aan artikel 16.1 wordt onderdeel d toegevoegd: opslag van boten buiten het zomerseizoen.</p>
	<p>Artikel 17 <u>Sport</u> Artikel 17.1 onder b wordt aangepast in: ter plaatse van de aanduidingen ‘manege’ en ‘manege – 1’: een manege</p> <p>In artikel 17.2.1 wordt het volgende tussengevoegd: b. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘manege – 1’ paardenbakken buiten het bouwvlak toegestaan.</p> <p>De overige leden van het artikel worden doorgenummerd.</p> <p>Aan artikel 17.2.1 worden de volgende onderdelen toegevoegd:</p> <p>onder h: ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport – hondenvereniging’ mag binnen het bouwvlak een gebouw met een bouwhoogte van 3,5 meter worden gebouwd.</p> <p>onder i: op de gronden zonder functieaanduiding is met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ aangegeven hoeveel m² aan gebouwen mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.</p> <p>Aan artikel 17.2.2 wordt onderdeel e toegevoegd: ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels: 1. er zijn maximaal 2 paardenbakken toegestaan 2. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40m; 3. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;</p>

	<p>4. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;</p> <p>5. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;</p> <p>6. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75m;</p>
	<p>Artikel 19 <u>Tuin – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit bestemmingsplan.</p>
	<p>Artikel 23 <u>Water – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit bestemmingsplan</p>
	<p>Artikel 24 <u>Wonen – 1</u> Aan artikel 24.1 worden de volgende onderdelen toegevoegd: d. ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’: 4 grafruimten; e. ter plaatse van de aanduiding ‘speciale vorm van agrarisch – hobbymatig houden van dieren’: het hobbymatig houden van dieren, zoals genoemd in lid 1.46;</p> <p>De overige onderdelen worden doorgenummerd.</p> <p>Artikel 24.3.2 onder a wordt als volgt aangepast: a. het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250m² teruggebouwd of teruggebracht mag worden.</p>
	<p>Artikel 25 <u>Wonen – 2</u> Artikel 21.3.1 onder b (regels ontwerp) wordt aangepast in artikel 25.3.1 onder b: het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 150 m² worden teruggebouwd of teruggebracht mag worden.</p>
	<p>Artikel 26 <u>Wonen – 3</u> Artikel 26.2 onder e</p> <p>De afstand van de beide zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 5 meter te bedragen i.p.v. 10 meter.</p> <p>Artikel 26.2.4 aanvullen</p> <p>Opnemen bepalingen bouwwerken geen gebouwen zoals onder bestemmingsplan Buitenland artikel 4 hoogte maten en in artikel 8 lid 2 onder c</p>

	<p>Artikel 27 <u>Wonen – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit bestemmingsplan.</p>
	<p>Artikel 43 <u>Algemene gebruiksregels</u> Aan artikel 43 wordt toegevoegd: a. strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan: 1. de opslag van bagger en grondspecie; 2. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind, en brandstoffen; 3. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan; 4. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning;</p>
	<p>Artikel 45 <u>Algemene aanduidingsregels</u></p> <p>Artikel 45.1 Wro zone - wijzigingsgebied 1</p> <p>Cat 1b verandert in categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij fastfoodrestaurants worden uitgesloten.</p> <p>Toevoeging sub j: dienstwoningen zijn niet toegestaan.</p> <p>Artikel 45.3 Wro zone - wijzigingsgebied 3</p> <p>Wijzigingsgebied 3 Om recht te doen aan eerdere besluitvorming kunnen burgemeester en wethouders onder <u>voorwaarden</u> medewerking verlenen om de agrarische bestemming te wijzigen in maximaal 4 woningen, inclusief één nieuwe bedrijfswoning. De huidige agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning.</p> <p>Artikel 45.6 milieuzone – geurzone wordt toegevoegd in verband met de op de verbeelding opgenomen aanduiding.</p>

	<p>Artikel 44 <u>Overgangs- en slotregels</u> (regels ontwerpplan)</p> <p>Artikel 44.3 de Persoonsgebonden overgangsrecht kan in verband met de plattelandswoning vervallen.</p>
	<p>Artikel 47 <u>Algemene wijzigingsregels</u></p> <p>Aan artikel 47 wordt een artikel toegevoegd inzake een afvalwatertransportleiding.</p>
VERBEELDING	<p>Develweg 7</p> <p>Begrenzing van de woonbestemming wordt om bebouwing gelegd</p>
	<p>Lindtsedijk 2</p> <p>Bouwvlak wordt doorgetrokken</p>
	<p>Langeweg 1</p> <p>De aanduiding steiger wordt opgenomen</p>
	<p>Develsluis 27</p> <p>Bouwvlak van de bedrijvenbestemming niet goed overgenomen op verbeelding, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd volgens het vigerend bestemmingsplan.</p>
	<p>Kijfhoek 36</p> <p>Bouwvlak van de bedrijvenbestemming op basis van de verleende vrijstelling niet goed overgenomen op verbeelding en in de regels, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd.</p>
	<p>Lindtsedijk 39</p> <p>% niet goed berekend.</p> <p>De feitelijke aanwezige bedrijfsbebouwing van 40% op basis van het bestemmingsvlak wordt gecorrigeerd op de verbeelding.</p>
	<p>Lindeweg 11a</p> <p>De bebouwingspercentage moet terug naar 20% in relatie met het vigerende plan.</p>
	<p>Lindtsebenedendijk 181</p> <p>Begrenzing van de woonbestemming wordt om de bebouwing gelegd</p>

	Lindtsebenedendijk 183 Bouwvlak van de bedrijvenbestemming niet goed overgenomen op verbeelding, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd volgens eerder bestemmingsplan opgenomen
	Lindeweg 104 20 % bouwvlak niet goed berekend, moet worden 17%.
	De manege aan de Molenwei krijgt de bestemming sport met de aanduiding 'manege – 1'
	De Kynologenclub aan de Molenwei krijgt de bestemming sport met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – hondenvereniging'

Bijlage 1

Adressenlijst (deze lijst is alleen zichtbaar in de niet-digitale versie in verband met de bescherming van persoonsgegevens)

1. Mevrouw E. Boender – van Driel, Rietgors 56, 2991 MT Barendrecht
2. De heer G. van Gameren, p/a Kersentuin 15, 2995 XR Heerjansdam
3. L.J Franzen, A. Franzen, P.Z. Franzen, Langeweg 426, 3335 LP Zwijndrecht
4. Mevrouw J. Pruis-de Beun, Develsluit 33, 2995 XA Heerjansdam
5. R3 Juridisch Planologisch Adviesbureau, namens De heer S. Limburg en mevrouw E. Bruystens, Molenweg 39, Heerjansdam
6. Mr. J.T.A.J. van der Ven, namens de gezusters R.J., N.M.H. en M.M. Leeuwenburg, Govert Flinckstraat 37, 5143 JD Waalwijk
7. Rombou, namens J.C. van der Mark, Postbus 240, 8000 AE Zwolle
8. Van Schie Advocatuur, namens de heer J. de Winter en Dewi Holding B.V., Munnikensteeg 55, Zwijndrecht
9. Den Hollander Advocaten, namens de heer Buitendijk, Dorpsstraat 211a, Heerjansdam
10. De heer D. van 't Zelfden, Lindtsedijk 39, 2995 XL Heerjansdam
11. F.P.J. Vrolijk, A.J. van Wouwe en M.C. Vrolijk, Langeweg 468, 2995 BJ Heerjansdam
12. DLV, namens de heer J. Dam, Dorpsstraat 199, 2995 XG Heerjansdam
13. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
14. Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde, Postbus 341, 3100 AH Schiedam
15. Waterschap Hollandse Delta
16. Rijkswaterstaat Zuid-Holland