

GEMEENTE MOLENWAARD

Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^e herziening reparatie



INHOUDSOPGAVE**BLZ**

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Systematiek.....	5
2	AANPASSINGEN.....	6
2.1	B 82 en B 86 te Ottoland.....	6
2.2	Intensieve veehouderijen	6
2.3	Gijbelandsedijk 28 te Brandwijk	7
2.4	Gijbelandsedijk 111 te Brandwijk	7
2.5	Natuurbestemming nabij Middelmolen.....	8
2.6	Geerweg 6 te Bleskensgraaf.....	9
2.7	A 15 te Ottoland	9
2.8	A 93 te Ottoland	10
2.9	Achter Noordzijde 30a te Goudriaan.....	11
2.10	Heulenslag 36 / 36a te Bleskensgraaf	11
2.11	Heulenslag 59, 60 en 60a te Bleskensgraaf	12
2.12	Peperstraat 44 te Oud-Alblas.....	13
2.13	A 26 te Ottoland	14
2.14	Brandwijksedijk 53/54 te Brandwijk.....	14
2.15	B 130 te Ottoland	15
2.16	Kerkepad 7 te Molenaarsgraaf.....	15
2.17	Abbekesdoel 39 en 40 te Bleskensgraaf.....	16
2.18	Heiweg 3 te Oud-Alblas.....	17
2.19	Heulenslag 31 t/m 34 te Bleskensgraaf	18
2.20	Gemaal Abbekesdoel 69a te Bleskensgraaf	19
2.21	Gemaal Heulenslag 57b te Bleskensgraaf.....	19
2.22	Oosteinde 42a te Oud-Alblas	20
2.23	Abbekesdoel 67 en 68 te Bleskensgraaf.....	21
2.24	Melkweg 7 en 11 te Bleskensgraaf	21
2.25	Gijbelandsedijk 84 te Brandwijk	22
2.26	Kweldamweg 3 en 4 en Kweldamweg 6a en 7 te Molenaarsgraaf 22	
2.27	Peilmolenweg 1 te Oud-Alblas	23
2.28	Veerweg 3 te Oud-Alblas	24
2.29	Heulenslag 76 te Bleskensgraaf	25
2.30	Heulenslag 36b, 37 en 37a te Bleskensgraaf	25
2.31	Heulenslag 15 en 16 te Bleskensgraaf	26
2.32	Speeltuin Goudriaan.....	26
2.33	Kweldamweg 1b te Molenaarsgraaf.....	27
2.34	Oosteinde 10/12 te Oud-Alblas	27
2.35	Brandwijksedijk 15b te Brandwijk.....	28
2.36	Meulenbroek 13 te Bleskensgraaf.....	28
2.37	Hofwegen 15a te Bleskensgraaf	29
2.38	Geluidzone Industrierrein zuivelfabriek Graafstroom.....	29

2.39	Brandwijkседijk 8a en 9 te Brandwijk.....	30
2.40	Noordzijde 18 te Oud-Alblas	30
2.41	Abbekesdoel 50a en 58 Bleskensgraaf.....	31
2.42	Zuidzijde 126a versus 126b Goudriaan	31
2.43	Haringweg 3, en Haringweg ong. Ottoland	32
2.44	A 92/ A 94 Ottoland	32
2.45	Elzenweg 19 Bleskensgraaf.....	33
2.46	Gijbelandsedijk 108 Brandwijk	33
2.47	Oosteinde 33 Wijngaarden.....	34
2.48	Oosteinde 2 en 3 Wijngaarden.....	34
2.49	Kerkweg 5 Brandwijk.....	35
2.50	Bloklandse kade Ottoland	35
2.51	Donkseweg 1 Brandwijk	36
2.52	Agrarisch loonbedrijf.....	36
2.53	Uniformering regels	37
2.53.1	Niet agrarische nevenfunctie bij agrarische bedrijven	37
2.53.2	Bed & breakfast bij burgerwoningen en bedrijfswoningen.....	39
2.53.3	Agrarische toets in bouwregels	40
2.54	Overige ambtelijke correcties	40
2.54.1	Verwerking reactieve aanwijzing.....	40
2.54.2	Inhoudsmaat (bedrijfs)woningen	40
2.54.3	Oppervlakte en inhoud van (bedrijfs)woning en bijgebouwen	41
2.54.4	Ondergronds bouwen en het bepalen van de inhoud	41
2.54.5	Bouwhoogte bedrijfswoningen	41
2.54.6	Afpalingsrecht eendenkooi.....	41
2.54.7	Waterkering.....	42
2.54.8	Agrarisch advies.....	42
2.54.9	Kampeermiddelen	42
2.54.10	Molenbiotoop Goudriaan.....	42
2.54.11	Bebouwde oppervlakte bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.....	42
2.54.12	Oppervlakte bijgebouwen in binnenplanse afwijking	43
2.54.13	Doorsnede mestsilos.....	43
2.54.14	Aantal woningen per bouwvlak	43
2.54.15	Bijgebouwen achter voorgevel.....	43
2.54.16	Afwijking mantelzorg	43
2.54.17	Afstemming benaming regels en verbeelding 'wro-zone – overgangszone' versus 'wro-zone - overgangsgebied'	44
2.54.18	Procedureregels ontheffing	44
2.54.19	Aanpassingen i.v.m. inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wro.	44
2.55	Archeologie	44
3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48

4	PROCEDURE	50
4.1	Vooroverleg	50
4.2	Zienswijzen.....	50
	BIJLAGE	51
	NOTA VAN ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	51

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom 3e herziening” is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”, dat op 25 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Dit bestemmingsplan heeft de identificatiecode IMRO.0693.BPBG-VG01 en is te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0693.BPBG-VG01. Het bestemmingsplan “Buitengebied” is op een aantal onderdelen vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 15 februari 2012¹. Om dit te herstellen is op 25 juni 2012 een reparatie van het bestemmingsplan vastgesteld, onder de naam “Buitengebied Graafstroom 1e herziening reparatie”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0693.BuitengebiedGRM-VG01. Deze 1^e herziening is ook voorgelegd aan de ABR, wat heeft geleid tot een vernietiging van 2 percelen, te weten de adressen Zuidzijde achter 126 en [Graafdijk West 38, 39, 40](#). [Deze vernietiging is gerepareerd in het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom 2e herziening reparatie”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1927.BuitengbGRM2H-VG01](#). [Indien percelen uit één van deze herzieningen \(om een andere reden\) onderdeel uitmaken van de voorliggende 3^e herziening, dan zijn de regels uit die herzieningen in dit bestemmingsplan overgenomen.](#) Na vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn er diverse bestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Deze plannen bevatten een zelfstandig en actueel toetsingskader. Ook het nieuwe archeologiebeleid is reeds in deze (postzegel)bestemmingsplannen verwerkt. Derhalve worden deze plannen buiten het plangebied van voorliggende herziening gehouden (er uit geknipt).

Op 1 januari 2013 zijn de gemeenten Graafstroom, Liesveld en Nieuw-Lekkerland samengegaan in de nieuwe gemeente Molenwaard. In verband met deze fusie is gekeken naar de verschillende bestemmingsregeling voor het buitengebied, en is gekeken in hoeverre het mogelijk is om de regeling voor het buitengebied van Nieuw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom te uniformeren en beter op elkaar af te stemmen. Daarnaast zijn in de tussentijd ook enkele omissies geconstateerd, welke met deze herziening worden hersteld.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 15 februari 2012, 201003911/1R2

Tenslotte wordt ook het nieuwe archeologiebeleid verwerkt in deze herziening op basis van de regeling zoals ook al opgenomen in de recente komplannen en de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Liesveld en Nieuw-Lekkerland. Zodoende ontstaat ook voor archeologie een uniforme regeling binnen de gehele gemeente.

1.2 Systematiek

Het grootste deel van de geldende regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” maken geen deel uit van dit plan, omdat zij niet herzien behoeven te worden. In voorliggend plan zijn alleen de regels opgenomen die zijn aangepast naar aanleiding van de afwijkingen tussen de verschillende buitengebiedplannen, evenals geconstateerde omissies of nieuw beleid, zoals voor mantelzorg en bed & breakfast.

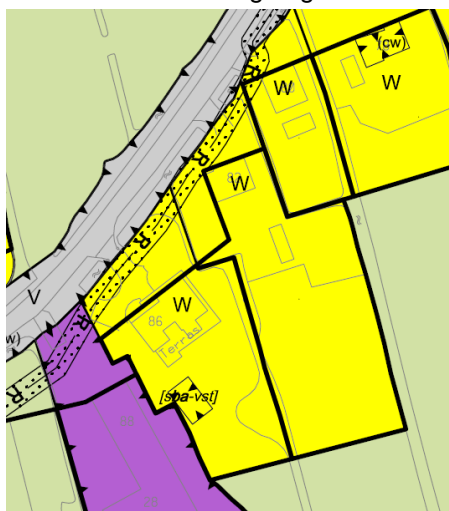
De regels behorende bij deze herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” de nieuwe set algemeen geldende regels voor het buitengebied van Graafstroom.

2 AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen in het bestemmingsplan uitgeschreven. De paragrafen met een adres betreffen de aanpassingen op perceelsniveau. Hiervoor is een aanpassing op de verbeelding verricht en zo nodig tevens in de regels. Vervolgens worden vanaf paragraaf 2.53 de algemene aanpassingen beschreven. Dit betreffen aanpassingen op het gebied van uniformering van de regels, ambtelijke correcties en de verwerking van het nieuwe archeologiebeleid.

2.1 B 82 en B 86 te Ottoland

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is een bouwvlak opgenomen voor de percelen B 82 en B 86. Het bouwvlak voor perceel B 86 is echter in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' uit 1998 ook achter B 80 en B 82 gelegen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

In deze herziening wordt het bouwvlak opgenomen zoals in het bestemmingsplan uit 1998, waarbij een aanduiding wordt opgenomen voor de bestaande schapenstal, zoals ook reeds in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 is opgenomen.

Tevens waren er in het buitengebiedplan uit 1998 twee woonstippen opgenomen voor perceel B 86, welke niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010.

Deze omissie wordt hersteld door het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [2].

2.2 Intensieve veehouderijen

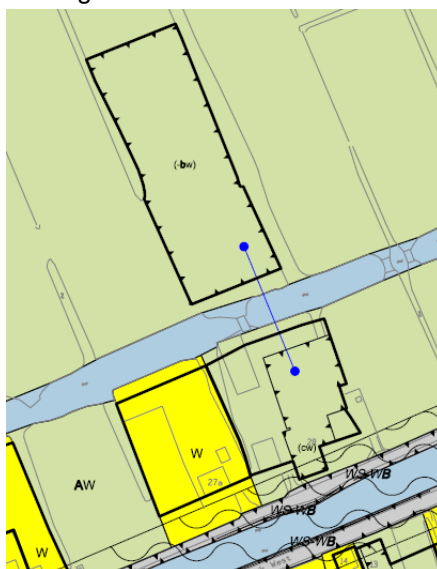
In het bestemmingsplan "Buitengebied" is in de regels abusievelijk blijven staan dat op het perceel Heulenslag 60/60a nog een intensieve veehouderij is opgenomen, terwijl deze niet meer aanwezig is. Dit is uit de regels verwijderd. Daarnaast is een aantal percelen niet aangeduid terwijl wel een intensieve veehouderij aanwezig is (Brandwijkседijk 10a,

vergunning d.d. 27 augustus 2007 en Veerweg 3, vergunning d.d. 18 maart 2010. Dit betreft een verplaatsing van het bedrijf aan Westeinde 37). Abbekesdoel 49a is in de regels nog vermeld als zijnde een intensieve veehouderij, maar hiervoor is inmiddels een zelfstandig bestemmingsplan vastgesteld, zodat deze locatie – voor de volledigheid – uit de regels wordt verwijderd.

Het voorgaande is zowel in de regels (artikel 3.2.1.b) als op de verbeelding gewijzigd.

2.3 Gijbelandsedijk 28 te Brandwijk

Op 9 december 2009 is een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling verleend voor een veestal aan de Gijbelandsedijk 28. Deze vrijstelling is niet verwerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied” en wordt alsnog meegenomen in deze herziening door het bouwvlak ter plaatse uit te breiden in oostelijke richting.

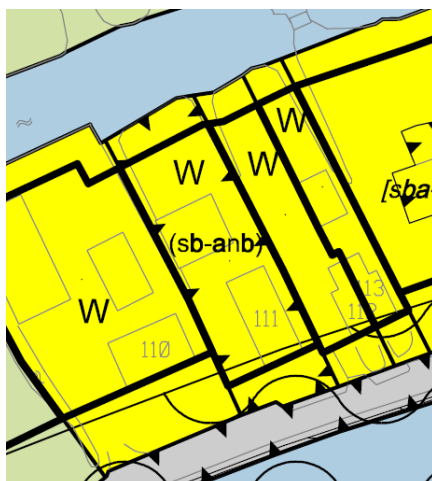


Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

2.4 Gijbelandsedijk 111 te Brandwijk

In het bestemmingsplan voor het buitengebied van 1988 was het perceel bestemd als Bedrijf, met een aanduiding voor het aannemersbedrijf ter plaatse. Op 11 mei 2011 is vergunning verleend voor vervanging van een loods.

In het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2010 is het perceel op de verbeelding bestemd als ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’. In de regels is dit perceel in geen enkele bestemming opgenomen. Blijkens de aanduiding ‘specifiek vorm van *bedrijf – aannemersbedrijf*’ is hier een bedrijfsbestemming beoogd, want in de bestemming Wonen wordt de systematiek van ‘specifieke vorm van *wonen - ...*’ gehanteerd.

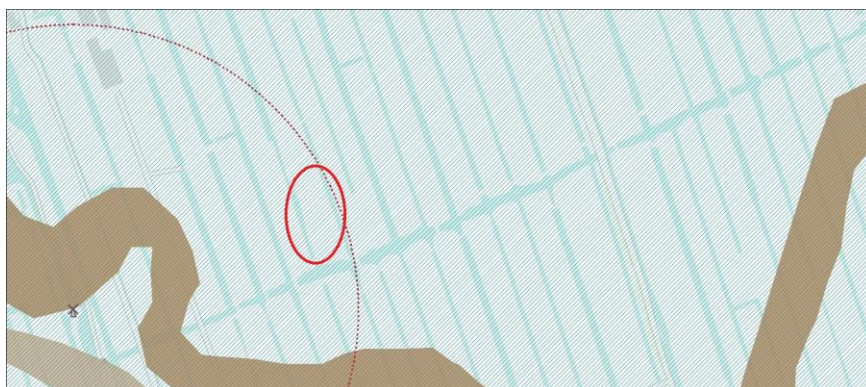


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Deze omissie wordt hersteld in deze herziening door het perceel te bestemmen als 'Bedrijf' met een aanduiding voor een aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 120 m². Er is namelijk geen beperking van de vigerende rechten beoogd.

2.5 Natuurbestemming nabij Middelmolen

Nabij de Middelmolen is in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010 een natuurbestemming opgenomen. Op vroegere luchtfoto's lijkt er sprake te zijn (geweest) van één of meerdere eendenkooien. Op de meest recente luchtfoto is de eendenkooi ter plaatse echter niet meer aanwezig. Ook wordt de eendenkooi vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet beschermd, blijkt uit raadpleging van de Verordening ruimte 2014, alsmede de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.



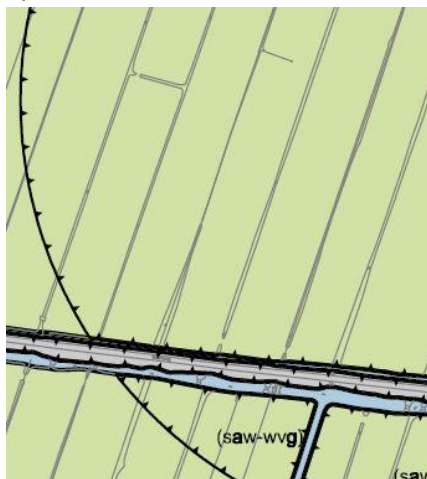
Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland, met locatieaanduiding

De eigenaar van het perceel heeft aangegeven dat het gebruik ter plaatse is beëindigd en dat de bestemming 'Natuur' kan worden omgezet naar 'Agrarisch met waarden' conform het huidige gebruik.

2.6 Geerweg 6 te Bleskensgraaf

Voor de Geerweg 6 is op 28 mei 2009 een wijzigingsplan vastgesteld (en goedgekeurd door GS op 7 juli 2009) om ter plaatse de verplaatsing van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is niet overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied".

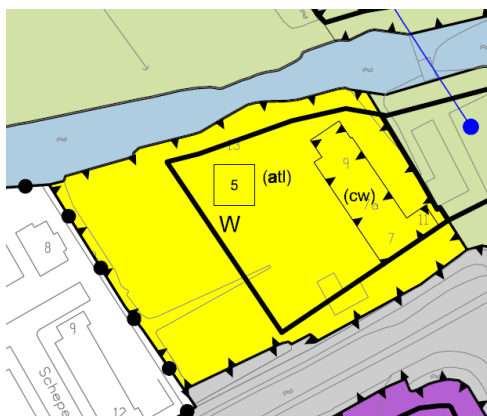
In deze herziening wordt dit hersteld door op deze locatie een bouwvlak op te nemen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.7 A 15 te Ottoland

Op het perceel aan de A 5 tot en met A 17 in Ottoland zijn zes woningen en 1 atelier aanwezig. In het Bestemmingsplan "Buitengebied" zijn slechts vijf woningen opgenomen i.p.v. zes woningen. Hiertoe is in 1970 vergunning verleend. Tevens is de functieaanduiding voor het atelier niet op het juiste gebouw gelegen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Om deze omissie te herstellen is in het bouwvlak voor de woningen het 'maximum aantal wooneenheden' verhoogd naar 6, en is in de regels opgenomen dat het atelier is toegestaan op het adres A 17 i.p.v. A 9a.

2.8 A 93 te Ottoland

In het bestemmingsplan “Buitengebied” is voor deze locatie een camping en bed&breakfast toegestaan met een bebouwde oppervlakte van 60 m². Tevens is er een recreatiewoning aanwezig van 52 m² sinds 1960 die blijkens de BAG-registratie vergund is, zie navolgende afbeelding.



Uitsnede BAG-registratie, locatie A 93

Voor deze locatie is op 26 juli 2005 een artikel 19 lid 1 WRO-vergunning verleend. Het betreft een locatie met de bestemming Recreatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – camping’. De vrijstelling maakt echter een breder gebruik van de schuur (gebouw 2) mogelijk, namelijk recreatief nachtverblijf met een oppervlakte van 333 m². In de planregels wordt zowel de functie geregeld, als ook de bebouwde oppervlakte van de schuur.

Op 19 oktober 2011 is vergunning verleend voor de bouw van een schuur (gebouw 3) met sanitair met een bebouwde oppervlakte van 135 m². De bedrijfswoning is in 1936 vergund en de bebouwde oppervlakte bedraagt 236 m².

De totale bebouwde oppervlakte aan recreatieve functies is daarmee in

totaal:	sanitair t.b.v. minicamping	135 m ²
	recreatiewoning	52 m ²
	recreatief nachtverblijf	333 m ²
	bedrijfswoning	<u>236 m²</u>
	Totaal	756 m ²

Aangezien de benaming van de aanduiding niet meer passend is, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camping' vervangen door de aanduiding 'verblijfsrecreatie'.

2.9 Achter Noordzijde 30a te Goudriaan

Aan de Noordzijde 30a te Goudriaan was in het verleden een boerderij gelegen. Inmiddels is de boerderij middels een artikel 19 lid 1 WRO-vrijstelling verplaatst naar het buitengebied en zijn er op de vertreklocatie woningen gerealiseerd.

De verplaatsing van de boerderij naar iets ten noorden van de kern Goudriaan is niet vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan, dit is hersteld in deze herziening door voor het agrarisch bedrijf een bouwvlak op te nemen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.10 Heulenslag 36 / 36a te Bleskensgraaf

Het perceel aan de Heulenslag 36 is in het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als 'Bedrijf' met twee bouwvlakken (aan de noord- en zuidzijde van de Voorwetering), de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- of nevenbedrijf' en 'bedrijfswoning uitgesloten' (noordelijke bouwvlak).



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

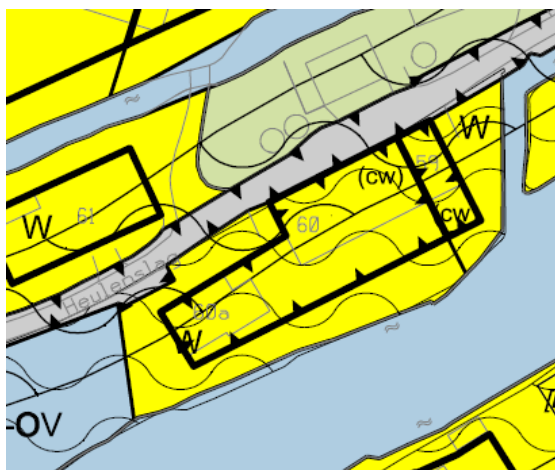
Uit onderzoek is echter gebleken dat ter plaatse een agrarisch bedrijf is gevestigd, waar als nevenactiviteit een agrarisch hulp- en nevenbedrijf wordt geëxploiteerd. In het hiervoor vigerende bestemmingsplan was ook reeds een agrarisch bouwvlak gevestigd. Het is niet bedoeld om de vigerende rechten te beperken. Derhalve wordt de voormalige vigerende bestemming weer opgenomen, als zijnde herstel van een omissie. Gelet hierop is de bedrijfsbestemming aangepast naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – agrarisch hulp-/ nevenbedrijf'.

Tevens is de regeling voor de bedrijfswoning ter plaatse aangepast. Op het noordelijke bouwvlak is een artikel 19 lid 1 WRO-vrijstelling verleend voor een bedrijfswoning, terwijl de woning op het zuidelijke bouwvlak een tijdelijke woning betreft.

In verband hiermee is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' verplaatst naar het zuidelijke bouwvlak.

2.11 Heulenslag 59, 60 en 60a te Bleskensgraaf

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" is een scheiding aangebracht aan de Heulenslag tussen de huisnr. 59, 60 en 60a. De nrs. 59 en 60 behoren tot hetzelfde boerderijgebouw. Nr. 60a behoort tot een apart gebouw.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

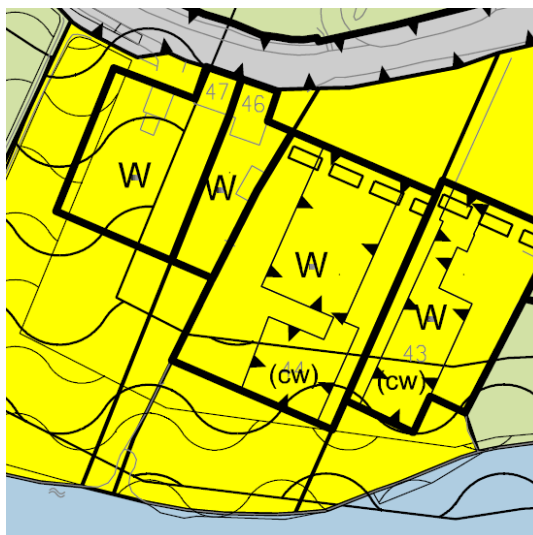
Nr. 59 heeft op de verbeelding een aparte woonbestemming verkregen middels een bouwvlak. Binnen het bestemmingsvlak waarbinnen nr. 60 en 60a zijn gelegen is echter maar één woning toegestaan, terwijl er twee burgerwoningen aanwezig, en vergund, zijn.

Het voorgaand wordt hersteld door in het bouwvlak van nr. 60 en 60a de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [2] op te nemen.

2.12 Peperstraat 44 te Oud-Alblas

De Peperstraat 44 te Oud-Alblas is aangemerkt als Rijksmonument.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is daarom de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen voor het perceel, de aanduiding is echter ook opgenomen voor de naar de weg toe gekeerde, niet monumentale, schuur.



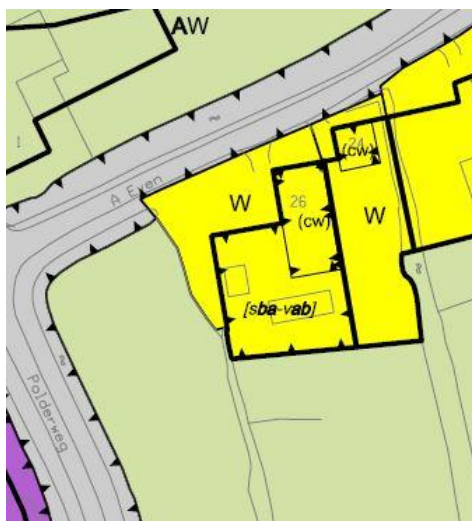
Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is daarom beperkt tot het boerderijgedeelte (= het gedeelte dat aan het water ligt).

2.13 A 26 te Ottoland

Op het perceel aan de A 26 te Ottoland is een voormalige boerderij aanwezig. Op 16 juli 2009 is een vergunning verleend voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, en voor het splitsen van de boerderij in twee woningen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” is de bestemmingswijziging wel doorgevoerd, maar de splitsing van de boerderij niet. Het voorgaande wordt in deze herziening hersteld door binnen het bouwvlak van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ [2] op te nemen.



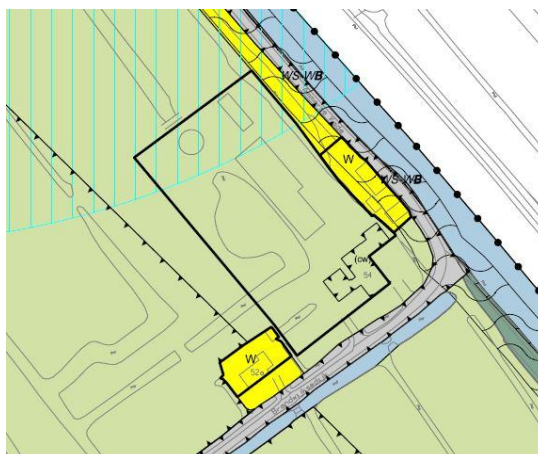
Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

2.14 Brandwijkседijk 53/54 te Brandwijk

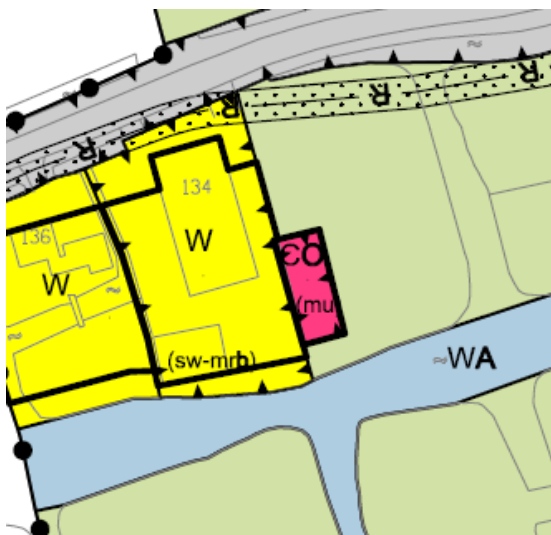
Op het perceel aan de Brandwijkседijk 53/54 te Brandwijk is een agrarisch bedrijf aanwezig. De boerderij is gesplitst naar aanleiding van een woonsplitsingsverzoek uit 1946.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” is aangegeven dat er ter plaatse één agrarische bedrijfswoning aanwezig is. Op 30 maart 2011 is vergunning verleend voor de verbouw (c.q. splitsing) van de boerderij. In 1949 is een huisnummerbesluit genomen d.w.z. Brandwijkседijk 53/54 Brandwijk, op dat moment was er reeds sprake van twee woningen.

In verband met het voorgaand wordt in het bouwvlak de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ [2] opgenomen.



2.15 B 130 te Ottoland



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is in de Staat van cultuur en ontspanning opgenomen dat het adres van de schuur B 134a is. Dit betreft echter B 130. De tabel in 8.1.2. onder b van de regels is hierop aangepast. Daarnaast vindt ontsluiting plaats via het agrarische perceel. Hiervoor is een omgevingsvergunning Dit is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming, en daarom is dit in dit bestemmingsplan hersteld. De oprit en de parkeervoorziening zijn binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen.

2.16 Kerkepad 7 te Molenaarsgraaf

Aan het Kerkepad 7 is een agrarisch bedrijf aanwezig, welke in het bestemmingsplan "Buitengebied" ook is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en een bouwvlak.

Naast de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt ter plaatse ook als nevenactiviteit een loonbedrijf uitgevoerd.

Op 16 maart 1982 is er een bedrijfswoning met opslag gebouwd. Dit was nog ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Later is het bedrijf overgegaan naar de zoon van de agrariër. De zoon is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf gestart. Dit gebruik is 9 december 1996 vergund c.q. op dat moment wist de gemeente er al van af en heeft het ook aangegeven dat het niet in strijd was met het destijds vigerende bestemmingsplan. Het gebruik (en de vergunning) is echter nooit vertaald naar het bestemmingsplan.

Deze nevenactiviteit wordt in deze herziening bestemd middels de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' ten behoeve van een loonbedrijf. De oppervlakte van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m².

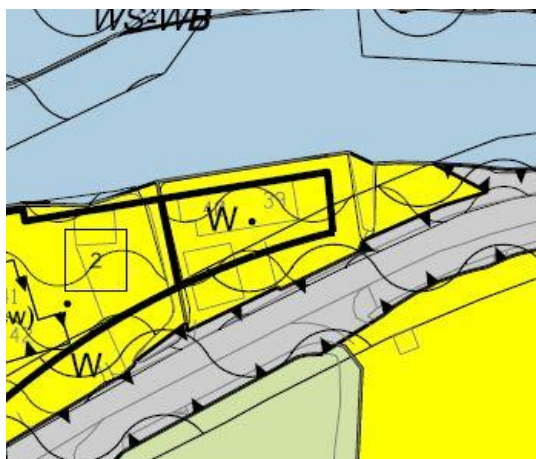


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.17 Abbekesdoel 39 en 40 te Bleskensgraaf

Op het perceel Abbekesdoel 39 en 40 zijn twee woningen aanwezig, en deze waren ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening' uit 1988. In het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010 is echter opgenomen dat ter plaatse maar één woning is toegestaan.

Om deze omissie te herstellen wordt de verbeelding aangepast door middel van het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [2] binnen het bouwvlak, zodat ter plaatse in totaal twee woningen zijn toegestaan.

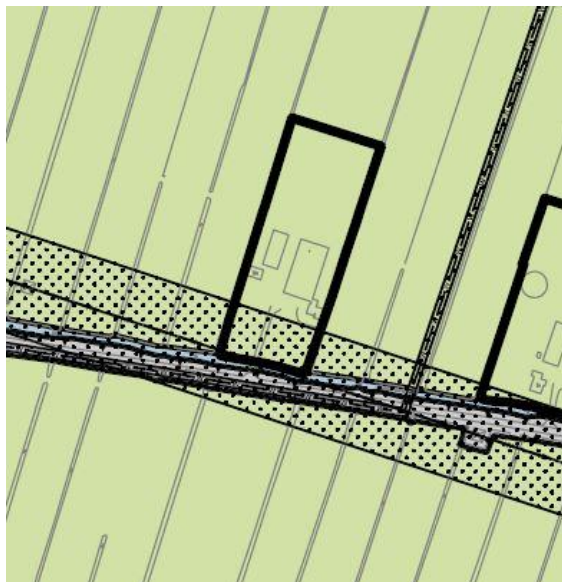


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.18 Heiweg 3 te Oud-Alblas

Op het perceel aan de Heiweg 3 te Oud-Alblas is een loonwerk- en verhuurbedrijf gevestigd, welke is mogelijk gemaakt door een projectbesluit dat op 20 oktober 2009 is vastgesteld. Met dat projectbesluit is de bestemming 'Bedrijf' toegekend in plaats van de geldende agrarische bestemming.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" 2010 is het projectbesluit niet overgenomen, ter plaatse is de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak toegekend.

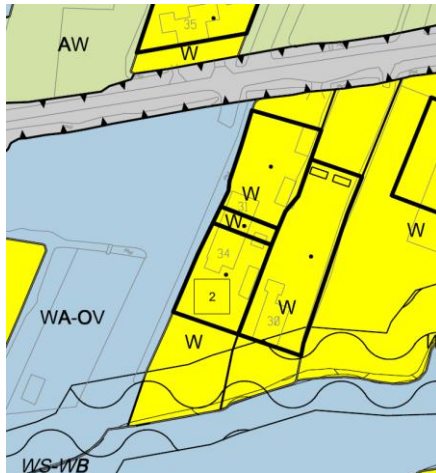


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

In deze herziening wordt het voorgaande hersteld door de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf' op te nemen, zodat ter plaatse een (niet-agrarisch) loonwerk- en verhuurbedrijf is toegestaan, conform het verleende projectbesluit.

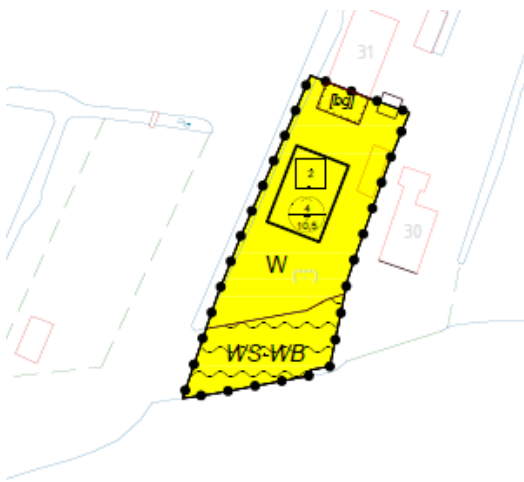
2.19 Heulenslag 31 t/m 34 te Bleskensgraaf

Voor het perceel Heulenslag 31 t/m 34 zijn op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2010 vier woningen toegestaan (zie navolgende uitsnede).



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

Op 30 september 2010 is voor dit perceel een projectbesluit vastgesteld, op grond waarvan er op het perceel aan de zuidzijde van het perceel twee woningen kunnen worden gebouwd. Dit projectbesluit wordt, in afwijking van het algemene uitgangspunt, niet uit het plangebied geknipt.



Plankaart projectbesluit Heulenslag 34

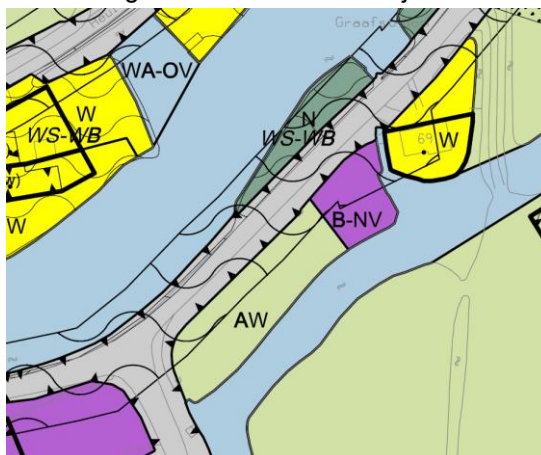
De wens bestaat om voor dit perceel (nrs. 31 t/m 34) één bouwvlak op te nemen, zodoende kunnen de sterk verouderde woningen ter plaatse eventueel elders binnen het bouwvlak herbouwd worden.

Gelet op dit voornemen is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Er is één bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal vier

woningen zijn toegestaan, evenals in het bestemmingsplan “Buitengebied” reeds mogelijk was.

2.20 Gemaal Abbekesdoel 69a te Bleskensgraaf

In het bestemmingsplan “Buitengebied” is het gemaal naast de Heulenslag 69 bestemd als ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

Op 16 augustus 2012 is een projectbesluit vastgesteld op grond waarvan het gemaal van het waterschap verplaatst kan worden naar de zuidzijde van het perceel, dat nu nog is bestemd als ‘Agrarisch met Waarden’.



Huidige locatie (links naast woning)



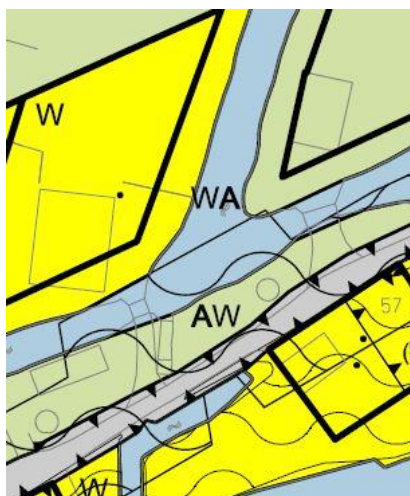
toekomstige locatie gemaal

Conform het projectbesluit wordt de toekomstige locatie bestemd als ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ en de bestaande locatie als ‘Agrarisch met waarden’.

2.21 Gemaal Heulenslag 57b te Bleskensgraaf

Op 6 februari 2012 is een buitenplanse omgevingsvergunning verleend teneinde op het perceel Heulenslag 57b een gemaal van het waterschap mogelijk te maken.

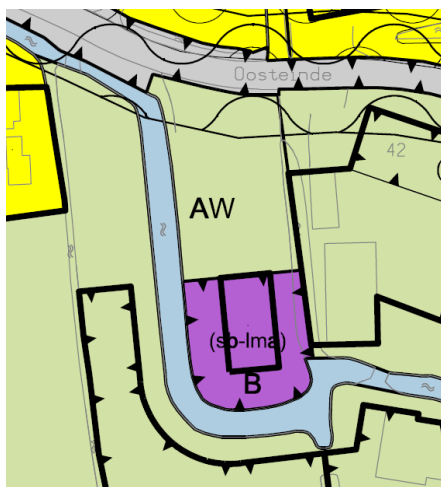
Het perceel waarvoor de vergunning is verleend wordt bestemd als “Bedrijf - Nutsvoorziening”.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.22 Oosteinde 42a te Oud-Alblas

Op het adres Oosteinde 42a Oud-Alblas is een loods gevestigd. In deze loods vindt opslag plaats van een lijstenmakerij. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is voor de loods binnen de bestemming 'Bedrijf' een bouwvlak opgenomen, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lijstenmakerij'.

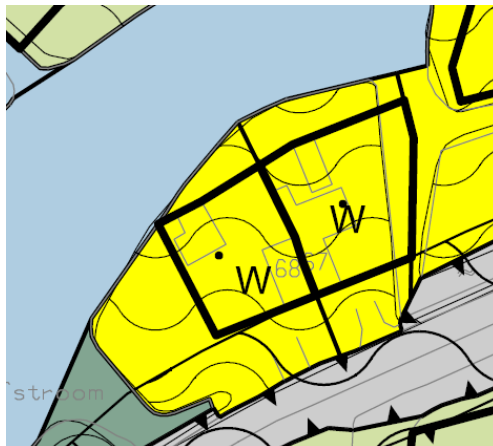


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

In de regels is in artikel 4 opgenomen dat de bebouwde oppervlakte van de loods 200 m² bestaat. De loods is echter vergund met een grootte van 237 m². Het voorgaande wordt hersteld in de regels. De verbeelding wordt aangepast in die zin, dat de bestemming van het voorste gedeelte van het perceel is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'.

2.23 Abbekesdoel 67 en 68 te Bleskensgraaf

Aan de Abbekesdoel 67 en 68 te Bleskensgraaf zijn twee woningen gevestigd, welke in het bestemmingsplan “Buitengebied” ook zijn bestemd als Wonen met 2 bouwvlakken.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

In verband met een verkoop en grondoverdracht dient de grens van het bouwvlak te worden aangepast. Het voorgaande is verwerkt op de verbeelding.

2.24 Melkweg 7 en 11 te Bleskensgraaf

In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de percelen Melkweg 7 en 11 te Bleskensgraaf bestemd als ‘Agrarisch’ met een bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplannen “Buitengebied” (zuidzijde) en ‘Dorpskernen’ (noordzijde)

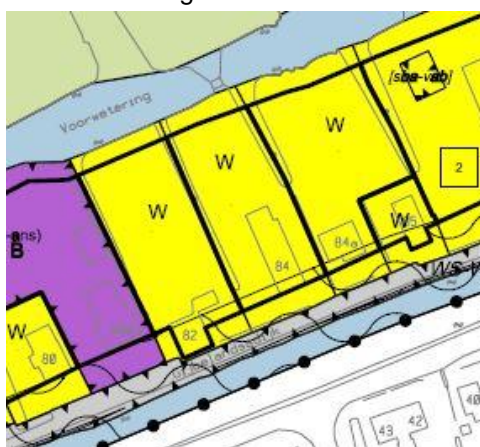
De bouwvlakken komen niet overeen met de eigendomssituatie ter plaatse. De gronden welke tot Melkweg 7 behoren zijn in het naastgelegen bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ bestemd als ‘Bedrijventerrein’ met de aanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 2’ (oostzijde perceel), ‘bedrijf tot en met categorie 3.1 (westzijde perceel) en ‘specifieke vorm van bedrijf – 5’, teneinde een fabriek in zuivelproducten

toe te staan uit milieucategorie 5.1. Het is niet de bedoeling om deze gronden weer terug te bestemmen naar Agrarisch met waarden. Daarom is er vormverandering toegepast voor het perceel Melkweg 7 en loopt het bouwvlak ten zuiden van het bedrijventerrein.

Het bouwvlak van Melkweg 11 is naar het westen verschoven om het binnen het eigendom te situeren.

2.25 Gijbelandsedijk 84 te Brandwijk

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is bij omissie slechts één woning toegestaan binnen dit bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Op 19 februari 2007 is echter het besluit tot vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO genomen om een tweede woning in het boederijgebouw toe te staan. Dit wordt met deze herziening hersteld.

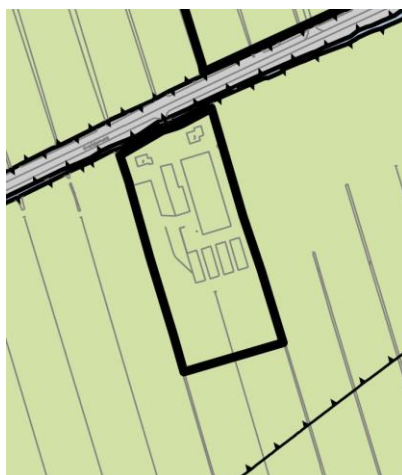


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.26 Kweldamweg 3 en 4 en Kweldamweg 6a en 7 te Molenaarsgraaf

Op het perceel Kweldamweg 3 en 4, alsmede op het perceel Kweldamweg 6a en 7, zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010 is opgenomen dat ter plaatse maar één agrarische bedrijfswoning is toegestaan.

Om de bestaande en vergunde situatie (vergunning d.d. 2 juni 1980) positief te bestemmen worden binnen het bouwvlak de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'maximum aantal wooneenheden' [2] opgenomen teneinde te regelen dat binnen het bouwvlak 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.



Kweldamweg 3 en 4,
Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"



Kweldamweg 6a en 7
Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Het bouwvlak voor de Kweldamweg 6a is iets aangepast om de bedrijfswoning binnen het bouwvlak te laten vallen.

Op Kweldamweg 3 is een kinderdagverblijf vergund (d.d. 28 september 2011) aanwezig. Hiertoe wordt de aanduiding 'kinderdagverblijf' opgenomen.

2.27 Peilmolenweg 1 te Oud-Alblas

De molen aan de Peilmolenweg 1 te Oud-Alblas is in het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als 'Wonen'.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

De aanwezige schuren aan de noordzijde van de molen zijn buiten het bestemmingsvlak geplaatst en gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding "onverharde wegen".

In deze herziening worden de schuren opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

2.28 Veerweg 3 te Oud-Alblas

Aan de Veerweg 3 te Oud-Alblas is een agrarisch bedrijf gevestigd dat is verplaatst naar deze locatie middels een wijzigingsprocedure ex art. 11 WRO. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is dit wijzigingsplan verwerkt en is een bouwvlak opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

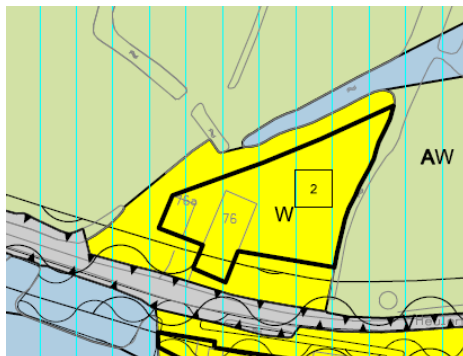
Door burgemeester en wethouders is een vergunning verleend voor een werktuigenberging aan de noordzijde, buiten het bouwvlak.

Het bouwvlak wordt aangepast aan dit gebouw, met dien verstande dat deze uitbreiding wordt gecompenseerd door het bouwvlak aan de andere zijde te verkleinen, zodat geen uitbreiding is toegestaan.

Tevens is de aanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend aan het perceel, zie ook paragraaf 2.2. Om te voorkomen dat de intensieve veehouderij dichterbij de woningen in de directe omgeving mogelijk wordt, wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet vergroot.

2.29 Heulenslag 76 te Bleskensgraaf

Aan de Heulenslag 76 te Bleskensgraaf is zorgboerderij “Care for you” gevestigd. Het gaat hier om de opvang van enkele kinderen (max. 5). Aan dit adres is een woonbestemming toegekend in het bestemmingsplan “Buitengebied”.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

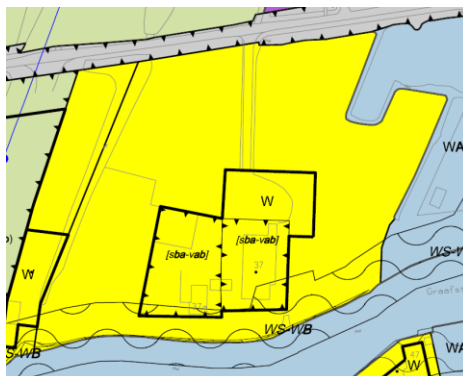
Het voorste gedeelte van de woonboerderij wordt gedeeltelijk gebruikt als zorgboerderij, ditzelfde geldt voor de naastgelegen hooimijt.

Op de verbeelding is de aanduiding ‘zorgboerderij’ opgenomen teneinde zorgboerderij mogelijk te maken. Tevens is in de regels in de tabel van 19.1.2 onder b de aanduiding ‘zorgboerderij’ toegevoegd met de bijbehorende (in pandige) vloeroppervlakte.

2.30 Heulenslag 36b, 37 en 37a te Bleskensgraaf

Aan de Heulenslag 36b, 37 en 37a te Bleskensgraaf zijn drie woningen gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” is echter op deze locatie slechts één woning toegestaan.

In de jaren ‘90 is toestemming verleend om een van de schuren te renoveren tot woning. Daarnaast is er in 2007 een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO gevoerd. Hierbij is de bestaande woonboerderij (die is gelegen ten oosten van de tot woning gerenoveerde schuur) gesplitst.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”

Om de bestaande, vergunde situatie positief te bestemmen wordt binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [3] opgenomen.

2.31 Heulenslag 15 en 16 te Bleskensgraaf

Op 19 juni 2008 is vergunning verleend op grond van een doorlopen procedure ex artikel 19 lid 1 WRO. De bij het schildersbedrijf aanwezige bedrijfswoning is afgesplitst. Met de vergunning is het gebruik als (burger)woning mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is wel al de bestemming 'Wonen' opgenomen, maar abusievelijk is geen bouwvlak opgenomen. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan hersteld.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

Uit de voorliggende vergunning blijkt dat het om een afgesplitste bedrijfswoning gaat. Dat betekent dat het bedrijf niet over een nieuwe bedrijfswoning mag beschikken. Dat is in het bestemmingsplan "Buitengebied" ten onrechte niet geregeld. Derhalve is op het perceel Heulenslag 16 met de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (-bw) opgenomen.

2.32 Speeltuin Goudriaan

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is de speeltuin in Goudriaan weliswaar op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Recreatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speeltuin', maar niet in de regels. Dit is met voorliggende herziening hersteld door dit in de tabel van 12.1.2 op te nemen. Tevens is een bebouwde oppervlakte ten behoeve van het aanwezige gebouw opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.33 Kweldamweg 1b te Molenaarsgraaf

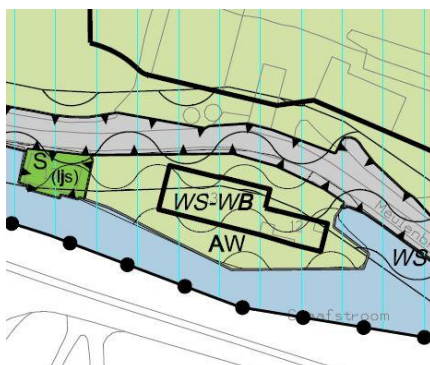
Ter plaatse is een bouwvlak toegekend door middel van een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO, bij vaststellingsbesluit van 10 augustus 2009. Abusievelijk is dit bouwvlak niet in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen. Dat wordt met het voorliggende bestemmingsplan hersteld. In onderhavige herziening is het bouwvlak echter 30 m in noordelijke richting verschoven, teneinde een optimaal gebruik van het bouwvlak mogelijk te kunnen maken.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.34 Oosteinde 10/12 te Oud-Alblas

De functie van verkoop was reeds bestemd in het bestemmingsplan "Buitengebied", maar het bouwvlak is niet in overeenstemming met het verleende artikel 19 lid 1 WRO-besluit, d.d. 13 januari 2010. Het bouwvlak en bestemmingvlak is derhalve hersteld. Daarbij is tevens de verplaatsing van de reeds aanwezige woning vergund. Ook dit is in deze herziening hersteld.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.37 Hofwegen 15a te Bleskensgraaf

Blijkens een vergunning is er ter plaatse 620 m² bebouwing aanwezig voor het aanwezige autoreparatiebedrijf. Dit is in het bestemmingsplan "Buitengebied" ten onrechte niet in de tabel van 4.1.2. onder d verwerkt. Dit wordt met het voorliggende bestemmingsplan hersteld. Voor dit onderdeel blijft de verbeelding van bestemmingsplan "Buitengebied" gelden.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.38 Geluidzone Industrieterrein zuivelfabriek Graafstroom

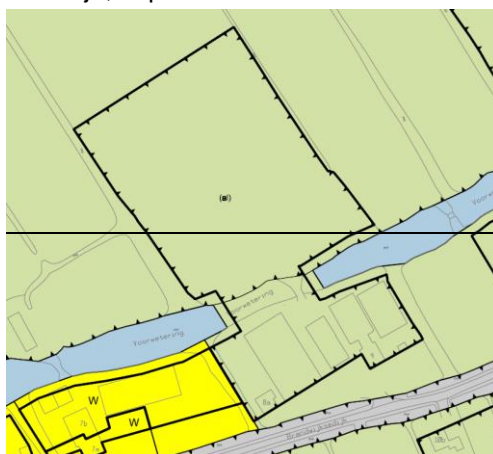
De geluidzone die op grond van artikel 53 juncto 57 Wet geluidhinder is vastgesteld, is op de verbeelding verwerkt. In de regels is hiervoor opgenomen dat er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen mogen komen. Dit betreft zowel het bouwen als gebruiken.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.39 Brandwijkседijk 8a en 9 te Brandwijk

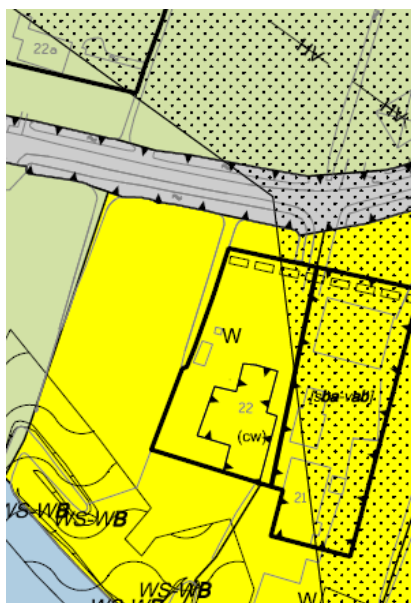
Op dit perceel zijn abusievelijk de twee aanwezige bedrijfswoningen in het bestemmingsplan "Buitengebied" niet bestemd. Op 16 september 1982 is de bedrijfswoning van nummer 9 vergund. Op 28 april 1998 is de bedrijfswoning van nummer 8a vergund, ter vervanging van de op dat perceel reeds bestaande bedrijfswoning. Tevens staat er een onjuist huisnummer in de tabel van 3.1.2 onder d vermeld. Dit moet nummer 8a en 9 zijn, in plaats van 9 en 10.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.40 Noordzijde 18 te Oud-Alblas

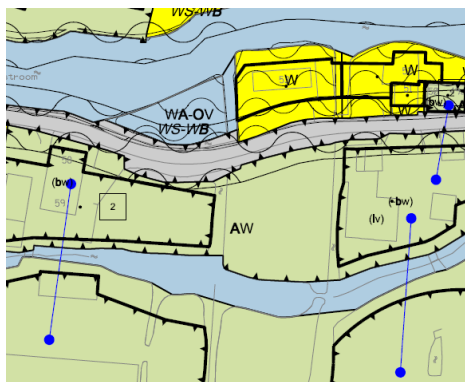
Dit betreft in het bestemmingsplan "Buitengebied" een gekoppeld bouwvlak aan weerszijden van de weg. Het zuidelijke deel is bij omgevingsvergunning op 18 juni 2014 voor burgerwoning vergund. Dit deel is, conform het uitgangspunt, uit het plangebied geknipt. Een heel smal deel van het aangeduide agrarische bouwvlak uit het bestemmingsplan "Buitengebied" is echter abusievelijk geen onderdeel van de plangrens van de omgevingsvergunning. Dit deel wordt nu binnen de herziening opgenomen, zonder de aanduiding 'bouwvlak'. Het opgenomen relatieteken is met het uitknippen van het plangebied, komen te vervallen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

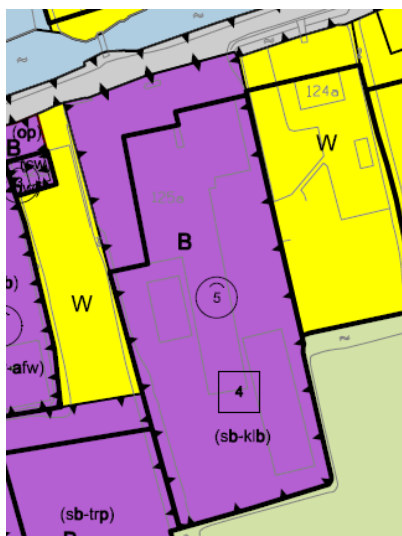
2.41 Abbekesdoel 50a en 58 Bleskensgraaf

Met het uitknippen van de plangebieden van de (postzegel)bestemmingsplannen resteert er een tussengebied, waarvoor dan nog de aanduiding 'intensieve veehouderij' zou blijven gelden (zonder bouwvlak). Dit is niet de bedoeling. Derhalve wordt dit stuk grond in de herziening meegenomen met uitsluitend de bestemming 'Agrarisch met waarden', zodat de aanduiding 'intensieve veehouderij' komt te vervallen.



2.42 Zuidzijde 126a versus 126b Goudriaan

In de tabel van 4.1.2. onder d is een onjuist adres opgenomen. Bij de aanduiding 'opslag' behoort Zuidzijde 126b en niet 126a te staan. Dit is hersteld.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.43 Haringweg 3, en Haringweg ong. Ottoland

Aan de Haringweg 3 ligt een boomkwekerij. Op dit perceel is ten onrechte de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' opgenomen. Er is reeds lang een bedrijfswoning op het genoemde adres aanwezig.

Aan het perceel gelegen ten oosten van de Haringweg 3a wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd. Deze aanduiding maakt zowel sierteelt als bomenteelt mogelijk op het perceel.

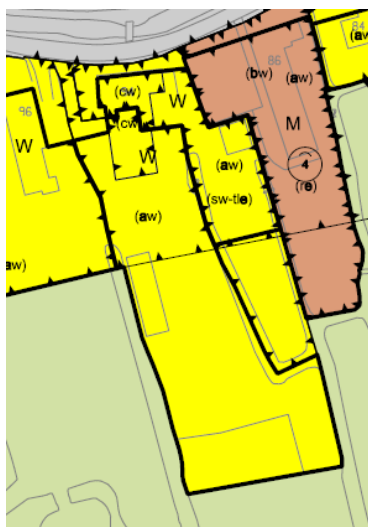
De verbeelding is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.44 A 92/ A 94 Ottoland

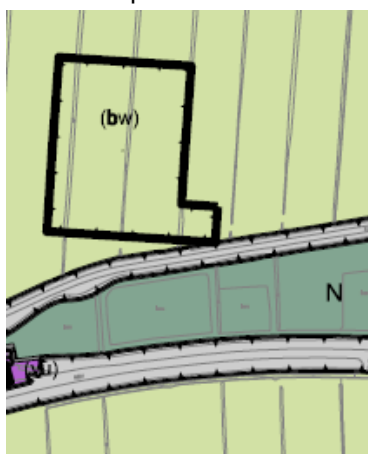
Het voorhuis (A 92) heeft in het bestemmingsplan buitengebied de specifieke functieaanduiding 'trouwlocatie en expositieruimte' gekregen. Hier is sprake van een omissie. Het voorhuis zou enkel de specifieke functieaanduiding 'trouwlocatie' moeten hebben. In het achterhuis (A 94) bevindt zich de expositieruimte, waardoor het achterhuis de specifieke functieaanduiding 'expositieruimte' is toebedeeld. De verbeelding is hierop aangepast.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.45 Elzenweg 19 Bleskensgraaf

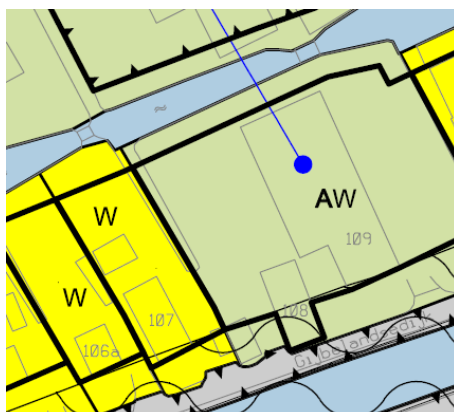
Voor het perceel aan de Elzenweg 19 in Bleskensgraaf is in het verleden een wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan is een agrarisch bouwblok mogelijk gemaakt. Per abuis is het agrarisch bouwblok niet op de juiste manier opgenomen op de verbeelding. Het agrarisch bouwblok wordt een perceel naar het oosten opgeschoven.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.46 Gijbelandsedijk 108 Brandwijk

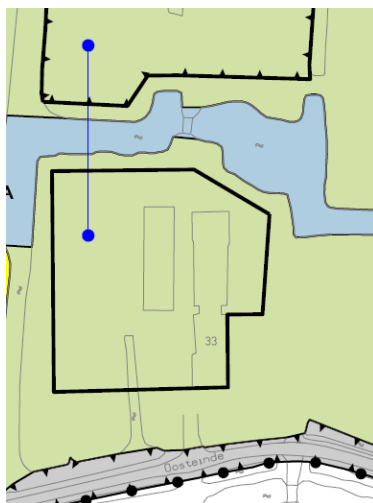
Voor 1900 waren er aan de Gijbelandsedijk 108 in Brandwijk twee woningen aanwezig. Dit gegeven is echter maar gedeeltelijk vertaald op de verbeelding van een bestemmingsplan; slechts één woning werd aangeduid. De meest westelijk gelegen woning, Gijbelandsedijk 108, krijgt in de herziening de bestemming 'Wonen'.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.47 Oosteinde 33 Wijngaarden

In 2001 zijn er bouwvergunningen verleend aan het agrarisch bedrijf aan het Oosteinde 33 in Wijngaarden. Het agrarisch bouwblok is in het moederplan niet logisch ingetekend. Zodoende komt agrarische bedrijfsbebouwing buiten het bouwblok te vallen. Deze omissie wordt bij deze herziening hersteld; de verbeelding zal worden aangepast aan de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.48 Oosteinde 2 en 3 Wijngaarden

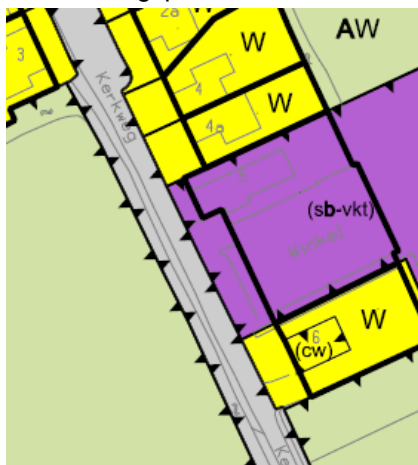
Op het perceel Oosteinde 2 en 3 in Wijngaarden zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Op de verbeelding is dit niet terug te zien. Deze omissie wordt met deze herziening hersteld. Aan de verbeelding zal worden toegevoegd dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn op het perceel.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.49 Kerkweg 5 Brandwijk

In het verleden is een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO opgestart voor het perceel aan de Kerkweg 5 in Brandwijk. Doel van deze procedure was het vergroten van de aldaar aanwezige winkel met opslagruimte. Deze procedure heeft nooit een vertaling gekregen naar het bestemmingsplan. Deze omissie wordt met deze herziening hersteld.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.50 Bloklandse kade Ottoland

In de regels behorende bij de bestemming 'Recreatie' is de term standplaatsen opgenomen. Het betreft standplaatsen bij camping De Put aan de Bloklandsekade 3 in Ottoland. Op dit moment richt de term standplaatsen zich uitsluitend op kampeermiddelen en dus niet op stacaravans.

De begripsomschrijving voor kampeermiddel en standplaats is hierop aangepast. Daar komt bij dat aan de bestemming 'Recreatie' bouwregels zijn toegevoegd voor stacaravans.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.51 Donkseweg 1 Brandwijk

Op het perceel Donkseweg 1 in Brandwijk is één bedrijfswoning aanwezig. Op de verbeelding is dit niet terug te zien. Deze ommissie wordt met deze herziening hersteld. Aan de verbeelding zal worden toegevoegd dat er één bedrijfswoning aanwezig is op het perceel.

Op basis van een toezegging uit 2007 wordt alle aanwezige bebouwing op het perceel binnen het bouwvlak geplaatst. Het bouwvlak op de verbeelding zal worden aangepast.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2.52 Agrarisch loonbedrijf

De bedrijfsvoering van loonbedrijven is in de huidige tijd niet meer strikt te scheiden in agrarische loonbedrijven en overige loonbedrijven. Vanwege het niet jaarrond kunnen verrichten van agrarische activiteiten wordt het materieel ook ingezet bij de weg- en waterbouw. Onder het streekplan van Zuid-Holland werd er in het verleden onderscheid gemaakt tussen beide activiteiten. Agrarisch verwante en technische hulpbedrijven kregen meer uitbreidingsruimte in het buitengebied dan bedrijven die door de werkzaamheden geen binding hebben met het buitengebied. In de Verordening ruimte 2014, die op 9 juli 2014 is vastgesteld, wordt dit onderscheid niet meer gemaakt. In de regels van bestemmingsplan "Buitengebied" hadden beide activiteiten evenveel

uitbreidingsruimte. Het onderscheid was daarin dus niet relevant. Toch moet strikt genomen getoetst worden aan de begripsbepaling die geldt voor 'agrarisch loonbedrijf'. Deze begripsbepaling blijkt in de praktijk niet handhaafbaar te zijn. Aangezien er verder geen ruimtelijke argumenten zijn om dit onderscheid in stand te houden, wordt ervoor gekozen in deze herziening niet meer de benaming 'agrarisch loonbedrijf' te gebruiken, maar de term 'loonbedrijf'. Voor deze term is een nieuwe begripsbepaling opgenomen, die zoveel mogelijk overeenkomt met de begripsbepaling die in de bestemmingsplannen Buitengebied van Nieuw-Lekkerland, Liesveld zijn gebruikt, maar dan met de toevoeging van weg- en waterbouwactiviteiten.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt hier de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp-/nevenbedrijf' voor gebruikt. Om een groot aantal aanpassingen aan de verbeelding te voorkomen, wordt uitsluitend de betekenis in de tabellen aangepast, en niet de naam van de aanduiding. De aan de aanduiding gegeven betekenis is maatgevend, en niet de naam van de aanduiding zelf. Daarnaast is de naam van de tabel Staat van agrarisch verwante bedrijven en agrarische hulp- of nevenbedrijven. Dan zou alsnog het loonbedrijf onder de begripsbepaling van agrarische hulp- of nevenbedrijven moeten vallen. Als oplossing hiervoor zijn de loonbedrijven in een aparte tabel 'Staat van loonbedrijven' opgenomen.

De gelijklopende ontheffingsmogelijkheden in 4.3.1 en 4.3.3 voor uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven respectievelijk niet-agrarische bedrijven zijn nu samengevoegd.

Vornoemde aanpassingen leiden nog tot enkele aanpassingen in andere bepalingen en bestemmingen.

- In de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Bedrijf' wordt in 3.8.6 onder a een sublid voor loonbedrijven toegevoegd, aangezien dit nu niet meer valt onder het reeds opgenomen sublid agrarische hulp- en nevenbedrijven.
- In de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' is een vergelijkbare regeling en aanpassing opgenomen in 4.7.1 respectievelijk 19.7.3.

2.53 Uniformering regels

In het kader van de uniformering van de regels van het buitengebied van Molenwaard is een vergelijking gemaakt tussen de buitengebiedplannen van Nieuw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom.

Deze vergelijking heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' op de volgende punten wordt herzien.

2.53.1 Niet agrarische nevenfunctie bij agrarische bedrijven

De regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven verschilt tussen de drie buitengebiedplannen in de gemeente Molenwaard. In het

kader van de uniformering is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.

Uitgangspunt van deze regeling is de onderstaande tabel, waarin de nevenfuncties zijn aangegeven die rechtstreeks zijn toegestaan:

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

Nevenactiviteit
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)
veearts/hoefsmederij/KI-station
paardenstalling (incl. exploitatie paardenkoets), paardenpension, stalhouderij
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
Nevenactiviteit
bed & breakfast/gastenverblijf
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij) in de categorieën 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten
kano-, boot- en fietsverhuur
kinderboerderij
kleinschalig kamperen (maximaal 15 standplaatsen)

Voor deze functies geldt dat het oprichten van nieuwe bebouwing niet is toegestaan.

Specifiek voor het kleinschalig kamperen geldt dat kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, tot een maximum van 15 kampeermiddelen. Het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Voor de bestaande nevenactiviteiten in het buitengebied van Graafstroom, welke op de verbeelding zijn aangeduid, blijven de huidige gebruiksmogelijkheden van toepassing zoals opgenomen in de tabel in artikel 3.1.2. onder d. Overige nevenactiviteiten die in overeenstemming waren met de hoofdregel en daarom niet waren aangeduid, kunnen onder het overgangsrecht worden voortgezet.

Afwijking andere nevenfuncties

Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, teneinde nevenactiviteiten toe te staan welke niet zijn genoemd in tabel 3.1. Deze afwijking is opgenomen in artikel 3.6.1, en in tabel 3.2 zijn de nevenfuncties opgenomen waarvoor een afwijking kan worden verleend:

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

Nevenactiviteit
biomassa- en mestvergistingsinstallaties

veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel
agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension/stalhouderij

Nevenactiviteit
bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/ werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
agrarisch georiënteerde dagrecreatie (poldersport, boerengolf)
kampeerboerderij en trekkershutten
dierenpension
hondenfokkerij
museum/tentoonstellingsruimte
kunst- of antiekhandel
Nevenactiviteit
verhuur/gebruik van ruimte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke activiteiten (verenigingen, sociaal, workshops)
educatieve rondleidingen
agrarisch aanverwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
ondergeschikte kleinschalige ontvangstruimten (rondleidingen, familiebijeenkomsten, kinderfeestjes)

Voor de bovenstaande functies geldt wel dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in 3.6.1.

Indien een nevenfunctie niet genoemd is in 3.6.1. kan alsnog een afwijking hiervoor worden verleend teneinde de nevenfunctie toe te laten, mits deze naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.6.1.

2.53.2 Bed & breakfast bij burgerwoningen en bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan was geen regeling opgenomen om een bed & breakfast voorziening mogelijk te maken bij burgerwoningen en bedrijfswoningen bij (niet-agrarische) bedrijven.

Uit verschillende aanvragen is gebleken dat er in het buitengebied wel vraag is naar het oprichten van bed & breakfast-voorzieningen in andere dan agrarische bedrijfswoningen. Omdat een bed & breakfast een positieve bijdrage levert aan de stimulering van toerisme in de gemeente is besloten middels een afwijkingsbevoegdheid een bed & breakfast bij burgerwoningen toe te staan.

Voorwaarden hierbij zijn:

- het aantal bedden bedraagt maximaal 4;

- de voorziening mag uitsluitend binnen bestaande bebouwing worden opgericht;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden.

2.53.3 *Agrarische toets in bouwregels*

In de bestemmingsplannen voor Liesveld en Nieuw-Lekkerland is een bepaling in de bouwregels opgenomen, dat een agrarisch advies moet worden overlegd om de noodzakelijkheid en doelmatigheid van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak aan te tonen. Dit is in 3.2.2 toegevoegd, door middel van het tussenvoegen een nieuw sub d.

2.54 **Overige ambtelijke correcties**

Het bestemmingsplan “Buitengebied” is nu enkele jaren in werking getreden. In de dagelijkse gemeentelijke praktijk blijkt, dat er enkele onjuistheden, ‘onhandigheden’ en aanvullingen gewenst zijn. Onderstaand is op de aangepaste onderdelen ingegaan.

2.54.1 *Verwerking reactieve aanwijzing*

Bij reactieve aanwijzing door de provincie Zuid-Holland zijn de bepalingen in 4.3.2 en 4.3.4 verwijderd. Dit wordt door middel van een doorhaling in deze herziening zichtbaar gemaakt, zodat de overige nummering in stand blijft.

2.54.2 *Inhoudsmaat (bedrijfs)woningen*

In de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Nieuw-Lekkerland en Liesveld is, in tegenstelling tot het buitengebied van Graafstroom, geen maximale inhoudsmaat opgenomen voor agrarische bedrijfswoningen.

Om de regelingen voor de inhoudsmaat van zowel bedrijfswoningen als de burgerwoningen meer te uniformeren wordt de maximale inhoudsmaat van 650 m³ verhoogd naar 1000 m³. In de bestemming ‘Wonen’ is al een afwijkingsprocedure opgenomen die het mogelijk maakt om een inhoudsmaat van maximaal 1000 m³ toe te staan. Om te voorkomen dat een dubbele procedure moet worden doorlopen – eerst wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’, vervolgens een afwijking voor maximaal 1000 m³ – is deze maximale inhoudsmaat in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden waaraan de afwijkingsbevoegdheid moet worden getoetst, maakten al onderdeel uit van de wijzigingsbevoegdheid om te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Een grotere inhoudsmaat is nodig vanwege eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot bijvoorbeeld isolatiemaatregelen. Daarnaast is een andere wijze van meten voorgeschreven, waarbij vanaf de onderkant van de begane grondvloer moet worden gemeten. Dit betekent dat de dikte van de vloer bij de inhoud van de woning wordt meegerekend. Dit levert per saldo binnen dezelfde inhoudsmaat een kleinere woonruimte op.

Daarnaast blijkt dat niet in iedere bestemming waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan, specifieke bouwregels voor bedrijfswoningen en de bijbehorende bijgebouwen zijn opgenomen. De bestemmingen zijn hierop nagelopen en bevatten nu een eensluidende regeling. Dit brengt met zich mee dat de bepaling die betrekking heeft op de bouwregels van 'Gebouwen' nu wordt aangepast naar 'Bedrijfsgebouwen' teneinde het onderscheid met bedrijfswoningen te kunnen aanbrengen.

2.54.3 Oppervlakte en inhoud van (bedrijfs)woning en bijgebouwen

De bijgebouwen worden in een aantal bestemmingen in de bouwregels zowel bij de inhoud van de (bedrijfs)woning meegerekend, als bij de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen. Dat is overal doorgevoerd. De woning inclusief aan- en uitbouwen en inclusief bijgebouwen moet aan de maximale inhoudsmaat van 750 m³ voldoen. De bijgebouwen, zowel de vrijstaande als de aangebouwde, worden geregeld door middel van een maximale bebouwde oppervlakte van 50 m².

2.54.4 Ondergronds bouwen en het bepalen van de inhoud

Vanwege onduidelijkheid en recente jurisprudentie is er beleid opgesteld om vast te leggen op welke wijze de inhoud van een (bedrijfs)woning bepaald moet worden. Dit is een doorvertaling naar de bouwregels van de binnen de gemeente algemeen gebruikelijke wijze van meten. De kelders die geen ruimtelijke uitstraling hebben, tellen niet mee bij de inhoud van de woning. Hiertoe wordt als objectief criterium gebruikt dat de plafondhoogte van de kelder niet meer dan 0,3 m boven peil mag uitsteken. De zogenaamde dijkwoningen hebben vaak aan de achterzijde een verdieping 'extra' dan aan de dijkzijde. Deze extra verdieping wordt in dit verband als kelder aangemerkt, en telt derhalve niet mee bij het bepalen van de inhoud. De term 'kelder' is als definitie opgenomen in de herziening.

2.54.5 Bouwhoogte bedrijfswoningen

De bouwhoogte van bedrijfswoningen is in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2010 vastgesteld op maximaal 9 m. In de bestemmingsplannen "Buitengebied Nieuw-Lekkerland" en "Buitengebied Liesveld" geldt een maximale bouwhoogte van 10 m. In deze herziening wordt dit gelijkgetrokken met de andere buitengebiedbestemmingsplannen naar maximaal 10 m.

2.54.6 Afpalingsrecht eendenkooi

In het bestemmingsplan voor het buitengebied van Graafstroom is geen regeling opgenomen voor eendenkooien. Deze regeling is alsnog opgenomen, vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor het buitengebied van Liesveld, namelijk met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – eendenkooi'.

Ter plaatse van deze aanduiding zijn activiteiten of werken en werkzaamheden die eenden binnen de afpalingskring kunnen verstoren niet toegestaan.

2.54.7 Waterkering

In het vigerende bestemmingsplan is voor de waterkeringen in het buitengebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

In de nieuwe legger van het waterschap is de begrenzing van deze dubbelbestemming op enkele punten gewijzigd. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt hieraan aangepast.

2.54.8 Agrarisch advies

Er bestaat onduidelijkheid over de inhoud van de regeling in welke gevallen agrarisch advies verplicht is en wanneer dit facultatief is. Tevens moet duidelijk gesteld worden dat deze advieskosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. De formulering is derhalve aangepast aan de formulering van het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Lekkerland".

De voorwaarde is toegevoegd aan de volgende bepalingen: ontheffing paardenbakken (3.6.8) en wijzigingsbevoegdheid omschakeling Bedrijf (3.8.6).

2.54.9 Kampeermiddelen

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is in artikel 3.5.1 onder f (Agrarisch met Waarden) opgenomen dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 5, in tegenstelling tot het maximum aantal van 10-15 kampeermiddelen dat wordt genoemd in de toelichting.

In deze herziening worden de regels aangepast zodat maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, echter uitsluitend in de periode tussen 1 april en 1 oktober.

2.54.10 Molenbiotoop Goudriaan

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is niet de gehele molenbiotoop van de molen 'Goudriaan' meegenomen. Dit wordt hersteld middels deze herziening.

2.54.11 Bebouwde oppervlakte bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch met Waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' is de oppervlakte aan bijgebouwen gemaximeerd op 50 m². Het is de bedoeling dat ook de oppervlakte aan overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder deze maximale oppervlakte valt.

De bouwregels van de genoemde bestemmingen zijn daarom zodanig aangepast dat de oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een woning niet meer mag bedragen dan 50 m².

2.54.12 Oppervlakte bijgebouwen in binnenplanse afwijking

In de woonbestemming zijn in artikel 19.3.1. en 19.3.2. twee afwijkingen opgenomen, één voor woningsplitsing en één sloopbonus-regeling. De oppervlakte aan bijgebouwen wijkt af in deze twee binnenplanse afwijkingen, en wordt in deze herziening gelijkgetrokken tot 100 m². Hiertoe wordt artikel 19.3.2. aangepast.

2.54.13 Doorsnede mestsilos

In de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is opgenomen dat de doorsnede van mestsilos niet meer mag bedragen dan 25 m². Dit dient 25 m te zijn.

2.54.14 Aantal woningen per bouwvlak

In 19.2.3. is opgenomen dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan één, tenzij middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven. Dit dient te zijn maximaal één woning per bouwvlak. Het voorgaande wordt aangepast in de bestemming 'Wonen'.

2.54.15 Bijgebouwen achter voorgevel

In de bestemming 'Agrarisch met Waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' is een regeling opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen bij de (bedrijfs)woning. Ook in de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' zijn bedrijfswoningen met bijgebouwen en overkappingen toegestaan, zonder dat er een specifieke bijgebouwenregeling is opgenomen.

In de regels is geen nadere situeringseis opgenomen voor deze bouwwerken, waardoor ook het bouwen voor de voorgevel van de (bedrijfs)woning mogelijk is.

Stedenbouwkundig gezien wordt het ongewenst geacht dat bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel worden gesitueerd, daarom is in de bouwregels opgenomen dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning.

In de begrippenlijst is in verband met deze aanpassing tevens de definitie van 'voorgevel' aangepast.

2.54.16 Afwijking mantelzorg

Door de gemeente is beleid opgesteld teneinde middels een afwijking van het bestemmingsplan het mogelijk te maken dat in een bijgebouw bij een woning mantelzorg wordt verleend.

Deze afwijking is opgenomen in de 'algemene ontheffingsregels'. In verband met deze algemene regeling zijn de afwijkingen uit de

bestemmingen verwijderd. Tevens is de vloeroppervlakte in algemene zin aangepast naar 80 m², in plaats van bij wijze van uitzondering.

2.54.17 Afstemming benaming regels en verbeelding 'wro-zone – overgangszone' versus 'wro-zone - overgangsgebied'

Op de verbeelding is de benaming 'wro-zone – overgangsgebied' opgenomen; in de regels wordt echter verwezen naar de aanduiding 'wro-zone – overgangszone'. In de regels is de benaming derhalve aangepast aan de verbeelding, te weten 'wro-zone – overgangsgebied'.

2.54.18 Procedureregels ontheffing

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In deze wet is de procedure opgenomen welke gevolgd dient te worden bij een binnenplanse afwijking (voorheen ontheffing).

Hierdoor kan de regeling in het bestemmingsplan vervallen.

2.54.19 Aanpassingen i.v.m. inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wro.

Met de inwerkingtreding van de Wabo en de Wro zijn een aantal begrippen en artikelverwijzingen veranderd. In de begripsbepaling is aangegeven dat onder aanlegvergunning tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en omgevingsvergunning voor het slopen is begrepen.

Voor het begrip 'ontheffing' is in de begripsbepaling verwoord dat dit een afwijking bij omgevingsvergunning betreft.

De verwijzing naar artikel 7.10 Wro is verwijderd, aangezien dit artikel is komen te vervallen.

De tekst "burgemeester en wethouders" moet bij een omgevingsvergunning worden gelezen als "het bevoegd gezag".

2.55 Archeologie

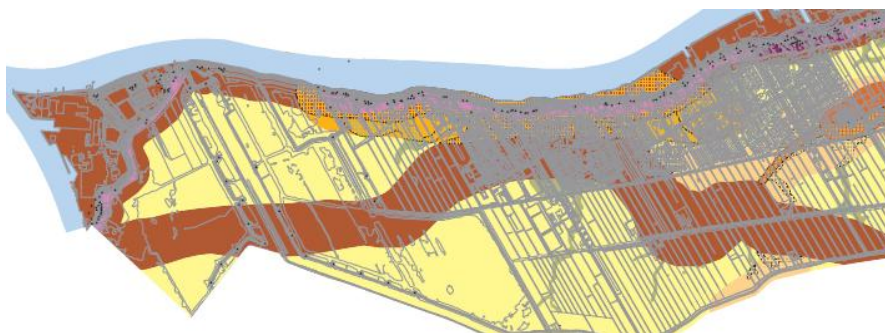
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 zijn de taken en bevoegdheden ten aanzien van archeologische monumentenzorg gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau.

De gemeenten in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden hebben naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wamz gezamenlijk een beleidsnota Archeologie (nr. V-08.0185) laten opstellen door BAAC. Ten behoeve van de beleidsnota is een regionale archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart verschaft een vlakdekkend inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeenten, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan. Deze kaart is het uitgangspunt voor het archeologiebeleid en biedt een fundament voor een integrale afweging van belangen op gemeentelijk niveau.

In april 2011 heeft de gemeenteraad van Graafstroom de 'Beleidsnota archeologie' vastgesteld.


In het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' zijn de archeologische verwachtingswaarden voor de gebieden vertaald in de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1 t/m 8", overeenkomstig de hierna opgenomen kaart en oppervlaktes. De gebieden met archeologische rijksmonumenten zijn vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 9'. De AMK-terreinen zijn vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 10'.

Met deze nieuwe archeologische regeling komt de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied" met betrekking tot archeologie te vervallen.



Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Nieuwlekkerland

Archeologische waarden

-  archeologisch rijksmonument
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)



Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RCE).

Streven naar behoud in situ, indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrenen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek


Archeologische verwachting

specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd





- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  zeer hoge verwachting

- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld


- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)


-  middelmatige verwachting

- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting (voor alle perioden)






-  lage verwachting

- Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

 voor overlappende zones geldt dat de blokjes in het raster de bovenliggende laag vormen

- Bij ingrenen geldt het beleidsadvies van de bovenliggende laag.

Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour
-  historisch element
-  gemeentegrens
-  topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
-  water

- Binnen 50 m van een vondstlocatie (zie contour) is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrenen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm.

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert van een bestaand bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

4 PROCEDURE

4.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De resultaten van deze zienswijzenprocedure alsmede de uiteenzetting van ambtshalve aanpassingen bij vaststelling zijn vervat in de bijlage 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' bij deze toelichting.

BIJLAGE
NOTA VAN ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Zienswijzen

- 2.1 Heulenslag 36a Bleskensgraaf
- 2.2 Begripsbeschrijving loon(werk)bedrijven (1)
- 2.3 Oosteinde 42a Oud-Alblas
- 2.4 Kweldamweg 7a Molenaarsgraaf
- 2.5 A 93 Ottoland
- 2.6 Gijbelandsedijk 111 Brandwijk
- 2.7 Abbekesdoel ong. Bleskensgraaf
- 2.8 Kweldamweg 1b Molenaarsgraaf
- 2.9 Brandwijkседijk 9 Brandwijk
- 2.10 Gijbelandsedijk 11a Brandwijk
- 2.11 B 130 Ottoland
- 2.12 Veerweg 3 Oud-Alblas
- 2.13 Meulenbroek 13 Bleskensgraaf
- 2.14 Kweldamweg 2a Molenaarsgraaf
- 2.15 Begripsomschrijving loon(werk)bedrijven (2)
- 2.16 Oosteinde 4 en 7 Wijngaarden
- 2.17 Brandwijkседijk 10a Brandwijk

3. Ambtshalve aanpassingen

- 3.1 Archeologie
- 3.2 Kelders en wijze van meten
- 3.3 Elzenweg 19 Bleskensgraaf
- 3.4 Art. 3.2.2
- 3.5 Postzegelbestemmingsplannen
- 3.6 Gijbelandsedijk 108 Brandwijk
- 3.7 Kweldamweg 3 en 4 Molenaarsgraaf
- 3.8 Wro-zones
- 3.9 Oosteinde 33 Wijngaarden
- 3.10 Kerkweg 5 Brandwijk
- 3.11 Inhoudsmaat woningen i.r.t. bijgebouwen
- 3.12 Afstanden vrijstaande bijgebouwen tot woning
- 3.13 Bloklandsekade 3 Ottoland
- 3.14 Oosteinde 2 en 3 Wijngaarden
- 3.15 Donkseweg 1 Brandwijk
- 3.16 Art. 4.3.3
- 3.17 Haringweg 3a Ottoland
- 3.18 A 92 en A 94 Ottoland

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom, derde herziening' heeft van vanaf 19 december 2014 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn voor terinzagelegging zijn er zeventien schriftelijke zienswijze ingediend. In deze zienswijzennota zullen de zienswijzen inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

1.2 Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit:

- Samenvatting van de zienswijze;
- Beantwoording van de zienswijze;
- Weergave gevolgen van de zienswijze voor het bestemmingsplan.

De ambtshalve aanpassingen worden als volgt weergegeven:

- Beschrijving ambtshalve aanpassing;
- Weergave gevolgen van de ambtshalve aanpassing voor het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

2.1 Heulenslag 36a Bleskensgraaf

Samenvatting

- a. De zienswijze heeft betrekking op het bouwblok tegenover Heulenslag 28 in Bleskensgraaf. Indiener verzoekt het bouwblok, dat in het moederplan uit 2010 te zien is, op te nemen in de herziening;
- b. Indiener wil graag de vorm van het bouwblok aanpassen.

Beantwoording

- a. De derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' heeft geen betrekking op het perceel tegenover Heulenslag 28 in Bleskensgraaf. Het bouwblok is om die reden niet opgenomen op de verbeelding. Op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl is het bouwblok nog gewoon te zien op de verbeelding van het moederplan;
- b. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. Om die reden zal dit onderdeel van de zienswijze als principeverzoek in behandeling worden genomen.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Begripsbepaling loon(werk)bedrijven (1)

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt de bedoeling van de nieuwe definitie voor loon(werk)bedrijven duidelijk te maken in relatie tot het bedrijf aan de Graafdijk-west 41 in Molenaarsgraaf.

Beantwoording

- a. De bedrijfsvoering van loon(werk)bedrijven is in de huidige tijd niet meer strikt te scheiden in agrarische loonbedrijven en overige loonbedrijven. Vanwege het niet jaarrond kunnen verrichten van agrarische activiteiten wordt het materieel ook ingezet bij de weg- en waterbouw.

In het 'Streekplan Zuid-Holland-oost' van de provincie Zuid-Holland werd in het verleden onderscheid gemaakt tussen beide activiteiten. Agrarisch verwante en technische hulpbedrijven kregen hierdoor meer uitbreidingsruimte in het buitengebied dan bedrijven die door de werkzaamheden geen binding hebben met het buitengebied. In haar nieuwe ruimtelijke beleid, de Verordening Ruimte & Mobiliteit die is vastgesteld in 2014, maakt de provincie Zuid-Holland dit onderscheid niet meer.

In de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' uit 2010 hadden beide activiteiten evenveel uitbreidingsruimte. Het onderscheid was daarin dus niet relevant. Strikt genomen moet toch getoetst worden aan de begripsbepaling die geldt voor 'agrarisch loonbedrijf'. Deze begripsbepaling acht de gemeente niet handhaafbaar. Aangezien er verder geen ruimtelijke argumenten zijn om dit onderscheid in stand te houden, is ervoor gekozen om in deze herziening de benaming 'agrarisch loonbedrijf' niet meer te gebruiken, maar de term 'loonbedrijf'.

Voor deze term is dus de nieuwe begripsbepaling 'loon(werk)bedrijven' opgenomen, die zoveel mogelijk overeenkomt met de begripsbepaling uit de Verordening Ruimte & Mobiliteit en de bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'Buitengebied Nieuw-Lekkerland' wordt gebruikt, maar met de toevoeging van weg- en waterbouwactiviteiten.

De begripsbepaling geldt voor alle loonbedrijven in het buitengebied van de voormalige gemeente Graafstroom, dus ook voor het bedrijf aan de Graafdijkwest 41 in Molenaarsgraaf.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.15.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Oosteinde 42a Oud-Alblas

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt de aanduiding 'lijstenmakerij' aan te passen naar 'handelonderneming';
- b. Indiener verzoekt het bouwblok te vergroten in verband met een geplande kantooruitbreiding;
- c. Indiener geeft aan dat de tekst in de toelichting moet worden aangepast. In de toelichting staat beschreven dat de verbeelding niet is aangepast. Dit is volgens indiener niet terecht.

Beantwoording

- a. Het perceel aan het Oosteinde 42a in Oud-Alblas is bestemd met 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor niet-agrarische bedrijven, conform de Staat van niet-agrarische bedrijven als opgenomen in artikel 4.1.2 onder d (waaronder een lijstenmakerij). Tevens zijn deze gronden bedoeld voor niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten uit het moederplan, alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn.

Een lijstenmakerij zou grof gezien binnen milieucategorie 3.1 van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" vallen; vervaardiging van overige goederen n.e.g.

De aanduiding van het perceel zal niet worden gewijzigd naar 'handelonderneming'. Deze aanduiding zegt niets over de goederen die worden opgeslagen en overgeslagen op het perceel aan het Oosteinde. Indiener zal voor zichzelf moeten bepalen of de bedrijfsactiviteiten aan het Oosteinde passen binnen de maximaal toegestane milieucategorie; milieucategorie 2.

- b. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. Om die reden zal dit onderdeel van de zienswijze als principeverzoek in behandeling worden genomen;
- c. Indiener stelt terecht dat de verbeelding wel is aangepast. Het betreft namelijk de wijziging van het voorste gedeelte van het perceel van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal worden beschreven dat de bestemming van het voorste gedeelte van het perceel aan het Oosteinde 42a in Oud-Alblas wel is gewijzigd.

2.4 Kweldamweg 7a Molenaarsgraaf

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het bouwblok aan te passen in verband met de gewenste bouw van een werktuigenberging. De locatie van de nieuwe werktuigenberging houdt verband met de gewenste toekomstige uitbreiding van de stal.

Beantwoording

- a. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 A 93 Ottoland

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt de bestemming van het agrarisch perceel achter A 97 in Ottoland te wijzigen, zodat het parkeren van voertuigen gedurende het kampeerseizoen is toegestaan.

Beantwoording

- a. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. De zienswijze zou als principeverzoek in behandeling genomen worden. Ware het niet dat het college reeds een besluit heeft genomen over deze zaak.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Gijbelandsedijk 111 Brandwijk

Zienswijze

- a. Indiener vraagt om informatie voor wat betreft de bestemmingswijziging;
- b. Indiener verzoekt een winkel te mogen realiseren ten behoeve van zijn timmerbedrijf;
- c. Indiener verzoekt een bed & breakfast te mogen realiseren op het perceel aan de Gijbelandsedijk 111 in Brandwijk.

Beantwoording

- a. De bestemming van het perceel aan de Gijbelandsedijk 111 in Brandwijk is gewijzigd. In het moederplan heeft het perceel de bestemming 'wonen' verkregen met een specifieke bedrijfsbestemming 'aannemersbedrijf'. De bestemming 'Wonen' correspondeert niet met de specifieke bedrijfsbestemming, vandaar dat het perceel in de herziening is bestemd met 'Bedrijf'.
- b. Detailhandel an sich is niet toegestaan op het perceel, tenzij de detailhandel is gericht op het gebruik van de gronden en opstallen.
- c. In de herziening is een regeling opgenomen voor de realisatie van bed & breakfast bij burgerwoningen. Voor agrarische bedrijfswoningen bestond deze regeling al. Het ligt in de rede om de regeling voor bed & breakfast voor wat betreft de bestemming 'Bedrijf' gelijk te trekken met onder andere de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch'.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regeling voor bed & breakfast zal aan de bestemming 'Bedrijf' worden toegevoegd.

2.7 Abbekesdoel ongenummerd Bleskensgraaf

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het perceel kadastraal bekend als Bleskensgraaf, Sectie E nr. 862 in deze herziening op te nemen. Doel daarvan is om de mogelijkheid tot het vergroten van de inhoudsmaat van burgerwoningen open te houden voor dit perceel;
- b. Indiener verzoekt het bouwblok 5 meter naar het westen te verplaatsen.

Beantwoording

- a. De regeling voor de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen wordt aangepast. In het verleden was een maximale inhoudsmaat van 650 m³ toegestaan. Nu wordt de inhoudsmaat opgerekt naar 750 m³. Onder voorwaarden kan desgewenst ook worden meegewerkt aan een ophoging van de inhoudsmaat tot 1000 m³. Reeds onherroepelijk bestemmingsplannen, zoals in deze kwestie, vallen nu niet onder deze regeling. Dit zal worden hersteld met een zogenoemd parapluplan.
- b. Dit verzoek is niet meer van toepassing. Inmiddels is een bouwplan van indiener ontvangen, waarbij gebouwd wordt binnen het bepaalde bouwvlak.

Weergave gevolgen

Er zal een apart parapluplan worden opgesteld, waarin onder andere een regeling wordt opgenomen met betrekking tot de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen.

2.8 Kweldamweg 1b Molenaarsgraaf

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het agrarisch bouwblok 30 meter uit de weg te verplaatsen. Regelgeving op het gebied van geluid en water zouden deze verplaatsing noodzakelijk maken.

Beantwoording

- a. De gemeenteraad van Molenwaard heeft bedoeld een agrarisch bouwblok toe te kennen op basis van de wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO voor het perceel aan de Kweldamweg 1b in Molenaarsgraaf. Het vaststellingsbesluit van 10 augustus 2009 is destijds namelijk niet opgenomen in het moederplan. Nu blijkt dat de eerste 30 meter van het bouwblok door regelgeving op het gebied van geluid en water niet optimaal gebruikt kan worden, zal het agrarisch bouwblok in noordelijke richting worden verschoven conform de situatietekening van 9 augustus 2009.

Weergave gevolgen

Op de verbeelding wordt het bouwvlak in noordelijke richting verplaatst.

2.9 Brandwixsedijk 9 Brandwijk

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het bouwblok aan de Brandwixsedijk 9 in Brandwijk aan te passen op basis van door de gemeente verleende bouwvergunningen.
- b. Indiener verzoekt een principeverzoek voor wat betreft mantelzorg mee te nemen bij deze herziening.

Beantwoording

- a. Zoals indiener terecht stelde is er op 18 juni 2007 een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van een ligboxenstal. Deze vergunning zal zijn vertaling krijgen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- b. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. Dit onderdeel van de zienswijze zou als principeverzoek in behandeling genomen worden. Ware het niet dat het college reeds een besluit heeft genomen over deze zaak.

Weergave gevolgen

Op de verbeelding zal het bouwblok van de Brandwixsedijk 9 in Brandwijk worden aangepast conform de bij de zienswijze aangeleverde tekening.

2.10 Gijbelandsedijk 11a Brandwijk

Zienswijze

- a. Indiener is van mening dat de bouwblokken voor het perceel Gijbelandsedijk 11a in Brandwijk niet juist worden weergegeven op de verbeelding. Indiener verzoekt daarom de bouwblokken juist weer te geven.

Beantwoording

- a. De bouwblokken voor het perceel Gijbelandsedijk 11a maken geen deel uit van deze herziening. Reden hiervoor is dat voor dit perceel een postzegelbestemmingsplan is opgesteld. Verwijzend naar de nieuwe regeling voor de inhoudsmaat voor (bedrijfs)woningen, zal de verbeelding van het postzegelbestemmingsplan in herziening worden opgenomen.

Weergave gevolgen

Op de verbeelding worden de bouwblokken van het perceel Gijbelandsedijk 11a in Brandwijk ingetekend.

2.11 B 130 Ottoland

Zienswijze

- a. Indiener kan zich niet vinden in het positief bestemmen van de parkeervoorziening in de nabijheid van "De Buitenschuur" aan de B 130 in Ottoland.

Beantwoording

- a. De zienswijze is inmiddels wat achterhaald. Exploitanten van de Buitenschuur hebben het college van Burgemeester & Wethouders verzocht om mee te werken aan een bestemmingswijziging. Het college heeft inmiddels besloten om medewerking te verlenen aan de wijziging tot woonbestemming. Deze wijziging zal een separate procedure doorlopen.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 Veerweg 3 Oud-Alblas

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het bouwblok voor het perceel Veerweg 3 in Oud-Alblas 30 meter in zuidelijke richting op te schuiven. Reden voor het verzoek is de bouw van een stal ten behoeve van een uitbreiding van de fokzeugentak van het agrarisch bedrijf.

Beantwoording

- a. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. De zienswijze zal als principeverzoek in behandeling worden genomen.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Meulenbroek 13 Bleskensgraaf

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt het bouwblok voor het perceel Meulenbroek 13 in Bleskensgraaf 20 meter in oostelijke richting op te schuiven. Reden voor het verzoek is de bouw van een stal ten behoeve van een uitbreiding van de veestapel van het agrarisch bedrijf.

Beantwoording

- a. Het doel van de herziening is het herstellen van omissies. Het verzoek van indiener betreft geen omissie, maar een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te volgen. De zienswijze zal als principeverzoek in behandeling worden genomen.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.14 Kweldamweg 2a Molenaarsgraaf

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Kweldamweg 2a in Molenaarsgraaf. Reden hiervoor is dat het bedrijf bestaat uit melkveehouderij en een vleeskuikenhouderij.

Beantwoording

- a. Er is archiefonderzoek uitgevoerd. Op basis van gegevens van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid wordt geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf voor de vaststelling van het moederplan al over een vergunde intensieve tak beschikte. Het betreft hier een omissie. Deze omissie zal met de herziening worden hersteld.

Weergave gevolgen

Het adres Kweldamweg 2a zal worden toegevoegd aan de lijst met intensieve bedrijven.

2.15 Begripsbeschrijving loon(werk)bedrijven (2)

Zienswijze

- a. Indiener wijst erop dat het adres Graafdijk-west 41 in Molenaarsgraaf, naast drie andere adressen, niet is opgenomen in de lijst met loon(werk)bedrijven. Hierdoor zijn volgens indiener de regels van het moederplan nog van toepassing op eerder genoemd perceel;
- b. Indiener is van mening dat in de begripsbeschrijving niet nadrukkelijk genoeg is opgenomen dat het hier om bedrijven gaat die diensten leveren aan zowel agrarische bedrijven als niet-agrarische bedrijven.

Beantwoording

- a. Dit betreft inderdaad een omissie. De door indiener bedoelde adressen zullen worden opgenomen in artikel 19.1.2 b; de staat van niet-woonfuncties;
- b. Bedrijven die hoofdzakelijk diensten leveren aan niet-agrarische bedrijven horen naar onze mening op een bedrijventerrein thuis. De begripsbeschrijving zal niet worden aangepast.

Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijze 2.2.

Weergave gevolgen

De staat van niet-woonfuncties zal worden aangevuld, onder andere met het adres Graafdijk-west 41 in Molenaarsgraaf.

2.16 Oosteinde 4 en 7 Wijngaarden

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de bouwblokken aan het Oosteinde 4 en 7 in Wijngaarden met een relatieteken aan elkaar zijn gekoppeld. Indiener wil de mogelijkheid openhouden om beide kavels los te verkopen.

Beantwoording

- a. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^{ste} herziening' uit 1998 waren de percelen Oosteinde 4 en 7 in Wijngaarden zelfstandig. Het relatieteken tussen beide verbindingen in de herziening doet geen recht aan deze zelfstandigheid en zal worden verwijderd.

Weergave gevolgen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwblokken zullen in het geheel worden verwijderd uit deze herziening, omdat met het verwijderen van het relatieteken tussen Oosteinde 4 wn 7 in Wijngaarden de oude situatie weer van toepassing is; twee gescheiden percelen.

2.17 Brandwijkседijk 10a Brandwijk

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat in de toelichting staat opgenomen dat het adres Brandwijkседijk 10 zal worden toegevoegd aan de lijst met intensieve veehouderijen. Volgens indiener moet dit het adres Brandwijkседijk 10a in Brandwijk zijn.

Beantwoording

- a. Indiener stelt terecht dat het in dit geval om het adres Brandwijkседijk 10a in Brandwijk gaat. De toelichting zal worden aangepast.

Weergave gevolgen

Het adres Brandwijkседijk 10 zal in de toelichting worden aangepast naar Brandwijkседijk 10a in Brandwijk.

3. Ambtshalve aanpassingen

Inleiding

In dit hoofdstuk worden in het kort de ambtshalve aanpassingen weergegeven. Deze aanpassingen kunnen wijzigingen van de toelichting, regels en verbeelding tot gevolg hebben.

3.1 Archeologie

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 zijn de taken en bevoegdheden ten aanzien van archeologische monumentenzorg gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau. De gemeenten in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden hebben naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wamz gezamenlijk een beleidsnota Archeologie (nr. V-08.0185) laten opstellen door BAAC. Ten behoeve van de beleidsnota is een regionale archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart verschaft een Pouderoyen Compagnons vlakdekkend inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeenten, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan. Deze kaart is het uitgangspunt voor het archeologiebeleid en biedt een fundament voor een integrale afweging van belangen op gemeentelijk niveau. In april 2011 heeft de gemeenteraad van Graafstroom de 'Beleidsnota archeologie' vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' zijn de archeologische verwachtingswaarden voor de gebieden vertaald in de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1 t/m 8", overeenkomstig de hierna opgenomen kaart en oppervlaktes. De gebieden met archeologische rijksmonumenten zijn vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 9'. De AMK-terreinen zijn vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 10'.

Met de nieuwe archeologische regeling wordt aangesloten bij de archeologische beleidsuitgangspunten van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'Buitengebied Nieuw-Lekkerland'. De oude regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' komt hiermee te vervallen.

3.2 Kelders en wijze van meten

Het begrip kelder zal worden toegevoegd aan de begripsomschrijving.

3.3 Elzenweg 19 Bleskensgraaf

Voor het perceel aan de Elzenweg 19 in Bleskensgraaf is in het verleden een wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan is een agrarisch bouwblok mogelijk gemaakt. Per abuis is het agrarisch bouwblok niet op de juiste manier opgenomen op de verbeelding. Het agrarisch bouwblok wordt een perceel naar het oosten opgeschoven.

3.4 Art. 3.2.2

Opmaak van het artikel loopt nu tot sub d. Dit moet echter tot sub e zijn.

3.5 Postzegelbestemmingsplannen

De beleidsuitgangspunten voor de inhoudsmaat van woningen en de toegestane nevenactiviteiten bij de bestemming 'Agrarisch' worden geharmoniseerd. Voor postzegelbestemmingsplannen geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van deze herziening. Om de regels toch van toepassing te kunnen verklaren zal een parapluplan worden opgesteld. Dit parapluplan wordt kort na vaststelling van deze herziening vastgesteld.

3.6 Gijbelandsedijk 108 Brandwijk

Voor 1900 waren er aan de Gijbelandsedijk 108 in Brandwijk twee woningen aanwezig. Dit gegeven is echter maar gedeeltelijk vertaald op de verbeelding van een bestemmingsplan; slechts één woning werd aangeduid. De meest westelijk gelegen woning, Gijbelandsedijk 108, krijgt in de herziening de bestemming 'Wonen'.

3.7 Kweldamweg 3 en 4 Molenaarsgraaf

Aan de Kweldamweg 3 en 4 (nr. 3b) in Molenaarsgraaf is een kinderdagverblijf aanwezig. Het aantal bebouwde vierkante meters in de lijst met niet-agrarische nevenactiviteiten ontbreekt echter. Aan de regels van de herziening wordt het aantal van 400 vierkante meter toegevoegd ten behoeve van het kinderdagverblijf.

3.8 Wro-zones

In artikel 39.3 wordt gesproken over Wro-zones. Op de verbeelding wordt echter gesproken over wetgevingszones. De omissie zal worden hersteld, de zones waarover gesproken wordt, worden wetgevingszones genoemd.

3.9 Oosteinde 33 Wijngaarden

In 2001 zijn er bouwvergunningen verleend aan het agrarisch bedrijf aan het Oosteinde 33 in Wijngaarden. Het agrarisch bouwblok is in het moederplan niet logisch ingetekend. Zodoende komt agrarische bedrijfsbebouwing buiten het bouwblok te vallen. Deze omissie wordt bij deze herziening hersteld; de verbeelding zal worden aangepast aan de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing.

3.10 Kerkweg 5 Brandwijk

In het verleden is een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO opgestart voor het perceel aan de Kerkweg 5 in Brandwijk. Doel van deze procedure was het vergroten van de aldaar aanwezige winkel met opslagruimte. Deze procedure heeft nooit een vertaling gekregen naar het bestemmingsplan. Deze omissie wordt met deze herziening hersteld.

3.11 Inhoudsmaat woningen i.r.t. bijgebouwen

De regeling voor de inhoudsmaat van woningen wordt gewijzigd. Nu worden enkel aanbouwen en uitbouwen meegerekend bij het bepalen van de inhoud. Bijgebouwen zullen echter ook mee worden berekend. Dit is conform het beleid in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Liesveld en Nieuw-Lekkerland.

3.12 Afstand vrijstaande bijgebouwen tot de woning

In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' is het volgende opgenomen:

"de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt minimaal 2 meter tot maximaal 10 meter".

Deze regeling wordt geschrapt. In de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Liesveld en Nieuw-Lekkerland komt deze regeling ook niet voor.

3.13 Bloklandsekade 3 Ottoland

In de regels behorende bij de bestemming 'Recreatie' is de term standplaatsen opgenomen. Het betreft standplaatsen bij camping De Put aan de Bloklandsekade 3 in Ottoland. Op dit moment richt de term standplaatsen zich uitsluitend op kampeermiddelen en dus niet op stacaravans.

De begripsomschrijving voor kampeermiddel en standplaats is hierop aangepast. Daar komt bij dat aan de bestemming 'Recreatie' bouwregels zijn toegevoegd voor stacaravans.

3.14 Oosteinde 2 en 3 Wijngaarden

Op het perceel Oosteinde 2 en 3 in Wijngaarden zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Op de verbeelding is dit niet terug te zien. Deze omissie wordt met deze herziening hersteld. Aan de verbeelding zal worden toegevoegd dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn op het perceel.

3.15 Donkseweg 1 Brandwijk

Op het perceel Donkseweg 1 in Brandwijk is één bedrijfswoning aanwezig. Op de verbeelding is dit niet terug te zien. Deze omissie wordt met deze herziening hersteld. Aan de verbeelding zal worden toegevoegd dat er één bedrijfswoning aanwezig is op het perceel.

Op basis van een toezegging uit 2007 wordt alle aanwezige bebouwing op het perceel binnen het bouwvlak geplaatst. Het bouwvlak op de verbeelding zal worden aangepast.

3.16 Artikel 4.3.3

Dit artikel is onbedoeld geschrapt en wordt weer aan de regels van de bestemming 'Bedrijf' toegevoegd.

3.17 Haringweg 3a Ottoland

Aan de Haringweg 3a liggen drie percelen. Van het meest westelijk gelegen agrarische perceel wordt de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' verwijderd. Aan het meest oostelijk gelegen agrarische perceel wordt de aanduiding sierteelt toegevoegd, met de kanttekening dat daar enkel hulpgebouwen mogen worden opgericht. De verbeelding wordt hierop aangepast.

3.18 A 92 en A 94 Ottoland

Het voorhuis (A 92) heeft nu de specifieke functieaanduiding 'trouwlocatie en expositieruimte' verkregen. Hier is sprake van een omissie. Het voorhuis zou enkel de specifieke functieaanduiding 'trouwlocatie' moeten hebben. In het achterhuis (A 94) bevindt zich de expositieruimte, waardoor het achterhuis de specifieke functieaanduiding 'expositieruimte' zal worden toebedeeld. De verbeelding wordt hierop aangepast.