



gemeente
Goeree-Overflakkee

Registratienummer: Z -21-137836/181723

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan 2023 Goeree-Overflakkee'

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door indieners van zienswijzen gegeven reacties behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van indieners van zienswijzen opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ook getoetst of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan 2023 Goeree-Overflakkee' vrijgegeven voor terinzagelegging. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in het Gemeenteblad van 12 december 2023 (nummer 527100). De bekendmaking is ook geplaatst op de website van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het plan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie indienen.

3. Geanonimiseerde lijst van indieners van zienswijzen

In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan 'Veegplan 2023 Goeree-Overflakkee' heeft betrekking op 14 verschillen de locaties. Tegen de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatste van de locaties Molendijk 116 in Melissant, Oudelandsdijk 34 in Sommelsdijk, Deltageul op Bedrijventerrein Korteweg in Stellendam en de Oosthavendijk 24 in Dirksland zijn zienswijzen ingediend. Verder heeft 1 zienswijze betrekking op het bestemmingsplan in zijn geheel. Omwille van de privacy zijn indieners van zienswijzen geanonimiseerd. Gegevens van indieners van zienswijzen zijn in een niet-openbare lijst opgenomen.

Ontvankelijkheid

Van de zienswijzen zijn 6 ontvangen binnen de gestelde termijn van 6 weken. Die zijn daarmee ontvankelijk. Die zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

Zienswijze

Indiener	Datum	Locatie	Registratie
No. 1 Reclamant 1	22 januari 2024	Molendijk 116 Melissant	250107
No. 2 Reclamant 2	21 januari 2024	Molendijk 116 Melissant	250106
No. 3 Reclamant 3	23 januari 2024	Molendijk 116 Melissant	250190
No. 4 ARAG pro forma	19 januari 2024	Molendijk 116 Melissant	250026
No. 4 ARAG inhoudelijk	15 februari 2024	Molendijk 116 Melissant	251248
No. 5 Reclamant 5	19 januari 2024	Oudelandsdijk 34 Sommelsdijk	250089
No. 6 Reclamant 6	25 maart 2024	Westduinweg 37 Ouddorp	252758
No. 7 Prov. Zuid-Holland	22 januari 2024	Diverse locaties en onderwerpen	186321

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

Zienswijze		Reactie	Conclusie
1	Reclamant 1, ontvangen 22 januari 2024		
1A	Allereerst betoogt reclamant 1 dat de bestemming 'Wonen' niet geschikt is voor het betreffende perceel. Reclamant benadrukt de reeds bestaande problemen omtrent de parkeerdruk aan de dijk. Deze hoge parkeerdruk veroorzaakt aanzienlijke verkeershinder rondom de locatie en specifiek aan de Molendijk.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

--	--	--	--

Datum: 18 juli 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Veegplan 2023"

1b	Daarnaast uit reclamant zorgen over de impact van heipalen op omliggende woningen en mogelijke schade als gevolg van eventuele bouwwerkzaamheden welke het beoogde bestemmingsplan mogelijk maakt.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
1c	Tot slot stelt reclamant dat de meeste woningen een doorlopende tuin hebben tot aan het achtergelegen water, en dat het plaatsen van een woning op nummer 116 zou resulteren in een gebouw dat vlak tegen de grenzen of gevel van de bestaande bebouwing staat. Reclamant suggereert dat het stukje kavel beter een bestemming kan krijgen als openbare ruimte, bijvoorbeeld als parkeergelegenheid, om te voldoen aan de behoeften van de huidige inwoners.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

2.	Reclamant 2, ontvangen 21 januari 2024		
2a	Reclamant 2 stelt herhaaldelijk contact te hebben opgenomen met de gemeente over het betreffende stukje grond. Reclamant wijst op de behoefte om op het perceel parkeergelegenheid te realiseren en om de verwilderde bomen te verwijderen om meer zonlicht te creëren. Reclamant is verrast dat de gemeente de grond wil verkopen voor de bouw van een woning en benadrukt dat er momenteel aan de Molendijk een hoge parkeerdruk wordt ervaren, welke als gevolg van een nieuwe woning vergoot wordt. Tot slot leidt de bouw van een nieuwe woning op de betreffende locatie tot een aantasting van het bestaande uitzicht.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
3.	Reclamant 3, ontvangen 23 januari 2024		
3a.	Reclamant stelt dat figuur 31 zoals weergegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan niet de huidige situatie weergeeft. De betreffende schuur is gesloopt en op nummer 110 is een vrijstaande woning gebouwd. Bovendien is een deel van het perceel voor een langere tijd verhuurd geweest aan de vorige bewoners van de locatie Molendijk 116 en aan de eigenaren van de betreffende schuur. Om de situatie correct weer te geven, is het noodzakelijk om de werkelijke situatie te tonen	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
3b.	Reclamant vraagt zich af of in het		

	betreffende bestemmingsplan alle aspecten met betrekking tot de leefbaarheid, waaronder veiligheid, van het woongebied in de omgeving van het betreffende perceel zijn meegenomen. Reclamant stelt dat de indruk wordt gewekt dat de gemeente het beoogde bestemmingsplan wilt vastleggen om de bouw van de woning mogelijk te maken en hier financieel gewin uit te halen.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
3c.	Reclamant suggereert een gebrek aan aandacht voor meerdere cruciale aspecten, zoals verkeersveiligheid en de bestaande parkeerdruk op de Molendijk, met name de versmalling van de rijbaan. Herhaalde pogingen van bewoners in het verleden om het perceel te huren voor parkeerplaatsen werden door de gemeente Goeree-Overflakkee afgewezen, wat suggereert dat het onderwerp niet openstaat voor discussie.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
	Reclamant geeft aan zich af te vragen of er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de huidige bewoners in de directe omgeving van het betreffende	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

	perceel. Het is onbetwistbaar dat de te bouwen woning hoogstwaarschijnlijk onderheid moet worden, terwijl de meeste woningen aan de Molendijk juist niet onderheid zijn.		
	Reclamant geeft daarnaast aan dat bij de bouw van de woning aan de Molendijk 10, de genoemde maatregelen slechts een schijn van effectiviteit bleken te hebben. Zelfs bij aanzienlijke overschrijdingen zet het boorbedrijf gewoon door met zijn werkzaamheden, grijpt de toezichthouder niet in en lijkt het starten van een proces om de ontstane schade aan de bestaande woningen te verhalen op de aannemer de enige optie.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
	Reclamant wijst erop dat het perceel (plangebied) op slechts één meter afstand grenst aan de woning Molendijk 16. Het 'Veegplan 2023' geeft geen duidelijke richtlijnen voor de minimale afstand tussen de te bouwen woning en de bestaande woning. Hoewel de gemeente kan aangeven dat dit onderwerp zal worden behandeld in de betreffende omgevingsvergunning, zorgt de onzekerheid hieromtrent voor onrust. Dit wordt versterkt door het feit dat de bewoners van de betreffende woning Molendijk 16 recentelijk hun huis hebben gekocht, zonder op de hoogte te zijn van de details van het 'Veegplan 2023'.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
4.	Reclamant 4, ontvangen 23 januari 2024		
4a.	Reclamant stelt dat de bouw van een (vrijstaande) woning op de locatie zeer lastig realiseerbaar is. Het perceel is namelijk opgedeeld in drie verschillende gebieden.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

	Het eerste gebied is ongeveer 80 m² groot en was voorheen onderdeel van de woning van reclamant. De grond werd in gebruik genomen als eigen parkeergelegenheid en tuin. De mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein wordt door het ontwerpbestemmingsplan ontnomen. Eveneens stelt reclamant dat hiermee het achterliggende perceel (2688) niet meer met een voertuig bereikt kan worden.		
	Het tweede gebied wordt momenteel als openbare parkeerplaats in gebruik genomen. Reclamant wijst op de reeds bestaande parkeerdruk, welke alleen maar toe zal nemen als gevolg van het verdwijnen van deze parkeerplaats en de realisatie van een nieuwe woning.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
	Het derde gebied beslaat de achterste helft van perceel 3314/a2692. Dit gebied ligt ongeveer 2,3 meter lager dan de Molendijk. Om deze gebieden geschikt te maken voor een woning dient het volledige perceel geëgaliseerd te worden, zo stelt reclamant. Aangezien deze locatie aan een dijk ligt, dient het	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

	terrein naar alle waarschijnlijkheid opgehoogd worden. Deze werkzaamheden zullen gepaard gaan met het nodige bouwverkeer. Dit terwijl op de dijk verkeer van maximaal 10 ton is toegestaan. Het bouwverkeer brengt derhalve een groot risico op schades aan de dijk en omliggende woningen met zich mee. Reclamant geeft aan dat in 2019 een woning gebouwd is waarbij veel schade is ontstaan aan omliggende woningen.		
4b	Reclamant wijst de gemeente erop dat de ophoging van het perceel ernstige bezorgdheid wekt met betrekking tot de afwatering, mocht er een huis gebouwd worden. Het perceel A 2692 wordt omringd door het perceel van reclamant en dat van de burens op huisnummer 110. Aangezien het perceel A 2692 naar verwachting met ruim twee meter zal worden opgehoogd, zal de achtertuin van de reclamant op het laagste punt komen te liggen. Reclamant wijst de gemeente op artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (hierna; BW), artikel 5:52 BW en artikel 5:37 BW. Artikel 5:52 BW bepaalt dat een eigenaar verplicht is de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
4c	Reclamant wijst de gemeente op de mogelijkheid dat de damwand binnen een afstand van twee meter van het raam van reclamant gebouwd zal worden. Het zijpad is namelijk op een bepaald stuk slechts 1 meter 10 breed, waardoor de damwand onvermijdelijk dicht op de zijgevel van de woning komt te staan.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
4d	Reclamant wijst de gemeente op de rioleringsput die langs de perceelgrens is gesitueerd. In		

	eerdere correspondentie heeft de gemeente aan de voormalige bewoners duidelijk gemaakt dat deze put te allen tijde bereikbaar moet blijven. De gemeente heeft daartoe een luik in de schutting van de reclamant geplaatst, zodat zij op ieder moment toegang kan verkrijgen tot deze put. Het is duidelijk dat de reclamant, conform deze aanwijzingen, geen actie heeft ondernomen die de toegankelijkheid van deze put in gevaar brengt. Echter, gezien de verhoging van het gemeentelijk perceel met ruim twee meter en de plannen voor de bouw van een woning aldaar, zal de rioleringsput na verwezenlijking van de woning ontoegankelijk zijn voor de gemeente.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
4e	Een reclamant uit ernstige bezorgdheid over de toegestane goothoogte van de voorgenomen bebouwing, aangezien de realisatie hiervan naar verwachting zal resulteren in een aanzienlijk verlies van het vrije uitzicht en de privacy die voorheen genoten werden. Het feit dat een woning met deze goothoogte wordt toegestaan, werpt een schaduw over het woongenot van de reclamant en omwonenden, wat naar zijn overtuiging zal leiden tot aanzienlijke waardevermindering van de betreffende woningen.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
	In hoofdstuk 5.10 wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, maar dat is momenteel voor reclamant niet mogelijk. Dit geldt niet alleen voor de bewoners van Molendijk 116, maar ook voor die van 118, 120,	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

	122 en 124. Een belangrijke bijkomstigheid is dat naast Molendijk 124 een manege is gevestigd, waarvan de bezoekers hun voertuigen eveneens op de dijk parkeren. Dit resulteert in veel voertuigen die langs de dijk geparkeerd staan vanwege het gebrek aan alternatieve parkeergelegenheid, onveilige verkeerssituaties en een slechte doorgang voor hulpdiensten. Reclamant stelt dat het opnemen van het hoger gelegen gebied als bouwlocatie en het wegnemen van de openbare parkeerplaats naar verwachting de parkeerdruk op de Molendijk alleen maar zal vergroten.		
4f	Reclamant geeft aan dat zowel de gebruikte afbeeldingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als de verrichte onderzoeken zijn verouderd. Het laatste ecologische onderzoek dateert uit 2012. In dat onderzoek staat: <i>‘Bij sloop van bebouwing of kap van bomen is nader onderzoek naar vleermuizen (tabel 3, bijlage IV HR) en vogels met een vaste nestplaats noodzakelijk.’</i> Gelet op de lange tijdspanne tussen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan met bijbehorend onderzoek, ligt het op de weg van de gemeente om alsnog een vooronderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten te laten verrichten.	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.
4g	Reclamant stelt dat op de planlocatie een schuur met meststieren heeft gestaan, destijds een grote opslagtank is ingegraven en er tot op heden duidelijk zichtbare asbestplaten liggen en er veel oude troep aanwezig is. Om vast te stellen of	Geen reactie in verband met aangenomen amendement tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2024	Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.

	de grond al dan niet verontreinigd is, dient een bodemonderzoek te worden verricht, zo stelt reclamant.		
	Reclamant 5, ontvangen 19 januari 2024		
5a	Reclamant wijst de gemeente op de paragrafen 1.4 en 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat naast de eerder genoemde bestemmingsplannen en ontwerpbesluiten voor de Agrarische loods, op 4 maart 2021 de omgevingsvergunning voor het bouwen van een kippenhok en een bijenstal is afgegeven. Op 31 augustus 2021 heeft de reclamant het wijzigingsbesluit Z-21-1321-rc8/158427 ontvangen voor het uitvoeren van deze activiteiten. Reclamant benadrukt dat de gebouwde kippenhok en bijenstal afwijken van de oorspronkelijke plannen en voegt toe dat het wijzigingsbesluit ruimte biedt voor het exploiteren van specifieke nevenactiviteiten.	Voor het perceel Oudelandsedijk 34 Sommelsdijk is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak kunnen bouwwerken worden opgericht tot een oppervlak van maximaal 500 m ² en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m. Dat bouwwerken afwijken van eerdere plannen doet in dit geval niet ter zake. De bouwwerken mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. Het gebied achter de loods kan worden aangemerkt als achtererf gebied. Het plaatsen van bijbehorende bouwwerken voor het houden van dieren kunnen daarmee binnen het bouwvlak omgevingsvergunningsvrij worden geplaatst. In paragraaf 1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen en de omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide omgevingsvergunning) weergegeven. Reguliere omgevingsvergunningen (voor binnenplanse afwijkingen) worden in dit overzicht niet weergegeven. Vandaar dat de omgevingsvergunning van 4 maart 2021 en het wijzigingsbesluit van 13 juli 2021 hierin niet worden opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5b	Reclamant wijst de gemeente op	Conform de gemaakte	De zienswijze leidt

	paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat KWAKO een onvolwaardig bedrijf is dat groeit naar een volwaardig bedrijf. Over de term 'hobbymatig' is afgesproken deze niet te gebruiken en over een onvolwaardig agrarisch bedrijf te spreken. Naast dat planologisch de Agrarische Loods moet worden voorzien van een bouwvlak, moeten in het bouwvlak ook het kippenhok en bijenstal worden opgenomen, zo stelt reclamant.	afspraken zal in de toelichting van het bestemmingsplan de term 'hobbymatig' worden gewijzigd in 'onvolwaardig'. Binnen het bouwvlak is bebouwing mogelijk tot een oppervlakte van 500 m². Dit is leidend. De bebouwing die zichtbaar is op de verbeelding, betreft de bebouwing die is opgenomen in de ondergrond en heeft geen juridische betekenis. Dit is uitsluitend ter oriëntatie. Daarom is het niet nodig om het kippenhok en de bijenstal op de verbeelding en ander kaartmateriaal op te nemen.	tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5c	Het opnemen van de aanduiding op de kaart ('Bedrijfswoning uitgesloten') is volgens reclamant niet wenselijk en noodzakelijk. Het provinciaal en landelijk beleid stelt immers dat het toevoegen of uitbreiden van agrarische bebouwing met een bedrijfswoning alleen mogelijk is voor een volwaardig bedrijf. Op deze manier wordt niet langer de ruimtelijke inpassing het onderwerp van een toekomstige omgevingsvergunningaanvraag, maar is de toets op de volwaardigheid van het bedrijf een integraal onderdeel van de behandeling. Daarom stelt reclamant voor om binnen de planregels artikel 5.2.1 onder f te verwijderen, alsmede de aanduiding welke het gebruik van een bedrijfswoning verbiedt.	Dat het toevoegen van een bedrijfswoning is uitgesloten vloeit voort uit artikel 52.1.1. onder b van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en artikel 21.1.1 uit het "Veegplan 2023". Op de verbeelding van het bestemmingsplan is geen bouwaanduiding zichtbaar wat een bedrijfswoning uitsluit. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven. Dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dient te worden aangetoond door een deskundig agrarisch adviesbureau.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5d	Reclamant wijst de gemeente op de volgende tekst uit paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan: 'Ter plaatse is de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' uit het geldend bestemmingsplan overgenomen. Op de locatie is een ruim bouwvlak toegevoegd, waarbinnen ook de bestaande	Zoals eerder genoemd, kunnen binnen het bouwvlak bouwwerken worden opgericht met een gezamenlijk oppervlak tot ten hoogste 500 m² en een bouwhoogte van 6 m. Binnen deze bouwmogelijkheden zijn dus de loods, het kippenhok en de bijenstal toegestaan.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	loods valt. Binnen het bouwvlak is 500 m ² aan bebouwing toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.’ Reclamant stelt de gemeente voor de tweede zin als volgt aan te passen: ‘Op de locatie is een ruim bouwvlak toegevoegd, waarbinnen ook de bestaande agrarische loods, kippenhok en bijenstal vallen, en waar de vergunde (specifieke) nevenactiviteiten kunnen worden uitgevoerd.’	In artikel 5.1 zal ten behoeve van de toegestane nevenactiviteiten een bepaling worden opgenomen die ondergeschikte dagrecreatie toestaat in de vorm van agrarische educatie (maximaal 15 cursisten), workshops gericht op ambachten (maximaal 10 cursisten) en dagrecreatie in de vorm van yoga, dans en boogschieten (maximaal 10 cursisten). Op de verbeelding zal hiertoe een aanduiding worden opgenomen.	
5e	Reclamant wijst de gemeente op paragraaf 5.11 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor de bestaande tekst te vervangen voor het volgende: <i>‘Naast de bestaande loods en eerder vergunde kippenhok en bijenstal wordt bebouwing mogelijk gemaakt tot maximaal 500 m². Hiermee wordt ruim onder de vrijstellingsgrens van 1.500 m² in het buitengebied gebleven. Watercompensatie is niet benodigd. Toch wil het bedrijf, in de toekomst in overleg met het waterschap, door middel van het aanleggen van natuurlijke oevers en rietvegetaties, de buffercapaciteit van het oppervlaktewater vergroten.’</i>	Het bestemmingsplan heeft tot doel het waarborgen van regels uit wetten, verordeningen en keur. Wat betreft het keur van het Waterschap Hollandse Delta wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft watercompensatie. Over aanpassen van oevers en vergroten van watercompensatie, kan ten allen tijde met het waterschap in overleg worden getreden. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6	Reclamant 6 Ontvangen 24 maart 2024 niet ontvankelijk		
7	Provincie Zuid-Holland		
7a	Dit punt heeft betrekking op de kantoren aan het Deltageul te Stellendam. Op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, zijn kleinschalige kantoren tot een oppervlak van 1.000 m ² mogelijk, voor zover geen cluster ontstaat meer dan vijf kantoren. In de toelichting van het	In het ontwerpbestemmingsplan was voor alle units gekeerd naar de N57, een aanduiding ‘kantoor’ opgenomen. Dit is gedaan om nieuwvestiging van kleine zelfstandige kantoren eenvoudiger te maken. De functieaanduiding zal in dit geval alleen worden	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

	bestemmingsplan ontbreekt de noodzaak en in de regels de kaders. Met het huidige plan worden kantoren mogelijk gemaakt met een oppervlak van meer dan 1.000 m ² en kunnen kantoren ook worden geschakeld.	toegekend aan het pand van verzoeker Deltageul 3 Stellendam.	
7b	In het ontwerpbestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kantoren in geval sprake is van bedrijfsbeëindiging. Deze bevoegdheid moet worden geschrapt.	De wijzigingsbevoegdheid zal uit de planregels worden geschrapt.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.
7c	Volumineuze detailhandel Het bestemmingsplan Veegplan 2023 biedt in artikel 6.5.3 de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.1 om de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in artikel 1.27 mogelijk te maken. De definitie van volumineuze goederen wijkt af van de begripsbepaling in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Detailhandel in volumineuze goederen zijn alleen toegestaan op de zogenoemde PVD locaties zoals verbeeld op kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook is niet voldaan aan de voorwaarde uit 6.13 lid 4 van de Omgevingsverordening dat is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Tuincentra en bouwmarkten zijn alleen toegestaan met positief advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, artikel 6.13 lid 4. In de begripsomschrijving ontbreekt tuincentra en bouwmarkten en	De artikelen 1.27 en 6.5.3 van de planregels worden aangepast overeenkomstig artikel 6.13 Omgevingsverordening Zuid-Holland.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

	wordt de volumineuze detailhandel niet in oppervlakte beperkt. Verzocht wordt om artikel 1.27 en 6.5.3 aan te passen en in lijn te brengen met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.		
7d	Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel In de begripsomschrijving en de regels maakt het bestemmingsplan Veegplan 2023 op meerdere punten meer detailhandel mogelijk dan toegestaan. Dit gaat om de volgende punten: 1. De begripsomschrijving onder 1.10 maakt ondergeschikte detailhandel mogelijk. De beschrijving is breder dan de mogelijkheden die het provinciaal Omgevingsbeleid biedt voor ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf (artikel 6.13 lid 3, sub c, onder 1°) 2. In artikel 3.5.3, 5.1.3, 5.6.1 en 5.6.4 wordt voor agrarische functies de mogelijkheid geboden voor detailhandel in zelfgemaakte, bewerkte of geteelde producten. Dit is breder dan de mogelijkheid die het provinciaal Omgevingsbeleid biedt voor ondergeschikte detailhandel bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt (artikel 6.13 lid 3 sub c onder 3°) 3. In artikel 3.7.2, 4.7.3 en 5.8.3 wordt bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden voor detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, - gekweekte of geteelde producten. Het provinciaal Omgevingsbeleid	1. artikel 1.10 wordt gewijzigd overeenkomstig artikel 6.13 lid 3 sub c 1° omgevingsverordening Zuid-Holland. 2. artikel 353 onder h, 5.1.3 onder d en 5.6.1 onder h, wordt gewijzigd naar ondergeschikte detailhandel. 3. de artikelen 3.7.2 onder 8, 4.7.3 onder n en 5.7.3 onder 8 worden uit de regels geschrapt. ondergeschikte detailhandel 4. artikel 11.5.2 onder d zal uit de regels worden geschrapt	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

	biedt geen mogelijkheid voor detailhandel in buitengebied bij bedrijfsbeëindiging (artikel 6.3, lid 3, sub c, onder 3°). 4. Artikel 11.5.2. biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om per omgevingsvergunning af te wijken om kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Het provinciaal Omgevingsbeleid biedt geen ruimte voor kleinschalige detailhandel bij de functie wonen, anders dan ondergeschikte detailhandel bij een beroep aan huis. Verzocht wordt om de onder 1 en 2 genoemde detailhandel in lijn te brengen met het provinciaal Omgevingsbeleid. En de onder 3 en 4 genoemde mogelijkheden voor detailhandel uit het bestemmingsplan te schrappen.		
7e	Agrarische bedrijven Nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven (artikel 6.18 lid 2, Omgevingsverordening Zuid-Holland) Voor het vergroten van het bouwvlak van het agrarisch perceel Oost Havendijk 24 Dirksland naar 1,5 ha, ontbreekt deze onderbouwing. Verzocht wordt om deze onderbouwing alsnog aan te leveren.	Het agrarisch bedrijf op het perceel Oost Havendijk 24 Dirksland betreft een paardenfokkerij. Voor een goede bedrijfsvoering zijn een aantal voorzieningen nodig, zoals een paardenrijbak, stapmolen en langeercirkel. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de noodzaak voor het vergroten van het bouwvlak worden gemotiveerd.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het de toelichting, van het bestemmingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

In deze lijst staan de wijzigingen die overgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

- Artikel 2.1 uit de tekst zal 'hobbymatig' worden verwijderd en waar nodig vervangen worden door onvolwaardig.
- Artikel 2.7 uit de toelichting; de specifieke aanduiding 'Kantoor' wordt alleen van toepassing voor de unit Deltageul 3.

De regels wordt op de volgende punten aangepast:

- artikel 6.6, wijzigingsbevoegdheid bedrijventerrein, wordt uit de regels geschrapt.
- artikel 1.10 wordt gewijzigd naar artikel 6.13 lid 3 sub c 1° omgevingsverordening Zuid-Holland
- artikel 1.27 wordt aangepast naar artikel 6.13 onder 3 Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- Artikel 3.5.3 onder h, 5.1.3. onder d en 5.6.1 onder h wordt gewijzigd naar ondergeschikte detailhandel overeenkomstig artikel 6.13 lid 3, sub c, onder
- artikel en 6.5.3 van de planregels wordt indien nodig ook aangepast naar artikel 6.13 Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- artikel 3.7.2 onder 8, 4.7.3 onder n en 5.7.3 onder 8 worden uit de regels geschrapt.
- artikel 11.5.2 onder d zal uit de regels worden geschrapt

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

- Met betrekking tot het perceel Oudelandsedijk 34 Sommelsdijk wordt de analoge verbeelding aangepast -bw. Aan de digitale verbeelding is toegevoegd specifieke aanduiding 'dagrecreatie'.
- Een deel van het terrein aan het adres Molendijk 116, perceel 3315 wordt verwijderd van de verbeelding, aangezien dit perceel in eigendom is van het buurperceel en niet van de gemeente, en daarmee geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.
Deze locatie is uit het bestemmingsplan gehaald.