

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG
voorontwerpbestemmingsplan 'Oostdijkseweg
26' Gemeente Goeree-Overflakkee

Datum: 8 april 2016
Auteur(s): Bart van der Moere (projectleider)
Ronald Krul
Annelien Meulkens

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Inspraakreacties	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Inspraakreacties	7
3.	Overlegreacties	21

1. Inleiding

Gelet op de Inspraakverordening Goeree-Overflakkee heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Oostdijkseweg 26' van 21 oktober tot en met 2 december 2015 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast aan diverse instanties toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Deze Nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt van de gemeente hierin. De Nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Oostdijkseweg 26'. In de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 6.2 van de toelichting) wordt naar deze Nota verwezen en daarnaast is deze Nota als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

In deze Nota zijn in hoofdstuk 2 en 3 de inspraak- en overlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreacties

2.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober tot en met 2 december 2015 ter inzage gelegen. In totaal zijn 27 inspraakreacties ontvangen, waarvan 12 gelijkloidend. De gelijkloidende reacties zijn eenmaal samengevat en voorzien van antwoord. De overige 15 inspraakreacties zijn individueel beantwoord. Naast de inspraakreacties zijn er 3 overlegreacties ontvangen. De overlegreacties zijn in hoofdstuk 3 samengevat en voorzien van een antwoord.

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat, van een beoordeling voorzien en is per inspraakreactie aangegeven of de reactie wel of niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vanwege de wettelijke plicht om digitaal gepubliceerde documenten te anonimiseren, zoals het bestemmingsplan, zijn de namen van private personen geanonimiseerd. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen, zodat de reacties in de gemeentelijke administratie kunnen worden teruggevonden.

Nr.	registratienummer	Gelijke brieven	Organisatie
1	81900	1	
2	81899	1	
3	81819		
4	81626		
5	81624	1	
6	81322		
7	81621		
8	81620	1	
9	81619	1	
10	81618	1	
11	81475		
12	81406		
13	81376		Vereniging Buurtschap Oostdijk en Nieuwendijk
14	81372	2	
15	81371	1	
16	81369		
17		1	
18	81270	1	
19	81269		
20	80691	1	
21	81138	1	
22	81137		
23	81098		Delta Infra BV
24			Evides Waterbedrijf
25	81082	2	
26	80838		Provincie Zuid Holland
27	80828	1	
28	80826		
29	80720 / 79199		
30	80536	1	
31	79199	30	

2.2 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (tevens: 2, 5, 8, 9, 10, 15, 17, 18, 20, 21, 27 en 30)

Samenvatting:
De eerste inspraakreactie is een reactie die 13 keer met identieke tekst is ingediend. Daarom zijn deze 13 reacties voorzien van één gelijkluidend antwoord. Door de insprekers zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Insprekers stellen, dat het sluiten van een anterieure overeenkomst en het opstellen van een bestemmingsplan alleen mogelijk zou moeten zijn als het algemeen belang hiermee is gediend. 2. Insprekers stellen, dat als medewerking wordt verleend aan het bouwen van een woning op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur', dit een precedent zal scheppen voor toekomstige ontwikkelingen. 3. De boerderij op het perceel is in de Tweede Wereldoorlog gesloopt en slechts enkele schuurtjes bleven staan. Na de oorlog werd in het kader van de wederopbouw een nieuwe boerderij gerealiseerd aan de andere kant van de weg. Aangezien de boerderij 65 jaar geleden al zou zijn herbouwd, zou compenserende bebouwing daarom niet nodig zijn. 4. Insprekers stellen dat de huidige opstal niet geschikt is voor bewoning en niet voldoet aan het Bouwbesluit. Hierdoor zou geen sprake kunnen zijn van het vervangen van een huis. 5. De voormalige eigenaar van het pand en de gemeente zouden niet kunnen aantonen, dat het pand als (vakantie)woning is gebruikt. 6. De omstandigheid dat het terrein wordt opgeknapt, is nog geen reden om een anterieure overeenkomst aan te gaan en de bouw van een woning toe te staan. 7. Het bestuur van de Vereniging Oostdijk en Nieuwendijk zou geen antwoord hebben gekregen op de vraag waarom een anterieure overeenkomst is afgesloten. 8. Insprekers stellen dat tussen de bebouwing op nummer 24a en de eerstvolgende woning aan de zuidzijde van de Oostdijk de afstand honderden meters bedraagt. Daartussen zouden agrarische grond met landschappelijke waarde, natuur en zichtlijnen zijn gelegen. Om deze reden zouden de gaten tussen de bebouwing niet moeten worden ingevuld en ingebreed. Insprekers vragen zich af of hier wel sprake is van lintbebouwing. 9. Volgens insprekers zal de initiatiefnemer geen nadeel ondervinden als de bestemming niet wordt gewijzigd.
Gemeentelijke reactie:
1. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen vast te stellen. Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is het centrale toetsingskader bij het besluit om al dan niet een bestemmingsplan op te stellen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. Daarbij moet gesteld worden dat iedere inwoner het recht heeft om een nieuwe ontwikkeling aan te dragen. Vervolgens beoordelen wij of de nieuwe ontwikkeling gewenst is op basis van het vigerende beleid en in overeenstemming is met de geldende regelgeving. Uit de plantoelichting blijkt, dat het bouwplan voldoet aan alle van toepassing zijnde regelgeving en beleid. Wij zijn van mening, dat het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Bovendien verbetert het aanzicht van het perceel, een omstandigheid die ook in het belang van omwonenden is. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst is gebruikelijk en

noodzakelijk om het kostenverhaal te garanderen. - De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' agrarische bouwen gebruiksrechten. Het huidige perceel is in onbruik geraakt, maar kan desondanks wel voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Wij achten deze functie echter niet wenselijk. Op deze locatie in het buitengebied past een woonfunctie beter bij de aard van de omgeving, vooral ook omdat de Oostdijkseweg feitelijk lintbebouwing is met hoofdzakelijk woonfuncties. De situatie op dit perceel is in die zin uniek, dat aan de rest van de Oostdijkseweg geen onbenutte planologische bouw mogelijkheden meer aanwezig zijn. Van precedentwerking is dan ook geen sprake. - Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie verder de reactie op punt 1. - In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het verleden op deze locatie een woning heeft gestaan. Mede daarom is het opnieuw oprichten van een woning ruimtelijk aanvaardbaar. Met een knipoog naar het verleden is een schets gegeven van hoe de toekomstige woning eruit kan komen te zien, waarbij rekening is gehouden met historische karakteristieken. Met dit plan wordt geen beroep gedaan op een herbouwwrecht. - Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. - Het enkele feit dat het terrein wordt opgeknapt, is op zichzelf onvoldoende reden voor het verlenen van medewerking aan het aanpassen van de bestemming. Welke redenen dat zijn, is in de reactie op punt 1 al uiteengezet. - Verwezen wordt naar de reactie op punt 1. - Tussen de Oostdijkseweg 24a en 28 woning is inderdaad grond met de bestemming 'Natuur-1' gelegen. De woning wordt echter niet gebouwd op deze grond, maar op de grond waar voorheen de voormalige boerderij op was gelegen. In die zin wordt de oorspronkelijke situatie gerespecteerd. Er is dan ook geen sprake van het invullen of inbreiden van grond met een landschappelijke waarde, natuur of zichtlijnen. Overigens is op verschillende plaatsen op de Oostdijkseweg tussen de woningen grond met de bestemming 'Natuur-1' gelegen en/ of is sprake van een zichtlijn, zodat het bouwplan ook bij de bestaande situatie op de Oostdijkseweg aansluit. Langs de Oostdijkseweg is wel degelijk sprake van lintbebouwing: lineaire, losse bebouwing aan een weg, die slechts één perceel diep is. Bovendien is de Oostdijkseweg in het provinciale 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' aangewezen als een bebouwingslint. - Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie:
De inspraakreacties leiden niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 3

Samenvatting:
Door inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: - Inspreker laat weten het eens te zijn met de reactie van Vereniging Buurtschap Oostdijk Nieuwendijk. - Door de ontwikkeling zal een stuk ongerepte natuur verdwijnen. - Inspreker stelt, dat het bouwplan een ongewenste precedentwerking tot gevolg zou hebben. - Inspreker vindt het zorgelijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt ten behoeve van het bouwplan.

Gemeentelijke reactie:
1. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. De inspraakreactie van de Vereniging Buurtschap Oostdijk Nieuwendijk, is beantwoord bij <i>inspraakreactie 13</i>. Naar deze beantwoording wordt hier verwezen. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. Het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Natuur-1' blijft behouden. Dit gedeelte ligt binnen de provinciaal vastgelegde Ecologische HoofdStructuur. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 4

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker vraagt zich af hoe het mogelijk is dat er een woning wordt gebouwd op een perceel grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur-1'. Inspreker is van mening dat het algemeen belang hier niet mee is gediend. 2. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zou als oneigenlijk argument zijn gebruikt dat het perceel in deplorabele staat verkeert. Inspreker is van mening, dat het perceel begroeid is met beplanting en dat hiermee sprake is van natuurontwikkeling. 3. Inspreker stelt, dat het laten verpauperen van het perceel wordt beloond met een bouwrecht voor een woning. 4. Er zou geen recht bestaan om ter plaatse een woning te bouwen alleen vanwege het feit dat er ooit een woning heeft gestaan. 5. Het planvoornemen zou in strijd zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid zou niet toestaan, dat er gebouwd wordt op percelen met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur-1'. Ook zou er niet gebouwd mogen worden in de "Kroonjuwelen", zoals het zandwallengebied en de bebouwingslinten van de Oostdijk en Nieuwendijk. Het bouwplan zou in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan zou in strijd zijn met het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'. 6. Inspreker stelt, dat er precedenter worden geschapen als dit plan wordt vastgesteld. 7. Inspreker stelt dat door de nieuw te bouwen woning het uitzicht op de schapenweide en het bos zal worden aangetast, uitgerekend op een markant recreatieknooppunt; er is geen sprake van kwaliteitsverbetering.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 en 8 van inspraakreactie 1. 2. De huidige aanblik van het perceel is het resultaat van vele jaren achterstallig onderhoud. Het perceel is onmiskenbaar verpauperd. 3. Wij zijn van mening dat de bouw van een nieuwe woning het aanzicht van het perceel in positieve zin zal wijzigen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op punt 1 van inspraakreactie 1. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van inspraakreactie 1. 5. Het plangebied is in het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' en de 'Visie ruimte en mobiliteit' van de provincie Zuid-Holland gelegen in de zone 'linten in het

schurvelingenlandschap'. In het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' zijn de ambities voor deze linten opgenomen, namelijk geen planmatige uitbreidingen, maar wel inzetten op inbreidingen of transformaties. Een transformatie moet aansluiten bij de bestaande korrel, het profiel en de transparantie van het lint. Het beoogde terrein is momenteel ingericht met een klein bouwwerk en opgaande beplanting. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de huidige inrichting, de korrel, het profiel en de transparantie van het lint. In de 'Visie ruimte en mobiliteit' van de provincie Zuid-Holland is voor het schurvelingenlandschap aangegeven, dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap. Gelet daarop zijn wij van mening dat het bouwplan aansluit bij de kleinschalige structuur van het landschap. De provincie heeft bovendien aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de nieuwe ontwikkeling. Verder heeft de gemeenteraad in het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten' bepaald dat aan de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is vastgelegd, medewerking wordt verleend. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op punt 1 en 8 van inspraakreactie 1. 6. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van inspraakreactie 1. 7. Door het hoge opgaande groen op het perceel wordt het uitzicht al grotendeels belemmerd. Overigens wordt het perceel niet tot aan de rand van de Hofdijkseweg bebouwd, zodat een zekere mate van doorzicht behouden blijft. Het huidige perceel toont een verpauperd beeld. Wij zijn van oordeel dat het oprichten van een woning die in het straatbeeld past, tot een kwaliteitsverbetering leidt.
Conclusie: De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. - De paragraaf betreffende de toetsing van het provinciaal en gemeentelijk beleid zal worden aangevuld.

Inspraakreactie 6

Samenvatting: Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker stelt dat door het bouwplan een natuurgebied wordt opgeofferd. Bovendien zou het karakter van de Oostdijkseweg met afwisselend weilanden, bosjes, natuurgebieden en woningen worden aangetast.
Gemeentelijke reactie: 1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. Aangezien aan de Oostdijkseweg verschillende woningen zijn gelegen, achten wij een woonbestemming voor het onderhavige perceel passend. Met de realisatie van de woning is naar onze mening sprake van een kwaliteitsimpuls en worden de natuurwaarden behouden.
Conclusie: De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 7

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Er wordt een volwaardige woning herbouwd op een plek waar nu een klein gebouw staat dat grotendeels verborgen is door struweel en niet storend is. 2. Van het herbouwenrecht zou al gebruik zijn gemaakt met de nieuwe boerderij op nummer 73. 3. Het afsluiten van de openheid ter plaatse zou sterk afbreuk doen aan de landschappelijke schoonheid. Dit is een kwaliteitsverslechtering. 4. Er dreigt een ongewenste precedentwerking bij het doorzetten van dit plan. 5. Het plan zou in strijd met het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten' dat bepaalt, dat het niet wenselijk is open percelen te bebouwen.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 bij <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 bij <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Door de bestaande, hoge opgaande beplanting worden doorzichten vanaf het perceel al grotendeels belemmerd. Bovendien wordt het perceel niet tot aan de rand van de Hofdijkseweg bebouwd, zodat het doorzicht grotendeels behouden blijft. Het nieuwe plan zal de openheid van het landschap zodoende niet aantasten. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 bij <i>inspraakreactie 1</i>. 5. In het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten' wordt onder de kop 'inwerkingtreding en overgangsregel' specifiek aangegeven, dat de in 2014 al toegezegde medewerking voor het wijzigen van de bestemming van de locatie Oostdijkseweg 26 in 'Wonen' ongewijzigd blijft. Zie de slotzin: <i>'De in 2014 reeds toegezegde medewerking aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Oostdijkseweg 26 in Wonen wordt dan ook niet gewijzigd'</i>. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met dit beleid.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 11

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Het verdichten van de open ruimten langs de Oostdijkseweg leidt tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. Het gebiedsprofiel benoemt het cultuurhistorisch waardevolle lint in Oostdijk en specificeert dat het kleinschalige en open karakter van de linten wordt bepaald door de smalle profielen en de variatie tussen dicht en open. Dichtslibben van het schurvelingenlandschap moet worden voorkomen. Dit beleidskader zou niet zijn meegewogen bij de beoordeling van de ontwikkeling. 2. De onderbouwing van het bouwplan zou op wezenlijke onderdelen tekortschieten. Er zouden niet relevante gegevens zijn aangereikt. Zo zou in de toelichting zijn aangegeven dat zich op het perceel een kleine woning met opstallen bevindt. Van een woning zou geen sprake zijn, maar slechts van restanten van een oude boerderij. Ook zou in de toelichting gesproken worden over enkele verouderde opstallen. Deze bebouwing zou echter buiten het plangebied liggen. Ook zou het perceel geen huisnummer hebben. De toelichting zou vermelding van de huidige bestemming achterwege laten. Verder is in de toelichting aangegeven, dat er met de herontwikkeling wordt aangesloten op de historische situatie.

De gesloopte boerderij is echter al herontwikkeld op nummer 73. Volgens inspreker is in de plantoelichting ten onrechte aangegeven, dat het plangebied afgeschermd is door bosschages. Het plangebied zou half open zijn, vanuit het aanliggende natuurgebied zou de bebossing tot halverwege het plangebied reiken. Inspreker stelt dat ten onrechte is geconcludeerd dat het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) niet aan de ontwikkeling in de weg staat, de informatie zou onvolledig zijn. In de plantoelichting zou geen rekening zijn gehouden met het 'Masterplan kust en erfgoed'. Het plan zou niet aansluiten bij het karakter van het lint. Het plan zou niet aansluiten bij de richtpunten van de kwaliteitskaart ten aanzien van het schurvelingenlandschap, de verdichting zou afbreuk doen aan de kwaliteit. De richtlijnen van het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' zouden niet meegenomen zijn bij de ontwikkeling.
Gemeentelijke reactie:
1. Door de bestaande hoge opgaande beplanting zijn de doorzichten vanaf de Oostdijkseweg over het perceel na al grotendeels afgesloten. Het plan sluit aan bij de oorspronkelijke situatie, waar sprake was van een bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf ter plaatse. Toen was het perceel immers ook deels bebouwd. Het bouwplan houdt rekening met het gebiedsprofiel. Het bouwplan omvat niet het volledige perceel, tot aan de Hofdijkseweg, zodat het doorzicht wordt gehandhaafd. Het kleinschalige en open karakter van de linten wordt zodoende niet aangetast en de variatie tussen dicht en open wordt behouden. Het schurvelingenlandschap blijft niet dicht. Het nieuwe planvoornemen zal de openheid van het landschap daarom niet aantasten. 2. De toelichting op een bestemmingsplan moet voldoen aan de vereisten die zijn opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Zo moet onder andere aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de waterhuishouding, de uitvoerbaarheid van het plan, in de grond aanwezige monumenten, et cetera. Ook dient aandacht te worden besteed aan het van toepassing zijnde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wij zijn van mening dat de plantoelichting hieraan voldoet. In het verleden bevond zich op het perceel een bedrijfswoning c.q. boerderij. Dat hiervan slechts de sloopresten over zijn, is ons bekend. In de plantoelichting is wel degelijk de vigerende bestemming opgenomen. Zie daarvoor bladzijde 17, onder het kopje 'bestemmingsplan'. Het Barro voorziet in de juridische borging van nationaal ruimtelijk beleid, niet van beleid op gemeentelijk niveau. In het Barro wordt het onderhavige plangebied dan ook niet genoemd, zodat terecht is geconcludeerd dat zich in het plangebied geen ruimtelijke belangen, zoals benoemd in het Barro, bevinden. Het 'Masterplan kust en erfgoed' beschrijft de cultuurhistorie van het Nederlandse kustgebied. Dit plan verzet zich niet tegen het toevoegen van een enkele woning in de lintbebouwing langs de Oostdijkseweg. In de plantoelichting zal alsnog aandacht aan het Masterplan worden besteed. Ten aanzien van de kwaliteitskaart en het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' wordt verwezen naar de reactie op punt 5 van <i>inspraakreactie 4</i>.
Conclusie:
De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. - De paragraaf betreffende de toetsing van het Rijksbeleid zal worden aangevuld.

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker verwijst voor wat betreft de inhoudelijke bezwaren naar hetgeen door de Vereniging Buurtschap Oostdijk en Nieuwendijk is gesteld in haar inspraakreactie. 2. Daarnaast vindt inspreker het onbegrijpelijk dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en de bestemming 'Natuur' worden gewijzigd in een woonbestemming. Na 2012 hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die een dergelijke wijziging zouden rechtvaardigen. Het bouwen tast de bestemming 'Natuur' op onaanvaardbare wijze aan. Het perceel dient ongewijzigd te blijven, mede gelet op de belangrijke visuele functie. 3. Ook vindt inspreker het onjuist dat wordt overgegaan tot vaststelling van dit plan, terwijl het beleid met betrekking tot het zandwallengebied en bebouwingslinten nog niet is vastgesteld. Zeker omdat daarin gesteld wordt dat het niet wenselijk is te bouwen op open percelen.
Gemeentelijke reactie:
1. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar de reactie op <i>inspraakreactie 13</i>. 2. In het vigerende bestemmingsplan zijn momenteel ook al bouwmogelijkheden voor het perceel opgenomen, zij het zeer beperkt. Het toevoegen van een woning is ruimtelijk gezien echter alleszins aanvaardbaar, omdat de Oostdijkseweg wordt getypeerd door lintbebouwing. Een klein deel van het perceel is gelegen binnen de Ecologische HoofdStructuur (EHS), maar in dit gedeelte zijn geen bouwmogelijkheden toegestaan. Overigens hebben Gedeputeerde Staten (GS) in het kader van het vooroverleg te kennen gegeven de begrenzing van de EHS te zullen aanpassen. Verder wordt verwezen naar de reactie op de punten 1,2 en 8 bij <i>inspraakreactie 1 en – voor de overlegreactie van GS- naar overlegreactie 3</i>. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 5 van <i>inspraakreactie 4</i> en naar <i>inspraakreactie 7</i>, punt 5.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 13

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Er bestaat geen recht om een woning terug te bouwen, omdat: a. van het herbouwwrecht al gebruik gemaakt is met de bouw van de woning aan de overzijde, Oostdijkseweg 73; b. de eigenaar de grond gekocht heeft als agrarische grond en als natuur, zonder bouwrechten; c. er op dit perceel geen bestaande woonbebouwing aanwezig is; d. geen sprake is van compensatie door sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, zoals bedoeld in de ruimte voor ruimte-regeling; e. men het perceel heeft laten verpauperen. 2. Inspreker is van mening dat het perceel niet is verpauperd, maar is begroeid. Op het perceel zijn bebouwingsresten aanwezig, die geen afbreuk doen aan de natuur- en

landschapswaarden. 3. De perceelegeigenaar zou gesommeerd moeten worden de bebouwingsresten op te ruimen en indien nodig houtopstanden te rooien. 4. Inspreker is van mening, dat de voorgenomen ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantast, omdat: a. Het vigerende bestemmingsplan aan de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur' toekent, zonder bouwvlak. Ter plaatse zou daarom geen bebouwing zijn toegestaan; b. met het nieuwe plan een woning, bijgebouwen, erfafscheidingen en vergunningsvrije bouwwerken worden toegestaan; c. door de bebouwing een belangrijke zichtlijn verloren gaat. 5. Het plan zou in strijd zijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bouwplan zou niet voldoen aan en er zou onvoldoende aandacht besteed zijn aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (hierna: SVIR), het 'Programma Ruimte', de 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland', de Kwaliteitskaart en de cultuurhistorische kaart. Het bouwplan zou niet zijn getoetst aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'. 6. De haalbaarheid ten aanzien van naastgelegen agrarische bedrijven is onvoldoende belicht. De nieuw te bouwen woning zou gelegen zijn binnen de invloedssfeer van het agrarisch bedrijf aan de Hofdijkseweg. 7. Het bouwplan zou tot een ongewenste precedentwerking leiden.	Gemeentelijke reactie:
1. a. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van <i>inspraakreactie 1</i>. Op deze locatie is van oudsher een bouwvlak aanwezig, zij het van beperkte omvang, waarbinnen de mogelijkheid bestaat om bebouwing te realiseren. Daarmee bevinden zich op het perceel bestaande bouwrechten. b. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1, 2 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. c. Door inspreker wordt terecht aangegeven dat op dit perceel op dit moment geen woning meer aanwezig is. De toelichting wordt aangepast, waarbij wordt aangegeven dat hier slechts nog de restanten van een woning aanwezig zijn. Dit doet er echter niet aan af, dat het perceel van oudsher gebruikt is voor een (bedrijfs)woning. In zoverre sluit het bouwplan aan bij de historische situatie. d. Verwezen wordt naar de reactie op punt 5 van <i>inspraakreactie 4</i>. e. De huidige aanblik van het perceel is het resultaat van vele jaren achterstallig onderhoud. Het perceel is verpauperd. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 2 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 onder e van deze inspraakreactie. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 en 6 van <i>inspraakreactie 1</i>. 4. a. Het vigerende bestemmingsplan kent aan de gronden inderdaad de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur' toe. Op het perceel is echter van oudsher een bouwvlak aanwezig, waarbinnen de mogelijkheid bestaat om bebouwing te realiseren. Zie hierover ook de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>. De vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet meer passend op deze locatie en binnen het bebouwingslint. Bovendien sluit een nieuwe woning beter aan bij de historische situatie, waarin ook een (bedrijfs)woning aanwezig	

was. De huidige toestand is beschreven om aan te geven in welke staat de het perceel zich momenteel bevindt. Vervolgens is onderbouwd waarom door de toevoeging van een woning de ruimtelijke situatie verbetert.

- b. Abusievelijk is op de verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan geen goot- en bouwhoogte opgenomen. Dit wordt alsnog in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Verder is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. In combinatie van de maximale goot- en bouwhoogte en de maximale inhoudsmaat, is de maximale bebouwing gelimiteerd. Verder geldt dat, net als dat bij andere woonbestemmingen het geval is, vergelijkbare erfbebouwingsmogelijkheden worden geboden. Dit betekent dat maximaal 50% van het bij de woning behorende achtererf bebouwd mag worden met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 75 m². Op basis van de huidige bestemmingsregels zijn erfafscheidingen van 3 meter hoog mogelijk. Het nieuwe plan voorziet in een lagere erfafscheiding. Overigens heeft de aanvrager toegezegd er voor te zullen zorgen het perceel met groen in te passen, zodat de overgang van de woning naar de omliggende agrarische gronden wordt verzacht. De bouw mogelijkheden die vergunningsvrij worden geboden, zijn gelieerd aan de omvang van het bebouwingsgebied (achtererfgebied, minus hoofdgebouw). Hierdoor blijft de omvang van de bijbehorende bouwwerken in verhouding met de woning. De mogelijkheid tot het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken kan in het bestemmingsplan niet worden ingeperkt, aangezien het recht op het bouwen van vergunningvrije bouwwerken rechtstreeks uit de wet (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo) voortvloeit. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van *inspraakreactie 11*.

5. De laatste rijksbeleidsplannen die zijn uitgebracht gaan uit van decentralisering van bevoegdheden naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Het rijksbeleid gaat vooral in op onderwerpen die van nationaal belang zijn. Een ontwikkeling op dit schaalniveau is niet van invloed op dat beleid. Desalniettemin wordt de toelichting in het ontwerp nader aangevuld met beschrijvingen van rijksbelangen, voor zover van toepassing, die hier in de omgeving spelen.

Ten aanzien van het provinciaal beleid is in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan een uitvoerige behandeling van het planvoornemen opgenomen. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het bestemmingsplan ter toetsing voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft het plan beoordeeld en vindt het plan passend binnen het provinciaal beleid. De beschrijving van het provinciaal beleid wordt in het ontwerpbestemmingsplan waar nodig verder aangevuld.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is een uitvoerige behandeling van het gemeentelijk beleid opgenomen, waaruit blijkt dat de realisatie van een woning op deze locatie past binnen het gemeentelijk beleid. De behandeling van het gemeentelijk beleid wordt desondanks waar nodig verder aangevuld. Hierbij wordt dan met name aandacht besteed aan de ruimtelijke beleidsmatige inpasbaarheid. In de toelichting wordt de toetsing aan het "Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten" alsnog opgenomen. Toetsing is in het voorontwerpbestemmingsplan achterwege gebleven, omdat in de overgangsregel van dit beleid is opgenomen dat dit beleid niet van toepassing wordt verklaard voor de locatie Oostdijkseweg 26. Verwezen wordt verder naar de reactie op punt 1 van *inspraakreactie 1* en naar punt 5 van *inspraakreactie 7*.

6. Binnen een straal van 100 meter is het agrarisch bedrijf van de Hofdijksweg 72 gelegen, met daarbij een camping. Het agrarische gebruik ter plaatse betreft akker- en vollegrondstuinbouw. De aanwezigheid van het bedrijf heeft echter geen invloed op de

uitvoerbaarheid van dit plan. Op kortere afstand van het bedrijf zijn al woonbestemmingen aanwezig. Daarnaast geldt op grond van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' voor dit type bedrijf een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op een grotere afstand. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. 7. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>.
Conclusie:
De reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. - In de toelichting wordt opgenomen dat sprake is van de restanten van een voormalige woning. - Op de verbeelding wordt een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. - In de toelichting wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opnieuw tegen het licht gehouden en indien nodig aangevuld. In de toelichting wordt de paragraaf bedrijven- en milieuzonering uitgebreid met de vermelding van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Inspraakreactie 14 en 25

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Het afwijken van een bestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst zou alleen acceptabel zijn als het algemeen belang hiermee gediend is. 2. Er zou niet van het bestemmingsplan mogen worden afgeweken als daarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur-1' wordt aangetast. 3. Het plan zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben. 4. Naar de mening van de inspreker is de toekomstige woning op het perceel te groot en blokkeert deze een groot deel van het uitzicht van Goedereede richting de duinen, waardoor de toeristische waarde van de kop van Goeree-Overflakkee aangetast wordt. 5. De huidige bewoners van de Oostdijkseweg hebben, via de aankoopsom van hun woning, meebetaald voor het landschapsschoon dat hen via het bestemmingsplan verzekerd was.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2, 6 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>. 4. Het uitzicht wordt in de huidige situatie al grotendeels geblokkeerd door hoog opgaand groen dat zich op het perceel bevindt. Het toevoegen van de woning verandert daar nauwelijks iets aan. Bovendien wordt het perceel niet tot aan de rand van de Hofdijkseweg bebouwd. Het zicht op de duinen vanuit de kern Goedereede is overigens maar in beperkte mate aanwezig. 5. De ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie staat los van de in het verleden uitgevoerde vastgoedtransacties elders langs de Oostdijkseweg. Indien inspreker van mening is, dat hij door de ontwikkeling in planologische zin wordt benadeeld, kan een tegemoetkoming in de planschade worden gevraagd.
Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 16

Samenvatting:

Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt:

1. Inspreker is van mening, dat er geen ruimtelijke belangen worden gediend met de beoogde ontwikkeling. Er zou geen sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
2. Het plan zou leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverslechtering, aangezien de landschappelijke waarden van de gronden zouden worden aangetast en het open doorzicht vanaf de Oostdijkseweg op de polders en Goedereede zou verdwijnen. Er zijn ter plaatse 3 bankjes geplaatst zodat passanten van het uitzicht kunnen genieten.
3. Inspreker begrijpt niet waarom het perceel als verpauperd wordt aangemerkt en wat hiermee wordt bedoeld. Inspreker merkt de begroeiing op het perceel aan als natuurontwikkeling.
4. Inspreker stelt dat de perceeleigenaar gesommeerd moet worden om de bebouwingsresten op het perceel te saneren en indien nodig houtopstanden te rooien.
5. Het bouwplan zou ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben.
6. Er zou geen sprake zijn van een recht op het terugbouwen van een woning, aangezien de voormalige boerderij al is teruggebouwd op nummer 73.
7. Het bouwplan zou niet getoetst zijn aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'.

Gemeentelijke reactie:

1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 en 6 van *inspraakreactie 1*.
2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 8 van *inspraakreactie 1*, punt 4 van *inspraakreactie 14* en punt 4c van *inspraakreactie 13*.
3. De huidige aanblik van het perceel is het resultaat van vele jaren achterstallig onderhoud. Het perceel is verpauperd. Van natuurontwikkeling is geen sprake.
4. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.
5. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van *inspraakreactie 1*.
6. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van *inspraakreactie 1*.
7. Verwezen wordt naar de reactie op punt 5 van *inspraakreactie 4* en naar punt 5 van *inspraakreactie 7*.

Conclusie:

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting zal alsnog aandacht worden besteed aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'.

Inspraakreactie 19

Samenvatting:

Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt:

1. Het plan zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben.
2. De inspreker vreest voor een waardedaling van zijn woning ten gevolge van de

ontwikkeling.
3. Het plan zou niet getoetst zijn aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'.
4. De inspreker wenst antwoord op de vraag waarom een anterieure overeenkomst is afgesloten.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i> . 2. Indien inspreker van mening is dat de ontwikkeling leidt tot een planologische verslechtering, kan verzocht worden om een tegemoetkoming in de planschade. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 8 van <i>inspraakreactie 1</i> . In het ontwerpbestemmingsplan zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'. Zie ook <i>inspraakreactie 7</i> , punt 5. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i> .
Conclusie:
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 22

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker is van mening dat een ieder zich dient te houden aan het vigerende bestemmingsplan, zo ook initiatiefnemer. 2. De woning die er ooit heeft bestaan is aan de overzijde van de weg op nummer 73 al teruggebouwd. Er is dus geen sprake van het vervangen van een huis. De huidige bebouwing voldoet niet aan het Bouwbesluit. 3. Met de komst van de woning gaat het uitzicht vanaf de drie bankjes verloren. 4. Waarom wordt het laten begroeien van een agrarisch perceel door beplanting als een verpauperd perceel betiteld? 5. De inspreker vraagt zich af waarom het betreffende plan niet is getoetst aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Het uitzicht wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door het hoge opgaande groen op het perceel. Het perceel wordt niet tot de rand van de Hofdijkseweg bebouwd, zodat het zicht behouden blijft. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op punt 4 onder b van <i>inspraakreactie 13</i>. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 4</i>. 5. . Toetsing is in het voorontwerpbestemmingsplan achterwege gebleven, omdat in de overgangsregel van dit beleid is opgenomen dat dit beleid niet van toepassing wordt verklaard voor de locatie Oostdijkseweg 26. Zie ook punt 5 van <i>inspraakreactie 7</i>.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 28

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker stelt dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. 2. Het plan zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben. 3. De belofte om het perceel op te knappen zou geen reden zijn om het bouwplan toe te staan. 4. Het is inspreker niet duidelijk waarom een anterieure overeenkomst is gesloten. 5. De inspreker vraagt zich af waarom het betreffende plan niet is getoetst aan het 'Beleid zandwallengebied en bebouwingslinten'.
Gemeentelijke reactie:
1. Het bouwplan is inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Wij zijn echter bevoegd van het bestemmingsplan te herzien. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Het enkele feit dat het terrein wordt opgeknapt, is op zichzelf onvoldoende reden voor het verlenen van medewerking aan het aanpassen van de bestemming. De redenen die tot herziening van de bestemming hebben geleid zijn eerder al uiteengezet: zie punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 2 en 6 van <i>inspraakreactie 1</i>. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. 5. Toetsing is in het voorontwerpbestemmingsplan achterwege gebleven, omdat in de overgangsregel van dit beleid is opgenomen dat dit beleid niet van toepassing wordt verklaard voor de locatie Oostdijkseweg 26. In de toelichting zal dit punt worden verduidelijkt.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 29

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Inspreker stelt dat er alleen een anterieure overeenkomst mag worden gesloten en van het bestemmingsplan mag worden afgeweken als daarmee het algemeen belang is gediend. Dit zou niet mogen gebeuren in individuele gevallen en zeker niet als daarmee landschaps- en natuurwaarden van de desbetreffende gronden worden omzeild. 2. Er kan hier geen sprake zijn van herbouwwrecht. Deze woning is aan de overkant al teruggebouwd. 3. Het bouwplan zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben. 4. Het bouwplan zou niet leiden tot kwaliteitsverbetering en zou leiden tot aantasting van het beeld van de Oostdijk en het uitzicht op de duinen. 5. De goothoogte van de woning zou niet zijn beperkt in de planregels.

6. De huidige bewoners van de Oostdijkseweg hebben, via de aankoopsom van hun woning, meebetaald voor het landschapsschoon dat hen via het bestemmingsplan verzekerd was.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1, 6 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2 van <i>inspraakreactie 1</i>. 4. De doorzichten naar de duinen zijn grotendeels belemmerd door het opgaande groen naast het perceel. Het perceel wordt niet tot de rand van de Hofdijkseweg bebouwd, zodat enige doorkijk mogelijk blijft. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 11</i>. 5. Abusievelijk is op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan geen goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze omissie wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. 6. Indien inspreker van mening is, dat het bouwplan voor hem planologisch nadeel met zich meebrengt, kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het planvoornemen.

Inspraakreactie 30

Samenvatting:
Door de inspreker zijn de volgende bezwaren kenbaar gemaakt: 1. Het vigerende bestemmingsplan is nog maar 2 jaar oud. Inspreker is van mening, dat het bestemmingsplan niet zomaar mag worden gewijzigd. 2. Het bouwplan zou de natuurwaarden en begroeiing ter plaatse aantasten. 3. Het perceel heeft geen huisnummer. 4. De voormalige boerderij is al herbouwd op nummer 73.
Gemeentelijke reactie:
1. Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van <i>inspraakreactie 1</i>. 2. Verwezen wordt naar de reactie op punt 2, 5 en 8 van <i>inspraakreactie 1</i>. 3. Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. 4. Verwezen wordt naar de reactie op punt 4 van <i>inspraakreactie 1</i>.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het planvoornemen.

3. Overlegreacties

Overlegreactie 1: Delta Netwerkgroep

Samenvatting:

In het kader van het vooroverleg is door Delta Netwerkgroep een reactie op het plan ingediend. Namens Evides beheert en onderhoudt deze instantie het waterleidingnetwerk. Binnen het plangebied bevindt zich een watertransportleiding van asbestcement, met een diameter van 400 mm. De leiding vormt een essentiële schakel in het drinkwatertracé. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt:

1. In de nabijheid van of boven de waterleiding zijn bomen en/of (diepwortelende) beplanting aanwezig. Deze beplanting bemoeilijkt het onderhoud van de leiding. Het verwijderen/omvallen hiervan brengt daarnaast verhoogde risico's met zich mee. De waterleiding moet vrij toegankelijk blijven voor beheer en onderhoud. Hier mag geen diepwortelende beplanting worden geplaatst.
2. Asbestcement is zeer kwetsbaar en moet uiterst zorgvuldig beschermd worden. Werkzaamheden, transporten en heiwerkzaamheden kunnen de leiding beschadigen en omvangrijke schade veroorzaken. De werkzaamheden dienen daarom uiterst zorgvuldig te worden uitgevoerd. Er gelden algemene voorwaarden voor werkzaamheden in nabijheid van waterleidingen. Ter bescherming van de leiding wordt verzocht de volgende aanpassingen in de planregels op te nemen:
 - a. artikel 4.2 onder b wijzigen: "ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd".
 - b. artikel 4.3 toevoegen: "Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterleiding omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en / of werkzaamheden de belangen van de leiding niet geschaad worden en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen".
 - c. Artikel 4.4.3 verwijderen: het woordje "onevenredig".
 - d. Toevoegen: voorrangsregeling voor (dubbel)bestemmingen: "Wanneer dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen krijgt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' voorrang".

Gemeentelijke reactie:

1. Door de initiatiefnemers is toegezegd dat eventuele diepwortelende beplanting zal worden verwijderd.
2. Boven de leiding en binnen de beschermingszone van de leiding wordt niet gebouwd. Daarnaast zal bij de inrichting van het perceel rekening worden gehouden met de toegankelijkheid voor eventuele werkzaamheden. Er wordt hier geen diepwortelende beplanting aangebracht.
3. De ontwikkelaar zal op de hoogte worden gesteld van de algemene voorwaarden en van de kwetsbaarheid van de leiding.
4. Een deel van de voorgestelde wijzigingen zal worden overgenomen en aan de planregels van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Zo zal de voorgestelde redactie van artikel 4.2 onder b (in het geheel niet bouwen in de leidingenstrook) worden overgenomen. Ook artikel 4.3 zal worden aangepast, met dien verstande dat hier wordt gesproken over

voorgenomen bouwwerken (in plaats van werken of werkzaamheden, die zijn opgenomen in artikel 4.4.1). De voorgestelde wijziging van artikel 4.4.3 is echter niet akkoord. Het voorstel leidt ertoe dat elke benadeling van de leiding tot weigering van de omgevingsvergunning leidt. Gelet op de samenhang met andere dubbelbestemmingen en overigens ook met het bepaalde in artikel 4.3 van de planregels, blijft de huidige redactie ongewijzigd. Evenmin zal om diezelfde reden de voorgestelde voorrangsregeling worden overgenomen.
Conclusie:
De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Overlegreactie 2: Waterbedrijf Evides

Samenvatting:
Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Ter kennisgeving zijn wel de voorwaarden voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen van Evides meegestuurd.
Gemeentelijke reactie:
De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De meegestuurde voorwaarden worden voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie:
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Overlegreactie 3: Provincie Zuid-Holland

Samenvatting:
In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan door de provincie beoordeeld. Het plan geeft geen aanleiding tot het indienen van een overlegreactie. Wel worden enkele kanttekeningen bij het plan geplaatst: 1. In het plan wordt genoemd dat het perceel buiten de Ecologische HoofdStructuur ligt. Een merkwaardig pootje van de EHS ligt echter net wel binnen het woonperceel en bouwvlak, waardoor een woonbestemming eigenlijk niet mogelijk is. In de komende herziening van de VRM komt dit pootje te vervallen. Derhalve wordt op dit punt geen overlegreactie ingediend. 2. Het plan is een goed voorbeeld van inpassing in een bestaand lint. 3. Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan het maximum aantal wooneenheden 0 bedraagt. Geadviseerd wordt het aantal in het nieuwe bestemmingsplan juist op te nemen. Voorts ontbreekt een maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding. Tot slot is de regeling onder de bouwregels onder g niet uitvoerbaar. De tekst moet hier worden aangepast.
Gemeentelijke reactie:
1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de herziening van de VRM zullen wij te zijner tijd controleren of de begrenzing van EHS inderdaad is gecorrigeerd. 2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. 3. Het scherpe meelesen van de provincie wordt gewaardeerd. De regels van het bestemmingsplan worden zo opgesteld dat hier maximaal één woning is toegestaan. Voorts

is abusievelijk de goot- en bouwhoogte niet op de verbeelding opgenomen. Een en ander wordt in het ontwerp gecorrigeerd. Tot slot wordt terecht aangegeven dat met de huidige formulering van artikel 3.2 onder g de woning binnen het bouwvlak niet aan die regel kan voldoen. De regel wordt aangepast.

Conclusie:

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.