

Bestemmingsplan Buitengebied West

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van publicatie ontwerpbestemmingsplan

1. Publicatie ontwerpbestemmingsplan

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 mei tot en met 3 juli 2016. Het plan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en in het stadhuis. Binnen de termijn kon zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze ingediend worden. Tijdens deze periode zijn in totaal 28 zienswijzen ontvangen van uiteenlopende partijen (o.a. instanties die eerder betrokken zijn bij de overlegprocedures, particulieren, bedrijven en belangenorganisaties).

1.2 Procedure

Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, is de voorontwerpfase van het bestemmingsplan 6 weken gepubliceerd geweest van 27 augustus tot en met 7 oktober 2015. Tijdens deze periode zijn inspraak- en overlegreacties ontvangen, die in de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg zijn beantwoord. Mede aan de hand van deze reacties en de beantwoording daarvan, is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zoals hierboven omschreven eveneens voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn de zienswijzen ingediend die in deze nota behandeld worden. De conceptnota is verstuurd naar de indieners van een zienswijze waarna enkele indieners hun zienswijze tijdens een hoorzitting hebben toegelicht aan de wethouders Ruimtelijke Ordening en Agrarische Zaken. Hiervan is verslag gemaakt welke als bijlage is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Het is aan de gemeenteraad van Nissewaard om deze te beoordelen, wat gebeurt door voorliggende nota bij de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de gemeenteraad mee te wegen.

Na de vaststelling wordt het plan nog eenmaal gepubliceerd in het kader van de beroepsprocedure. Belanghebbenden die beroep in willen stellen tegen het plan hebben daar een periode van 6 weken voor. Voorwaarde is wel dat zij eerder een zienswijze hebben ingediend en in een persoonlijk belang geschaad worden.

1.3 Overzicht zienswijzen

De hierna volgende tabel geeft een overzicht van de 28 ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

nr	bedrijf	naam	straat	post-code	plaats	reg. nr	datum
1	Maatschap van der Lely		Moerseweg 5	3216 LG	Abbenbroek	16I0043269	27-6-2016
2			Oudelandsedijk 8	3216 AP	Abbenbroek	16I0037581	29-6-2016
3			Drieëndijk 4	3218 LB	Heenvliet	16I0036525	30-5-2016
4	TenneT TSO B.V.		Postbus 718	6800 AS	Arnhem	16I0043291	7-6-2016
5	N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij		Postbus 490	3190 AK	Rotterdam	16I0039259	9-6-2016
6	Van der Slikke Rentmeesters		Hogeweg 4	4323 TC	Ellemeet	16I0041737	21-6-2016
7	Waterschap Hollandse Delta		Postbus 4103	2980 GC	Ridderkerk	16I0043300	21-6-2016
8			Toldijk 4 - 6a	3211 BM	Geervliet	16I0042344	23-6-2016
9			Oudelandsedijk 11	3216 AP	Abbenbroek	16I0043839	28-6-2016
10	Gasunie		Postbus 181	9700 AD	Groningen	16I0044861	30-6-2016
11			Konijnendijk 7	3211 LD	Geervliet	16I0045290	30-6-2016
12			Polderweg 10	3211 LE	Geervliet	16I0045445	30-6-2016
13	Verweel Smit Advocaten		Postbus 285	3200 AG	Spijkernisse	16I0045449	1-7-2016
14			Drieëndijk 21	3218 LC	Geervliet	16I0045153	1-7-2016
15	Adviesbureau Pors		Postbus 9074	3007 AB	Rotterdam	16I0045337	1-7-2016
16	Moree Gelderblom advocaten		Postbus 25006	3001 HA	Rotterdam	16I0045443	1-7-2016
17			Hollandseweg 9	3227CB	Simonshaven	16I0045448	1-7-2016
18			Konijnendijk 13	3208 LH	Spijkernisse	16I0045446	1-7-2016
19	LTO Noord		Postbus 240	8000 AE	Zwolle	16I0045151	1-7-2016
20	Verweel Smit Advocaten		Postbus 285	3200 AG	Spijkernisse	16I0045447	1-7-2016
21	Cumela advies		Postbus 1156	3860 BD	Nijkerk	16I0045152	1-7-2016
22			Dorpsweg 5	3212 LC	Simonshaven	16I0045394	2-7-2016
23	Landbouwbedrijf van Marion		Haasdijk 7 -8	3216 LD	Abbenbroek	16I0047316	2-7-2016
24	Melkveebedrijf N. Sas		Schuddebeursdijk 19A	3212 LT	Simonshaven	16I0047053	2-7-2016
25			Katerwaalsedijk 7	3216 LE	Abbenbroek	16I0045587	4-7-2016
26	Gemeente Hellevoetsluis		Postbus 13	3220 AA	Hellevoetsluis	16I0045442	4-7-2016
27	Cumela advies		Postbus 1156	3860 BD	Nijkerk	16I0045850	5-7-2016
28	Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond		Postbus 9154	3007 AD	Rotterdam	16I0046312	7-7-2016

1.4 Staat van wijzigingen

Een opsomming van de aanpassingen die als gevolg van een zienswijze zijn doorgevoerd, is opgenomen in hoofdstuk 3. Tevens komen ook de ambtelijke wijzigingen aan bod. Het betreft aanpassingen aan het plan die niet als gevolg van een zienswijze zijn doorgevoerd, maar als gevolg van aanvullende of gewijzigde inzichten van de gemeente Nissewaard zelf. Om inzichtelijk te maken op welke onderdelen deze

aanpassingen betrekking hebben, is hier in hoofdstuk 3 van deze nota een beknopt overzicht van opgenomen.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1 Moerseweg 3-5 Abbenbroek kaartblad 1	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener geeft aan dat de ligging van het bouwvlak aan de Moerseweg 3-5 te Abbenbroek op eigen verzoek aangepast c.q. verschoven is in het ontwerpbestemmingsplan. De totale oppervlakte is daarbij echter ook gewijzigd, namelijk van 20.000 m ² oorspronkelijk naar 17.500 m ² in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener verzoekt de begrenzing zodanig aan te passen dat het bouwvlak (per saldo) weer de oorspronkelijke oppervlakte heeft.	De oppervlakte van het bouwvlak zal hersteld worden zodat het bouwvlak weliswaar een gewijzigde ligging behoudt maar dezelfde oppervlakte heeft in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak zal hiertoe aan de westzijde worden uitgebreid tot de betreffende oppervlaktemaat.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de oppervlakte van het bouwvlak wordt aangepast.	

Zienswijze 2
Hoek Oudelandsedijk / Gemeenlandsedijk Noord
kaartblad 1

Samenvatting	Beantwoording
Indiener verzoekt op het perceel Abbenbroek D671 de bouw van een woning mogelijk te maken, conform voorgaande correspondentie tussen indiener en de gemeente waaronder een ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.	Zoals door indiener zelf aangegeven is over dit onderwerp reeds een inspraakreactie ingediend. Ook in ander verband is door indiener al vaker het verzoek neergelegd om op de betreffende locatie een extra woning te mogen bouwen. De gemeente wijst, net als bij de eerdere verzoeken waaronder ook de inspraakreactie, op de strikte voorwaarden om in het buitengebied nieuwe woningen mogelijk te maken. De voornaamste voorwaarde is dat er per saldo sprake is van kwaliteitswinst. In het verleden gold hiervoor de Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij in ruil voor de sloop van opstallen in het buitengebied een woning toegestaan kon worden. Inmiddels zijn de mogelijkheden hiervoor flexibeler en wordt in algemene zin van kwaliteitswinst uitgegaan. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door de sloop van opstallen (al dan niet elders) , maar bijvoorbeeld ook door een investering in natuur- of landschapselementen. Van geval tot geval zal afgewogen moeten worden of de toevoeging van kwaliteit opweegt tegen het toestaan van een extra woning. Benadrukt wordt dat de omzetting naar een woonbestemming op zich zelf niet als kwaliteitstoevoeging wordt aangemerkt. Zoals ook bij de beantwoording van de inspraakreactie is uitgesproken, zijn er met het verzoek zoals dit nu is ingediend geen investeringen in ruimtelijke kwaliteit gemoeid. Om te kunnen beoordelen of een tweede woning toegestaan kan worden, verzoekt de gemeente de indiener om met een concreet plan te komen waaruit blijkt waar en op welke wijze kwaliteit aan het buitengebied wordt toegevoegd die als tegenhanger voor de extra woning kan worden aangemerkt. De gemeente ziet vooralsnog geen aanleiding om een nieuwe woning toe te staan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 3
(voormalige) waterzuiveringsinstallatie Oudenhooorn
kaartblad 3**

Samenvatting	Beantwoording
Indiener wijst op de opgenomen bestemming voor de gronden van de voormalige waterzuiveringsinstallatie nabij Oudenhooorn. Indiener is van mening dat de ter plaatse opgenomen bestemming (Bedrijf, met specifieke functieaanduiding 'waterzuiveringsinstallatie') een zinvol gebruik van de gronden niet mogelijk maakt. Terwijl het uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan is dat het gebruik van gronden of gebouwen overeenkomstig het bestemmingsplan als meest doelmatig gebruik moet worden beschouwd. Indiener verzoekt daarom de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' te laten vallen.	Zoals ook is laten weten als antwoord op de inspraakreactie over dit onderwerp, treedt de gemeente graag in overleg met de indiener / eigenaar over gewenste en acceptabele vormen van gebruik. Het is immers niet reëel dat op de betreffende locatie een waterzuiveringsinstallatie terug in gebruik wordt genomen. Dit maakt echter niet dat een nieuwe functie ter plaatse zonder meer mogelijk is, mede gelet op de ligging in het buitengebied. Zo wordt er terughoudend om gegaan met stedelijke functies (zoals bedrijven) in het buitengebied en is vanuit kwalitatief oogpunt ook de inrichting en inpassing van groot belang bij nieuwe ontwikkelingen. In die gevallen is het gebruikelijk vast te houden aan de vigerende bestemming, zodat in ieder geval de bestaande rechten gerespecteerd blijven en er geen risico op planschade (zoals waardedaling) ontstaat. Indien in overleg een nieuwe invulling gevonden wordt, kan hier via een afzonderlijke planologische procedure medewerking aan verleend worden. In dat kader wordt ook gewezen op de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 5 (Bedrijf) is opgenomen om vervolgfuncties toe te staan.
Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 4 TENNET	
Samenvatting	Beantwoording
TenneT transporteert elektriciteit met een spanningsniveau van 110.000 Volt en hoger en beheert het hierbij behorende netwerk. Binnen het plangebied zijn verschillende (gedeelten van) bovengrondse en ondergrondse 380 kV en 150 kV transportverbindingen en een 380 kV transformatorstation aanwezig. Hier is in het ontwerpbestemmingsplan rekening mee gehouden. Tennaet verzoekt met haar zienswijze om een aanvulling van de bijbehorende regels. In artikel 27.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarmee binnen de dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding een omgevingsvergunning verplicht wordt gesteld voor het aanbrengen van hoog opgroeiende beplanting en bomen, alsook het aanleggen van andere kabels en leidingen. Op basis van ervaringen in de dagelijkse praktijk verzoekt TennaT ook de volgende werken en werkzaamheden aan deze vergunningplicht te koppelen: 1. Het wijzigen van het maaiveld; 2. Het aanleggen of wijzigen van watergangen en –partijen; 3. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen; 4. Het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Het gevestigde zakelijk recht zou hier normaliter toereikend voor moeten zijn, maar in de praktijk wordt ervaren dat opdrachtgevers en/of uitvoerders niet bekend zijn met (de bepalingen in) de zakelijk rechten. Hierdoor kunnen levensgevaarlijke situaties ontstaan. Door de genoemde werkzaamheden vergunningplichtig te maken, kan per geval worden afgewogen of medewerking al dan niet acceptabel is.	Gelet op de met de hoogspanningsverbinding geldende risico's, neemt de gemeente de volgende werkzaamheden over in artikel 27.4 als vergunningplichtige activiteit: 1. het wijzigen van het maaiveld; 2. het aanleggen of wijzigen van watergangen en –partijen; 3. het aanleggen van oppervlakteverhardingen. De opsomming van werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, komt op die manier ook overeen met de regeling die voor dezelfde leidingen is opgenomen in het bestemmingsplan Recreatiegebied. Er wordt geen aanpassing c.q. aanvulling doorgevoerd voor activiteit 4, het plaatsen van onroerende objecten. Op basis van de bouwregels is het plaatsen hiervan reeds gereguleerd. In aanvulling hierop zal in de toelichting van het bestemmingsplan de breedte worden genoemd van de zakelijk rechtstrook ten behoeve van deze leidingen / verbindingen. Hier is immers ook de breedte van de dubbelbestemming op is afgestemd.

Naast het inhoudelijk verzoek met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan, voert TenneT in haar brief nog enkele aandachtspunten aan: 1. Gelet op onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen is rondom masten voldoende werkruimte nodig. Bij de uitwerking van het gebied verzoekt TenneT daarom om op voorhand rekening te houden met een werkruimte van 50 x 50 m rondom de masten. 2. TenneT is geen voorstander om functies met verhoogde mensenconcentraties toe te staan op gronden onder een hoogspanningsverbinding. Zij beschikt niet over de mogelijkheid dit op grond van elektrische veiligheid te verbieden, maar wijst wel op het risico van vallend ijs, sneeuw of verontreiniging vanaf de masten en de fase- en bliksemdraden. 3. TenneT verzoekt om nieuwe inrichtingsplannen of ruimtelijke plannen, besluiten en werkzaamheden tijdig te bespreken.	De gemeente dankt TenneT voor de aanvullende informatie en aandachtspunten en zal hier bij ruimtelijke ontwikkelingen, plannen, besluiten en werkzaamheden rekening mee houden.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting en de regels worden aangepast.	

Zienswijze 5 Rotterdam-Rijn Pijpleiding	
Samenvatting	Beantwoording
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) exploiteert een tweetal hoge druk ondergrondse brandstofleidingen van nationaal belang. RRP is van mening dat de leidingen onvolledig in het bestemmingsplan verwerkt zijn en vraagt daarom om de volgende aanpassingen / aanvullingen.	De inleiding wordt ter kennis genomen.
In tabel 4.3 uit de toelichting dienen de PR-contour en het invloedsgebied (GR) aangepast te worden op basis van door de RRP meegestuurde leidinginformatie.	De aangeleverde leidinginformatie met bijbehorende zones wordt in tabel 4.3 overgenomen.
In artikel 26.4 (Leiding-Leidingstrook) is een uitvoeringsverbod opgenomen voor werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning. RRP verzoekt de volgende werkzaamheden eveneens aan deze bepaling toe te voegen: 1. Het wijzigen van maaiveld- of weghoogte; 2. Het aanbrengen van oeverbeschoeiing; 3. Het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 m; 4. Het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen; 5. Het al dan niet tijdelijk opslaan van gronden en/of goederen; 6. Het al dan niet tijdelijk inrichten van een evenemententerrein.	Het artikel Leiding – Leidingstrook waar RRP op doelt, is artikel 28 van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is bereid om werkzaamheden die nog niet genoemd zijn maar vanwege het leidingbelang wel noodzakelijk zijn te reguleren, in de betreffende bepaling op te nemen. Daarbij weegt zij mee of de gevraagde aanvullingen niet reeds onder de genoemde werkzaamheden geschaard kunnen worden. Vanuit het streven naar uniforme formulering, wordt de betreffende activiteit niet specifiek aan de bepaling toegevoegd. Dit leidt tot de volgende wijze van verwerking: 1. Valt onder 28.4 f. 2. Valt onder 28.4 e. 3. Wordt ter vervanging van 28.4 a. en b. overgenomen; 4. Wordt toegevoegd; 5. Wordt toegevoegd; 6. Wordt toegevoegd.
Op de verbeelding lijkt een veiligheidszone ten behoeve van een leiding opgenomen, maar deze verdwijnt achter de strook met de dubbelbestemming Leiding – Leidingstrook. RRP verzoekt de veiligheidszone volledig (dus ook overlappend aan de dubbelbestemming L-L) op te nemen.	De dubbelbestemming zelf vormt reeds een bescherming tegen ontwikkeling die de leiding of het belang van de leiding kunnen schaden. Het opnemen van een aanduiding voor de veiligheidszone, waarmee nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten uitgesloten worden, is om die reden overbodig. Nieuwe bouwwerken zijn ter plaatse van de dubbelbestemming immers uitsluitend via afwijking van de betreffende

	dubbelbestemming mogelijk waarbij het belang van de leiding wordt afgewogen. De aanduiding voor de veiligheidszone, die verder reikt dan de dubbelbestemming Leiding – Leidingstrook is daarom uitsluitend aanvullend opgenomen (vanaf de rand van de dubbelbestemming) en niet overlappend.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting en de regels worden aangevuld.	

Zienswijze 6 Eeweg 1 Oudenhoorn Kaartblad	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener wijst op de bestemming Wonen die aan het perceel Eeweg 1 is toegekend. Op dit perceel bevindt zich een woonhuis met daarachter twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 560 m². Verzocht wordt om de bestemming Wonen aan te passen naar Wonen – 1, omdat op basis daarvan een gedeelte van 50m² van de schuren gebruik kan worden voor kleinschalige bedrijfsmatige opslag.	De gemeente streeft ernaar de woningen binnen het plangebied uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden. De bestemming Wonen voorziet daarin, deze is aan vrijwel alle woningen in het plangebied toegekend (bedrijfswoningen uitgezonderd). De bestemming Wonen – 1 wijkt daar op onderdelen van af en is specifiek toegekend aan het perceel Capelleweg 2a. Via een afzonderlijk bestemmingsplan is daar een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt en om de bestaande rechten letterlijk over te nemen, zijn deze overgenomen in de afzonderlijke bestemming Wonen – 1. Gelet op het maatwerk dat in dit artikel is opgenomen (o.a. bepalingen over nokrichting, een grotere inhoudsmaat voor woningen) acht de gemeente het niet wenselijk om (bestaande) woningen elders ook van deze bestemming te voorzien. Wel is de regeling voor beroeps- of (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals opgenomen in de bestemming Wonen tegen het licht gehouden. Dergelijke activiteiten zijn op basis van het ontwerpbestemmingsplan onder voorwaarden toegestaan tot een oppervlakte die ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bedraagt met een maximum van 25 m². Deze regeling wordt aangepast, zodat de betreffende vloeroppervlakte ten hoogste 25% van de woning mag bedragen met een maximum van 60 m². Het percentage blijft daarmee gelijk aan dat uit het vigerende bestemmingsplan (en enkele andere gemeentelijke bestemmingsplannen), terwijl het absolute maximum ruimer wordt.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de regels worden aangepast.	

Zienswijze 7 Waterschap Hollandse Delta	
Samenvatting	Beantwoording
Waterschap Hollandse Delta bevestigt in haar zienswijze dat naar aanleiding van de eerder ingediende overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, de waterstaatkundige belangen voldoende zijn aangepast en daarmee gewaarborgd. Het waterschap heeft dan ook geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt aangehaald dat wordt verwezen naar een inmiddels verouderd beleidsdocument, het Waterbeheerprogramma 2009-2015. Het waterschap verzoekt om die reden een vervangende tekst op te nemen, waarvoor zij zelf een voorstel heeft gedaan in haar zienswijze.	De bevestiging dat de waterstaatkundige belangen na verwerking van de eerdere overlegreactie voldoende zijn gewaarborgd wordt ter kennis genomen. De passage in de waterparagraaf over het Waterbeheerprogramma 2009-2015 wordt vervangen door een soortgelijke passage over het daarvoor in de plaats gekomen Waterbeheerprogramma 2016-2021. Daarbij wordt het tekstvoorstel van het waterschap aangehouden.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting wordt aangepast.	

Zienswijze 8**Toldijk 4-6a Geervliet****Kaartblad 1**

Samenvatting	Beantwoording
Indiener verwijst naar de wijze van bestemmen voor het perceel Toldijk 4-6a te Geervliet. In een gesprek met een medewerker van de gemeente is het indiener duidelijk geworden dat het bestemmingsplan ter plaatse uitsluitend het gebruik ten behoeve van een hoveniersbedrijf mogelijk maakt. Dit strookt volgens indiener niet met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, aangezien het vigerende bestemmingsplan meerdere bedrijfsvormen toestond. Dit blijkt tevens uit het inspraakverslag van 19 juni 2008 behorende bij het vigerende bestemmingsplan. Dit verslag en een overzicht van toegestane functie uit het toen geldende bestemmingsplan zijn als kopie bij de zienswijze ingediend. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan gaat indiener ervan uit dat deze gebruiksmogelijkheden van kracht blijven (c.q. dat dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt hersteld).	Het vigerende bestemmingsplan is het plan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Bernisse, gewijzigd vastgesteld op 25 november 2008. Bij het inspraakverslag behorende bij dat bestemmingsplan is inderdaad toegezegd dat een dusdanige bestemming wordt opgenomen dat bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse algemeen zijn toegestaan. Dit sluit ook aan bij de mogelijkheden uit het bestemmingsplan dat op dat moment nog van kracht was, zoals door indiener als kopie meegestuurd. Ondanks de toezegging in het inspraakverslag, blijkt nu dat de regels in het vigerende plan op dit punt niet zijn aangepast. Het vigerende plan staat op het betreffende perceel uitsluitend een hoveniersbedrijf toe. Dit blijkt een omissie, die bij de vertaalslag naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied West onbedoeld is overgenomen. Gelet op de toezegging uit het verleden dat ter plaatse bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 algemeen zal worden toegestaan en gelet op het feit dat dit ter plaatse milieukundig verantwoord kan worden, wordt deze mogelijkheid bij de vaststelling van het plan Buitengebied West alsnog doorgevoerd. Daarbij blijft de mogelijkheid voor een hoveniersbedrijf ook behouden.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 9 Oudelandsedijk 11 Abbenbroek Kaartblad 1	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener refereert aan de omvang van het opgenomen bouwvlak aan de Oudelandsedijk 11 te Abbenbroek. Indiener heeft hier eerder al op gereageerd door middel van een inspraakreactie. Daar is per brief door de gemeente op geantwoord met een voorstel tot aanpassing van het bouwvlak, waar door indiener niet mee ingestemd is. Met deze zienswijze verzoekt indiener opnieuw tot aanpassing, met daarbij een onderbouwing van de manier waarop indiener het bouwvlak wil laten wijzigen.	De inleiding wordt ter kennis genomen voor de verdere behandeling van de zienswijze.
De brede vorm van het bouwvlak in het vigerende plan heeft onder andere te maken met de hoogteligging. Verder naar achteren toe wordt het maaiveld lager en de draagkracht van de grond slechter. Dit maakt bebouwing en opslag problematisch en risicovol. Het door de gemeente voorgestelde bouwvlak ligt te veel over deze slechtere gronden heen geprojecteerd. Indiener heeft bij de zienswijze een tekening gevoegd, waarin het vigerende bouwvlak is weergegeven met daarop aangetekend de gewenste aanpassingen. De behoefte tot uitbreiding wordt verder onderbouwd door te wijzen op: - de volle ligboxenstal, boerderij en buitenhokken in de winterperiode; - de opslag van stro en hooi op 10 m hoogte boven in de oude boerderij; - tijdelijke opslag van drijfmest in een oprolbare mestzak; - de intensieve benutting van de huidige voeropslag; - de verhouding tussen de hoeveelheid land en vee enerzijds en de beschikbare ruimte voor stalling en opslag anderzijds.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente contact opgenomen met indiener van de zienswijze. In de beantwoording van de inspraakreactie heeft de gemeente immers uitgesproken ruimte te zien voor aanpassing en eventueel uitbreiding van het bouwvlak. In de zienswijze is voldoende duidelijk gemaakt waarom het eerder geopperde voorstel van de gemeente geen werkbare oplossing biedt voor indiener. Op de tekening die door indiener is meegestuurd staan vlak A en vlak B ingetekend, die als uitbreiding van het opgenomen bouwvlak gewenst zijn. Deze twee vlakken passen binnen het voorstel zoals eerder door de gemeente gedaan. Tegen uitbreiding op deze twee plekken bestaat om die reden geen bezwaar. Van belang is dat uitbreiding aan de achterzijde in het eerder voorstel van de gemeente gepaard ging met verkleining van het bouwvlak aan de oost- en westkant aan de voorzijde van het bouwvlak. Indiener geeft hiervan aan dat deze delen voor hem (in de toekomst) van groot belang zijn, gelet op de slechte gesteldheid van de grond verder achterop zijn perceel. De gemeente is om die reden bereid de gewenste uitbreiding toe te kennen, mede gelet op de eerder uitgevoerde Quick Scan. Hieruit blijkt dat de uitbreiding milieukundig en ruimtelijk acceptabel is doordat deze aan de achterzijde van het bouwvlak plaatsvindt. Om wel binnen de maat

	van 2 ha te blijven die uit provinciale regelgeving als maximum wordt aangehouden voor agrarische bouwvlakken, wordt het bouwvlak aan de oostkant met 8 m ingekort. De gemeente blijft wel bij het standpunt, wat eveneens in lijn is met de uitgevoerde Quick Scan, dat landschappelijke inpassing als kwalitatieve verbetering nodig is. Hierover worden afspraken gemaakt in de overeenkomst die met betrekking tot de uitbreiding van het bouwvlak wordt gesloten met de aanvrager. Wanneer deze overeenkomst, met daarin passende afspraken over de landschappelijke inpassing, niet voor de vaststelling van het plan wordt ondertekend, zal aanpassing c.q. vergroting van het bouwvlak achterwege worden gelaten.
Indiener wijst er daarnaast op dat het bestaande woonhuis aan de westzijde van het perceel de eigen woning betreft.	Deze informatie is meegewogen bij de beantwoording van het vorige punt uit de zienswijze. Het feit dat de woning aan de Oudelandsedijk 11B niet is aangemerkt als bedrijfswoning maar de bestemming Wonen kent, maakt dat deze als milieugevoelige functie moet worden aangemerkt. De vraag of de woning in eigendom is bij de bedrijfseigenaren of bij derden is om die reden niet relevant.
Indiener is voorts van mening dat er geen archeologische verwachting geldt binnen het betreffende bouwvlak. Om die reden is er volgens indiener geen archeologisch onderzoek nodig bij bouw- en grondwerkzaamheden.	Nieuwe werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak kunnen dieper reiken dan eerder uitgevoerde werken en werkzaamheden of kunnen delen van het bouwvlak betreffen die niet eerder geroerd zijn. Om die reden is het niet mogelijk om binnen het bouwvlak de archeologische bescherming los te laten, gelet op de archeologische verwachtingswaarde die hier geldt op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid.
Indiener is van mening dat voor de gewenste uitbreiding van het bouwvlak geen landschapsadvies nodig is.	Zoals omschreven bij het tweede punt van de beantwoording van deze zienswijze, houdt de gemeente vast aan de eis van landschappelijke inpassing. Hiertoe zullen in de te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer passende afspraken worden gemaakt voor vaststelling van het bestemmingsplan. Hier is geen (extern) landschapsadvies voor nodig. Wanneer deze overeenkomst niet voor de

	vaststelling van het plan wordt gesloten, zal aanpassing c.q. vergroting van het bouwvlak achterwege worden gelaten.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast.	

Zienswijze 10 Gasunie	
Samenvatting	Beantwoording
De Gasunie refereert in haar zienswijze naar de eerdere ingediende overlegreactie en de wijze waarop die beantwoord is. Zij gaat in haar zienswijze in op de in het plangebied aanwezige gastransportleidingen, gasontvangststations en gasdruk meet- en regelstations van de Gasunie. Ter verduidelijking heeft de Gasunie bij haar zienswijze aanvullende gegevens en kaartjes meegestuurd.	Deze inleiding wordt ter kennis genomen. De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten.
Gasontvangststations en meet- en regelstations zijn in het bestemmingsplan bestemd als Bedrijf met de aanduiding 'nutsvoorziening'. In de regels worden ter plaatse nutsvoorzieningen toegestaan, waarbij niet duidelijk is dat gasontvangststations en meet- en regelstations hieronder geschaard worden. Verzocht wordt de begripsbepaling (1.51) hierop aan te passen, of ter plaatse de aanduiding 'gasdruk meet- en regelstations' op te nemen.	De gasdruk meet- en regelstations' zullen voorzien worden van een eigen aanduiding, waaraan de regeling wordt gekoppeld dat uitsluitend deze stations ter plaatse toelaatbaar zijn.
Rondom de gasontvangststations en meet- en regelstations verzoekt de Gasunie een veiligheidszone op de verbeelding met bijbehorende regeling op te nemen. Binnen deze zone, die per station varieert, gelden beperkingen ten aanzien van gebruik. Omdat de onderliggende bestemmingen bij recht mogelijkheden bieden die daarop van invloed zijn (bijv. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen of kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven), is het van belang de beperkingen in deze zone helder vast te leggen.	De gevraagde aanpassing met betrekking tot veiligheidszones rondom meet- en regelstations zal worden doorgevoerd.
In het plangebied zijn twee afsluiterlocaties aanwezig. Eén ligt er deels in de agrarische bestemming en deel in de verkeersbestemming, terwijl de andere een bedrijfsbestemming heeft gekregen. Feitelijk zijn deze afsluiters een bij de buisleiding behorende voorziening. Bovendien zijn de gronden met hekwerken omsloten en kunnen we voor niets anders gebruikt worden. De Gasunie verzoekt daarom een toegesneden artikel Leiding – Afsluiterlocatie op te nemen.	De twee afsluiterlocaties zullen voorzien worden van de gewenste specifieke bestemming.

De Gasunie verzoekt tevens om in het bestemmingsplan helderheid te verschaffen over de onderlinge rangorde tussen samenvallende c.q. overlappende bestemmingen. Dit is vooral aan de orde bij dubbelbestemmingen die een enkelbestemming overlappen, maar evengoed bij overlappende dubbelbestemmingen onderling. De Gasunie stelt een tekstuele aanpassing voor die de dubbelbestemmingen boven de enkelbestemmingen plaatst. Voor dubbelbestemmingen die elkaar overlappen, kan middels een nieuw artikel helderheid worden verschaft over de onderlinge rangorde.	Er wordt geen rangorde tussen overlappende bestemmingen. Uitgangspunt is dat er geen strijdigheid met (enig onderdeel van) de regels mag zijn om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning. Dat houdt in dat: - er geen belemmering is als aan de onderliggende bestemming én aan de overlappende dubbelbestemming wordt voldaan; - er geen belemmering is wanneer dubbelbestemmingen samenvallen en aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan; - er per definitie een basis is voor afstemming / overleg, als er strijdigheid is met één van de regels. Daarnaast is in verschillende dubbelbestemmingen ook overleg met de beherende instantie voorgeschreven. Op grond van bovenstaande acht de gemeente dat er voldoende zekerheden zijn ingebouwd die bij conflicterende situaties tot afstemming / overleg dwingen.
In artikel 25 (Leiding – Gas) verzoekt de Gasunie een extra bepaling toe te voegen aan de opsomming van activiteiten die vergunningsvrij uitgevoerd kunnen worden. Het betreft graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, waarvoor werkzaamheden op basis van het Bevb zijn vrijgesteld van een vergunningsplicht. In hetzelfde artikel verzoekt de Gasunie een bepaling toe te voegen dat het opslaan van goederen als strijdig gebruik wordt aangemerkt, gelet op de risico's en belemmeringen voor de gasleiding.	De aanvulling wordt doorgevoerd.
Tot slot verzoekt de Gasunie om erf- en terreinafscheidingen bij de stations van de Gasunie tot een bouwhoogte van 3,5 m toe te staan omwille van de veiligheid.	De aanpassing wordt doorgevoerd.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting, de regels en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 11
Konijnendijk 7 Geervliet
Kaartblad 2

Samenvatting	Beantwoording
Indiener refereert aan de PPS-leiding die vanuit de Botlek door het plangebied loopt. Deze is in de jaren '60 van de vorige eeuw aangelegd en heeft door middel van een private overeenkomst tussen grondeigenaar en leidingbeheerder zakenlijkrecht verkregen. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen welke werkzaamheden zonder nadere toestemming van de leidingbeheerder uitgevoerd mogen worden. Voorts is het bij nationale wetgeving verplicht om bij diepe grondbewerkingen een KLIK-melding te doen, waarvan in dat geval ook de kabel- en leidingeigenaren in kennis worden gesteld. Het niet doen van een dergelijke melding kan leiden tot hoge boetes en bij eventuele schade aan kabels en leidingen wordt dit in dat geval niet gedekt door de verzekering. Bij het uitvoeren van werkzaamheden ter hoogte van de leiding wordt dit door partijen onderling ter plaatse geregeld en is daarom een opzichter van PPS aanwezig. Indiener licht deze gang van zaken toe, omdat om die reden de dubbelbestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen ter bescherming van de leiding als dubbele regelgeving gezien moet worden. Indiener verwijst daarbij naar de commissie Leefomgeving die eerder bepaalde dat geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden binnen het kabeltracé omdat er reeds landelijke wetgeving is. Dit is in een beroepsprocedure door de Raad van State bevestigd.	De dubbelbestemming is van toepassing voor het gehele leidingtracé en heeft tot doel over dit gehele tracé het belang van de leiding te beschermen. Om die reden zijn een aantal (grond)werkzaamheden in beginsel uitgesloten zodat ze via een vergunning toegestaan kunnen worden. Een belangrijke uitzondering op deze regel is dat dit verbod (en daarmee ook de vergunningplicht) niet geldt voor werkzaamheden die gelet op de onderliggende bestemming tot het normaal beheer en onderhoud behoren. In de planregels is hierover specifiek opgemerkt dat dit onder andere kan blijken uit de gesloten overeenkomst tussen de grondeigenaar en de leidingbeheerder. Voor dergelijke werkzaamheden is zodoende geen gemeentelijke vergunning nodig, waarmee dubbele regelgeving voorkomen wordt.
Daarnaast wordt opgemerkt dat op de verbeelding niet duidelijk te zien is hoe breed de bestemmingsstrook voor de leiding is. De zakelijk rechtstrook is 5 m aan weerszijde, dus 10 m in totaal. Indien de bestemmingsstrook breder is dan 10 m, wijst indiener erop dat dit een benadeling vormt voor de gebruiksmogelijkheden buiten de zakelijk rechtstrook en daarmee ook tot waardedaling leidt.	De gemeente bevestigt dat de opgenomen dubbelbestemming ten behoeve van de betreffende leiding op de verbeelding 10 m breed is, dat wil zeggen 2 x 5 m vanuit het hart. Dit sluit aan bij de maatvoering die in de zienswijze wordt aangehaald. Behalve de zakelijk rechtstrook van 2x 5 m, heeft de leiding ook een veiligheidscontour. Deze bedraagt 2 x 10 m en reikt dus aan weerszijden 5 m verder. Deze is met een eigen aanduiding (in blauw) op de

	verbeelding weergegeven. In deze extra 5 m is de dubbelbestemming niet van toepassing. Wel geldt hier op basis van artikel 44.4.1. uit de regels de aanvullende bepaling dat ter plaatse geen kwetsbare objecten opgericht mogen worden. Deze bepaling is in lijn met het Besluit externe veiligheid opgenomen. In het geval van de Konijnendijk 7 levert dit overigens geen extra beperkingen op, aangezien de veiligheidscontour niet over het bouwvlak ligt.
Als tweede onderwerp wordt in de zienswijze het thema archeologie aan de orde gesteld. De gronden behorende bij het bedrijf zijn op de archeologische kaart aangewezen als WA 2 gebied, wat tot gevolg heeft dat er in de grond geen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Indiener geeft uitgebreid weer welke werkzaamheden in het verleden hebben plaatsgevonden om tot de huidige inrichting van gronden te komen (over een periode van ca. 200 jaar gaat dit om het dempen van sloten, afgraven van hoog gelegen delen, graven van sleuven, het verbreden, verdiepen en geheel verplaatsen van watergangen, aanleg van wegen, demping van sloten, diepploegen). Gelet op het agrarisch gebruik vindt bovendien drainage plaats op 100 cm diepte en wordt elke 4 jaar de grond tot 40 cm diep los gewoeld. Ook inklinking en egalisering is aan de orde. Gelet op deze achtergrond, stelt indiener dat de archeologische kaarten zonder onderzoek naar de feitelijke geschiedenis van de polder zijn opgesteld. De kaarten zijn gebaseerd op een verwachtingspatroon en vermoedens van meerdere vindplaatsen. Daarnaast wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan, waarin agrarische grondwerkzaamheden, egaliseren en drainage van gronden vergunningsvrij zijn toegestaan. Dit wordt gezien als normale agrarische werkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden. In de raadsvergadering van 25 november 2008 heeft de gemeenteraad (van Bernisse) bij de vaststelling van het vigerende plan een wijziging met dezelfde argumentatie aangenomen. Tijdens	Binnen de zones met archeologische (verwachtings)waarden, zijn diverse werkzaamheden die deze waarden kunnen schaden in beginsel verboden. Op deze wijze beschermt de gemeente Nissewaard de archeologische (verwachtings)waarden, waarvan zij op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het archeologiebeleid mag verwachten dat deze aanwezig (kunnen) zijn. De regels bij de betreffende dubbelbestemmingen zijn daarentegen niet uitsluitend op basis van archeologische belangen ingegeven, maar ook op basis van een nadere belangafweging die tegemoet komt aan de onderliggende (enkel)bestemmingen. Hiervan is in de regels immers bepaald dat de verboden werkzaamheden alsnog zijn toegestaan als dit het normaal beheer en onderhoud ten dienste van de onderliggende bestemming inhoudt. De gemeente acht deze ruimte te kunnen bieden, omdat de betreffende functies ofwel sinds lange tijd worden uitgevoerd en zodoende al tot een zekere roering van gronden heeft geleid, ofwel omdat (bij meer recente functies) de functie anders in beginsel niet toegestaan had kunnen worden. Bovendien is in de afweging meegenomen dat wanneer bij normaal beheer en onderhoud toch een archeologische vondst wordt gedaan, deze altijd nog bescherming geniet op basis van de Monumentenwet. Het feit dat de werkzaamheden behorende bij normaal beheer en onderhoud in dat geval niet verboden zijn, betekent dat er geen vergunning voor nodig is, noch dat er archeologisch onderzoek nodig is.

de commissievergadering van de commissie Leefomgeving heeft de wethouder hierover uitgesproken dat het nieuwe bestemmingsplan geen strengere regels inzake agrarische gebruik toepast. Gelet op bovenstaande verzoekt indiener om agrarische werkzaamheden, egaliseren en vervanging van drainage omgevingsvergunningsvrij te maken.	Welke activiteiten onder normaal beheer en onderhoud worden geschaard is, net als in het vigerende bestemmingsplan, niet in een limitatieve lijst vastgelegd. Omwille van de duidelijkheid zal in de toelichting een passage worden opgenomen welk type activiteiten daaronder worden verstaan. In lijn met het vigerende bestemmingsplan zullen draineren en egaliseren daar onder worden geschaard.
Indiener wijst op het Havenbedrijf dat bezwaar maakt inzake het niet opnemen van een pijpleidingstrook in het bestemmingsplan. Indiener maakt op voorhand bezwaar in het geval de gemeente besluit om (naar aanleiding van de reactie van het Havenbedrijf) de leidingstrook alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Indiener heeft eerder een zienswijze ingediend tegen de Structuurvisie Buisleidingen waarin een extra gedeelte is aangewezen van het Botlekgebied richting polder Biert. De genoemde zienswijze heeft onder andere betrekking op het tracé. Dit komt ten oosten van het agrarisch bouwvlak aan de Konijnendijk 13 te liggen en sluit verder via een rechte lijn (parallel aan de hoogspanningsmasten) aan op het tracé in polder Biert. Op deze manier kruist het een bestaande leiding en ligt het op slechts 1 m van particuliere bebouwing die hiermee in de veiligheidszone komt te liggen. Een alternatief tracé heeft geen bebouwing in de nabijheid. Indien het tracé opgenomen wordt in het bestemmingsplan, verzoekt indiener daarom om overleg over het te volgen tracé. In de Structuurvisie Pijpleidingen wordt verder aangegeven dat als het extra tracé gevolgd wordt, er waardedaling zal ontstaan voor percelen.	De structuurvisie waar naar verwezen wordt betreft de Structuurvisie Buisleidingen. Via een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Havenbedrijf inderdaad verzocht een nieuw tracé in het bestemmingsplan vast te leggen. De gemeente heeft dat naar aanleiding van die reactie niet verwerkt, omdat de bijbehorende besluitvorming (op Rijksniveau) op dat moment niet definitief was. Ook bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal dit tracé niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De Structuurvisie Buisleidingen omvat vooralsnog een reservering voor een toekomstige buisleiding. Dit houdt in dat in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe / extra mogelijkheden geboden mogen worden die een belemmering kunnen vormen voor dat tracé. Hier is in dit geval geen sprake van, aangezien het bestemmingsplan (grotendeels) consoliderend van aard is. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor een leiding, zullen bovendien met eigenaren in het gebied afspraken gemaakt moeten worden en waar nodig zullen hiervoor regelingen getroffen moeten worden. Dit bestemmingsplan zal om die reden geen bestemming opnemen voor een nieuwe buisleidingstrook.
Het bestemmingsplan geeft voor de Konijnendijk 9 en 11 de mogelijkheid aan voor één woning. Ter plaatse is een 'twee-onder-een-kap-woning' aanwezig, met twee afzonderlijke huisnummers.	De gemeente heeft als antwoord op de inspraakreactie reeds uitgesproken een aanduiding op de verbeelding op te nemen, die duidelijk maakt dat er plaatse 2 woningen zijn toegestaan.

Dit is ook aangegeven in de reactie van 5 oktober op het voorontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse zouden 2 woningen toegestaan moeten worden.	Naar nu blijkt is deze aanduiding niet juist verwerkt. Om die reden wordt de betreffende aanduiding alsnog op de verbeelding verwerkt.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast.	

Zienswijze 12
Polderweg 10 Geervliet
Kaartblad 2

Samenvatting	Beantwoording
Indiener verwijst naar een eerder ingediende reactie (de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan), waarin verzocht wordt om het bouwvlak aan de Polderweg 10 te Geervliet te verplaatsen en te vergroten. Aan een gedeelte van dit verzoek is niet tegemoet gekomen. Uit navraag bij de gemeente bleek dat een onderbouwing en situatietekening nodig waren om het verzoek verder in behandeling te (kunnen) nemen. Deze zienswijze draagt ter onderbouwing aan dat indiener het bedrijf ter plaatse over ca. 3 tot 5 jaar wil uitbreiden met een nieuwe melkveestal. Voor een goede bereikbaarheid wordt een ook extra oprit voorzien, om het ophalen van melk niet in de problemen te laten komen. De stal zal in het landschap worden ingepast, zodat de landschappelijke inpassing goed is en de groenstrook terug wordt geplant. Ter verduidelijking heeft indiener hiervan een situatietekening bij de zienswijze meegestuurd. Het verzoek is om naar aanleiding van deze (aanvullende) gegevens het bouwvlak alsnog (verder) uit te breiden.	Bij de beantwoording van de inspraakreactie en in de Quick Scan die in dat kader is uitgevoerd, is deels tegemoet gekomen aan het verzoek van indiener om het bouwvlak te wijzigen. Het argument om het bouwvlak niet verder in zuidelijke richting te verschuiven was het feit dat op deze manier aangesloten werd bij bestaande landschappelijke inpassing, bestaande uit een bomenrij en een watergang. Uit nadere afstemming over het initiatief is gebleken dat initiatiefnemer na realisatie van de nieuwe stal voorziet in een nieuwe, gelijkwaardige inpassing bestaande uit groene omlijsting en een nieuw aan te leggen watergang. Dit wordt tevens vastgelegd in de overeenkomst die gesloten wordt tussen gemeente en indiener om de uitbreiding van het bouwvlak mogelijk te maken. Op basis hiervan zal het bouwvlak overeenkomstig het verzoek van indiener worden aangepast.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 13 Drieëndijk 29 Heenvliet	
Samenvatting	Beantwoording
Door Verweel Smit Advocaten is namens Verburg Plantenkwekerij en Stalling V.o.f. een zienswijze ingediend met betrekking tot het perceel aan de Drieëndijk 29 te Heenvliet. Verburg exploiteert hier een kampeermiddelenstalling (vouwwagens, caravans, kampeerauto's en andere recreatieve objecten). Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een bestemming die deze functie mogelijk maakt. Het bedrijf is van oorsprong een plantenkwekerij annex agrarisch handelsbedrijf, waar sinds 2000 de stallingsmogelijkheden als tweede functie naast zijn aangevangen. Sinds 2008 is de stalling de enige actieve functie ter plaatse. Sinds 2003 is de gemeente reeds met deze functie bekend, aangezien op dat moment een vergunningaanvraag is gedaan. Deze bedrijfsvorm is voor het bedrijf noodzakelijk om voldoende inkomsten te genereren. Daarnaast bestaat er een noodzaak om daar het betreffende perceel voor te kunnen benutten, aangezien vestiging op een bedrijventerrein niet rendabel exploitabel is gelet op de winstmarges. Verburg is bekend met het provinciaal beleid waarbij als uitgangspunt geldt dat in voormalige agrarische bebouwing / glasopstanden een kampeermiddelenstalling niet is toegestaan. In de zienswijze worden gronden aangedragen waarom er in dit geval, volgens Verburg, planologische mogelijkheden geboden kunnen worden voor de kampeermiddelenstalling. Deze gronden zijn: - de (oorspronkelijk) bestemde functie (glastuinbouw) is ter plaatse niet meer mogelijk; - er is een grote behoefte aan stallingsmogelijkheden; - er is uitsluitend sprake van stalling, er vindt geen herstel, vervaardiging of verkoop van de goederen plaats; - verkeerskundig treedt er geen verandering op in de bestaande (verkeers)situatie, bovendien heeft de functie nooit	De kampeermiddelenstalling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan en betreft een historisch gegroeide situatie. Indieners geven in de zienswijze aan dat er een behoefte is en dat de functie ook ruimtelijk inpasbaar is, wat twee belangrijke uitgangspunten zijn voor de gemeente om tot legalisatie over te gaan. Om de stalling in het bestemmingsplan mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing nodig waaruit blijkt dat de functie en inrichting voldoen aan de relevante beleidskaders en milieuaspecten en dat vanuit ruimtelijke kwaliteit sprake is van een goede landschappelijke inpassing. De aangedragen punten uit de zienswijze kunnen daarbij een deel van de basis vormen. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat op de betreffende locatie de kampeermiddelenstalling kan worden toegestaan. Zodra de ruimtelijke onderbouwing definitief beschikbaar is, kan op basis daarvan van het bestemmingsplan worden afgeweken en tot legalisatie worden overgegaan.

verkeersoverlast of – knelpunten opgeleverd; - bij het bedrijf is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien; - er is geen sprake van strijdigheid met milieuregelgeving; - het bedrijf voldoet aan de brandveiligheidseisen en de eisen uit het Bouwbesluit; - er is sprake van goede landschappelijke inpassing doordat er uitsluitend binnenstalling plaatsvindt er geen bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden in het geding zijn en het perceel door een haag goed omlijst is. - Door kampeermiddelen binnen te laten stallen bij een bedrijf als Verburg, wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit in het gebied; - Legalisering van het bedrijf maakt het voor Verburg mogelijk te investeren, onder andere op het gebied van verduurzaming (zonnepanelen). - Gelet op bovenstaande past het bedrijf binnen het gemeentelijk beleid voor het agrarisch gebied met waardevolle openheid en/of met landschappelijke waarden. Om bovenstaande punten nader te onderbouwen, zijn bij de zienswijze diverse rapporten gevoegd waaronder uittreksel KvK, een agrarisch beoordelingsrapport, een landschaps- c.q. inrichtingsplan en fotomateriaal. Op basis van deze gronden wordt verzocht de stalling in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal een verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan worden ingediend. Indien ook dat niet mogelijk is wordt verzocht om de situatie met een gedoogbeschikking mogelijk te maken. Daarbij wordt verwezen naar het door de gemeente gewekte vertrouwen tot legalisatie.	
Indiener verwijst daarnaast naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat het bedrijf Verburg daarin niet is	Indien de kampeermiddelenstalling wordt toegestaan op basis van de ruimtelijke onderbouwing die bij het eerste punt van de

opgenomen, wordt verzocht dit alsnog aan te passen.	beantwoording van deze zienswijze is gevraagd, zal deze ook in de bedrijvenlijst worden opgenomen.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting, de regels en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 14
Drieëndijk 21 Heenvliet
Kaartblad 1

Samenvatting	Beantwoording
De zienswijze is door indiener ingediend namens de Agrarische commissie en heeft vanuit die achtergrond betrekking op algemene belangen. Indiener verwijst naar de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Diverse punten die daarin door indiener zijn aangedragen hebben geleid tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Navolgende punten worden met deze zienswijze (opnieuw) aan de orde gesteld.	Deze inleiding wordt ter kennis genomen. De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten.
De aanleg van paden wordt vergunningsvrij gehouden omdat het regeldruk verminderd en op vrijwillige basis uitgevoerd plaatsvindt. Indiener verzoekt dit als vergunningsplichtige activiteit op te nemen. Op die manier wordt het mogelijk bezwaar aan te tekenen, zodat belangen van omliggende personen / partijen meegewogen kunnen worden.	In lijn met het Gebiedsprofiel Voorne-Putte, ziet de gemeente het wandelen en fietsen in het buitengebied als een welkome functie. De impact hiervan valt of staat in grote lijnen met het type pad c.q. de uitstraling hiervan. Zo heeft een verhard fietspad duidelijk een andere uitstraling dan een laarzenpad voor wandelaars. In beide gevallen geldt volgens de gemeente echter dat de activiteit zelf – het wandelen of het fietsen – geen impact heeft op de omgeving. Bij toekomstige ontwikkelingen op dit gebied, is de relevante afweging daarom of het type pad passend is op de betreffende locatie. Dit is met name een afweging op het gebied van landschap en natuur, waarvoor in beide agrarische bestemmingen en de natuurbestemming. Dit komt er op neer dat de aanleg van verharde paden in de zone met landschaps- en natuurwaarden en binnen de natuurbestemming aan een vergunning is gekoppeld. In de zone met waardevolle openheid is de aanleg direct toegestaan. Op basis van deze afweging en reeds opgenomen regeling, ziet de gemeente geen noodzaak aanvullende regels op te nemen voor de aanleg van paden.
De bestemming Agrarisch met waarde – Landschaps- en natuurwaarde is, volgens de beantwoording van de eerdere inspraakreactie, op	Uit de zienswijze blijkt niet duidelijk welke belemmeringen worden bedoeld ten aanzien van het normaal agrarisch gebruik. Om die reden wordt in

basis van provinciaal beleid voorzien van een beschermende regeling. Indiener heeft daar in de regels en de toelichting van de Verordening Ruimte geen aanleiding voor kunnen vinden. Normaal agrarisch gebruik moet om die reden zonder beperkingen uitvoerbaar zijn. De beschermende / beperkende regels in dit gebied kunnen om die reden komen te vervallen.	algemene zin ingegaan op de wijze waarop de provinciale Verordening Ruimte kaders stelt aan de mogelijkheden in de zone AW-LN. De Verordening Ruimte gaat in de daarbij behorende toelichting nader in de op de te beschermen waarden. Voor gebieden die zijn voorzien van beschermingscategorie 2, geldt dat de provincie deze gebieden en de bijbehorende waarden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Het gaat onder andere om graslanden in de bollenstreek, open recreatiegebieden en groene buffers, alsook weidevogelgebieden zoals in dit geval van toepassing is. Voor de weidevogelgebieden wordt door de provincie gewezen op het belang van bescherming vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen. De algemene lijn in deze gebieden is dat ruimtelijke ontwikkelingen uitsluitend kunnen plaatsvinden met passende aandacht voor de waarden en kwaliteiten van het weidevogelgebied. Ter verduidelijking hierop geeft de provincie aan dat dit geen belemmeringen met zich meebrengt voor ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het huidig agrarisch grondgebruik. Door agrarische veehouderijen algemeen toe te staan en andere agrarische bedrijfsvormen toe te staan voor zover aanwezig, is het huidig agrarisch grondgebruik op passende wijze vastgelegd, mede rekening houdend met de systematiek uit het vigerende bestemmingsplan.
In de beantwoording van de inspraakreactie heeft indiener met betrekking tot archeologie het antwoord gekregen dat bij aantoonbare verstoring van gronden, geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indiener wijst erop dat verstoring als gevolg van historische ingrepen (o.a. ruilverkaveling) en algemene agrarische werkzaamheden al op grote	De archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het opstellen van het archeologisch beleid. Op basis van dat onderzoek mag de gemeente verwachten dat in deze zones archeologische (verwachtings)waarden aanwezig (kunnen) zijn. De gemeente kan zich er om die reden niet in vinden de toegekende (verwachtings)waarden te verlichten.

schaal hebben plaatsgevonden. Om die reden zou de archeologische waardenkaart verlicht kunnen worden, waarbij ook meegewogen kan worden dat met de nieuwe Omgevingswet in aantocht de bewijslast omgedraaid zal worden.	De regels bij de betreffende dubbelbestemmingen zijn daarentegen niet uitsluitend op basis van archeologische belangen ingegeven, maar ook op basis van een nadere belangafweging die tegemoet komt aan de onderliggende (enkel)bestemmingen. Hiervan is in de regels immers bepaald dat de verboden werkzaamheden alsnog zijn toegestaan als dit het normaal beheer en onderhoud ten dienste van de onderliggende bestemming inhoudt. De gemeente acht deze ruimte te kunnen bieden, omdat de betreffende functies ofwel sinds lange tijd worden uitgevoerd en het normale beheer en onderhoud zodoende al tot een zekere roering van gronden heeft geleid, ofwel omdat (bij meer recente functies) de functie anders in beginsel niet toegestaan had kunnen worden. Bovendien is in de afweging meegenomen dat wanneer bij normaal beheer en onderhoud toch een archeologische vondst wordt gedaan, deze altijd nog bescherming geniet op basis van de Monumentenwet. Het feit dat de werkzaamheden behorende bij normaal beheer en onderhoud in dat geval niet verboden zijn, betekent dat er geen vergunning voor nodig is, noch dat er archeologisch onderzoek nodig is. De verbodsregeling treedt pas op indien binnen de agrarische bedrijfsvoering activiteiten uitgevoerd worden die niet tot het normaal beheer- en onderhoud behoren. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is expliciet stilgestaan bij enkele werkzaamheden waarvan afgevraagd werd of deze nog tot normaal beheer en onderhoud behoren, te weten draineren en egaliseren. Hierover is op dat moment besloten dat deze activiteiten als reguliere agrarische activiteiten worden aangemerkt. Het nieuwe bestemmingsplan sluit hier bij aan. Ter verduidelijking zal hierover een passage in de toelichting worden opgenomen. Met het bieden van verdere verduidelijking in de toelichting, ziet de gemeente geen aanleiding om de regeling en/of zonering aan te passen of zelfs achterwege te laten, aangezien reguliere agrarische
--	--

	bedrijfsvoering hierdoor niet onevenredig belemmerd wordt.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting wordt aangepast.	

Zienswijze 15 Farm Frites BV Molendijk 108 Oudenhorn Kaartblad 3	
Samenvatting	Beantwoording
Farm Frites wijst er in haar zienswijze op dat de verbeelding niet is aangepast naar aanleiding van verkregen vergunningen. De oude inpakruimte is gesloopt en er is een nieuw gebouw neergezet ten behoeve van de nieuwe vriesinstallatie. Ook is er een nieuw kantoordeel aangebouwd aan het bestaande kantoorgebouw aan de Molendijk. Dit deel reikt nu tot buiten de aanduiding (k) die op de verbeelding is opgenomen en de vriestunnel valt gedeeltelijk buiten de bebouwingscontour. Verzocht wordt om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning voor beide elementen.	De aanduiding voor het kantoorgebouw in inderdaad te beperkt voor het vergunde en bestaande kantoorgebouw. De aanduiding wordt om die reden verruimd in overeenstemming met het betreffende kantoorgebouw. Een tweede aanduiding voor een kantoorgebouw, net naast de eerstgenoemde, zal komen te vervallen. Deze is in het vigerende plan nog opgenomen en was in overeenstemming daarmee ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ter plaatse is inmiddels de vriescel gebouwd. De vriescel bevindt zich binnen het bouwvlak en is toegestaan op basis van de planregels.
Uit beoordeling van Bijlage 2 – Bedrijvenlijst blijkt dat Farm Frites BV, Molendijk 108 niet staat vermeld. Verzocht wordt dit alsnog te verwerken. Landbouwbedrijf G. de Bruijne BV, Molendijk 108 te Oudenhorn is wel aan de lijst toegevoegd, maar staat onder de noemer 'niet-agrarisch'. Dit zou agrarisch moeten zijn. Verzocht wordt om de lijst op beide punten aan te vullen c.q. aan te passen.	De bedrijvenlijst wordt op dit onderdeel aangevuld c.q. aangepast.
Op het buitenterrein worden op verschillende plekken pallets en tarragrond verzameld: - de pallets op het achterterrein, nabij het laad- en losperron, op voldoende afstand van bedrijfsgebouwen en tot een hoogte van 8 m; - de tarragrond in de nabijheid van de bezinkvijvers op een hoop tot een hoogte van 6 m. Farm Frites vraagt zich af of deze werkwijze strijdig is met artikel 7, onder d. op grond waarvan de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden niet is toegestaan. Als deze regel zo gelezen moet worden, dat de omschreven werkwijze strijdig is, dan verzoekt Farm Frites de regeling dusdanig aan te passen dat	De maximumhoogte van 4 m voor buitenopslag is inderdaad ook van toepassing op de genoemde pallets en tarra. Het feit dat dit nu tot respectievelijk 8 m en 6 m plaatsvindt, betekent dat sprake is van strijdig gebruik. Omdat beide vormen uit het zicht plaatsvinden en voor tarra bovendien geldt dat een ruimere opslaghoogte leidt tot beperking van het aantal verkeersbewegingen om de tarra af te voeren, is de gemeente bereid de hoogten van 8 m en 6 m specifiek toe te staan op de locaties waar nu pallets en tarra opgeslagen worden.

de omschreven werkwijze toegestaan wordt. Ter verduidelijking is in aanvulling op de zienswijze een plattegrond nagestuurd waar de bovengenoemde vormen van opslag plaatsvinden.	
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting, de regels en verbeelding wordt aangepast.	

Zienswijze 16
Gemeenlandse Zuid 57 Abbenbroek
Kaartblad 4

Samenvatting	Beantwoording
De zienswijze is opgesteld door Moree Gelderblom advocaten namens cliënten woonachtig op het adres Gemeenlandsedijk Zuid 57 te Abbenbroek. Daarbij wordt opgemerkt dat deze zienswijze een aanvulling vormt op de eerder ingediende pro forma zienswijze die door cliënte is ingediend bij de gemeente. Daarnaast wordt verwezen naar een zienswijze die cliënte in opdracht van een buurtbewoner heeft ingediend, waarvan later duidelijk werd dat deze op naam stond van echtgenoot van cliënte. Deze dient daarom niet als zienswijze van echtgenoot van cliënte te worden beschouwd.	De zienswijze die van Moree Gelderblom advocaten is ontvangen is door de gemeente als leidende brief aangehouden. De brief van Moree Gelderblom behandelt namelijk hetzelfde onderwerp als in de pro-forma zienswijze aan de orde is gesteld en omvat dezelfde argumenten, zij het verder aangevuld en verder uitgediept.
De zienswijze richt zich op het perceel Gemeenlandsedijk Zuid 55, dat in de directe nabijheid van de woning Gemeenlandsedijk Zuid 57 is gelegen. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan een verruiming van het bouwvlak voor de Gemeenlandsedijk 55 doorgevoerd. De verruiming bedraagt 5.050 m² en is ten behoeve van een nieuwe stal. Cliënten stellen zich op het standpunt dat van deze uitbreiding afgezien dient te worden, aangezien deze in strijd is met diverse rechtsregels, niet noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering ter plaatse en bovendien tot een onevenredige aantasting van hun woongenot leidt.	Deze inleiding wordt ter kennis genomen. De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten. De zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding van een bouwvlak, wat dus een verruiming betekent van de ruimtelijke mogelijkheden in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe is, ter verantwoording, een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die over de beoogde ontwikkeling concludeert dat hiermee sprake is van goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is tevens als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij de beantwoording van de zienswijze is om die reden op diverse punten verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing in kwestie.

Het uitgebreide bouwvlak ligt binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Waardevolle openheid. Op grond van artikel 4.1 sub d zijn deze gronden onder andere bestemd voor het beheer, behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van waardevolle openheid. Uitbreiding van het bouwvlak is, mede gelet op de bouw mogelijkheden, strijdig met voornoemde bestemmingsomschrijving. De ontwikkeling is strijdig met het gebiedsprofiel Voorne – Putten, waarin is bepaald dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de openheid en weidsheid. De bij deze ontwikkeling behorende ruimtelijke onderbouwing stelt dat er geen sprake is van een nieuw bouwvlak in open poldergebied nu er in het verlengde van het bestaande perceel wordt uitgebreid. Het bestemmingsplan is op dit punt in strijd met artikelen 2.2.1 en 2.3.1 uit de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. 1. Artikel 2.2.1 lid 1 sub a bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen is toegestaan indien die past in de aard en schaal van het gebied. De aard van het gebied waarin gebouwd gaat worden is nu nog open poldergebied. Bebouwing past dus niet bij de aard van het gebied. 2. Artikel 2.3.1 lid 1 sub b bepaalt dat nieuwe agrarische bebouwing uitsluitend mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. In de onderbouwing staat dat hieraan wordt voldaan, maar wordt dit niet nader onderbouwd. Wel is uit de onderbouwing op te maken dat het gebouw niet bedoeld is voor uitbreiding van de veestapel. Om die reden kan worden volstaan met het gebruik van de huidige bebouwing ofwel het vervangen daarvan binnen het vigerende bouwvlak. Uitbreiding is dus niet noodzakelijk en doelmatig.	Het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt beoogd is een agrarisch bedrijf. Dergelijke bedrijven horen bij uitstek in het buitengebied en zijn ook belangrijke dragers van het landschap in buitengebieden. Er is zodoende een spanningsveld tussen enerzijds ruimte bieden aan gezonde agrarische bedrijven met toekomstperspectief en anderzijds het beschermen van specifieke landschappelijke waarden. Niet ontkent kan worden dat in dit deel van het buitengebied de openheid een belangrijke waarde is, zo blijkt ook uit het Gebiedsprofiel, de systematiek van het vigerende bestemmingsplan en de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen in dit gebied toegestaan kunnen worden, maar wel dat zorgvuldig omgaan met openheid in dit geval een specifiek punt van afweging vormt. Bij de afweging om medewerking te verlenen aan uitbreiding van het bedrijf, door in het nieuwe bestemmingsplan een ruimer bouwvlak op te nemen, zijn in dat licht de volgende zaken afgewogen te aanzien van noodzaak, locatiekeuze en inpassing in het gebied met waardevolle openheid: 1. het betreffende agrarische bedrijf is een volwaardig agrarisch bedrijf, wat aansluit bij de aard van het (buiten)gebied waarin open gronden en verspreid liggende agrarische bedrijven (die deze gronden grotendeels in beheer hebben) afwisselend aanwezig zijn. De functie van agrarisch bedrijf sluit om die reden aan bij de aard van het gebied. 2. het bedrijf heeft op grond van een ruimtelijke onderbouwing, tevens opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, aangetoond dat een nieuwe stal noodzakelijk is, gelet op het feit dat de oude stal vanwege haar monumentale status niet vernieuwd of vervangen mag worden maar tegelijkertijd niet meer aansluit bij de agrarische maatstaven van deze tijd; 3. gelet op de ligging van het bedrijf in een zone met waardevolle openheid, is in eerste instantie onderzocht of er binnen het vigerende bouwvlak mogelijkheden zijn om de benodigde nieuwe stal te realiseren;
---	--

	4. de zuidkant van het bouwvlak is vanwege de ligging nabij woningen – waaronder die van indiener – geen reële optie 5. de noordkant biedt onvoldoende ruimte binnen het bouwvlak; 6. aan de westzijde resteert nog enige ruimte in het bouwvlak, deze is echter ontoereikend voor een stal van de beoogde omvang. 7. Gelet op bovenstaande is er een aantoonbare noodzaak om het bouwvlak uit te breiden. Gelet op omliggende woningen aan de noord- en zuidzijde van bedrijf, is de enige optie die onderzocht kon worden de optie aan de westzijde. 8. Op het gebied van landschap en openheid is openheid niet geïnterpreteerd dat ieder onbebouwd stuk grond onbebouwd dient te blijven. Zoals eerder omschreven worden agrarische bedrijven gezien als beheerders van grote delen van het open landschap. Het ruimte bieden aan (gezonde en toekomstbestendige) agrarische bedrijven leidt om die reden tot een bijdrage aan het behoud van het open landschap. Paradoxaal genoeg vertaalt zich dit ter plaatse juist tot een verdichting. 9. Door de uitbreiding aansluitend aan het bestaande bouwvlak te bouwen en zorgt te dragen dat er rondom de het nieuwe bouwvlak voldoende mate van openheid resteert, acht de gemeente de beoogde uitbreiding - gelet op de gegeven omstandigheden - acceptabel. Overigens wordt bij de volgende punten van de beantwoording van deze zienswijze nog ingegaan op het feit dat de uitbreiding van het bouwvlak fors ruimer is dan de beoogde stal.
--	--

Clënten stellen zich op het standpunt dat een stal van 2.000 m² mogelijk is binnen het bestaande bouwvlak aan de noordzijde, na sloop van verouderde bedrijfsbebouwing. Dit in tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld. Daar is omschreven dat in dat geval waardevolle inpassing aan de westzijde moet worden verwijderd. Bij de door cliënten voorgestelde genoemde mogelijkheid om aan de noordzijde een stal te bouwen, kan anders ook in nieuwe inpassing worden voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van een houtwal zoals ook voorgenomen aan de zuidzijde van het bouwvlak.	In de ruimtelijke onderbouwing die ten behoeve van deze ontwikkeling is opgesteld, is inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een perceel met monumentale bebouwing. Dit brengt beperkingen met zich mee voor de mogelijkheid om te slopen en zodoende ook voor de ruimte die op het huidige perceel gevonden kan worden. Om die reden is het verzoek ingediend voor de nu beoogde ontwikkeling, op om doelmatige wijze een nieuwe stal te mogen bouwen achter het huidige bedrijfsperceel c.q. bouwvlak. Dit is door de gemeente beoordeeld en gelet op de bijgevoegde onderbouwing en uitgevoerde onderzoeken acceptabel geacht.
Artikelen 2.3.1 lid 1 sub h en j van de Verordening Ruimte bepalen dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een veehouderij alleen toegestaan is indien bedrijfsvoering daarin minimaal 5 jaar plaatsvindt op basis van certificering voor dierenwelzijn en duurzaamheid met bijbehorende verplichtingen. Dit is in de onderbouwing niet onderbouwd.	De bepalingen uit de Verordening Ruimte die onder dit punt worden aangehaald, hebben betrekking op intensieve veehouderij en de nieuwvestiging of de uitbreiding (als hoofd- of als neventak) daarvan. Het betreffende bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij. In het bestemmingsplan zijn evenmin (nieuwe) mogelijkheden voor intensieve veehouderij opgenomen. De betreffende bepalingen uit de Verordening Ruimte hebben om die reden geen betrekking op de beoogde ontwikkeling.
Op het gebied van Flora en fauna stelt de ruimtelijke onderbouwing dat dit aspect de uitvoering van het plan niet in de weg staat, onder andere omdat als gevolg van de bestaande verstoring van het bedrijf en het intensief gebruik van gronden de aanwezigheid van tabel 2 en 3 soorten van de Flora- en faunawet is uitgesloten.	Middels een bureaustudie is op basis van de kenmerken van de projectlocatie afgewogen voor welk type dieren dit een geschikt leefgebied is. Van belang daarbij is dat het grasland betreft direct naast het bedrijfsperceel van het agrarisch bedrijf. Gelet op die eigenschappen is het projectgebied voor een selectie van soorten een potentieel leefgebied, waarbij geen soorten worden verwacht uit tabel 2 en 3. Een veldbezoek wordt doorgaans uitgevoerd wanneer er, na een bureaustudie, wel potentieel leefgebied wordt verwacht voor dergelijke soorten om op die manier ter plaatse te inventariseren of die soorten ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Gelet op de bevindingen uit de bureaustudie is die noodzaak in dit geval niet aanwezig. Wel wordt er gesproken over mogelijk voorkomende soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt op welke wijze c.q. door het treffen van welke maatregelen deze

	ontzien kunnen worden, zodat overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen wordt. De uitbreiding van het bouwvlak, dat wil zeggen het gegeven dat hier gebouwd mag worden, is daarmee afdoende onderbouwd. Ten aanzien van overige ingrepen en die niet per sé afhankelijk zijn van het feit dat er een bouwvlak is opgenomen, zoals het dempen van sloten of het kappen van bomen, wordt in algemene zin gewezen op de verder benodigde vergunningverlening die hiervoor plaats moet vinden.
Op het gebied van archeologie ontbreekt het aan onderzoek waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Ter plaatse is de dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden, als gevolg waarvan onderzoek pas dient te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.	De verruiming van het bouwvlak is inderdaad ruimer opgenomen dan de nieuwe schuur / stal noodzakelijk maakt. De reden hiervoor is dat nog niet duidelijk is waar de nieuwe stal exact komt te staan, behalve dat dit binnen het bouwvlak moet zijn. Het bouwvlak is om die reden ruim(er) gelaten, zodat daarbinnen nog flexibiliteit bestaat om de definitieve locatie te bepalen, wat gelet op milieuaspecten en landschappelijke inpassing geen bezwaren met zich meebrengt zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt. Het archeologisch onderzoek zal om die reden uitgevoerd worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, wanneer duidelijk is waar de schuur exact beoogd wordt.
De onderbouwing voert in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering aan dat het bedrijf een richtafstand van 50 m dient aan te houden tot de woning van cliënten. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering spreekt echter van 100 m. Er is immers sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk', of in ieder geval is het gebied daarmee gelijk te stellen. Het bedrijf waarvoor nu uitbreiding is beoogd, is immers het enige bedrijf in de omgeving. Voor het overige is enkele sprake. Indien niet deugdelijk is gemotiveerd dat een kortere afstand van 100 m kan worden aangehouden, kan het bouwvlak niet worden uitgebreid.	De 100 m die indiener aanhaalt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, wordt ingegeven door het aspect geur, waarvoor de VNG-publicatie een afstand van 100 m aanhoudt. De overige aspecten die in de VNG publicatie (stof, geluid en gevaar) worden meegewogen, kennen immers aan te houden afstanden van afwisselend 0 m en 30 m. De wettelijk aan te houden afstanden in verband met geur zijn, anders dan de VNG publicatie als richtafstand noemt, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit echter afhankelijk van de eigenschappen van de situatie. De situatiespecifieke afstanden uit de Wgv en het Activiteitenbesluit staan boven de indicatieve afstanden die de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering aangeeft. Om die reden is in de ruimtelijke onderbouwing de Wgv en het Activiteitenbesluit aangehaald. Tabel 4.1 uit

	de Wgv geeft een overzicht van de afstanden die, afhankelijk van de situatie, van toepassing zijn. In dit geval gaat het om de categorie ‘buiten de bebouwde kom’ en ‘andere diercategorieën’, waarvoor een wettelijk aan te houden afstand van 50 m geldt. Aan deze richtafstand wordt, mede door daar in de begrenzing van het bouwvlak rekening mee te houden, voldaan. De beoogde stal staat om die reden op voldoende afstand van omliggende woningen.
De ruimtelijke onderbouwing motiveert onvoldoende waarom er sprake is van beperkte toename van vervoersbewegingen. Binnen het vergrote bouwvlak kan immers een stal gebouwd worden waarmee de veestapel verdubbeld kan worden, wat tot (vrijwel) een verdubbeling van het aantal vervoersbewegingen zou leiden. Ook als dit niet de specifieke bedoeling is van de huidige plannen, kan een dergelijke ontwikkeling op basis van het nieuwe bestemmingsplan wel plaatsvinden. Cliënten ondervinden nu reeds overlast, bestaande uit geluid- en stankoverlast en hinder van insecten. Dat zal onevenredig toenemen als de nieuwe bebouwingsmogelijkheden maximaal worden benut. Eén van de inritten, die ook het dichtst bij de nieuwe stal is gesitueerd, ligt bovendien recht tegenover de woning van cliënten. Dit zorgt des te meer dat er sprake zal zijn van onevenredige overlast.	De nieuwe stal is op grotere afstand van de betreffende woning gelegen, waarbij rekening is gehouden met de te hanteren richtafstanden. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de verkeersbewegingen die bedoeld zijn voor de nieuwe stal via een andere inrit het bedrijfsperceel zullen betreden. De inrit recht tegenover de betreffende woning wordt op die manier ontlast, terwijl tegelijkertijd een meer praktische situatie ontstaat voor de bedrijfsvoering gelet op de bestaande inrichting van het huidige perceel. Deze vorm van inrichting is in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.
Indien ondanks genoemde punten niet wordt afgezien van de uitbreiding van het bouwvlak, dient planologisch te worden verzekerd dat de betreffende inrit niet ten behoeve van de bebouwing op de uitbreiding van het bouwvlak dan wel andere bebouwing gebruikt mag worden.	Zoals omschreven onder het vorige punt, wordt voor het nieuwe deel van het bouwvlak in overleg met de gemeente bekeken hoe de inrit aan de Capelleweg het beste gesitueerd kan worden om verkeersonveilige situaties en overlast te voorkomen.
Tot slot stellen cliënten zich op het standpunt dat als een stal van de beoogde omvang (2.000 m²) acceptabel zou zijn – wat gelet op de aangedragen punten niet het geval is volgens indieners – de beoogde uitbreiding van 5.050 m² ertoe leidt dat 3.000 m² onnodig als bouwvlak wordt aangemerkt. De gronden kunnen in de toekomst nog verder	De verruiming van het bouwvlak is inderdaad ruimer opgenomen dan de nieuwe schuur / stal noodzakelijk maakt. De reden hiervoor is dat nog niet duidelijk is waar de nieuwe stal exact komt te staan, behalve dat dit binnen het bouwvlak moet zijn. Het bouwvlak is om die reden ruim(er) gelaten, zodat daarbinnen nog flexibiliteit bestaat om de

worden bebouwd, wat verdere negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg.	definitieve locatie te bepalen, wat gelet op milieuaspecten en landschappelijke inpassing geen bezwaren met zich meebrengt zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt. Om te voorkomen dat het uitgebreide deel van het bouwvlak volledig bebouwd kan worden, zoals in de zienswijze terecht wordt opgemerkt, wordt op het nieuwe deel van het bouwvlak een aanduiding opgenomen die ter plaatse maximaal 2.000m ² aan gebouwen toestaat.
Cliënten sluiten af met de conclusie dat gelet op bovenstaande punten niet tot uitbreiding van het bouwvlak kan worden overgegaan. Als daar al toe besloten wordt, dan dient de uitbreiding gemaximeerd te worden tot 2.000 m² op het noordelijke deel van de in het ontwerp opgenomen uitbreiding en dient verzekerd te worden dat de ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel – direct tegenover de woning van cliënten – niet ten behoeve van het bedrijf gebruikt mag worden.	Gelet op bovenstaande, acht de gemeente het verantwoord de uitbreiding van het bouwvlak in stand te laten bij de vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de nieuwe stal wordt gemaximeerd tot 2.000 m ² en een nieuwe locatie voor de inrit aan de Capelleweg wordt bepaald in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer.
Conclusie De zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels worden aangepast.	

Zienswijze 17 Hollandseweg 9 Kaartblad 3	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener richten zich in hun zienswijze op de bestemming die is toegekend aan Hollandseweg 11 te Oudendoorn. Dat perceel is volledig voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Indieners zijn daarbij van mening dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, van 9 september 2015 met zaaknummer 201410393/3/A1 niet in acht is genomen. Bij de behandeling is aan de Afdeling door de gemeente en de initiatiefnemer voor het betreffende perceel informatie verstrekt over het door cliënten te gebruiken deel van het buitenterrein en de tijdsperioden waarin dat gebruik zal plaatsvinden. Op basis van die gegevens zou net aan de gestelde geluidswaarde voor de aangrenzende percelen worden voldaan. Indieners verzoeken daarom de wijze van bestemmen voor het betreffende perceel in overeenstemming te brengen met de uitspraak van de Afdeling	Het gehele perceel zal in gebruik zijn voor de woonzorgvoorziening. Dit zijn onder andere de terrassen waar ook de bewoners zich zullen bevinden, maar evengoed de bijbehorende voorzieningen zoals toegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Ook de bedrijfswoning en bijbehorende privétuin horen hierbij. Het onderzoek van de DCMR richt zich op de normale bedrijfsvoering. Dit sluit de locaties buiten de nadrukkelijk meegenomen locaties, voor incidenteel gebruik niet uit. De Raad van State heeft in haar oordeel uitgesproken dat voor het toetsen van een goed woon- en leefklimaat de normale bedrijfsvoering zoals in het onderzoek gebruikt is, voldoende is. In de uitspraak van de Raad van State staat eveneens dat met de omgevingsvergunning wordt toegestaan dat de gronden bij het pand op het perceel worden gebruikt ten behoeve van de woonzorgvoorziening. Daarnaast is het bestemmen van de gronden met een andere bestemming, die niet aansluit bij het gebruik als woonzorgcomplex, niet conform zowel de uitspraak als het daadwerkelijke gebruik. De bestemming Maatschappelijk wijzigt om die reden niet. Zoals uit het overzicht met ambtshalve wijzigingen in H3 van deze Nota blijkt, is om ambtshalve reden wel het bouwvlak aangepast.
Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 18
Konijnendijk 13 Spijkenisse
Kaartblad 2

Samenvatting	Beantwoording
Indieners wijzen erop dat in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor een akkerbouwbedrijf ter plaatse van het bouwvlak aan de Konijnendijk 13. Dit terwijl het bestaande bedrijf, naast de melkveeactiviteiten, ook een akkerbouwtak heeft waarvoor ook opslag aanwezig is bij het bedrijf. Indieners verzoeken deze functie daarom mogelijk te maken in het bestemmingsplan.	Het bedrijf ligt in de zone Agrarisch met waarden – Waardevolle openheid. In deze zone is het uitgangspunt dat grondgebonden veehouderij en akkerbouw beide in algemene zin zijn toegestaan. De aanduidingen die nu nog op het perceel zijn opgenomen en waarmee akkerbouw en tuinbouw zijn uitgesloten, stroken zodoende niet met de uitgangspunten van de zone. Om die reden worden de genoemde aanduidingen verwijderd. De akkerbouwtak van het bedrijf past dan binnen de regels van de bestemming.
Indieners wijzen op een reactie van het Havenbedrijf Rotterdam, die verzoeken om de Structuurvisie Buisleidingen over te nemen in het bestemmingsplan. Indieners verzoeken niet mee te gaan in dat verzoek van het Havenbedrijf. De nieuwe Structuurvisie wijst namelijk een nieuw stuk buisleidingentracé aan dat dwars over het bouwkveld en zelfs onder gebouwen van indieners loopt. Indieners vinden dit onveilig en een belemmering van hun uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien past het ook niet tussen de bestaande gebouwen. Indieners hebben deze bezwaren ook ingediend tegen de Structuurvisie Buisleidingen.	De Structuurvisie Buisleidingen omvat voorsnog een reservering voor een toekomstige buisleiding. Dit houdt in dat in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe / extra mogelijkheden geboden mogen worden die een belemmering kunnen vormen voor dat tracé. Hier is in dit geval geen sprake van, aangezien het bestemmingsplan (grotendeels) consoliderend van aard is. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor een leiding, zullen bovendien met eigenaren in het gebied afspraken gemaakt moeten worden en waar nodig zullen hiervoor regelingen getroffen moeten worden. Dit bestemmingsplan zal om die reden geen bestemming opnemen voor een nieuwe buisleidingenstrook.
Indiener gaat tot slot in op het aspect archeologie. De agrarische gronden van indiener liggen voor een groot deel in polder Geervliet, evenwijdig aan de Groene Kruisweg. Dit gebied is aangeduid als archeologisch waardevol gebied categorie 2, wat zou betekenen dat er geen grondbewerking mag plaatsvinden. In de praktijk zijn de gronden in gebruik als akkerbouwland en worden ze jaarlijks geploegd tot ca. 30 cm diepte. Bovendien worden de gronden gedraineerd op ca. 1 m diepte, veelal 5 m uit elkaar. Daarnaast heeft in het verleden veel	De archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het opstellen van het archeologisch beleid. Overigens betrof dit het onderzoek van BOOR waar indiener zelf naar verwijst. Hierin zijn niet alleen archeologische waarden, maar ook verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op basis van dat onderzoek mag de gemeente verwachten dat in deze zones archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn. De gemeente kan zich er om die reden niet in vinden de archeologische zones (gedeeltelijk) achterwege te

ruilverkaveling plaatsgevonden om de vele, kleine percelen in de polder tot grotere percelen om te vormen. In verband daarmee is op grote schaal sprake geweest van het dempen van sloten, het graven van nieuwe sloten, afgraven van gronden, het diepploegen van gronden en zijn er bovendien wegen aangelegd en wegen verwijderd. Indiener heeft ter illustratie historische kaartbeelden meegestuurd en doet de stelling dat de gronden in polder Geervliet tot 1 m diepte geroerd zijn en ter plaatse van kabels, leidingen of andere bijzonderheden in de ondergrond nog dieper. Door BOOR zijn in het verleden archeologisch waardevolle plekken getraceerd, dit betrof kleine locaties in het gebied. Daarentegen is nu het hele gebied van een verzwaarde categorie voorzien in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Dit terwijl sprake zou moeten zijn van een consoliderend bestemmingsplan. Indiener wordt hiermee in de werkzaamheden beperkt, wat ook leidt tot waardedaling van de grond. Indiener verzoekt daarom: 1. Normaal agrarisch gebruik zou vergunningsvrij moeten blijven, dit houdt in ploegen, egaliseren en draineren. 2. Het hele gebied zou in een lichtere categorie ingedeeld moeten worden, in ieder geval overeenkomstig de huidige situatie. 3. Alleen de locaties waar in het verleden iets gevonden is, zou bestempeld moeten worden als waardevol gebied. In de raadsvergadering van Bernisse op 25-11-2008 is een wijziging met eenzelfde argumentatie aangenomen betreffende punt 1 (hiervan is een bijlage meegestuurd). Tijdens de behandeling van de nota van beantwoording (van de inspraakreacties) op 1-5-2016 in de commissie Leefomgeving, is bovendien door de wethouder aangegeven dat er geen sprake zou zijn van strengere regelgeving maar juist van versoepeling.	laten in het bestemmingsplan. Aan verzoek 2 en 3 kan zodoende niet tegemoet worden gekomen. De regels bij de archeologische dubbelbestemmingen zijn daarentegen niet uitsluitend op basis van archeologische belangen ingegeven, maar ook op basis van een nadere belangafweging die tegemoet komt aan de onderliggende (enkel)bestemmingen. Hiervan is in de regels immers bepaald dat de verboden werkzaamheden alsnog zijn toegestaan als dit het normaal beheer en onderhoud ten dienste van de onderliggende bestemming inhoudt. De gemeente acht deze ruimte te kunnen bieden, omdat de betreffende functies ofwel sinds lange tijd worden uitgevoerd en het normale beheer en onderhoud zodoende al tot een zekere roering van gronden heeft geleid, ofwel omdat (bij meer recente functies) de functie anders in beginsel niet toegestaan had kunnen worden. Bovendien is in de afweging meegenomen dat wanneer bij normaal beheer en onderhoud toch een archeologische vondst wordt gedaan, deze altijd nog bescherming geniet op basis van de Monumentenwet. Het feit dat de werkzaamheden behorende bij normaal beheer en onderhoud in dat geval niet verboden zijn, betekent dat er geen vergunning voor nodig is, noch dat er archeologisch onderzoek nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet zodoende reeds in een bepaling die aansluit bij verzoek 1 uit de zienswijze (zoals in de linker kolom genummerd). In de beantwoording van eerdere zienswijzen is reeds uitgesproken dat in de toelichting van het bestemmingsplan een passage zal worden toegevoegd om dit te verduidelijken aangezien er – gelet op het aantal zienswijzen hierover – kennelijk onduidelijkheid bestaat.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting wordt aangepast.	

Zienswijze 19 LTO Noord	
Samenvatting	Beantwoording
LTO Noord komt in haar zienswijze terug op diverse punten die zij ook in haar overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan aan de orde had gesteld. Punten die naar het oordeel van LTO Noord niet afdoende verwerkt zijn, komen in deze zienswijze opnieuw aan de orde. Ook aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd (t.o.v. het voorontwerp) en die om een nieuwe reactie vragen, worden in deze zienswijze aan de orde gesteld.	Deze inleiding wordt ter kennis genomen. De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten.
Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn diverse agrarische werkzaamheden aangemerkt als normaal agrarisch gebruik. Dit geldt echter niet voor het aanleggen van drainage, het diepploegen en het egaliseren met een hoogteverschil groter dan 15 cm. LTO ziet deze activiteiten wel als normaal agrarisch gebruik en verzoekt dit ook als zodanig in het bestemmingsplan aan te merken. Op die manier worden extra onderzoeks- en vergunningverplichtingen voorkomen.	De vergunningplicht voor (grond)werkzaamheden kent een aantal uitzonderingen, waaronder normaal beheer en onderhoud ten dienst van de betreffende bestemming. Van de werkzaamheden die in de zienswijze worden aangehaald, is over het aanleggen van drainage en het egaliseren reeds bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan uitvoerig overleg gevoerd. Beide activiteiten zijn daarbij aangemerkt als normaal beheer en onderhoud, wat ook uit de toelichting van dat plan blijkt. Nu ook het nieuwe bestemmingsplan normaal beheer en onderhoud per definitie vrijwaart van een vergunningplicht, zijn beide activiteiten dus ook op basis van het nieuwe bestemmingsplan zonder vergunning toegestaan. In de toelichting wordt hierover een passage opgenomen. Ten opzichte van diepploegen blijft de lijn uit het vigerend bestemmingsplan gehandhaafd dat dit niet onder normaal agrarisch beheer en onderhoud valt.
De begrenzing van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden (AW-LN) is naar aanleiding van diverse inspraakreacties aangepast. LTO blijft van mening dat deze bestemming uitsluitend daar mag worden opgenomen, waar de betreffende waarden feitelijk aanwezig zijn. Niet volstaan kan worden met een verwijzing naar het globale provinciaal beleid. De gemeente dient actief te onderbouwen	De Verordening Ruimte gaat in de daarbij behorende toelichting nader in de op de te beschermen waarden. Voor gebieden die zijn voorzien van beschermingscategorie 2, geldt dat de provincie deze gebieden en de bijbehorende waarden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en

dat er landschappelijke en/of natuurlijke waarden aanwezig zijn en welke.	specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland.
Naar aanleiding van inspraakreacties is de regeling voor akkerbouw in de zone AW-LN reeds aangepast waarbij de huidige akkerbouwpercelen bestemd zijn. Dit gaat voorbij aan het feit dat steeds wisselende percelen in gebruik zijn voor akkerbouw en dat juist de mozaïek van bouw en grasland zorgt voor het behoud van natuur- en landschapswaarden. Tevens wordt verwezen naar provinciaal beleid dat het onmogelijk zou maken akkerbouw toe te staan. De toelichting bij de Verordening Ruimte zegt hier echter over dat <i>‘de bescherming van weidevogelgebieden geen beperkingen met zich meebrengt voor ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Intensivering van graslandgebruik, aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en uitbreiding van boerderijen blijven mogelijk.’</i> Ruwvoederteelt is een akkerbouwactiviteit, waarmee de toelichting op het provinciaal ruimtelijk beleid duidelijk maakt dat vergelijkbare activiteiten ook binnen belangrijke weidevogelgebieden mogelijk zijn. Ook is er geen sprake van veenbodems die gevoelig zijn voor oxidatie, die het uitsluitend van akkerbouw noodzakelijk maakt. LTO verzoekt daarom akkerbouw alsnog mogelijk te maken, om zodoende de gewenste landschappelijke en natuurwaarden te behouden,	Het gaat onder andere om graslanden in de bollenstreek, open recreatiegebieden en groene buffers, alsook weidevogelgebieden zoals in dit geval van toepassing is. Voor de weidevogelgebieden wordt door de provincie gewezen op het belang van bescherming vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen. De algemene lijn in deze gebieden is dat ruimtelijke ontwikkelingen uitsluitend kunnen plaatsvinden met passende aandacht voor de waarden en kwaliteiten van het weidevogelgebied. Ter verduidelijking hierop geeft de provincie aan dat dit geen belemmeringen met zich meebrengt voor ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het huidig agrarisch grondgebruik. Door agrarische veehouderijen algemeen toe te staan en andere agrarische bedrijfsvormen toe te staan voor zover aanwezig, is het huidig agrarisch grondgebruik op passende wijze vastgelegd. Ten aanzien van akkerbouw wordt bovendien vermeld dat permanente akkerbouw alleen daar mogelijk is waar dit nu reeds het geval is en dat daarnaast ook wisselteelt mogelijk is om op die manier steeds wisselende percelen te kunnen benutten voor akkerbouw. Op deze wijze wordt een planologische basis en tevens flexibiliteit geboden aan akkerbouwbedrijven in deze zone. Het gaat echter een stap verder om akkerbouw zoals gevraagd ook algemeen toelaatbaar te stellen, dat wil zeggen in de gehele zone en permanent. Het vigerende bestemmingsplan kende een vergelijkbare tweedeling, waarbij in de zone ALN (nu AW-LN) alleen grondgebonden veehouderij algemeen was toegestaan. De toelichting van dat plan stelt hierover: ‘Ondanks dat de landbouw en de natuur- en landschapswaarden elkaar in deze zone kunnen

	versterken, kan de landbouw ook een bedreiging vormen voor het behoud van natuur en landschap ter plaatse. In deze zone moet dan ook worden gezocht naar een evenwicht. Diverse activiteiten worden daarom afweegbaar gesteld.' De Verordening Ruimte en de systematiek van het vigerende plan vormen op de omschreven wijze de verantwoording voor de tweedeling tussen de zones AW-LN en AW-WO en de verschillende mogelijkheden voor akkerbouw in deze zones.
Agrariërs mogen op eigen gronden natuurvriendelijke oevers, wandel-, laarzen- en fietspaden aanleggen. Zij bepalen derhalve zelf of zij dit willen en op welke wijze zij dit vormgeven. Daarbij wordt voorbij gegaan aan de belangen van aangrenzende grondeigenaren en –gebruikers. Doordat hiervoor geen besluit of vergunning nodig is, kunnen deze vormen van inrichting overal in het buitengebied plaatsvinden. Dit is ongewenst in verband met bijvoorbeeld landschaps- en natuurwaarden en kan bovendien de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden in het geding brengen. LTO verzoekt daarom deze activiteiten via een afwijkingsbevoegdheid te reguleren, tenzij onderbouwd kan worden dat zij overal in het plangebied acceptabel worden geacht.	De gemeente ziet wandel- en fietspaden en natuurvriendelijke oevers als ontwikkelingen die de uitstraling en beleefbaarheid van het buitengebied kunnen versterken. Ten aanzien van omliggende functies is het standpunt van de gemeente dat de activiteiten zelf (het wandelen en het fietsen) geen direct extern effect hebben. Wel is het in de zone AW-LN een natuurlijke en landschappelijke afweging waar verharde paden acceptabel zijn, dit is reeds gereguleerd via de vergunningplicht voor het aanbrengen van verharding. Ook van natuurvriendelijke oevers verwacht de gemeente geen direct extern effect op omliggende functies. Om die reden blijft zij bij het standpunt om agrariërs die hier zelf in geïnteresseerd zijn de mogelijkheid voor te bieden.
In het ontwerpbestemmingsplan zijn de huidige, ruimtelijk relevante kabels en leidingen binnen het plangebied opgenomen en beschermd. LTO verzoekt het hierbij te laten en geen reserveringen voor toekomstige buisleidingstraten op te nemen.	Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen nieuwe leidingen of reserveringen voor leidingen of buisleidingstraten opgenomen.
Naar aanleiding van de overlegreactie van LTO is de advisering over een landschapsdeskundige bij het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen genuanceerd. LTO verzoekt een zelfde nuancering door te voeren waar het gaat om verplichte advisering door een landschapsdeskundige bij vergroting van agrarische bouwvlakken tot een oppervlakte groter dan 1,5 ha.	Op basis van de waarden in de bestemmingsomschrijving kan de gemeente bij een aanvraag in afdoende mate beoordelen of deze waarden op de betreffende locatie aan de orde zijn of niet. Indien dit niet het geval is, is het inderdaad niet nodig een extern landschapsadvies op te laten stellen dat dit onderbouwd. Er wordt daarom mee ingestemd de bepaling zodanig aan te passen dat in voorkomende gevallen door de gemeente om een landschapsadvies kan worden gevraagd. Het gaat in

Er zijn zeker locaties en situaties denkbaar waarin vergroting van bouwvlakken invloed kan hebben op het patroon van dijken, wegen, wielen, sloten en kreken of weidevogels en oever- en slootvegetaties. Er zijn daarentegen ook locaties en situaties denkbaar waarin een dergelijk advies niets toevoegt omdat de betreffende waarden niet worden geschaad.	dat geval om een landschapsadvies waarin het effect van het initiatief op de omschreven waarden wordt beoordeeld en hierover wordt geadviseerd. Overigens heeft bovenstaande aanpassing alleen betrekking op de vraag of de betreffende ontwikkeling leidt tot aantasting van (mogelijk) voorkomende waarden in de omgeving. Daarnaast zal bij iedere ontwikkeling afgewogen worden in hoeverre inpassingsmaatregelen op perceelsniveau nodig zijn. Dit wordt van geval tot geval afgewogen en afspraken hierover zullen in de overeenkomst worden vastgelegd die tussen de gemeente en een initiatiefnemer wordt gesloten.
LTO verzoekt om in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan concrete aanwijzingen voor bodemverstoringen op waarde te schatten en te verwerken in het bestemmingsplan. Op deze wijze krijgen eigenaren en gebruikers zicht op mogelijkheden en onmogelijkheden die ter plaatse vanuit dit aspect geboden worden. Dit voorkomt verwarring, vertraging en ongewenste verstoring van het bodemarchief. Bovendien leidt het meewegen van concrete bewijzen tot een regeling met meer draagvlak dan het geval is bij een regeling die uitsluitend 'papieren waarden' beschermd. LTO verzoekt inwoners en gebruikers uit het gebied hierbij uit te nodigen om bewijsstukken van concrete verstoringen boven tafel te krijgen en is de gemeente zelf ook graag van dienst.	De gemeente is van mening een afdoende belangenafweging te hebben gemaakt tussen enerzijds de archeologische (verwachtings)waarden die zijn toegekend op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het opstellen van het archeologiebeleid en anderzijds de belangen van de onderliggende (enkel)bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan hanteren immers de volgende stappen waar het de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden betreft: • De regels van de archeologische dubbelbestemmingen merken diverse (grond)werkzaamheden in beginsel aan als verboden activiteiten. Dit is de meest strikte vorm van bescherming van archeologische de (verwachtings)waarden die op de archeologische beleidskaart staan vermeld. • Ter nuancering van die regeling heeft de gemeente de belangen van de onderliggende enkelbestemmingen meegewogen, door normaal beheer en onderhoud ten dienste van die bestemming per definitie toe te staan. De gemeente acht deze ruimte te kunnen bieden, omdat de betreffende functies ofwel sinds lange tijd worden uitgevoerd en het normale beheer en onderhoud zodoende al tot een zekere roering van gronden heeft geleid, ofwel omdat (bij meer recente functies) de functie anders in beginsel niet toegestaan had kunnen worden. Bovendien is in de afweging meegenomen dat wanneer bij normaal beheer en onderhoud toch

	een archeologische vondst wordt gedaan, deze altijd nog bescherming geniet op basis van de Monumentenwet. Met het direct (dus zonder vergunning en onderzoek) toestaan van deze activiteiten wordt een grote mate van vrijheid geboden aan agrariërs in hun normale bedrijfsvoering. • Pas wanneer de activiteiten niet het normaal beheer en onderhoud betreffen (en bovendien niet op grond van een andere vrijwaring zijn toegestaan) is de vergunningsplicht pas van toepassing. Deze is naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties reeds opgerekt. Niet langer is een archeologisch onderzoeksrapport verplicht, als ook op andere wijze kan worden aangetoond dat de betreffende gronden op andere wijze reeds (met vergelijkbare omvang en tot vergelijkbare diepte) geroerd zijn. De gemeente acht op deze wijze voldoende tegemoet te komen aan zowel het belang van archeologische bescherming als het belang van de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij is ze zich ervan bewust dat de term 'normaal beheer en onderhoud' bepalend is voor dat wat agrariërs als reguliere bedrijfsvoering zonder vergunning en zonder onderzoek mogen uitvoeren. Bij de vaststelling van het vigerende plan was in dat kader nog onduidelijkheid over de activiteiten draineren en egaliseren, waarvan de raad bij de vaststelling besloten heeft dit als normaal beheer en onderhoud aan te merken. In de toelichting wordt daarom een passage opgenomen om dit duidelijk te stellen.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting en de regels worden aangepast.	

Zienswijze 20
Polderweg 8 Geervliet
Kaartblad 2

Samenvatting	Beantwoording
Door Verweel Smit Advocaten is namens Persoon Bernisse B.V. een zienswijze ingediend met betrekking tot het perceel aan de Polderweg 8 te Geervliet. Persoons exploiteert daar een kampeermiddelenstalling (vouwwagens, caravans, kampeerauto's en andere recreatieve objecten). Daarnaast bestaande bedrijfsactiviteiten uit de opslag van en de handel in sierteeltproducten. Door middel van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is reeds verzocht de stallingsmogelijkheid te legaliseren. Het antwoord van de gemeente op deze inspraakreactie spreekt over het voornemen om tot legalisatie over te gaan. In het ontwerpbestemmingsplan is de betreffende functie nog niet gelegaliseerd, om die reden wordt hier via deze zienswijze opnieuw om verzocht. Het bedrijf is van oorsprong een sierteeltbedrijf annex agrarisch handels- en exportbedrijf, waar sinds eind jaren '80 de stallingsmogelijkheden als tweede functie naast. Deze functie sinds 1991 ook bekend bij de gemeente doordat zij toen een luchtfoto heeft gemaakt waarop de stalling te zien is. Naar aanleiding van overleg en besluitvorming die sindsdien heeft plaatsgevonden met/door de gemeente, is in 2014 een intentieovereenkomst gesloten tussen Persoon en de gemeente met als doel de legalisering van de caravanstalling. Persoon is bekend met het provinciaal beleid waarbij als uitgangspunt geldt dat in voormalige agrarische bebouwing / glasopstanden een kampeermiddelenstalling niet is toegestaan. In de zienswijze worden gronden aangedragen waarom er in dit geval, volgens Verburg, planologische mogelijkheden geboden kunnen worden voor de kampeermiddelenstalling. Deze gronden zijn: 1. de (oorspronkelijk) bestemde functie is ter plaatse niet meer mogelijk;	De kampeermiddelenstalling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan en betreft een historisch gegroeide situatie. Indieners geven in de zienswijze aan dat er een behoefte is en dat de functie ook ruimtelijk inpasbaar is, wat twee belangrijke uitgangspunten zijn voor de gemeente om tot legalisatie over te gaan. Om de stalling in het bestemmingsplan mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing nodig waaruit blijkt dat de functie en inrichting voldoen aan de relevante beleidskaders en milieuaspecten en dat vanuit ruimtelijke kwaliteit sprake is van een goede landschappelijke inpassing. De aangedragen punten uit de zienswijze kunnen daarbij een deel van de basis vormen. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat op de betreffende locatie de kampeermiddelenstalling kan worden toegestaan. Zodra de ruimtelijke onderbouwing definitief beschikbaar is, kan op basis daarvan van het bestemmingsplan worden afgeweken en tot legalisatie worden overgegaan.

2. er is een grote behoefte aan stallingsmogelijkheden; 3. er is uitsluitend sprake van stalling, er vindt geen herstel, vervaardiging of verkoop van de goederen plaats; 4. verkeerskundig treedt er geen verandering op in de bestaande (verkeers)situatie, bovendien heeft de functie nooit verkeersoverlast of – knelpunten opgeleverd; 5. bij het bedrijf is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien; 6. er is geen sprake van strijdigheid met milieuregeling; 7. het bedrijf voldoet aan de brandveiligheidseisen en de eisen uit het Bouwbesluit; 8. er is sprake van goede landschappelijke inpassing doordat er uitsluitend binnenstalling plaatsvindt er geen bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden in het geding zijn en het perceel door een haag goed omlijst is. 9. Door kampeermiddelen binnen te laten stallen bij een bedrijf als Verburg, wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit in het gebied; 10. Legalisering van het bedrijf maakt het voor Verburg mogelijk te investeren, onder andere op het gebied van verduurzaming (zonnepanelen). 11. Gelet op bovenstaande past het bedrijf binnen het gemeentelijk beleid voor het agrarisch gebied met waardevolle openheid en/of met landschappelijke waarden. Om bovenstaande punten nader te onderbouwen, zijn bij de zienswijze diverse rapporten gevoegd waaronder uittreksel KvK, commissie- en raadsstukken van de (voormalige) gemeente Bernisse, een agrarisch beoordelingsrapport en, een landschaps- c.q. inrichtingsplan. Op basis van deze gronden wordt verzocht de stalling in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal een verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan worden ingediend. Indien ook dat niet mogelijk is wordt verzocht om de situatie met een gedoogbeschikking mogelijk te maken.	
--	--

Daarbij wordt verwezen naar het door de gemeente gewekte vertrouwen tot legalisatie.	
Indiener verwijst daarnaast naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat het bedrijf Verburg daarin niet is opgenomen, wordt verzocht dit alsnog aan te passen.	Indien de kampeermiddelenstalling wordt toegestaan op basis van de ruimtelijke onderbouwing die bij het eerste punt van de beantwoording van deze zienswijze is gevraagd, zal deze ook in de bedrijvenlijst worden opgenomen.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting, de regels en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 21 Tussenweg 3 Oudenhorn Kaartblad 3	
Samenvatting	Beantwoording
Door Cumela Advies is namens loonbedrijf D.J. van den Berg VOF een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het bedrijf, gevestigd aan de Tussenweg 3 te Oudenhorn. De uitvoering van loonbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf door cliënt vindt sinds 1983 plaats, waarbij werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van agrarische bedrijven en daarmee ten behoeve van het buitengebied in algemene zin van Nissewaard. Statutair (en voorheen ook feitelijk) is het bedrijf gevestigd aan de Eeweg 9. Sinds 1997 vinden de feitelijke werkzaamheden daarentegen plaats aan de Tussenweg 3.	Deze inleiding wordt ter kennis genomen. De inhoudelijke beantwoording volgt bij de volgende punten.
In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aan de Tussenweg 3 voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden – Waardevolle openheid (artikel 4), met de nadere aanduiding ‘sierteelt’. Tevens is de dubbelbestemming Waarden – Archeologie 6 van toepassing. Het gehele perceel is als bouwvlak aangemerkt en er is een bedrijfswoning toegestaan. Feitelijk is echter sprake van 3 percelen, waarvan er één bij cliënt in eigendom is. Op dat perceel (1,67 ha groot) zijn meerdere agrarische bouwwerken aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 2.550 m2 exclusief bedrijfswoning en bijgebouwen. De overige 2 percelen zijn niet in eigendom van cliënt, maar in eigendom bij derden die deze gronden gebruiken voor sierteelt. De gronden met adres Tussenweg 3a bestaan uit nog twee (andere) afzonderlijke percelen die gezamenlijk bij de woning Tussenweg 3a horen. Ook deze gronden zijn in eigendom bij derden. In lijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarbij rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening de feitelijke situatie en het gebruik wordt bestemd, wordt verzocht om de gronden behorende bij het bedrijf van cliënt de wijze van bestemmen aan te passen. Verzocht wordt op het betreffende perceel de	Een loonbedrijf was in het vigerende bestemmingsplan geen toegestane functie, echter blijkt uit correspondentie van de gemeente uit 2006 dat na bedrijfscontrole is toegezegd dat het aanwezige loonwerkbedrijf positief bestemd zou worden bij de herziening van het bestemmingsplan. Dit is toen niet gebeurd. Omdat het loonwerkbedrijf nog steeds is gevestigd aan de Tussenweg 3 en het klopt dat het perceel is opgesplitst en ook in gebruik is voor sierteelt, zullen beide bedrijven positief worden bestemd middels het opsplitsen van het bouwvlak en het opnemen van een passende functieaanduiding.

aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hulp- en nevenbedrijf' op te nemen en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 onder I een agrarisch aanverwant bedrijf toe te staan.	
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding worden aangepast.	

Zienswijze 22 Dorpsweg 5 Simonshaven Kaartblad 4	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener refereert in de zienswijze aan de ruimtelijke mogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn toegekend aan het perceel Dorpsweg 5. Het ontwerpbestemmingsplan staat hier op basis van de bestemming Wonen een woning toe tot maximaal 650 m³ met bijbehorende tuin. De bestaande woning is daarentegen groter dan 650 m³, wat indiener niet terug ziet in de regels. Bovendien is de woning groot genoeg om twee huishoudens te kunnen huisvesten, al dan niet door middel van woningsplitsing. Indiener kan niet herleiden of dit mogelijk is.	In hoofdstuk 3 van de regels is onder de algemene bouwregels (art. 43) een regeling opgenomen voor 'bestaande maten' (43.2). Deze regeling heeft betrekking op bouwwerken die als type zijn toegestaan op grond van de ter plaatse opgenomen bestemming, maar waarvan uitsluitend de maatvoering afwijkt van de voorgeschreven minimum of maximum maatvoering. Op basis van deze regeling wordt in dat geval de huidige maatvoering als minimum (bij afwijking van minimummaten) of maximum (bij afwijking van maximummaten) worden aangehouden. De bestaande inhoudsmaat van de woning is zodoende toegestaan en wordt op basis van deze regeling als maximum inhoudsmaat aangehouden. Zolang sprake is van één huishouden, is het toegestaan gezamenlijk in deze woning te wonen. Twee afzonderlijke huishoudens in één woning is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Ook zijn er geen mogelijkheden opgenomen voor woningsplitsing.
Met betrekking tot de tuin bij de woning zou indiener graag zien dat er voldoende plaats is voor een groentetuin met kas en bouwwerken ten dienste van de tuin zoals een prieel, kippenhok of berging voor gereedschap. De aangrenzende stukken grond, behorende tot het perceel van indiener, zijn in het bestemmingsplan bestemd als Natuur. Deze gronden zijn zowel in het recente verleden als op dit moment in gebruik als schapenweide en tuin en ook als zodanig verworven door indiener. De bestemming Natuur is om die reden niet juist. Op het noordelijk deel is een schuur aanwezig (tegenover nummer 3, waarachter voorheen een groentetuin aanwezig was). Deze dient gerenoveerd te worden. In de regels is geen verwijzing naar dit bouwwerk terug te vinden. Op het zuidelijk deel wenst indiener (op het hoger gelegen gedeelte) een groente- en zacht fruituin	De natuurbestemming is opgenomen in overeenstemming met de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Overigens is binnen deze bestemming ook het houden van vee toegestaan voor zover dit bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van natuur. In dit geval kan het houden van schapen daaronder worden geschaard. De gemeente is daarnaast bereid aanpassingen te doen aan de wijze van bestemmen, zodat het bestemmingsvlak Wonen aan de achterzijde wordt ingekort en aan de noord- en zuidzijde wordt verruimd. Aan de achterzijde ligt de huidige woonbestemming immers over gronden die zijn aangewezen zijn als EHS (NNN). Door de bestemming in te korten en ter plaatse de bestemming Natuur op te nemen sluit de wijze van bestemmen beter aan bij de beleidsdoelen voor EHS-gronden.

op te zetten. Hierover verneemt indiener graag of dit in het plan tot de mogelijkheden behoort. NB: naar aanleiding van vragen van de gemeente over de oorspronkelijke zienswijze, heeft indiener een tekening met nadere uitwerking van het verzoek toegestuurd. Hieruit blijkt dan aan zowel de noord- als zuidzijde van het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming Wonen een strook tuin wordt gewenst en dat de bestemming Wonen aan de achterzijde kan worden ingekort.	Op basis van een uitgevoerde Quick Scan is geconcludeerd dat ook de uitbreiding van de woonbestemming (in noordelijke en zuidelijke richting) acceptabel is. Deze Quick Scan is als bijlage bij de Nota zienswijzen opgenomen en zal ook als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Binnen deze bestemming kunnen de gronden, zoals gewenst, worden gebruikt als (groente- of fruit-) tuin. Voor wat betreft de schuur die aan de noordzijde van het perceel is gerealiseerd het volgende. Deze is zonder vergunning tot stand gekomen en binnen de natuurbestemming ook niet toegestaan. Er is daarom geen bereidheid deze te legaliseren. Na aanleiding van een voormalig handhavingsverzoek (1996) is gebleken dat de huidige schuur niet verwijderd hoeft te worden. De huidige schuur mag om die reden worden onderhouden of gerenoveerd, maar een nieuwe schuur kan niet worden toegestaan.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast.	

Zienswijze 23 Haasdijk 7 en 8 Abbenbroek Kaartblad 4	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener behandelt in de zienswijze eerst de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van nieuwe natuur. Bij het wijzigingsplan 'Kreken van Nibbeland' is duidelijk geworden dat het criterium 'ruimtelijk afgeronde eenheden' niet voldoende helder is zonder specificering. Bij de beantwoording van de inspraakreactie – ook over dit onderwerp – stelt de gemeente dat de belangen van omliggende (agrarische) percelen voldoende zijn gewaarborgd. Indiener stelt dat dit in de praktijk anders uitpakt en verwijst terug naar de oorspronkelijke discussie over dit onderwerp bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernisse.	De gemeente streeft er met de bepaling 'ruimtelijk afgeronde eenheid' naar dat (te) versnipperde gronden niet omgezet kunnen worden naar Natuur, om redenen zoals genoemd in de zienswijze. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat bestemmingswijziging pas mogelijk is wanneer de gronden van een gehele ecologische verbindingszone verworven zijn. Het voorstel om dan te bepalen dat gronden in ieder geval tussen twee wegen in gelegen zijn acht de gemeente echter te beperkend. Er zijn evengoed situaties denkbaar waarbij de betreffende gronden niet aansluiten aan een weg, laat staan van weg tot weg reiken, maar waarbij evenmin dusdanige versnippering ontstaat dat aangrenzende of

Daarin is uitgesproken dat het niet wenselijk is om op willekeurige, niet aaneengesloten stukken grond reeds te beginnen met de realisering van natuur'. Daarmee zou het risico van schaduwwerking en andere negatieve gevolgen ontstaan voor naastgelegen en tussenliggende, resterende agrarische percelen die daarmee min of meer gedwongen worden verkocht te worden voor de ecozone. De vrijwilligheid van de verkoop komt daarmee onder druk te staan. Door 'ruimtelijk afgeronde eenheden te definiëren als strook grond die door wegen begrensd wordt, wordt in ieder geval duidelijk dat het om aaneengesloten gronden gaat met een noemenswaardige maat, zonder dat daarmee per definitie de hele verbindingzone al verworven hoeft te zijn. De aansluiting op wegen zorgt bovendien voor toegankelijkheid.	tussenliggende gronden min of meer gedwongen verkocht moeten worden. De gemeente hecht er waarde aan te benadrukken dat zij net als indiener geen bestemming wenst te wijzigen van gronden die tot dusdanige versnippering leiden dat aangrenzende of tussenliggende gronden onbruikbaar of onbereikbaar worden of dat hierdoor 'gedwongen' verkoop in de hand gewerkt wordt. In de juridische planbeschrijving in de toelichting zal worden opgenomen dat de voorwaarde van ruimtelijk afgeronde eenheden om die ruimtelijke overweging is opgenomen en dat bij een wijzigingsplan dat aan de hand van deze voorwaarden wordt opgesteld ook vanuit die optiek onderbouwd wordt dat er sprake is van een ruimtelijk afgeronde eenheid.
Indiener wijst op een onaanvaardbaar verschil in de archeologie-regeling, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende plan staat egaliseren en draineren immers toe. Dat dit nu niet het geval is, strookt niet met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en gaat in tegen de principes van rechtszekerheid. Op de kaart staan ook gebieden ingetekend, waarvan uit eerder onderzoek is gebleken dat zich ter plaatse geen archeologisch waardevolle zaken bevinden of waar de grond al zodanig is geroerd dat hier geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Denk aan locaties waar reeds gebouwen staan, er verharding ligt of met de ruilverkaveling grote werken hebben plaatsgevonden. Ter plaatse zou op de kaart verwachtingswaarde '0' moeten gelden. Door de kaart hier niet op aan te passen, ontstaat de situatie dat steeds opnieuw dezelfde bewijslast moet worden aangevoerd wanneer er meerdere keren mogelijk verstorende werkzaamheden op een locatie plaatsvinden. Bij het opstellen van de beleidskaart is wel gekeken naar zaken in het verleden die tot een archeologische verwachting of waarde hebben geleid, maar niet naar ingrepen (nadien) als gevolg waarvan die zelfde verwachting of waarde niet meer reëel is.	De archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het opstellen van het archeologisch beleid. Op basis van dat onderzoek mag de gemeente verwachten dat in deze zones archeologische (verwachtings)waarden aanwezig (kunnen) zijn. De gemeente kan zich er om die reden niet in vinden de toegekende (verwachtings)waarden te verlichten of geheel achterwegen te laten. De regels bij de betreffende dubbelbestemmingen zijn daarentegen niet uitsluitend op basis van archeologische belangen ingegeven, maar ook op basis van een nadere belangafweging die tegemoet komt aan de onderliggende (enkel)bestemmingen. Hiervan is in de regels immers bepaald dat de verboden werkzaamheden alsnog zijn toegestaan als dit het normaal beheer en onderhoud ten dienste van de onderliggende bestemming inhoudt. De gemeente acht deze ruimte te kunnen bieden, omdat de betreffende functies ofwel sinds lange tijd worden uitgevoerd en het normale beheer en onderhoud zodoende al tot een zekere roering van gronden heeft geleid, ofwel omdat (bij meer recente functies) de functie anders in beginsel niet toegestaan had kunnen worden. Bovendien is in de afweging meegenomen dat wanneer bij normaal beheer en onderhoud toch een archeologische

	vondst wordt gedaan, deze altijd nog bescherming geniet op basis van de Monumentenwet. Het feit dat de werkzaamheden behorende bij normaal beheer en onderhoud in dat geval niet verboden zijn, betekent dat er geen vergunning voor nodig is, noch dat er archeologisch onderzoek nodig is. Welke activiteiten onder normaal beheer en onderhoud worden geschaard is, net als in het vigerende bestemmingsplan, niet in een limitatieve lijst vastgelegd. Omwille van de duidelijkheid zal in de toelichting een passage worden opgenomen welk type activiteiten daaronder wordt verstaan. In lijn met het vigerende bestemmingsplan zullen draineren en egaliseren daar onder worden geschaard.
Het bestemmingsplan maakt de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden zonder meer mogelijk. Het belang van grondeigenaren is daardoor beschermd, aangezien zij daar als eigenaar per definitie toestemming voor moeten geven. De belangen van aangrenzende eigenaren zijn daarentegen niet geborgd. Als gevolg van paden kan overlast ontstaan, bijvoorbeeld door het weggooien van afval of door loslopende huisdieren. De recreatiefunctie wijkt dusdanig af van de agrarische functie waarbinnen zij worden toegestaan, dat zij gereguleerd moeten worden.	De gemeente ziet wandel- en fietspaden als ontwikkelingen die de uitstraling en beleefbaarheid van het buitengebied kunnen versterken. Ten aanzien van omliggende functies is het standpunt van de gemeente dat de activiteiten zelf (het wandelen en het fietsen) geen direct extern effect hebben. Wel is het in de zone AW-LN een natuurlijke en landschappelijke afweging waar verharde paden acceptabel zijn, dit is reeds gereguleerd via de vergunningplicht voor het aanbrengen van verharding. Zaken als het wel of niet los laten lopen van huisdieren of het toezien op het niet achterlaten van afval, zijn van dien aard dat hier in de praktijk tegen opgetreden kan worden indien er aantoonbare hinder optreedt. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om de regeling dusdanig aan te passen dat voor dergelijke initiatieven een vergunning nodig is (anders dan de vergunning die voor het aanbrengen voor verharding nodig kan zijn).
Binnen het gebied Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden worden beperkingen gesteld aan akkerbouwmatig gebruik van gronden. De Nota van beantwoording (bij inspraak- en overlegprocedure) wordt aangegeven dat dit	De Verordening Ruimte gaat in de daarbij behorende toelichting nader in de op de te beschermen waarden. Voor gebieden die zijn voorzien van beschermingscategorie 2, geldt dat de provincie deze gebieden en de bijbehorende waarden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of

beleid het gevolg is van het aanwijzen als 'beschermingscategorie 2' in de provinciale verordening. In de verordening is echter niets opgenomen over de noodzaak tot behoud van grasland, het beperken van ruwvoederteelt of het verbieden van akkerbouwmatige teelt in deze zone. In de toelichting bij de verordening staat in paragraaf 2.2.1 letterlijk dat de bescherming van de belangrijke weidevogelgebieden geen beperkingen met zich meebrengt voor ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Ontwikkelingen zoals intensivering van graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en de uitbreiding van boerderijen blijft dus mogelijk. Om die reden zijn de beperkingen ten aanzien van het scheuren van grasland, akkerbouwmatig gebruik en ruwvoederteelt niet langer houdbaar en dienen deze uit het plan te worden geschrapt.	qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Het gaat onder andere om graslanden in de bollenstreek, open recreatiegebieden en groene buffers, alsook weidevogelgebieden zoals in dit geval van toepassing is. Voor de weidevogelgebieden wordt door de provincie gewezen op het belang van bescherming vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen. De algemene lijn in deze gebieden is dat ruimtelijke ontwikkelingen uitsluitend kunnen plaatsvinden met passende aandacht voor de waarden en kwaliteiten van het weidevogelgebied. Ter verduidelijking hierop geeft de provincie aan dat dit geen belemmeringen met zich meebrengt voor ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het huidig agrarisch grondgebruik. Door agrarische veehouderijen algemeen toe te staan en andere agrarische bedrijfstvormen toe te staan voor zover aanwezig, is het huidig agrarisch grondgebruik op passende wijze vastgelegd. Ten aanzien van akkerbouw wordt bovendien vermeld dat permanente akkerbouw alleen daar mogelijk is waar dit nu reeds het geval is en dat daarnaast ook wisselteelt mogelijk is om op die manier steeds wisselende percelen te kunnen benutten voor akkerbouw. Op deze wijze wordt een planologische basis en tevens flexibiliteit geboden aan akkerbouwbedrijven in deze zone. Het gaat echter een stap verder om akkerbouw zoals gevraagd ook algemeen toelaatbaar te stellen, dat wil zeggen in de gehele zone en permanent. Het vigerende bestemmingsplan kende een vergelijkbare tweedeling, waarbij in de zone ALN (nu AW-LN) alleen grondgebonden veehouderij algemeen was toegestaan. De toelichting van dat plan stelt hierover: 'Ondanks dat de landbouw en de natuur- en landschapswaarden elkaar in deze zone kunnen
---	---

	versterken, kan de landbouw ook een bedreiging vormen voor het behoud van natuur en landschap ter plaatse. In deze zone moet dan ook worden gezocht naar een evenwicht. Diverse activiteiten worden daarom afweegbaar gesteld.' De Verordening Ruimte en de systematiek van het vigerende plan vormen op de omschreven wijze de verantwoording voor de tweedeling tussen de zones AW-LN en AW-WO en de verschillende mogelijkheden voor akkerbouw in deze zones.
De aanplant van bomen op dijken is niet vergunningplichtig op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden kan geen belangafweging worden gemaakt, terwijl de laatste jaren steeds vaker overlast ontstaat als gevolg van pluis en zaad van aangeplante bomen. Samen met de schaduwwerking levert dit belemmeringen op voor de agrarische bedrijfsvoering. Het agrarisch belang dient daarom meegewogen te worden bij de beslissing om al dan geen bomen te planten op een specifieke locatie. Alternatief kunnen aanvullende eisen worden gesteld, zoals: • selectie in type of ras, gelet op hoogte, pluis en zaad; • planten aan zonzijde dijk; • beperking tot oost-west gelegen dijken.	In de bestemming 'Dijken met landschappelijke en natuurwaarden', die in het vigerende plan aan de meeste dijken is toegekend, was evenmin een vergunningplicht voor de aanplant van bomen opgenomen. Ook andere bestemmingen in het openbaar gebied, zoals Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen stonden de aanplant in algemene zin toe. De aanplant van bomen is daarnaast gewenst vanuit het beleidsdoel om de dijken en daarmee de structuur van het gebied beter herkenbaar te maken. Om die reden ziet de gemeente geen aanleiding de regeling aan te scherpen.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de toelichting wordt aangepast.	

Zienswijze 24
Schuddebeursdijk 19A
Kaartblad 5

Samenvatting	Beantwoording
De percelen van indiener grenzen aan het Kreekenplan. Bij de realisatie van de kreek is het van belang dat aanliggende gebruikers/eigenaren de mogelijkheid hebben bezwaar te maken met betrekking tot deze plannen. Daarbij is het van belang dat de bestemmingswijziging plaatsvindt door middel van een vergunning, waarbij ook duidelijkheid wordt gegeven over het onderhoudsplan. Op die manier moet vooraf duidelijk worden dat burens niet benadeeld worden, bijvoorbeeld door een acceptatieplicht van bagger en maaisel en onderhoudszaken.	Het omzetten van agrarische gronden ten behoeve van kreeken, is niet passend binnen de agrarische bestemming. Om die reden is per definitie een planologische procedure nodig. Dit kan in de vorm van een wijzigingsplan (de agrarische bestemmingen kennen immers een wijzigingsbevoegdheid voor natuur/ecologische verbindingzones), ofwel in de vorm van een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning. In beide gevallen zal aangetoond moeten worden dat het plan uitvoerbaar is. In beide gevallen zijn er aan de planologische procedure wettelijke mogelijkheden gekoppeld om bezwaren kenbaar te maken. In die zin zijn er altijd mogelijkheden om het agrarisch belang c.q. het belang van gebruikers en eigenaren uit de omgeving te laten horen.
Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 25 (adres 1 van 3) Dwarsweg 5 Zuidland Kaartblad 4	
Samenvatting	Beantwoording
Indiener verzoekt het agrarisch bouwvlak iets te wijzigen en tevens te vergroten. Het huidige bouwvlak ligt recht voor de woning aan de overzijde van de weg. Wanneer dit deel van het bouwvlak benut wordt, kan dit leiden tot belemmering van uitzicht en tot geluidshinder. Indiener verzoekt daarom de voorste grens van het bouwvlak, voor zover dit voor de woning aan de overzijde van de weg ligt, naar achteren te verplaatsen tot 50 m afstand van de betreffende woonbestemming. Daarnaast wordt om uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak tot 1,5 ha gevraagd, omdat eventuele vaste mestopslag op verharde ondergrond verplicht is (en die binnen het bouwvlak met plaatsvinden). Ook is de suikerbietenteelt aan het groeien in het gebied. Ook de opslag van bieten moet op verhard oppervlak plaatsvinden waarvoor ruimte binnen het bouwvlak nodig is. NB: naar aanleiding van vragen van de gemeente over de oorspronkelijke zienswijze, heeft indiener nadere informatie over het verzoek toegestuurd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een reëel bedrijf en dat er reële plannen zijn om deze in de toekomst uit te breiden.	De gemeente heeft een Quick Scan uit laten voeren of de aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak planologisch uitvoerbaar is. Uit deze Quick Scan komen geen belemmeringen naar voren. Omdat de beoogde ontwikkeling bovendien voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied, wordt aan de ontwikkeling medewerking verleend. Het bouwvlak wordt derhalve aangepast. De uitgevoerde Quick Scan is als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen en wordt ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Indiener wijst op het feit dat de gronden gedraineerd worden en de daarvoor benodigde buizen al vaker tot grondroering tot ca 1 m onder maaiveld hebben geleid. Indiener maakt daarom bezwaar tegen de aanwijzing als archeologisch zoekgebied.	De archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend op basis van uitgevoerd onderzoek in het kader van het opstellen van het archeologisch beleid. Op basis van dat onderzoek mag de gemeente verwachten dat in deze zones archeologische (verwachtings)waarden aanwezig (kunnen) zijn. De gemeente kan zich er om die reden niet in vinden de toegekende (verwachtings)waarden te verlichten. De regels bij de betreffende dubbelbestemmingen zijn daarentegen niet uitsluitend op basis van archeologische belangen ingegeven, maar ook op basis van een nadere belangafweging die tegemoet komt aan de onderliggende (enkel)bestemmingen.

	Hiervan is in de regels immers bepaald dat de verboden werkzaamheden alsnog zijn toegestaan als dit het normaal beheer en onderhoud ten dienste van de onderliggende bestemming inhoudt. Hier wordt, na overleg hierover rondom de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, ook draineren geschaard. Gelet op de archeologische beleidskaart die het opnemen van de zone rechtvaardigt én het feit dat voor agrariërs normaal beheer en onderhoud vergunningsvrij is waardoor zij niet onevenredig in hun reguliere agrarische bedrijfsvoering worden belemmerd, ziet de gemeente geen aanleiding de toekenning van de archeologische (verwachtings)waarde ter plaatse achterwege te laten.
Verzocht wordt om een tweede adres en huisnummer toe te kennen. Het terrein kent namelijk twee verschillende eigenaren en indiener wil de mogelijkheid open houden om een tweede stroomaansluiting aan te kunnen vragen.	Het toekennen van adressen maakt geen onderdeel uit van het opstellen van een bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat er geen sprake kan zijn van het toevoegen van een extra (bedrijfs)woning. Bovendien is per bestemmingsvlak één bedrijf toegestaan op basis van zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan. Om een extra huisnummer aan te vragen voor doeleinden die binnen het bestemmingsplan passen, kan contact worden opgenomen met de gemeente Nissewaard, specifiek de BAG beheerder van het team GEOinformatie van Syntrophos. Overigens wordt er op gewezen dat er specifieke voorwaarden gelden om een nieuwe c.q. extra huisnummer toegekend te krijgen. Dit kan met de betreffende afdeling worden besproken.
Zienswijze 25 (adres 2 van 3) Katerwaalsedijk 7 Abbenbroek Kaartblad 3	
Op verzoek van indiener zijn de gronden aan de Katerwaalsedijk 7 (opnieuw) agrarisch bestemd. Het bouwvlak is daarbij aangepast, waardoor het nu over grond van burens heen is geprojecteerd. Indiener verzoekt de vorm van het bouwvlak zodanig aan te passen dat dit op eigen gronden ligt. Het bouwvlak zou daarvoor breder en minder diep moeten worden. Hiervan is tevens een tekening meegestuurd.	Het bouwvlak is naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie en de daarbij uitgevoerde Quick Scan aangepast naar een agrarische bestemming. Op basis van de Quick Scan is vanwege milieu- en landschappelijke aspecten besloten om het bouwvlak minder breed en dieper te maken. Daarbij kan het niet de bedoeling zijn dat het bouwvlak tot over gronden van derden reikt. De diepte van het bouwvlak zal om die reden worden terug gebracht tot

Omdat het waterschap erop toeziet dat opslag van producten als mest en suikerbieten op 10 m afstand van sloten blijft, leidt dit tot (benutbaar) ruimteverlies. Indiener verzoekt daarom ook om uitbreiding van het bouwvlak.	de achterste perceelsgrens van de betreffende eigenaren. Bij het verbreden van het bouwvlak vormen daarentegen de aspecten milieu en landschap, net als in de eerder uitgevoerde Quick Scan, opnieuw een aandachtspunt. Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kent aan de noordzijde reeds een goede omlijsting / inpassing. Bij verbreding van het bouwvlak in noordelijke richting, zal een nieuwe landschappelijke inpassing met vergelijkbare uitstraling en afscherpende werking nodig zijn. Op het gebied van milieu is de afstand tot de woningen aan de Katerwaalsedijk 9 en 11 maatgevend. In de Quick Scan is reeds onderbouwd dat het agrarisch bouwvlak tenminste 50 m afstand aan dient te houden. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op ca. 70 m afstand gepositioneerd, wat aansluit bij de bestaande situatie. Ter compensatie is vervolgens extra ruimte aan de achterzijde van het bouwvlak opgenomen. Gelet op de aan te houden afstand van 50 m, kan het bouwvlak zodoende nog in noordelijke richting worden uitgebreid. Gelet op bovenstaande, wordt het bouwvlak aan de achterzijde teruggebracht tot de achterste perceelsgrens van de betreffende eigenaren. Het bouwvlak over de gehele diepte van het perceel in noordelijke richting verruimd. Over de benodigde landschappelijke inpassing die hierbij nodig is, worden in de overeenkomst die ten behoeve van deze uitbreiding wordt gesloten tussen gemeente en eigenaren verplichtende afspraken gemaakt.
Zienswijze 25 (adres 3 van 3) Zuidoordsedijk Zuidland Kaartblad 7	
Aan de Zuidoordsedijk beschikt indiener over een perceel met opslagloods. Indiener verzoekt hier een adres en huisnummer aan toe te kennen, aangezien de locatie (voor derden) vaak onvindbaar is. Hoewel dit niet direct in het bestemmingsplan thuis hoort,	De gemeente heeft een Quick Scan uit laten voeren of de aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak planologisch uitvoerbaar is. Uit deze Quick Scan komen geen belemmeringen naar voren. Omdat de beoogde ontwikkeling bovendien voldoet aan het provinciaal en

wil hij dit als onderdeel van deze zienswijze aanvragen. Tevens wordt verzocht het betreffende bouwvlak te vergroten tot 1 ha, wat op deze locatie gewenst is voor de opslag van suikerbieten en vaste mest en om agrarische producten te reinigen voordat ze op transport gaan. Door betere opslagmogelijkheden kan worden volstaan met minder transportbewegingen, wat economisch en milieukundig gunstiger is. Ook voor deze uitbreiding is een tekening bijgevoegd. NB: naar aanleiding van vragen van de gemeente over de oorspronkelijke zienswijze, heeft indiener nadere informatie over het verzoek toegestuurd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een reëel bedrijf en dat er reële plannen zijn om deze in de toekomst uit te breiden.	gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied, wordt aan de ontwikkeling medewerking verleend. Het bouwvlak wordt derhalve aangepast. De uitgevoerde Quick Scan is als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen en wordt ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor het toekennen van een huisnummer wordt, net als bij het eerste punt, verwezen naar de daarvoor bedoelde procedure waarvoor via de gemeente contact kan worden opgenomen met de BAG beheerder van het team GEOinformatie van Syntrophos.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast.	

Zienswijze 26 Gemeente Hellevoetsluis	
Samenvatting	Beantwoording
Gemeente Hellevoetsluis signaleert dat het ontwerpbestemmingsplan compleet voorbij gaat aan wat zij als buurgemeente en samenwerkingspartner onder de aandacht hebben gebracht bij het college van Nissewaard. De zienswijze richt zich op het bedrijf Farm Frites en de aanpak van het woon- en leefklimaat. Hellevoetsluis zet zich in voor een goed woon- en leefklimaat, maar met name in de wijken De Kooistee en De Struyten lukt het niet zo'n klimaat te bereiken. Hier zijn overlast en gevoelens van onveiligheid als gevolg van de vele Farm Frites transporten door deze wijken aan de orde van de dag. Als wegbeheerder onderzoekt de gemeente Hellevoetsluis de mogelijkheden om de impact van deze transporten drastisch te beperken en om de kosten van eventuele maatregelen bij de gemeente Nissewaard en Farm Frites in rekening te brengen.	De gemeente Nissewaard wijst primair op eerdere bestuurlijke overleggen, die door de gemeente Hellevoetsluis ook in haar zienswijze worden aangehaald. Op basis hiervan is en blijft de gemeente Nissewaard bereid om samen met de gemeente Hellevoetsluis te onderzoeken of en welke mogelijkheden er zijn om het woon- en leefklimaat gelet op de transportbewegingen van Farm Frites te verbeteren. Het feit dat deze overlast ervaren wordt in delen van de gemeente Hellevoetsluis en het feit dat het bedrijf Farm Frites in de gemeente Nissewaard is gelegen, maken dat beide gemeenten elkaar nodig hebben om hier op passende wijze oplossingen voor te vinden. De bereidheid daartoe is en blijft bij de gemeente Nissewaard aanwezig. Het staat los van deze verkeersproblematiek dat de gemeente Nissewaard trots is op het feit dat het bedrijf Farm Frites gevestigd is op het eiland en binnen haar gemeentegrenzen.
Over dit onderwerp hebben bestuurlijke overleggen plaatsgevonden, waaraan ook is gerefereerd in de overlegreactie die Hellevoetsluis heeft ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Het doet geen recht aan de situatie dat deze overlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan is gereduceerd tot monitoring van de verkeersstromen.	Mede om die reden is in 2013 ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld waar het bedrijf mee vooruit kon. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande rechten voor het bedrijf daarom uit dat vigerende plan (Farm Frites e.o.) overgenomen. Om niet onvolledig te zijn, wordt op deze plaats gemeld dat in het plan (naar aanleiding van een zienswijze van Farm Frites) een aanduiding is aangepast die de omvang van het bestaande kantoorgebouw aangeeft.
Inmiddels heeft de gemeente Hellevoetsluis signalen vernomen dat het bedrijf de productie wil verhogen en intensiveren door gebruik te maken van de bebouwingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan zal gaan bieden. Dit zal leiden tot meer transporten door de wijken met alle gevolgen van dien. Het bestemmingsplan gaat niet in op de effecten van het (blijven) bieden van mogelijkheden voor uitbreiding. Hellevoetsluis kan en wil niet accepteren dat de overlast voor haar inwoners zal toenemen en dat het woon- en leefklimaat verder wordt aangetast.	Voor het overige zijn er ten opzichte van het vigerende plan geen wijzigingen aangebracht in de bestemming voor Farm Frites. Gelet op bovenstaande uiteenzetting volstaat de gemeente Nissewaard met de conclusie dat we niet anders dan de bestaande rechten voor Farm Frites in het bestemmingsplan hebben opgenomen, dat we geen aanleiding zien actief te sturen op verhuizing of uitplaatsing van het bedrijf en dat we in een parallel spoor graag samen met de gemeente Hellevoetsluis

Hellevoetsluis verbaast zich dat de gemeente Nissewaard het bedrijf niet stimuleert een moderne vestigingslocatie te vinden. Historisch gegroeide situaties kunnen doorgaans niet zolang worden voortgezet en bovendien kunnen bedrijven in het buitengebied doorgaans niet ongebreideld blijven uitbreiden. Bovendien draagt het blijven bieden van forse uitbreidingsmogelijkheden zonder alternatieve ontsluiting niet bij aan het verbeteren van de bestaande overlast en ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste is volgens de provincie meer dan alleen aanleg van groen en zorg voor beeldkwaliteit.	(en waar nodig ook met vertegenwoordigers van Farm Frites) onderzoek blijven doen naar de mogelijkheden om de gesignaleerde verkeersproblematiek in de omgeving als gevolg van de transporten van Farm Frites te doen verminderen.
De gemeente Hellevoetsluis roept de gemeente Nissewaard daarom dringend op om in het kader van dit bestemmingsplan af te wegen of zij de vestigingslocatie van Farm Frites (zonder alternatieve ontsluiting) aanvaardbaar vindt en of zij bereid is Farm Frites te stimuleren een andere vestigingslocatie op het eiland te vinden, de relevante aspecten met betrekking tot goede ruimtelijke ordening in ogenschouw nemende. Tevens vraagt de gemeente Hellevoetsluis daarbij de effecten hiervan voor haar grondgebied te betrekken. Zij geeft aan graag mee te werken aan een dergelijk onderzoek.	
Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 27
Ruigendijk 20/22 Oudendoorn
Kaartblad 3

Samenvatting	Beantwoording
Deze zienswijze is ingediend door Cumela Advies namens C.A. Nobel & Zn V.O.F. en heeft betrekking op de wijze van bestemmen voor het perceel aan de Ruigendijk 20/22 te Oudendoorn alwaar het bedrijf gevestigd is. Het bedrijf exploiteert een landbouwbedrijf alsmede een loonbedrijf. Het loonbedrijf richt zich onder andere op agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werken en grondverzet. In het bestemmingsplan worden voor nagenoeg soortgelijke activiteiten verschillende aanduidingen toegepast, te weten 'agrarisch loonbedrijf', 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf', 'agrarisch aanverwant bedrijf' en 'loon- en verhuurbedrijf'. De betreffende gronden zijn voorzien van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Het bedrijf kan zich qua aard van de werkzaamheden van de werkzaamheden van het loonbedrijf verenigen met het type 'agrarisch aanverwant bedrijf', waartoe in artikel 1 lid 9 van het bestemmingsplan een definitie is opgenomen aansluitend bij die uit de provinciale Verordening Ruimte.	In het vigerend bestemmingsplan is het betreffende perceel voorzien van een agrarische bestemming waar naast agrarische bedrijfsvoering ook een loonbedrijf is toegestaan. Deze term is in het vigerende plan niet nader gedefinieerd, maar werd geschaard onder de ruimere categorie van agrarische hulp- en nevenbedrijven (art. 1.9 vigerend plan). De nu opgenomen aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde mogelijkheid voor een 'loonbedrijf' is daarom rechtstreeks uit het vigerende plan afkomstig. Daarbij moet opgemerkt worden dat het niet definiëren van een loonbedrijf, samen met de eerder gebruikte term agrarisch hulp- en nevenbedrijf en de in het nieuwe plan geïntroduceerde term 'agrarisch aanverwant' bedrijf tot onduidelijkheid leidt wat de verschillen zijn tussen deze bedrijfstypen. Om die reden worden de verschillende benamingen losgelaten en zal voor al deze bedrijven de term 'agrarisch aanverwant bedrijf' worden toegepast. Daarbij is meegewogen dat het in alle gevallen gaat om bedrijven waarvan de werkzaamheden in elkaars verlengde liggen, voor een groot deel ten dienste van agrariërs worden uitgevoerd en allemaal onder milieucategorie 3.1 vallen.
Het bedrijf wenst het bestemmings- en bouwvlak te wijzigen. Gezien de omvang van het landbouw- en loonbedrijf is het huidige terrein volledig in gebruik. Gelet op onder andere de aanwezige bebouwing, het nu al stallen van machines/werktuigen elders, benodigde ruimte voor logistiek en manoeuvreren en vereisten op grond van wetgeving (bijv. gescheiden opslaan van grond) is er behoefte aan extra ruimte. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan laat aan de westzijde nog ruimte. Zowel bedrijfsmatig als gelet op de omgeving is dit deel van het bouwvlak niet doelmatig en functioneel	De gemeente heeft een Quick Scan uit laten voeren of de aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak planologisch uitvoerbaar is. De vormwijziging, waarbij een onbenutte strook van het bouwvlak van de zijkant naar de achterkant van het bouwvlak wordt verplaatst, vormt geen belemmering. Ook de extra verdieping van het bouwvlak met 10 m blijkt uitvoerbaar op basis van de uitgevoerde Quick Scan.

inzetbaar. Daarom wordt verzocht dit deel van het bestemmings- en bouwvlak (ca. 3.500m²) te 'verplaatsen' naar de noordzijde van het perceel. Overeenkomstig artikel 4.3.2 uit de planregels, wordt verzocht het bouwvlak nu bij recht met nog 10 m te verruimen, zodat in totaliteit een vormverandering en –vergroting van ca. 26 m over de gehele breedte aan de noordzijde van het perceel wordt doorgevoerd. De zienswijze omvat een tekening van de gevraagde situering. NB: naar aanleiding van vragen van de gemeente over de oorspronkelijke zienswijze, heeft indiener nadere informatie over het verzoek toegestuurd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een reëel bedrijf en dat het vigerende bouwvlak vrijwel volledig benut is.	Het bouwvlak wordt derhalve aangepast. De uitgevoerde Quick Scan is als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen en wordt ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Op het perceel Ruigendijk 20 zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en gelegen binnen het bouwvlak. Deze objecten zijn bekend als Ruigendijk 20 en 22. Op de verbeelding en de regels zijn deze twee bedrijfswoningen niet expliciet geduid.	Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse, middels een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende bepaling in de voorschriften, twee bedrijfswoningen toe. Een zelfde soort regeling is – in zijn algemeenheid – ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Voor het betreffende perceel is de aanduiding echter niet overgenomen. In lijn met het vigerende bestemmingsplan wordt de aanduiding waarmee twee bedrijfswoningen worden toegestaan alsnog opgenomen.
Conclusie De zienswijze leidt wel tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels worden aangepast.	

Zienswijze 28	
Samenvatting	Beantwoording
De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) refereert aan haar overlegreactie die zij heeft uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan. In haar zienswijze bevestigt de VRR dat zij zich kan vinden in de wijze waarop deze overlegreactie is verwerkt in het bestemmingsplan.	De zienswijze van de VRR wordt ter kennis genomen.
Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	

3. Staat van wijzigingen

Dit hoofdstuk omvat een opsomming van punten die als gevolg van de zienswijzen en om ambtelijke redenen zijn aangepast bij vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Verzoeken voor uitbreiding/wijziging bouwvlakken

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen (nr. 1, 9, 12, 22, 25 en 27) zijn bouwvlakken op de verbeelding gewijzigd of verruimd op respectievelijk de percelen Moerseweg 5 in Abbenbroek, Oudelandsedijk 11 in Abbenbroek, Polderweg 10 in Geervliet, Dorpsweg 5 in Simonshaven, Dwarsweg 5 in Zuidland, Zuudoordsedijk ongenummerd in Zuidland en Katerwaalsedijk 7 in Abbenbroek, Ruigendijk 20/22 in Oudendoorn.

Verzoeken aanpassing regels

- Naar aanleiding van zienswijzen van leidingbeheerders (nrs. 4, 5 en 10) zijn regels voor leidingen aangepast
- Naar aanleiding van zienswijze 19 is binnen de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van agrarische bouwvlakken de voorwaarden om landschapsadvies in te winnen anders geformuleerd.
- Naar aanleiding van zienswijze 27 zijn de verschillende definities voor loonbedrijven agrarische hulp- en nevenbedrijven losgelaten en is de term agrarisch aanverwant bedrijf geïntroduceerd.

Kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij (bedrijfs)woningen

Naar aanleiding van zienswijze 6 is het toegestane maximum oppervlak en percentage van het vloeroppervlak van (bedrijfs)woningen binnen de woon-, bedrijf- en agrarische bestemming verruimd.

Tekstuele aanpassingen in de toelichting

Naar aanleiding van diverse zienswijzen is de toelichting op onderdelen aangepast.

- Nadere toelichting op veiligheidszones bij leidingen in paragraaf 4.8.2
- Actualisering beleid waterschap in paragraaf 4.14.1
- Nadere toelichting op de archeologieregeling in paragraaf 4.12
- Nadere toelichting op de regeling omtrent natuurontwikkeling in paragraaf 5.4.2

Aanpassingen op de verbeelding en doorwerking in de regels

Naar aanleiding van diverse zienswijzen zijn aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd waarbij daar waar nodig ook de regels zijn aangepast:

- Naar aanleiding van zienswijze 8 is aan de Toldijk 4-8a in Geervliet een hoveniersbedrijf positief bestemd;
- Naar aanleiding van zienswijze 11 is aan de Konijnendijk 9 en 11 in Geervliet een aanduiding voor de ter plaatse aanwezige twee woningen opgenomen;
- Naar aanleiding van zienswijze 15 is aan de Molendijk 108 in Oudendoorn (Farm Frites BV) zijn diverse aanduidingen opgenomen om het aanwezige kantoorgebouw en buitenopslag mogelijk te maken;
- Naar aanleiding van zienswijze 16 is ter plaatse van het uitgebreide bouwvlak aan de Gemeenlandsedijk Zuid 55 in Abbenbroek een aanduiding opgenomen om de toegestane bebouwingsoppervlak te maximaliseren tot 2000 m²;
- Naar aanleiding van zienswijze 17 is aan de Hollandseweg 11 in Oudendoorn een gedeelte van het perceel aan de achterzijde het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming vervallen.

- Naar aanleiding van zienswijze 18 zijn aanduidingen waarmee akkerbouw en tuinbouw werden uitgesloten op het perceel Konijnendijk 13 in Spijkenisse verwijderd van de verbeelding;
- Naar aanleiding van zienswijze 21 is aan de Tussenweg 3 Oudenhorn het bouwvlak gesplitst voor de aldaar aanwezige tweetal bedrijven;

Kampeermiddelenstallingen

Naar aanleiding van zienswijze 13 en 20 is in paragraaf 5.4.5 is er bereidheid om een tweetal kampeermiddelenstallingen aan de Drieendijk 29 in Heenvliet en Polderweg 8 in Geervliet in bestaande kassen te legaliseren. Hiertoe is in de toelichting een passage opgenomen, is in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen en zijn de twee locaties op de verbeelding van de aanduiding 'caravanstalling' voorzien om ervoor te zorgen dat de afwijkingsbevoegdheid alleen op deze twee locaties van toepassing is.

3.2 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

Nieuwe plannen in de toekomst

In de toelichting is een passage toegevoegd dat voor de Haasdijk 4 in Abbenbroek en Kerkweg 53 in Zuidland twee afzonderlijke verzoeken zijn ingediend. Beide hebben betrekking op het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van twee compensatiewoningen in ruil voor sloop van bebouwing. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen nadat een overeenkomst met beide initiatiefnemers is gesloten en een ontwerpbestemmingsplan gereed is.

Overeenkomsten initiatieven

Op basis van inspraakreacties en zienswijzen zijn door diverse partijen initiatieven voorgesteld waarvan het verzoek was deze als ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Ter beoordeling is van deze initiatieven een ruimtelijke Quick Scan uitgevoerd. Daar waar de Quick Scans tot een positieve conclusie hebben geleid, is het ontwerpbestemmingsplan en in enkele gevallen bij vaststelling het bestemmingsplan aangepast om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor zijn overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers waarmee eventuele planschade is afgedekt. Voor zover van toepassing is hierin ook geregeld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5) is een opsomming van de betreffende adressen opgenomen.

Herbouwregeling woningen

Gedurende de bestemmingsplanprocedure zijn vragen gesteld omtrent bestaande woningen met een grotere maat dan in beginsel toegestaan en ook over de mogelijkheden om bestaande woningen te vervangen door een nieuwe woning. Omdat het bestemmingsplan meerdere regels kent die – met betrekking tot bestaande woningen en herbouwmogelijkheden – op elkaar inhaken, is in de toelichting een passage toegevoegd waarin de uitgangspunten en mogelijkheden worden toegelicht.

Regels

Akkerbouw en tuinbouw niet langer uitgesloten op specifieke percelen binnen AW-WO

Binnen de agrarische zone met waardevolle openheid zijn akkerbouw en grondgebonden veehouderij gemengd toegestaan. Desondanks waren er in het ontwerpbestemmingsplan nog vier percelen aangewezen met een aanduiding die ter plaatse akkerbouw en tuinbouw onmogelijk maakt.

Omdat deze agrarische bedrijfstypen beide algemeen zijn toegestaan in deze agrarische zone, zijn de vier betreffende aanduidingen verwijderd. In samenhang daarmee is de regel verwijderd die akkerbouw en tuinbouw ter plaatse verbodt.

Verbeelding

Dorpsweg 47 Oudendoorn

Voor dit perceel is recent een vergunning afgegeven voor de bouw van een kantoor met woning. Van dit plan is het kantoor reeds gerealiseerd. De woning is nog niet gerealiseerd. Met het oog op de vergunde mogelijkheden, is aan de bestemming Wonen die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.

De nog te bouwen woning kan op basis van de reeds afgegeven vergunning nog steeds worden gerealiseerd.

Eeweg 2 Oudendoorn

Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Bedrijf en is naar aanleiding van afstemming met de DCMR over de bedrijfsvorm omgezet naar Agrarisch. Gebleken is dat het bedrijf op twee manieren in het systeem van de DCMR staat, te weten

- Eeweg 2 Oudendoorn: Paardenhouderij
- Eeweg 2 Abbenbroek: Fokken en houden van melkvee

Gezien de aantallen paarden, koeien en schapen die hij heeft en de Eeweg 2 in Abbenbroek ligt (niet in Oudendoorn) is geconcludeerd dat de veehouderij de hoofdactiviteit is. Daarom is ambtshalve bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied West de Bedrijfsbestemming weer omgezet naar een Agrarische bestemming (conform vigerend plan). Gelet op de zone waar het bedrijf in ligt, is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Waardevolle Openheid' opgenomen. Veehouderij is hierbinnen toegestaan en een paardenhouderij als nevenactiviteit ook.

Het bouwvlak is aangehouden zoals dat reeds in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Deze vorm wijkt af van de vorm van het bouwvlak uit het vigerende plan, maar op deze wijze vallen de bestaande paardenbakken en de mestzak binnen het bouwvlak.

Natuurwaarden Spui

De aanduiding 'natuurwaarden' die over het Spui is opgenomen, is verkleind en zodoende in overeenstemming gebracht met de zonering van het Natura2000-gebied.

Overgang dubbelbestemmingen Archeologie

De archeologische (verwachtings)waarden zijn gebaseerd op de beleidskaarten van de voormalige gemeenten Spijkenisse en Bernisse. Door beide kaarten aaneen te leggen, ontstonden langs de voormalige gemeentegrens enkele onlogische situaties waarbij zones aan de ene zijde op enkele locaties niet goed aansloten op de zone aan de andere zijde. Door het BOOR is een voorstel gedaan hoe deze zonering op verantwoorde wijze kan worden geactualiseerd. De dubbelbestemmingen die ter plaatse waren opgenomen zijn op deze geactualiseerde zonering aangepast.

Hollandseweg 11 Oudendoorn

Naar aanleiding van een tijdens de hoorzitting nieuw aangedragen punt is op het deel achter het perceel Hollandseweg 13, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, geen bouwvlak opgenomen. Hiermee blijft het gehele perceel Hollandseweg 11 de bestemming Maatschappelijk behouden met de aanduiding woonzorgvoorziening, maar zullen gebouwen op het achterste deel niet zijn toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen zullen, zoals al was toegestaan binnen de voormalige agrarische bestemming, wel mogelijk blijven.

Aanduiding akkerbouw/tuinbouw uitgesloten

Zoals omschreven bij de aanpassingen in de regels, was op vier percelen (Konijnendijk 13-15, achter Konijnendijk 8, Rachelseweg 3, achter Molendijk 2-4) binnen de zone AW-WO nog een aanduiding opgenomen die akkerbouw en tuinbouw ter plaatse verbood. Omdat beide vormen van agrarische bedrijfsvoering in deze zone algemeen zijn toegestaan, is er geen reden de regeling voor deze vier percelen in stand te houden. De daarmee samenhangende aanduidingen zijn om die reden verwijderd.

Afwijkingsbevoegdheid zonnepanelen

De gemeente heeft graag de mogelijkheid medewerking te kunnen verlenen aan initiatieven om zonnepanelen aan te leggen. Voor de aanleg daarvan op gebouwen bestaan vergunningsvrije mogelijkheden en ook de aanleg binnen het bouwvlak is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan. Aanvullend is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ook buiten het bouwvlak zonnepanelen toe te kunnen staan, mits aan diverse voorwaarden wordt gedaan. De inpassing is daarbij een belangrijke factor om op basis van maatwerk medewerking te kunnen verlenen.

BIJLAGEN – QUICK SCANS

Quick Scan bij zienswijze 25 Dwarsweg 5 Zuidland - Kaartblad 4 - bestemming AW-WO Veranderen en vergroten agrarisch bouwvlak	
Beleid noodzaak / volwaardig bedrijf	Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf. Het vigerende bouwvlak is niet optimaal benut, maar aanvrager heeft reële plannen om in de komende jaren uit te breiden waarbij het vigerende bouwvlak niet toereikend is. Gelet op bovenstaande is er wel bereidheid medewerking te verlenen aan aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak.
Milieuhygiënisch inpasbaar	
• Archeologie	De archeologische dubbelbestemming blijft behouden. Hiermee is de archeologische bescherming afdoende vastgelegd. Bij een vergunningsaanvraag voor bouw- en grondwerkzaamheden zal, afhankelijk van de omvang en diepte, archeologisch onderzoek nodig zijn. In dit stadium vereist dit geen nader onderzoek.
• Ecologie	Het bedrijf ligt buiten de EHS en weidevogelgebieden. De bouwvlakvergroting zelf leidt niet tot overtreding bij van de Nb-wet en Ff-wet. Bij uitvoering van de ontwikkelingen en/of bouwplannen, zal op basis van onderzoek moeten blijken of geen overtreding optreedt.
• Water	Indien er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, is watercompensatie nodig. Dit kan passend worden uitgevoerd binnen de eigen gronden en de daarvoor opgenomen bestemming.
• Verkeer	De verkeersbewegingen kunnen afgewikkeld worden via de bestaande infrastructuur. Aanpassing of aanleg van wegen is niet nodig.
• Parkeren	Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in eventuele extra parkeerbehoefte te voorzien.
• Bodem	Er vindt geen functiewijziging plaats, waardoor bodemonderzoek in dit stadium niet nodig is voor het aanpassen van het bouwvlak. Bij het indienen van een bouwplan in een later stadium is wel bodemonderzoek verplicht.
• Luchtkwaliteit	Afhankelijk van de bedrijfsvoering zullen er meer verkeersbewegingen ontstaan. Gelet op de aard en omvang van ontwikkelingen die onder het besluit NIBM kunnen worden toegestaan en de aard en omvang van de

	beoogde ontwikkeling ter plaatse, worden van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht.
• Geur	De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde, van omliggende woningen af gericht. Het aspect geur vormt om die reden geen belemmering.
• Externe veiligheid	Het bouwvlak komt na aanpassing / uitbreiding niet binnen de dubbelbestemming van de hoogspanningsleiding ten zuiden/oosten van het bouwvlak. Voor het overige zijn er geen noemenswaardige risicobronnen in de directe omgeving.
• Bedrijven en milieuzonering	De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde, van omliggende woningen af gericht. De afstand tot omliggende woningen of andere milieugevoelige functies wijzigt daarom niet.
Landschappelijke inpassing	Het bouwvlak ligt in hoek van de Dwarsweg en de Koeneweg. De uitbreiding van het bouwvlak wordt beoogd langs de Koeneweg in de diepterichting van het perceel, zodat aangesloten wordt bij de structuur van het landschap. Het huidige bouwvlak is zeer beperkt landschappelijk ingepast. Bij uitbreiding van het bouwvlak is een groene omlijsting van het bedrijfsp perceel nodig om tot adequate inpassing van het perceel te komen.
Conclusie	Het deel van het bouwvlak dat aan de voorzijde komt te vervallen (ca. 25m. diep, voor zover gelegen tegen over de woning Dwarsweg 2) kan aan de achterzijde worden toegevoegd. Verdere uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde is, rekening houdend met een goede landschappelijke inpassing, akkoord tot een totale oppervlakte van 1,5 ha.

Quick Scan bij zienswijze 25
Zuidoordsedijk Zuidland - Kaartblad 7 - bestemming AW-WO
Vergroten agrarisch bouwvlak

Beleid noodzaak / volwaardig bedrijf	Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf. Het vigerende bouwvlak is niet optimaal benut, maar aanvrager heeft reële plannen om in de komende jaren uit te breiden waarbij het vigerende bouwvlak niet toereikend is. Gelet op bovenstaande is er wel bereidheid medewerking te verlenen aan aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak.
Milieuhygiënisch inpasbaar	
Archeologie	De archeologische dubbelbestemming blijft behouden. Hiermee is de archeologische bescherming afdoende vastgelegd. Bij een vergunningsaanvraag voor bouw- en grondwerkzaamheden zal, afhankelijk van de omvang en diepte, archeologisch onderzoek nodig zijn. In dit stadium vereist dit geen nader onderzoek.
Ecologie	Het bedrijf ligt buiten de EHS en weidevogelgebieden. De bouwvlakvergroting zelf leidt niet tot overtreding bij van de Nb-wet en Ff-wet. Bij uitvoering van de ontwikkelingen en/of bouwplannen, zal op basis van onderzoek moeten blijken of geen overtreding optreedt.
Water	Indien er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, is watercompensatie nodig. Dit kan passend worden uitgevoerd binnen de eigen gronden en de daarvoor opgenomen bestemming.
Verkeer	De verkeersbewegingen kunnen afgewikkeld worden via de bestaande infrastructuur. Aanpassing of aanleg van wegen is niet nodig.
Parkeren	Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in eventuele extra parkeerbehoefte te voorzien.
Bodem	Er vindt geen functiewijziging plaats, waardoor bodemonderzoek in dit stadium niet nodig is voor het aanpassen van het bouwvlak. Bij het indienen van een bouwplan in een later stadium is wel bodemonderzoek verplicht.
Luchtkwaliteit	Afhankelijk van de bedrijfsvoering zullen er meer verkeersbewegingen ontstaan. Gelet op de aard en omvang van ontwikkelingen die onder het besluit NIBM kunnen worden toegestaan en de aard en omvang van de

	beoogde ontwikkeling ter plaatse, worden van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht.
• Geur	De meest nabij gelegen woning is aanwezig op ca. 260 m ten noorden van het betreffende agrarische bouwvlak. Deze afstand zal als gevolg van de bouwvlak uitbreiding niet worden verkleind en is daarom afdoende. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wordt aan de achterzijde beoogd. In deze richting is de meest nabij gelegen woning op ca. 720 m gesitueerd, eveneens afdoende om aan de geureisen te voldoen.
• Externe veiligheid	De locatie ligt op geruime afstand van risicobronnen en is zelf geen risicovolle inrichting.
• Bedrijven en milieuzonering	Zoals omschreven bij het aspect 'geur' liggen omliggende woningen (en andere milieugevoelige functies) op ruime afstand. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde uitbreiding van het bouwvlak daarom niet in de weg.
Landschappelijke inpassing	De locatie ligt direct langs de Zeedijk / Zuidoordsedijk. Er kan zodoende eenvoudig op het perceel worden gekeken, wat een goede landschappelijke inpassing des te belangrijker maakt. De huidige situatie bestaat uit een enkele loods met zeer strak daarlangs geplante bomen. Bij uitbreiding is het van belang dat ook in de toekomstige situatie rondom in afschermdende begroeiing wordt voorzien.
Conclusie	Het uitbreiden van het bouwvlak is, rekening houdend met een goede landschappelijke inpassing, akkoord.

Quick Scan bij zienswijze 27 Ruigendijk 20 Oudenhorn - Kaartblad 3 - bestemming AW-WO Veranderen en vergroten agrarisch bouwvlak	
Beleid	Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf. Het vigerende bouwvlak is vrijwel volledig benut. Gelet op bovenstaande is er bereidheid medewerking te verlenen aan aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak.
Milieuhygiënisch inpasbaar	
• Archeologie	De archeologische dubbelbestemming blijft behouden. Hiermee is de archeologische bescherming afdoende vastgelegd. Bij een vergunningsaanvraag voor bouw- en grondwerkzaamheden zal, afhankelijk van de omvang en diepte, archeologisch onderzoek nodig zijn. In dit stadium vereist dit geen nader onderzoek.
• Ecologie	Het bedrijf ligt buiten de EHS en weidevogelgebieden. De bouwvlakvergroting zelf leidt niet tot overtreding bij van de Nb-wet en Ff-wet. Bij uitvoering van de ontwikkelingen en/of bouwplannen, zal op basis van onderzoek moeten blijken of geen overtreding optreedt.
• Water	Indien er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, is watercompensatie nodig. Dit kan passend worden uitgevoerd binnen de eigen gronden en de daarvoor opgenomen bestemming.
• Verkeer	De aanpassing van het bouwvlak zal niet leiden tot noemenswaardig meer verkeer.
• Parkeren	Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in eventuele extra parkeerbehoefte te voorzien.
• Bodem	Er vindt geen functiewijziging plaats, waardoor bodemonderzoek in dit stadium niet nodig is voor het aanpassen van het bouwvlak. Bij het indienen van een bouwplan in een later stadium is wel bodemonderzoek verplicht.
• Luchtkwaliteit	Gelet op de conclusie bij het punt verkeer, valt de aanpassing binnen de categorie NIBM.
• Geur	De uitbreiding van het bouwvlak wordt beoogd aan de achterzijde van het bouwvlak, van omliggende woonbestemmingen en andere milieugevoelige functies af gericht. Aan de achterzijde van het agrarisch perceel ligt de meest nabij gelegen milieugevoelige

	functie (Dorpsweg 63) op ca. 400 m. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseisen op het gebied van geur.
Externe veiligheid	De locatie ligt op geruime afstand van risicobronnen en is zelf geen risicovolle inrichting.
Bedrijven en milieuzonering	Als omschreven bij het aspect geur, zijn milieugevoelige functie in de richting waarin het bouwvlak wordt uitgebreid op ruime afstand gesitueerd. Het aspecten bedrijven en milieuzonering staat de uitbreiding van het bouwvlak om die reden niet in de weg.
Landschappelijke inpassing	Het perceel is aan de wegzijde en aan beide zijanten van het terrein redelijk tot goed afgeschermd door middel van hoog opgaand groen en aan de voorzijde tevens door de bedrijfswoning en het bijbehorende voorerf. Aan de achterzijde van het terrein kent de groene afscherming grote onderbrekingen, waardoor geen sprake is van een samenhangend geheel. Omdat aan deze zijde direct wordt aangesloten op het open polderlandschap, is adequate inpassing van groot belang. Bij uitbreiding van het bouwvlak zal daarom afschermende begroeiing nodig zijn zoals ook aan de andere zijden van het perceel aanwezig is.
Conclusie	Het aanpassen en uitbreiden van het bouwvlak is, rekening houdend met een goede landschappelijke inpassing, akkoord.

Quick Scan bij zienswijze 22
Dorpsweg 5 Simonshaven - Kaartblad 4 - bestemming W + bestemming N
Aanpassen bestemming Wonen

Beleid	Er is sprake van een bestaande woning in het buitengebied waarbij verzocht wordt om een aanpassing van het bestemmingsvlak en daarmee samenhangend ook het bouwvlak. Het gaat om het verkleinen van de woonbestemming aan de achterzijde en het verruimen ervan aan de noord- en zuidzijde (resp. 5m en 10m). Per saldo is geen sprake van uitbreiding van de woonbestemming. Gelet op bovenstaande en het beleid voor het landelijk gebied, waarin terughoudend wordt omgegaan met nieuwe stedelijke functies en uitbreiding van stedelijke functies, is er bereidheid aan het verzoek medewerking te verlenen.
Milieuhygiënisch inpasbaar	
• Archeologie	De archeologische dubbelbestemming blijft behouden. Hiermee is de archeologische bescherming afdoende vastgelegd. Bij een vergunningsaanvraag voor bouw- en grondwerkzaamheden zal, afhankelijk van de omvang en diepte, archeologisch onderzoek nodig zijn. In dit stadium vereist dit geen nader onderzoek.
• Ecologie	De woonbestemming ligt in de huidige situatie vrijwel tot aan de waterkant van het water van de Welvliet. De Welvliet en delen van de oever zijn aangewezen als EHS, waar de woonbestemming zodoende overheen ligt. Het verkleinen van de woonbestemming (en de daarmee samenhangende bouwmogelijkheden) zodat deze niet langer in EHS-gebied ligt, komt de bescherming van natuurwaarden zodoende ten goede. Het uitbreiden van de woonbestemming aan de noord- en zuidzijde in ruil daarvoor leidt niet tot overtreding van de Nb-wet en Ff-wet. Bij uitvoering van de ontwikkelingen en/of bouwplannen, zal op basis van onderzoek moeten blijken of geen overtreding optreedt.
• Water	Indien er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, is watercompensatie nodig. Dit kan passend worden uitgevoerd binnen de eigen gronden en de daarvoor opgenomen bestemming.

• Verkeer	De aanpassing van het bouwvlak zal niet leiden tot noemenswaardig meer verkeer.
• Parkeren	Er vindt geen toename van het aantal woningen plaats, zodat er geen extra parkeerbehoefte ontstaat.
• Bodem	Gelet op de aard en omvang van de aanpassing (van Natuur naar tuin) en het feit dat de bestaande woning op haar huidige locatie binnen het bouwvlak is gefixeerd wordt bodemonderzoek niet nodig geacht
• Luchtkwaliteit	Gelet op de conclusie bij het punt verkeer, valt de aanpassing binnen de categorie NIBM.
• Geur	De uitbreiding van de woonbestemming aan de noord- en zuidzijde, met respectievelijk 5m en 10m, zorgt er niet voor dat de woonbestemming dicht bij bedrijven gesitueerd raakt die geurhinder veroorzaken. Het aspect geur vormt om die reden geen belemmering.
• Externe veiligheid	De locatie ligt op geruime afstand van risicobronnen en is zelf geen risicovolle inrichting.
• Bedrijven en milieuzonering	De enige nabij gelegen bedrijfsbestemming is aanwezig schuin aan de overzijde van de Kerkweg. Dit bedrijf grenst direct aan bestaande woningen die tussen het bedrijf en het perceel Dorpsweg 5 in zijn gesitueerd. Doordat het bedrijf reeds met de aanwezigheid van die woningen rekening heeft te houden in haar bedrijfsvoering, leidt de aanpassing van de woonbestemming aan de Dorpsweg 5 niet tot belemmeringen.
Landschappelijke inpassing	Aan de achterzijde van de woning zijn gronden aangewezen als EHS (NNN). Door aan die kant de woonbestemming te verkleinen, ontstaat meer ruimte voor natuur en houdt de woonbestemming aan passende afstand aan tot het water van de Welvliet en de bijbehorende oevers. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsvlak Wonen aan de noord- en zuidzijde in beperkte mate uitgebreid. Doordat de locatie van het hoofdgebouw in het bestemmingsplan is vastgelegd, kunnen de gronden die bij het bestemmingsvlak worden gevoegd uitsluitend als tuin of erf worden ingericht. Omdat het bestemmingsvlak per saldo niet groter wordt en de bouw- en gebruiksmogelijkheden juist aan de achterzijde bij EHS-gebied worden

	weggenomen, is per saldo sprake van kwaliteitsverbetering. Er zijn geen aanvullende, landschappelijke ingrepen nodig.
Conclusie	Het aanpassen van het bouwvlak is akkoord. Voor wijziging van het bouwvlak zijn geen aanvullende onderzoeken nodig.