

Aan: wethouder Van Leenen
Betreft: advies Kwaliteitsteam Hoeksche Waard Laan van Heemstede in Puttershoek en bijbehorende locaties
Datum: 10-07-19
Van: Miranda Reitsma, voorzitter Kwaliteitsteam Hoeksche Waard

Geachte wethouder Van Leenen,

De gemeente Binnenmaas startte een bestemmingsplanprocedure op om een zogenaamde 'ruimte voor ruimte-woning' mogelijk te maken aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Van ambtelijke zijde heeft de vraag ons bereikt om advies uit te brengen over de potentiële kwaliteitswinst van de sanering van kassen en opstallen op drie verschillende locaties als compensatie voor het realiseren van een woning op de Heemskerklaan te Puttershoek.

De beschrijving van de (planologisch-juridische status van de) locaties is van ambtelijke zijde aangeleverd. Het betreft de volgende locaties:

1. Derde Kruisweg: kas en schuurtje 's Gravendeel





Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas
Bestemming 'Agrarisch met waarden'
Functieaanduiding 'agrarisch bedrijfsgebouw'

In de regels is t.a.v. de bouwmogelijkheden het volgende bepaald:

4.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

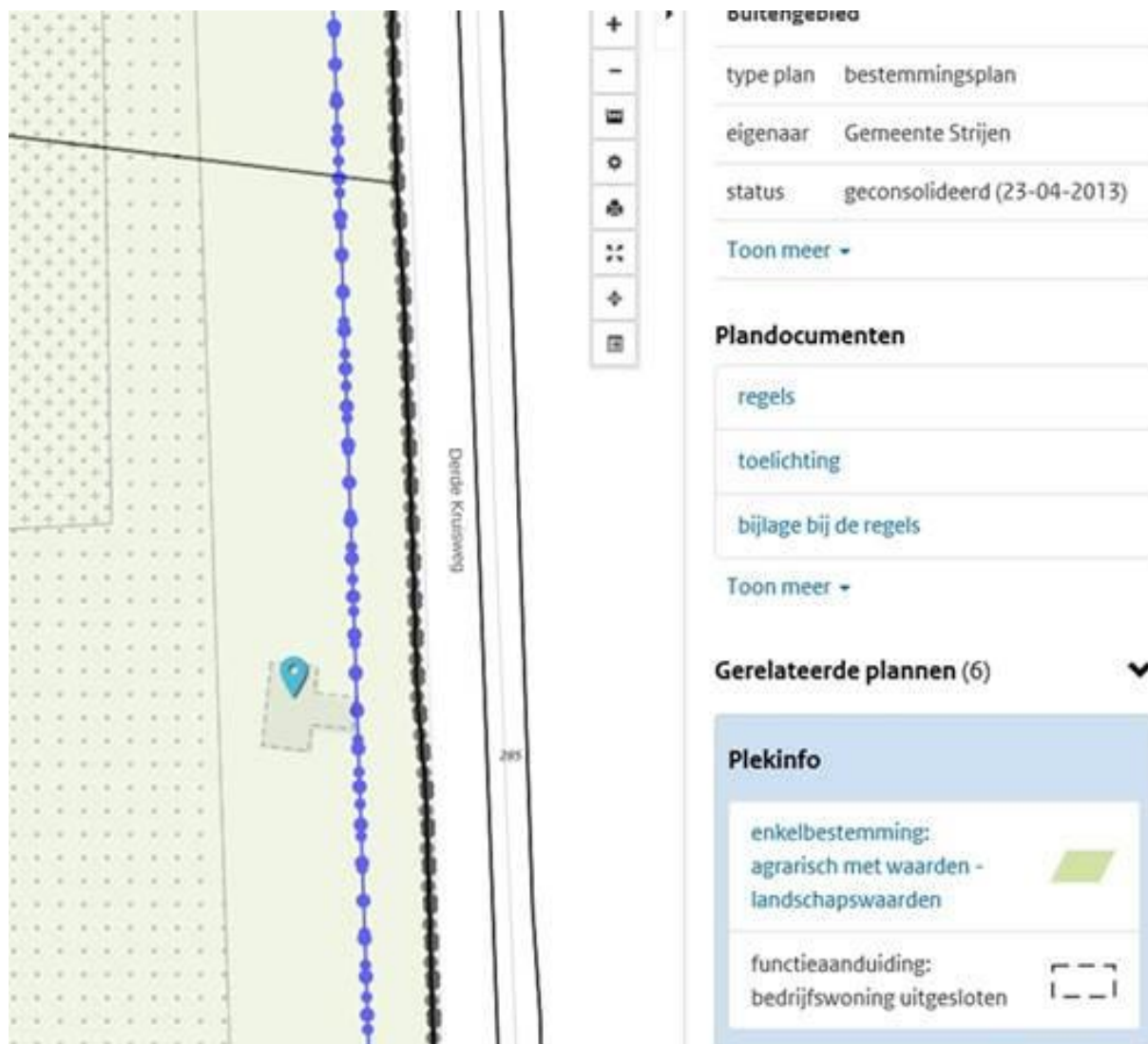
- a. a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;
- b. b. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';

Het geldende bestemmingsplan staat derhalve de bestaande bebouwing ter plaatse toe.

Advies positief onder voorwaarde: Het bestaande gebouw wordt toegestaan, maar niet de functie kas. Dan is er dus planologisch – juridisch gezien geen verbetering of kwaliteitswinst als de kas wordt opgeruimd. De sloop van opstallen is op korte termijn winst maar niet duurzaam gezien het bestemmingsplan. Als de functie kas uit het bestemmingsplan wordt gehaald betekent dat wel duurzame kwaliteitswinst. Het kwaliteitsteam beveelt dat dan ook aan.

2. Gebouw Derde Kruisweg 's Gravendeel





Bestemmingsplan Buitengebied
Bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden'
Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

In de regels is bepaald, dat er binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Dat is hier niet aanwezig.

In de regels staat verder: 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' de bouw van een bedrijfswoning is niet toegestaan'

Dat lijkt te vooronderstellen dat er wel gebouwd mag worden daar, als het maar geen bedrijfswoning is.

Feitelijk is er ook een gebouw aanwezig dat in het bestemmingsplan een status heeft gekregen door de aanduiding.

De idee is dan dat het schrappen van de aanduiding en het slopen ervan, ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

Oppervlakte schuur is circa 120 m².

Advies positief: Hier is sprake van zowel feitelijk kwaliteitswinst – sloop – als planologisch-juridische winst.

3. Melkweg 's Gravendeel



Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Bestemming Agrarisch

Geen bouwvlak aanwezig.

Gebouwtje staat er waarschijnlijk onder het overgangsrecht. Is wel van belang om te weten of het indertijd met bouwvergunning is gebouwd.

Als het legaal is en onder het overgangsrecht staat, dan mag het worden gehandhaafd. Het slopen ervan is dan ook ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het weghalen moet dan worden geborgd in de voorwaardelijke verplichting van het bestemmingsplan.

Oppervlakte schuur: circa 40 m².

Advies positief: Als aan beide voorwaarden wordt voldaan is hier ook sprake van kwaliteitswinst.

Namens het Kwaliteitsteam,



Miranda Reitsma
Voorzitter Kwaliteitsteam Hoeksche Waard.