

Bijlage bij het raadsbesluit 'wijzigingen bestemmingsplan Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek'

De gemeenteraad besluit de volgende wijzigingen aan te brengen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek, vastgesteld 26 april 2022:

Toelichting

1. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigen de volgende teksten:

Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam:

Was:

Op het zuidelijke deel van het perceel was agrarische bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van ca. 1.866 m² en twee schuren van tezamen ca. 369 m².

Wordt:

Op het zuidelijke deel van het perceel was vergunde agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van 2.058 m², een schuur van 84 m² en een bedrijfsruimte van 245 m².

Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel

Was:

Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kas van 396,8 m² en een stenen gebouw van 31 m².

Wordt:

Op het perceel is vergunde agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kas van 399,7 m² en een berging van 20 m². De kas is niet conform de situatietekening behorende bij de bouwvergunning geplaatst. Dit neemt niet weg dat de betreffende kas op het perceel aanwezig is en dat de sanering daarvan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarnaast kan de kas op grond van de nog steeds geldende bouwvergunning conform de op de situatietekening gebouwd worden.

Derde Kruisweg (ong.) Strijen

Was:

Op het perceel is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 115,75 m².

Wordt:

Op het perceel is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 30 m². Op het perceel was daarnaast een bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 85 m². Omdat hiervoor geen bouwvergunning gevonden is, wordt deze bebouwing buiten beschouwing gelaten. Dit laat onverlet dat het aanwezige bedrijfsgebouw (85 m²) ook verwijderd wordt, waardoor de ruimtelijke kwaliteitswinst feitelijk groter is dan alleen de vergunde oppervlakte van 30 m².

2. In paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigen de volgende teksten:

- de inhoudsmaat van de op te richten woning wijzigt van maximaal 877 m³ in maximaal 775 m³ (inclusief bijgebouwen).
- De tekst 'Voor de berekening van deze maximale inhoud van de woning wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1' wijzigt in 'Met deze maximale inhoudsmaat wordt aangesloten bij de normen die gelden voor de omgeving.



3. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam gaat het om 1.866 m² kas en 369 m² steen. Aan de Hoeksedijk te Maasdam wordt er per saldo 164 m² steen gesaneerd.

Aan de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel betreft het 396,8 m² glas en 31 m² schuur.

Aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen gaat het om 115,75 m² gebouw.

Dit leidt tot de volgende berekening van de te compenseren bebouwing:

Inbreng	glas (m ²)	steen (m ²)	
Locatie			
Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam	1.866	369	0,742
Hoeksedijk 58 Maasdam		164	0,164
Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.262,8 (: 5)	742,75	1,132

De ruimtelijke kwaliteit op de saneringslocaties verbetert zodanig, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen. In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' in relatie tot dit project.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsverordening.

Wordt:

Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam gaat het om 2.058 m² kas en 329 m² steen. Aan de Hoeksedijk te Maasdam wordt er per saldo 34,4 m² steen gesaneerd.

Aan de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel betreft het 399,7 m² glas en 20 m² schuur.

Aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen gaat het om 30 m² gebouw.

Dit leidt tot de volgende berekening van de te compenseren bebouwing:

Inbreng	glas (m ²)	steen (m ²)	
Locatie			
Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam	2.058	329	0,7406
Hoeksedijk 58 Maasdam		34,4	0,0344
Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel	399,7	20	0,09994
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		30	0,030



	2.457,7 (: 5)	413,4	0,90494

Om de volgende redenen past het bouwen van een woning in de uitgangspunten van het provinciaal beleid:

- In de oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling van provincie Zuid-Holland kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD gebouwd worden. Deze kwantitatieve benadering is nu niet meer leidend. Het uitgangspunt in het huidige beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk moet blijven door de ontwikkeling. De oppervlakte bebouwing dat gesaneerd wordt is dan ook een richtgetal en geen harde voorwaarde. De ruimtelijke kwaliteit bepaalt de locatie en het aantal toe te kennen compensatiewoningen.
- Op de percelen is feitelijk al tientallen jaren meer bebouwing en verharding aanwezig, welke ook gesaneerd worden. De feitelijke kwaliteitswinst is dan ook groter dan alleen het saneren van de vergunde oppervlakte bebouwing.
- Er wordt op vier locaties in het buitengebied ontsierende bebouwing gesaneerd. Hierdoor neemt de openheid op deze meer solitair gelegen percelen toe. Door het weghalen van de bebouwing sluiten deze percelen qua uitstraling en gebruik meer aan op de omliggende open agrarische percelen.
- Met dit bestemmingsplan worden nog bestaande agrarische bouwpercelen in het buitengebied uit het bestemmingsplan gehaald. Hierdoor nemen de bedrijfsactiviteiten in het buitengebied af. Daarnaast voorkomen wij dat bedrijven gebruik maken van de bestaande mogelijkheden om het agrarisch bedrijf uit te breiden. Dit komt de landschappelijke kwaliteit ten goede.
- In ruil voor het saneren van bedrijfsbebouwing wordt op één locatie (Laan van Heemstede, naast 60) aansluitend aan het lint nabij andere bebouwing, in een minder open gebied en met aandacht voor inpassing en in lijn met een goede ruimtelijke ordening, teruggebouwd.
- Gelet op het vorenstaande neemt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in zijn totaliteit per saldo toe.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsverordening. In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' in relatie tot dit project.

4. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

Voor het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam is een wijzigingsprocedure doorlopen. Daarbij is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en deels herbouwd. Voor dit perceel geldt nu een woonbestemming, nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing is niet toegestaan. Het gedeelte van het saneringsoppervlakte van de Hoeksedijk 58 dat niet ter plaatse is benut bij de herbouw, mag worden meegenomen in de saneringsregeling voor de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede (naast 60) in Puttershoek. Dit betreft 164 m² aan steen. Er is archiefonderzoek gepleegd, maar daaruit is onvoldoende duidelijkheid gekomen over de vraag of er mogelijk deels bebouwing aanwezig was zonder vergunning. De Ruimte-voor-ruimte Regeling maakt echter geen onderscheid tussen bebouwing die met bouwvergunning dan wel zonder vergunning is opgericht.

Dat zou alleen anders kunnen zijn indien de bebouwing onderdeel uitmaakt van een handhavingsprocedure en die situatie doet zich hier niet voor. Dit wordt op grond van vaste jurisprudentie bekrachtigd (ECLI:NL:RBSGR:2008:BG5751). Een groot deel van de voormalige agrarische



bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en bij de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hoeksedijk 58 in Maasdam is ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt.

Wordt:

Voor het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam is een wijzigingsprocedure doorlopen. Daarbij is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en deels herbouwd. Voor dit perceel geldt nu een woonbestemming, nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing is niet toegestaan. Het gedeelte van het saneringsoppervlakte van de Hoeksedijk 58 dat niet ter plaatse is benut bij de herbouw, mag worden meegenomen in de saneringsregeling voor de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede (naast 60) in Puttershoek. Dit betreft 34,4 m² aan steen. Op het perceel werd feitelijk meer steen gesloopt (totaal 164 m²). Omdat niet voor alle bebouwing een bouwvergunning is gevonden, blijft een deel van de bebouwing buiten beschouwing.

Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en bij de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hoeksedijk 58 in Maasdam is ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt.

5. In paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

- *Het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas*

Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam en aan de Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel is/wordt 2.260 m² aan verspreid liggend glas gesaneerd. Dit draagt, mede ook in combinatie met de sanering van 740 m² andere bedrijfsbebouwing, bij aan het creëren van openheid in het landschap. In totaal wordt 3.000 m² bebouwing in het buitengebied gesaneerd. Daar komt circa 200 m² aan bebouwing in de vorm van een woning voor terug.

Wordt:

- *Het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas*

Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam en aan de Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel is/wordt 2.457,7 m² aan verspreid liggend glas gesaneerd. Dit draagt, mede ook in combinatie met de sanering van 413,4 m² andere bedrijfsbebouwing, bij aan het creëren van openheid in het landschap. In totaal wordt 2.871,1 m² bebouwing in het buitengebied gesaneerd. Daar komt circa 175 m² aan bebouwing in de vorm van een woning voor terug.

- *Het realiseren van een woning op het perceel Laan van Heemstede*

Uit de Omgevingsvisie volgt niet dat er geen ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn. Uitbreidingen van bebouwing aan randen van dorpen moeten passen bij de identiteit van het dorp. Daarnaast zijn ontwikkelingen mogelijk die aansluiten op de identiteit van een buurtschap of lint. De Omgevingsvisie bevat ook geen bepaling waaruit volgt dat solitaire bebouwing in het landschap niet is toegestaan. De Hoeksche Waarden uit Omgevingsvisie sluit het bouwen van een woning aansluitend aan het lint dan ook niet uit. Hieruit volgt feitelijk dat het toepassen van de ruimte voor ruimteregeling niet noodzakelijk is om een woning op de beoogde locatie toe te staan. Omwille van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit wordt ervoor gekozen om vast te houden aan de gemaakte afspraken over het saneren van bedrijfsbebouwing.



6. In paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning met bijbehorende bebouwing met een omvang van 877 m³ mogelijk.

Wordt:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning met bijbehorende bebouwing met een omvang van 775 m³ (inclusief bijgebouwen) mogelijk.

7. In paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

inhoud woning

Het perceel aan de Laan van Heemstede vormt onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. In dat bestemmingsplan is de maximale inhoud van verspreide woningen met bijgebouwen bepaald op 775 m³. Bij de rekenregels van de 'ruimte voor ruimte-regeling' is het uitgangspunt dat bij afbraak van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing of 5.000 m² aan verspreid aanwezige kassen er één compensatiewoning mag worden gebouwd.

In concrete gevallen kan het voorkomen dat er meer bebouwing wordt afgebroken, dan dat minimaal noodzakelijk is om één compensatiewoning te bouwen. Als aangetoond wordt, dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst, vindt de gemeente het aanvaardbaar dat er in dat geval een iets grotere woning wordt gebouwd.

Uit het schema van af te breken bebouwing blijkt, dat in in dit geval sprake is van een 'overschot' aan te saneren bebouwing. De saneringsbebouwing correspondeert met de bouw van 1,195 compensatiewoning. Qua inhoud komt dat uit op (775 m³ x 1,132) 877 m³.

Inbreng	glas (m2)	steen (m2)	
Locatie			
Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam	1.866	369	0.742
Hoeksedijk 58 Maasdam		164	0,164
Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.262,8 (: 5)	742,75	1,132

De bouw van een grotere woning is voor de gemeente pas acceptabel, als dit enerzijds vanuit ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en anderzijds vanuit de hiervoor genoemde berekening van de overcapaciteit. Het geeft derhalve geen ongebreidelde mogelijkheid om grotere woningen te bouwen.



Wordt:

inhoud woning

Het perceel aan de Laan van Heemstede vormt onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. In dat bestemmingsplan is de maximale inhoud van verspreide woningen met bijgebouwen bepaald op 775 m³. In dit bestemmingsplan wordt daarbij aangesloten.

Onderdeel van de aanvaardbaarheid van de compensatiewoning aan de Laan van Heemstede is het feit dat de woning landschappelijk goed wordt ingepast. Er is daarvoor een inpassingsplan gemaakt (Tuinontwerp en landschappelijke inpassing woning Laan van Heemstede, Noortje's Tuin Ontwerp, 10 juli 2018). Via een in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd, dat dit plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De conclusie is, dat een woning met een inhoud van 775 m³ (inclusief bijgebouwen) op de nu gedachte plaats aan de Laan van Heemstede uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

8. In paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wijzigt de volgende tekst:

Was:

maximale inhoud woning 877 m³ voor wat betreft de locatie Laan van Heemstede te Puttershoek en 775 m³ voor de locatie Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam;

Wordt:

Maximale inhoud woning 775 m³ (inclusief bijgebouwen) voor wat betreft de locaties Laan van Heemstede te Puttershoek en Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam;

9. In paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan voegen wij na de tweede alinea de volgende tekst toe:

Opgemerkt wordt dat het Kwaliteitsteam uitging van onjuiste gegevens met betrekking tot het bestemmingsplan. Voor het perceel Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel geeft het Kwaliteitsteam aan dat de functie kas niet is toegestaan. Dit is een onjuiste benadering. Op het perceel zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Uit de begripsbepalingen van het bestemmingsplan volgt dat een kas als een bedrijfsgebouw wordt aangemerkt. Dit heeft evenwel geen gevolgen voor het inhoudelijke advies van het Kwaliteitsteam waaruit volgt dat het saneren van kas een duurzame kwaliteitswinst oplevert. Met het saneren van de functie kas bereiken wij dat er ook sprake is van een planologisch-juridische verbetering.

Daarnaast gaf het Kwaliteitsteam aan dat er op het perceel Derde Kruisweg (ong.) in Strijen geen sprake is van een bouwvlak. Er is echter wel een bouwvlak aanwezig. Het Kwaliteitsteam ging bij de advisering wel uit van het feit dat er op dit perceel gebouwd mocht worden. Het Kwaliteitsteam gaf aan dat er sprake is van zowel feitelijke kwaliteitswinst (sloop) als planologisch-juridische winst.



Regels

1. Artikel 6.2.2, onder a wordt als volgt aangepast:

Was:

Voordat ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet de agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, Hoeksedijk 58 te Maasdam (227 m²), Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, zijn verwijderd.

Wordt:

Voordat ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet alle agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, Hoeksedijk 58 te Maasdam, Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, zijn verwijderd en moet de op 1 februari 1960 verleende bouwvergunning voor een kas op het perceel Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel door het college van burgemeester en wethouders zijn ingetrokken.

2. De volgende passage in artikel 6.4.1 wordt als volgt aangepast:

Was:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

Wordt:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

Verbeelding

1. Laan van Heemstede: de aanduiding 'maximum volume' wordt aangepast van 877 m³ in 775 m³.