

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek'



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek voorziet in de nieuwbouw van een burgerwoning. Deze woning wordt gebouwd in het kader van ruimte voor ruimte. Dit betekent dat op een aantal locaties agrarische bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied gesaneerd wordt. In ruil daarvoor wordt 1 woning op een perceel aansluitend aan de Laan van Heemstede (naast nummer 60) teruggebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (na rectificatie) vanaf 14 oktober tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 3 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	11 november 2021	Z/21/122368/DOC-21481903
2.	Indiener 2	15 november 2021	Z/21/122679/DOC-21482999
3.	Indiener 3	22 november 2021	Z/21/123598/DOC-21485848



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

Strijdigheid provinciaal- en gemeentelijk beleid

Met het plan wordt waardevolle agrarische grond onttrokken aan het open polderlandschap en voorzien van een woonbestemming met bouwvlak. De voorzienbare woning op de planlocatie mag een inhoud hebben van maximaal 877 m³. Het eigendom van de nieuwe bestemming, inclusief omliggende gronden, behelst in totaal meer dan 1,6 hectare.

Het gemeentelijk beleid is gestoeld op het behoud van het open landschap. De gemeente staat voor de versterking en instandhouding van het patroon van groene dijken en kreken en de versterking van de herkenbaarheid van het landschap en haar iconen. Daarnaast staat de gemeente voor het behoud van zichtlijnen, groene gebieden en open ruimtes. Ook provinciaal is het behoud van open polderlandschap als uniek en waardevol aangemerkt. Ten slotte is in de praktijk een vast uitgangspunt dat het open polderlandschap behouden moet blijven.

Met deze ontwikkeling voegt u een solitaire woning toe in het open polderlandschap en vormt de woning zelf, maar evenzeer de voorzieningen die verband houden met de ontwikkeling, een directe beperking van beschermde zichtlijnen en een inbreuk op het open polderlandschap.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Reactie college

In de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening is het uitgangspunt dat bestemmingsplannen kunnen voorzien in een nieuwe ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft. Voor het buitengebied geldt een beschermingscategorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de Hoeksche Waard stelde de provincie een Gebiedsprofiel op. Dit profiel bevat de belangrijkste gebiedskenmerken. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het plangebied alleen valt onder de ambitie 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap'. De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 1 woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Deze bebouwing concentreert zich aan het einde van het lint van de Laan van Heemstede en ligt niet in het open middengebied van de polders.

De Omgevingsvisie Hoeksche Waard biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zolang deze een bijdrage leveren aan de Hoeksche Werken en de Hoeksche Waarden. De Hoeksche Werken zijn onze maatschappelijke opgaven. De Hoeksche Waarden zijn de kwaliteiten en de identiteit van de locatie of het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt.

In de Omgevingsvisie Hoeksche Waard zijn per deelgebied de te versterken waarden benoemd. Het plangebied valt onder het gebied 'Natuurlijk verbonden'. Te ontwikkelen waarden waar het plan op rust is het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas. De bijdrage van het ontwerpbestemmingsplan aan de Hoeksche Werken zijn als volgt:

- duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het open karakter van de achterliggende zeekleipolders worden niet onevenredig aangetast. Diverse verouderde agrarische bedrijfsgebouwen worden/zijn gesaneerd. Dit heeft geleid tot een ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties. Daarnaast wordt door een landschappelijke inpassing van de nieuwe woning een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijk kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan past dan ook in het gemeentelijk- en provinciaal beleid.



Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Ruimte-voor-ruimte-regeling

In de plantoelichting staat beschreven dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast en vanuit een oogpunt ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Met het oog daarop wordt de ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast. Deze vormt de onderlegger om de aanvaardbaarheid van het plan te onderbouwen.

Voor zover deze regeling beleidsmatig al gedegen veranderd is, volgt uit de toelichting van het plan dat deze niet zoals het hoort wordt toegepast, foutieve berekeningen zijn gemaakt, de borging ter zake kwestieus is en bij de uitleg, en verdeling van ruimtelijke kwaliteitswinst er een creatieve uitleg op nahoudt die zijn weerga niet kent.

De ruimte-voor-ruimte-regeling is een regeling die neerkomt op een stimulans voor (oud-) agrariërs om (oude) agrarische bebouwing te slopen, in ruil voor compensatie, welke een meerwaarde kan opleveren voor het gebied.

De toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling vraagt om een zorgvuldige benadering, gezien ruimtelijke en individuele belangen mee gemoeid zijn. Geconstateerd moet worden dat de regeling in dit geval ondergeschikt is nu de aard, doel en inhoudelijke eisen verlaten zijn. Er wordt een methode gehanteerd die enerzijds neerkomt op creatief gebruik van veronderstelde ruimtelijke kwaliteitswinst en anderzijds geheel geen kwaliteitswinst oplevert, nu de inbreng in de regeling niet geëigend is, onder meer vanwege de bestaande planologie die geldt voor de betrokken percelen, de toelaatbaarheid van de bebouwing en de wijze van compensatie, in relatie tot de ontwikkeling aan de Laan van Heemstede. Daarnaast wordt de regeling gebruikt op een wijze en tot een doel en wordt deze toegepast als onderbouwing waar de regeling niet voor bedoeld is. Een en ander is al eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bekrachtigd. Ten slotte wordt afgedaan aan de gerechtvaardigde belangen van de indieners en hun woon- en leefomgeving.

Landschappelijke analyse

De landschappelijke analyse, welke ten grondslag is gelegd aan het plan, is gebaseerd op de bovengenoemde uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling en om die reden niet bruikbaar. Vastgesteld moet worden dat deze analyse niet meer is dan een etalagestuk, waar door het ontbreken van een gedegen legitieme basis niet de beoogde waarde aan kan worden toegekend.

Landschappelijke inpassing

Verder voldoet de landschappelijke inpassing niet aan de daaraan te stellen eisen.

Reactie college

Ruimte-voor-ruimte regeling

Wij zijn in het buitengebied terughoudend met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen, omdat deze afbreuk kunnen doen aan de openheid. Pas als de ruimtelijke kwaliteit erop vooruitgaat is het denkbaar om een ontwikkeling mogelijk te maken. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op de planlocatie of als compensatie elders in Hoeksche Waard.

In het ontwerpbestemmingsplan staat de ruimtelijk kwaliteit centraal. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling. De ruimte-voor-ruimte-regeling is een voormalige regeling van de provincie Zuid-Holland. In het beleid van de provincie is deze regeling komen te vervallen, uitgangspunt is nu dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de voormalige regeling kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning in het buitengebied worden gebouwd. Deze oppervlaktes worden nog wel steeds gezien als een verbeterpunt van de ruimtelijke kwaliteit, samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert.

Op 5 juli 2018 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas het bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) vast. Hiertegen is beroep ingesteld door omwonenden. Met betrekking tot de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gegrond en vernietigde het besluit van 5 juli 2018. De geslaagde beroepsgronden waren als volgt:



- De gemeente betrok de locatie Gatsedijk 29 bij de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Op het perceel bleef echter een bouwmogelijkheid behouden. Hierdoor droeg het perceel niet bij aan de inbreng van oppervlakte sanering van bebouwing.
- Er was niet inzichtelijk gemaakt of de te slopen overkapping van 63 m² op de locatie Hoeksedijk 58 legaal of illegaal was gerealiseerd. Daarnaast was onduidelijk of er sprake was van een gebouw. Hierdoor was niet inzichtelijk of de overkapping betrokken mocht worden bij de inbreng van oppervlakte sanering van bebouwing.
- Andere woningen in het plangebied mogen maximale inhoud van 775 m³ hebben. De te bouwen woning had een inhoud van 901 m³. In het bestemmingsplan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom een grotere inhoud aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
- Bij het bestemmingsplan was een landschappelijke inpassing gevoegd. Deze tekening gaf onvoldoende zekerheid over de inpassing en de eisen waaraan beplanting en bomen moeten voldoen.

De punten zijn in het ontwerpbestemmingsplan als volgt hersteld:

- De locatie Gatsedijk 29 is buiten het plan gehouden. De locaties Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel en Derde Kruisweg ong. in Strijen zijn toegevoegd. Het Kwaliteitsteam Hoeksche Waard gaf aan dat de sanering van de bebouwing een kwaliteitsverbetering oplevert.
- Het is niet duidelijk of er een vergunning is verleend voor de overkapping van 63 m² op de locatie Hoeksedijk 58. Deze oppervlakte is uit de compensatieberekening gehaald.
- Door het inbrengen van meerdere compensatie locaties wordt er meer oppervlakte agrarische bebouwing gesloopt. Door toepassing van een geleidende schaal wordt de inhoud van de compensatiewoning 877 m³. In een landschapsanalyse is onderbouwd dat de inhoud en woning passend zijn in het landschap.
- Het inpassingsplan is aangepast en nader onderbouwd.

Met betrekking tot de saneringslocaties is ook een landschappelijke analyse/studie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de 4 saneringslocaties de openheid van de betreffende polder sterk vergroot. De 2 locaties aan de Derde Kruisweg leveren hier een sterke bijdrage aan. De locatie aan de Bonaventurasedijk versterkt de dijk als landschappelijk element in een open landschap op een robuutse wijze. De ingrepen bij de Hoeksedijk vergroten in totaal de ruimtelijke kwaliteit sterk, maar hebben vooral lokaal impact.

In het plan wordt in totaal 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd en wordt er 1 woning teruggebouwd aansluitend aan de lintbebouwing van de Laan van Heemstede in Puttershoek. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning en/of bijgebouw, mits passend in de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan mag de gewenste woning door de compensatiemogelijkheid een inhoud hebben van maximaal 877 m³ in plaats van de standaard inhoud van maximaal 750 m³.

In het ontwerpbestemmingsplan is een landschappelijke inpassing opgenomen. Door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting.

Verder wordt door toepassing te geven aan de ruimte-voor-ruimte regeling de activiteiten (met bijbehorende hinder) ten behoeve van de agrarische bedrijven gestaakt. Dit wordt ook gezien als een kwaliteitswinst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Hoeksche Waard versterkt wordt. Dit gezien elders in Hoeksche Waard bedrijfsbebouwing wordt gesloopt wat de openheid van de betreffende polder vergroot en bedrijfsactiviteiten (met bijbehorende hinder) gestaakt worden. De nieuwe woning zal een stukje inboeten op de openheid van het landschap, maar de totale ruimtelijke kwaliteit in Hoeksche Waard neemt toe.



Landschappelijke analyse

In het ontwerpbestemmingsplan staat de ruimtelijk kwaliteit centraal. Zoals eerder vermeld mogen de oppervlaktes van de ruimte-voor-ruimte regeling nog gebruikt worden om ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Dit samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. In de landschappelijke analyse is onderzocht wat:

- De ruimtelijke impact is van de te saneren locaties;
- De ruimtelijke impact is van het toevoegen van de woning voor het huidige landschapsbeeld;
- Of de totale ruimtelijke kwaliteit afgewogen in de Hoeksche Waard in evenwicht blijft of toe- of afneemt.

De eindconclusie van het onderzoek is dan ook dat de ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties en de geringe landschappelijke impact van de woning aan de Laan van Heemstede maken dat het voorliggende ruimte-voor-ruimte plan aanvaardbaar is. Daarmee is de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek verantwoord en passend.

Landschappelijke inpassing

In het ontwerpbestemmingsplan is de landschappelijke inpassing niet in zijn geheel toegevoegd. De bijlagen ontbreken. Hierdoor geeft de tekening onvoldoende zekerheid over de inpassing en de eisen waaraan beplanting en bomen moeten voldoen. De zienswijze geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De juiste landschappelijke inpassing voegen wij toe. Door de architectuur en de landschappelijke inpassing is er sprake van een passend plan.

Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening/woon- en leefomgeving

Met de ontwikkeling wordt een aanzienlijk deel goede en bruikbare agrarische grond opgeofferd en (in strijd met gemeentelijk- en provinciaal beleid) ingezet voor woningbouw. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Daarbij is geen rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de omwonenden onder meer voor het behoud van gebiedskwaliteit en zichtlijnen. In ieder geval volgt uit de opzet van het plan niet dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. De ruimte-voor-ruimte-regeling is foutief toegepast. Ook kan de landschappelijke inpassing de toets der kritiek niet doorstaan. Ten slotte levert de ruimtelijke inpassing strijdigheid op met het gemeentelijk beleid en wordt het landschap ter plaatse ondergeschikt gemaakt aan dit initiatief.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen blijk van het feit dat de bestemming en de onderliggende regels ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. Dat maakt het plan strijdig met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Reactie college

Hierboven is reeds gemotiveerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. In het ontwerpbestemmingsplan staat de ruimtelijk kwaliteit centraal. De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 1 woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Hoeksche Waard wordt met dit plan versterkt. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Puttershoek in een opwaspolder van Hoeksche Waard. De locatie ligt aan het eind van het woonlint aan de Laan van Heemstede. In de juiste landschappelijke inpassing wordt de locatie ingericht met een royaal erf dat groen, landelijk en natuurlijk wordt. Het gemaakte tuinontwerp benadrukt de kreek door deze met een rij knotwilgen extra te accentueren. Daarbij worden landschappelijke elementen gebruikt, zoals een boomgaard, solitaire bomen en bomenrijen om het geheel landschappelijk in te passen. Met de landschappelijk inpassing wordt dus een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke analyse is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidsregels.

(Zelfstandige) functies

Bij de voorgestane ontwikkeling gaan (zelfstandige) functies gepaard die zich niet verdragen met de beoogde bestemming(en), welke direct een invloed hebben op de woon- en leefomgeving van de indieners. Hier is



onvoldoende aandacht aan besteed en niet in afweging meegenomen. Dit geldt ook in de onderzoeken en verdere uitwerking van het plan.

Reactie college

De plangebieden Laan van Heemstede naast 60 in Puttershoek en Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam moeten gebruikt worden als woonfunctie. De locatie Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam wordt door het onderhavig plan omgezet van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Activiteiten welke verricht worden en niet rijmen met de woonbestemming zijn verboden en begaat een overtreding door handelen in strijd met het bestemmingsplan. Wel zijn enkele gebruiksmogelijkheden mogelijk, zoals een aan-huis-verbonden bedrijf/beroep. Voor de plangebieden gelegen aan de Derde Kruisweg in 's-Gravendeel geldt een agrarische bestemming. De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn overeenkomstig het moederplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening is niet gebleken dat de woon- en leefomgeving van indieners onaanvaardbaar verslechtert.

Ontsluiting

De ontwikkeling tast niet alleen het open polderlandschap en de beschermde zichtlijnen aan. Er ontstaat ook een onevenredige beperking van de woon- en leefomgeving van de indieners. Indieners wijzen in dit verband onder meer op de druk die dit oplevert op de weg, die hier geheel ongeschikt voor is.

Reactie college

Voor de ontsluiting van de weg komt met dit plan 1 woning bij. Gelet op de aard en beperkte functie van de weg valt niet in te zien dat het profiel van de weg niet voldoet, dat hulpdiensten de woningen niet kunnen bereiken, dat een onveilige situatie ontstaat voor fietsers en voetgangers, dat vrachtwagens onvoldoende kunnen draaien en dat de lichtintensiteit van de straatverlichting niet voldoet. Gedurende de bouw van de woning wordt op de planlocatie voor het bouwverkeer een tijdelijke bouwweg aangelegd. De gemeente ziet geen aanleiding dat met het plan een uit verkeerskundig oogpunt onaanvaardbare situatie wordt gecreëerd.

Zorgvuldigheid en belangenafweging

Er is op geen enkele wijze onderzoek gedaan naar de relevante feiten en onderliggende belangen, zodat het plan in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De opzet van het plan, maar ook de inhoudelijke onderbouwing is gezocht en doorwrocht van de belangen van de initiatiefnemer, zonder ook maar rekenschap te geven van de belangen van omwonenden en de gemeentelijke belangen, zoals die in het beleid zijn verankerd, en die in dezen ook grotendeels parallel lopen met de belangen van de indieners.

Reactie college

Zoals ook uit het bovenstaande blijkt, heeft de gemeente het bestreden besluit zorgvuldig voorbereid en alle betrokken belangen onderzocht en afgewogen.

Specialiteitsbeginsel

Niet alleen zijn de belangen die in deze zaak spelen niet getaxeerd, maar zijn ze ook niet afgewogen. Dat maakt het plan strijdig met artikel 3:4 eerste lid van de Awb.

Reactie college

Zoals ook uit het bovenstaande blijkt, heeft de gemeente het bestreden besluit zorgvuldig voorbereid en alle betrokken belangen onderzocht en afgewogen.

Evenredigheidsbeginsel

De gevolgen van de ontwikkelingen zijn zo groot dat de woon- en leefomgeving en de belangen van de indieners ondergeschikt worden gemaakt aan de doelen van het besluit, in die mate dat de gevolgen voor de indieners onevenredig zijn. Dit is in strijd met artikel 3:4 tweede lid van de Awb.

Reactie college

De gemeente moet de betrokken belangen afwegen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke analyse is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke



beleidsregels. Hiertoe is niet gebleken dat de woon- en leefomgeving van indieners dusdanig verslechtert dat dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

Motiveringsbeginsel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen blijk van een draagkrachtige motivering en is om die reden in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Reactie college

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) en de landschappelijke analyse is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidsregels.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De landschappelijk inpassing wordt volledig toegevoegd.

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het plan is om een aanzienlijk deel (meer dan 1,6 hectare) aan het landschap te onttrekken. Dit buiten de dorpsgrenzen, waardoor de landschappelijke waarden worden aangetast. Indiener vindt het voorliggende plan om 1 burgerwoning op een combinatie van 2 percelen van totaal 16.295 m² goede landbouwgrond, met een volledige houtopstandomsluiting van 3 á 4 meter hoog te realiseren daarom een slecht plan. Het is aanzienlijke inkrimping van het open landschap ter plaatse. De saneringslocaties waar totaal 3000 m² wordt gesloopt, staat niet in verhouding tot het opgeven van het open polderlandschap aan de Laan van Heemstede 60 in Puttershoek.

Er is een landschappelijke analyse gemaakt, maar deze is onvoldoende van kwaliteit en is onvolledig. De conclusie uit het rapport dat het ruimtelijke kwaliteitsplan aanvaardbaar is, is daarmee onjuist.

De zichtlijnen in het open polderlandschap op de planlocatie worden vanuit de woningen op de Hoeksedijk/Maasdamsedijk met meer dan 30% verkort en aan het einde van de Laan van Heemstede wordt de zichtlijn met meer dan 95% teruggebracht. De zichtlijnen op de saneringslocaties worden alleen door voorbijgangers waargenomen. Het saldo van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is te weinig om 1,6 hectare polderlandschap op te offeren.

Reactie college

In het ontwerpbestemmingsplan staat de ruimtelijk kwaliteit centraal. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. In de landschappelijke analyse is onderzocht wat:

- De ruimtelijke impact is van de te saneren locaties;
- De ruimtelijke impact is van het toevoegen van de woning voor het huidige landschapsbeeld;
- Of de totale ruimtelijke kwaliteit afgewogen in de Hoeksche Waard in evenwicht blijft of toe- of afneemt.

Met betrekking tot de saneringslocaties is ook een landschappelijke analyse/studie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de 4 saneringslocaties de openheid van de betreffende polder sterk vergroot. De 2 locaties aan de Derde Kruisweg leveren hier een sterke bijdrage aan. De locatie aan de Bonaventurasedijk versterkt de dijk als landschappelijk element in een open landschap op een robuutse wijze. De ingrepen bij de Hoeksedijk vergroten in totaal de ruimtelijke kwaliteit sterk, maar hebben vooral lokaal impact.

In het plan wordt in totaal 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd en wordt er 1 woning teruggebouwd aansluitend aan de lintbebouwing van de Laan van Heemstede in Puttershoek. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning en/of bijgebouw, mits passend in de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan mag de



gewenste woning door de compensatiemogelijkheid een inhoud hebben van maximaal 877 m³ in plaats van de standaard inhoud van maximaal 750 m³. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn ook op andere plaatsen in Hoeksche Waard woningen gerealiseerd die een vergelijkbare inhoud hebben.

De eindconclusie van het onderzoek is dan ook dat de ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties en de geringe landschappelijke impact van de woning aan de Laan van Heemstede maken dat het voorliggende ruimte-voor-ruimte plan aanvaardbaar is. Daarmee is de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek verantwoord en passend.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Het uitgangspunt in omgevingsvisie Hoeksche Waard (voortvloeiend uit de 'Waardmakers') is zoveel mogelijk het open polderlandschap en de huidige zichtlijnen buiten de dorpskernen te behouden. Daarnaast wil men de dorpskernen hun eigen identiteit laten behouden en daar waar mogelijk is, deze binnen de kernen uitbreiden. Locaties voor nieuwe woningbouw zijn in het visiedocument aangewezen. Deze locatie hoort daar niet bij.

Reactie college

De Omgevingsvisie Hoeksche Waard biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zolang deze een bijdrage leveren aan de Hoeksche Werken en de Hoeksche Waarden. De Hoeksche Werken zijn onze maatschappelijke opgaven. De Hoeksche Waarden zijn de kwaliteiten en de identiteit van de locatie of het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 1 woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Deze bebouwing concentreert zich aan het einde van het lint van de Laan van Heemstede en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolders worden niet onevenredig aangetast. Diverse verouderde agrarische bedrijfsgebouwen worden/zijn gesaneerd. Dit heeft geleid tot een ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties. Daarnaast wordt door een landschappelijke inpassing van de nieuwe woning een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijk kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving.

De Omgevingsvisie Hoeksche Waard zijn per deelgebied de te versterken waarden benoemd. Het plangebied valt onder het gebied 'Natuurlijk verbonden'. Te ontwikkelen waarden waar het plan op rust is het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas. De bijdrage van het ontwerpbestemmingsplan aan de Hoeksche Werken zijn als volgt:

- duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het ontwerpbestemmingsplan past dan ook in het gemeentelijk beleid.

Uitspraak Raad van State

Het initiatief ziet alleen toe op het economisch belang van initiatiefnemer en door het college wordt deze ruimte gegeven. Zeker opmerkelijk is dat het plan op meerdere punten al eerder door de Raad van State is afgewezen. Het college hoort onafhankelijk alle belangen hierin af te wegen en zich aan de regels te houden.

Reactie college

Op 5 juli 2018 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas het bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) vast. Hiertegen is beroep ingesteld door omwonenden. Om de volgende redenen verklaarde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gegrond en vernietigde het besluit van 5 juli 2018:

- De gemeente betrok de locatie Gatsedijk 29 bij de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Op het perceel bleef echter een bouwmogelijkheid behouden. Hierdoor droeg het perceel niet bij aan de inbreng van oppervlakte sanering van bebouwing.
- Er was niet inzichtelijk gemaakt of de te slopen overkapping van 63 m² op de locatie Hoeksedijk 58 legaal of illegaal was gerealiseerd. Daarnaast was onduidelijk of er sprake was van een gebouw. Hierdoor was niet inzichtelijk of de overkapping betrokken mocht worden bij de inbreng van oppervlakte sanering van bebouwing.
- Andere woningen in het plangebied mogen maximale inhoud van 775 m³ hebben. De te bouwen woning had een inhoud van 901 m³. In het bestemmingsplan is onvoldoende



inzichtelijk gemaakt waarom een grotere inhoud aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

- Bij het bestemmingsplan was een landschappelijke inpassing gevoegd. Deze tekening gaf onvoldoende zekerheid over de inpassing en de eisen waaraan beplanting en bomen moeten voldoen.

Het ontwerp bestemmingsplan is op deze punten als volgt hersteld:

- De locatie Gatsedijk 29 is buiten het plan gehouden. De locaties Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel en Derde Kruisweg ong. in Strijen zijn toegevoegd.
- Het is niet duidelijk of er een vergunning is verleend voor de overkapping van 63 m² op de locatie Hoeksedijk 58. Deze oppervlakte is uit de compensatieberekening gehaald.
- Door het inbrengen van meerdere compensatie locaties wordt er meer oppervlakte agrarische bebouwing gesloopt. Door toepassing van een geleidende schaal wordt de inhoud van de compensatiewoning 877 m³. In een landschapsanalyse is onderbouwd dat de inhoud en woning passend zijn in het landschap.
- Het inpassingsplan is aangepast en nader onderbouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan is de landschappelijke inpassing niet in zijn geheel toegevoegd. De bijlagen ontbreken. Hierdoor geeft de tekening onvoldoende zekerheid over de inpassing en de eisen waaraan beplanting en bomen moeten voldoen. De zienswijze geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De juiste landschappelijke inpassing voegen wij toe. Door de architectuur en de landschappelijke inpassing is er sprake van een passend plan.

Steun zienswijze van indiener 1

Indiener steunt de zienswijze van indiener 1 (paragraaf 2.1).

Reactie college

Zie paragraaf 2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De landschappelijk inpassing wordt volledig toegevoegd.

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

Uitspraak Raad van State

Indiener vraagt zich af waarom de gemeente wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan, gezien het plan eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd.

Reactie college

Op 5 juli 2018 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas het bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) vast. Hiertegen is beroep ingesteld door omwonenden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaarde het beroep gegrond en vernietigde het besluit van 5 juli 2018. Met in acht name van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een nieuw ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Daarin zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan aangebracht:

- De locatie Gatsedijk 29 is buiten het plan gehouden. De locaties Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel en Derde Kruisweg ong. in Strijen zijn toegevoegd.
- Het is niet duidelijk of er een vergunning is verleend voor de overkapping van 63 m² op de locatie Hoeksedijk 58. Deze oppervlakte is uit de compensatieberekening gehaald.
- Door het inbrengen van meerdere compensatie locaties wordt er meer oppervlakte agrarische bebouwing gesloopt. Door toepassing van een geleidende schaal wordt de inhoud van de compensatiewoning 877 m³. In een landschapsanalyse is onderbouwd dat de inhoud en woning passend zijn in het landschap.
- Het inpassingsplan is aangepast en nader onderbouwd.



In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke analyse is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidsregels.

Omliggende percelen opnemen in het ontwerpbestemmingsplan

Indiener wilt ook een kleine duurzame woning bouwen. De huidige woning van indiener is niet meer te verduurzamen. In het verleden heeft indiener eerder overleg gehad met de gemeente. Er werd toen aangegeven dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan het verzoek van indiener. Indiener wil graag een herbeoordeling van het verzoek. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom de overige percelen niet worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het landgoed aan de Laan van Heemstede 44 in Puttershoek wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen in plaats van 1 procedure. Indiener ziet graag dat zijn perceel dan ook wordt meegenomen in de procedure.

Reactie college

Bij de bestemmingsplannen 'Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek' en 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek' gaat het om een particulier initiatief. Het is geen vereiste dat 1 gezamenlijk bestemmingsplan doorlopen moet worden. Initiatiefnemers staan vrij om een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te starten.

Wanneer indiener zelf een woning wil bouwen op zijn perceel, kan hij een verzoek indienen voor het houden van een vooroverleg. Met indiener spraken wij af dat wij een overleg plannen om zijn (bouw)plan te bespreken.

Openheid gemeente

Als nieuwe gemeente Hoeksche Waard wordt meer openheid en contact met burgers nagestreefd. Bij de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente hierin volgens indiener gefaald. Alles is al in de achterkamertjes besloten en de ruimte-voor-ruimte-regeling die de woning mogelijk moet maken is nog minder transparant dan bij het eerdere bestemmingsplan, dat door de Raad van State is vernietigd.

Reactie college

Wij betreuren het dat indiener van mening is dat de gemeente Hoeksche Waard onvoldoende openheid en communicatie heeft geboden ten aanzien van het onderhavig plan. Op 27 september 2019 is in het Kompas en in de Staatscourant een vooraankondiging gepubliceerd, waarin stond beschreven dat het college een (herstelde) bestemmingsplan voorbereidt. Daarnaast zijn omwonenden, die destijds beroep indienden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder om hen nader te informeren dat een nieuw (herstelde) bestemmingsplan is ingediend en deze opnieuw beoordeeld wordt. Gezien in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het plan verder in procedure gebracht.

Diverse rechtszaken

De gemeente heeft al diverse rechtszaken moeten ondergaan onder andere ten aanzien van illegale bebouwing en onjuiste berekeningen voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Indiener vraagt zich af waarom er alsnog een procedure gevolgd wordt, waarbij opnieuw een oordeel van de Raad van State gevraagd gaat worden.

Reactie college

De handavingszaak met betrekking tot de illegale bebouwing staat los van de bestemmingsplanprocedure. Met in acht name van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een nieuw ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Ruimte-voor-ruimte-regeling

Het is de gemeente bekend dat het plangebied is verkocht aan een derde-partij, als er een woning gebouwd mag worden. Dat betekent dat er 1 woning komt op een perceel ter grootte van bij elkaar 152,95 are. Indiener vraagt zich af of de ruimte-voor-ruimte-regeling hiervoor bedoeld is. Het lijkt er meer op dat een landgoed wordt gerealiseerd dan alleen een woning.



Reactie college

In het ontwerpbestemmingsplan staat de ruimtelijk kwaliteit centraal. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling. In het plan wordt in totaal 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd en wordt er 1 woning teruggebouwd aansluitend aan de lintbebouwing van de Laan van Heemstede in Puttershoek. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning en/of bijgebouw, mits passend in de omgeving. Bij het ontwerpbestemmingsplan mag de gewenste woning door de compensatiemogelijkheid een inhoud hebben van maximaal 877 m³ in plaats van de standaard inhoud van maximaal 750 m³. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn ook op andere plaatsen in Hoeksche Waard woningen gerealiseerd die een vergelijkbare inhoud hebben.

In het ontwerpbestemmingsplan is een landschappelijke inpassing opgesteld. Door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting.

Bij het verlenen van medewerking van planologische procedures gaat het niet om de eigendomsverhouding, maar gaat het om ruimtelijke argumenten. Mocht een derde uiteindelijk het (bouw)plan voorzetten dan zouden de rechten en plichten aan hen overgedragen moeten worden welke voortvloeit uit de anterieure overeenkomst. Hiervoor is voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de gemeente.

Tuinontwerp

Indiener heeft bezwaren tegen het tuinontwerp, welke is toegevoegd in de bijlage van de plantoelichting. Indiener wil ten minste 8 meter afstand bewaren van zijn erfgrans, zodat het vrij blijft van bomen. Zo kan het onderhoud van de bomen vanaf het plangebied uitgevoerd worden. Daarnaast wil indiener zonnepanelen aanbrengen die niet in de schaduw liggen. Ten slotte ziet indiener graag een maximale hoogte van de houtwal.

Reactie college

In het Burgerlijk Wetboek staat dat bomen op een afstand van 2 meter van de perceelgrens mogen worden geplant. Dit is gemeten vanaf de kern van de stam. Voor heggen en heesters geldt een afstand van 50 centimeter tot de perceelgrens. Bij realisatie van het beplantingsplan zal rekening worden gehouden met de wettelijke afstanden.

In de planregels is geborgd dat de landschappelijke inpassing zodanig in stand wordt gehouden. De gemeente zal initiatiefnemer erop wijzen dat het onderhoud van de Zeeuwse haag op eigen terrein verricht dient te worden en mocht dit niet mogelijk zijn vooraf toestemming gevraagd wordt aan indiener om het perceel van de indiener te betreden.

Op het naastliggende perceel (de perceel van indiener) ligt de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen dan/wel een schuur te realiseren. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om het tuinontwerp aan te passen.

Straatnummers

Indiener vraagt zich af wat voor huisnummers er in de toekomst gebruikt gaan worden.

Reactie college

De huisnummers voor de bestaande woningen blijven behouden. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning van de nieuwe woning krijgt initiatiefnemer automatisch een nieuw huisnummer.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



3. Conclusie

De beantwoording van de zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het toevoegen van de volledige landschappelijke inpassing in de bijlagen van de plantoelichting en de regels van het bestemmingsplan. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.