

strijen

buitengebied

nota inspraak concept gebiedsvisie

opdrachtgever : gemeente Strijen
nummer : 211.13081.00
datum : 15 augustus 2008

opdrachtleider : ir. R.J.H. van Herk
auteur(s) : ir. R.J.H. van Herk

mw. J.M. Lamberts MSc.

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Beantwoording inspraakreacties belanghebbenden	5
3. Beantwoording inspraakreacties klankbordgroepleden	17

Bijlage:

1. Inspraakreacties.

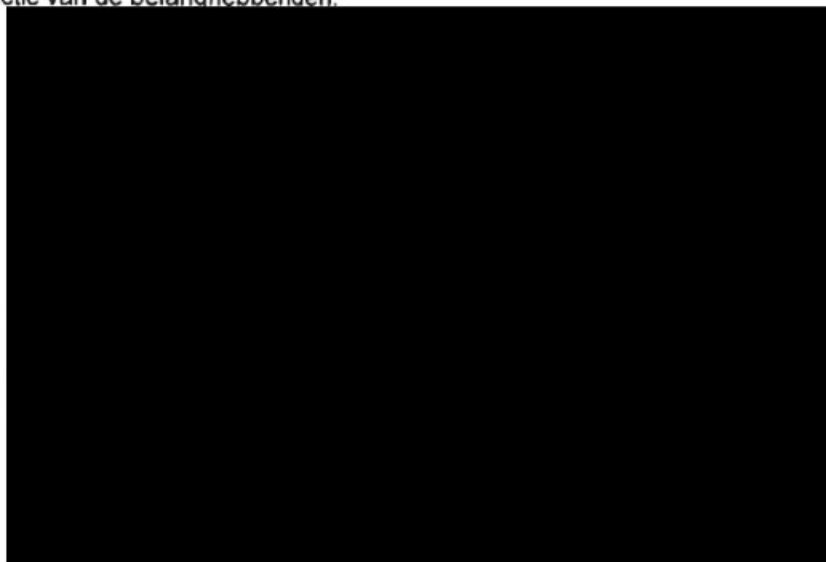
1. Inleiding

3

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Strijen heeft de concept gebiedsvisie bestemmingsplan Buitengebied vanaf 4 februari 2008 gedurende zes weken (tot 17 maart) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn bewoners en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken. Tijdens deze periode zijn ook een informatiebijeenkomst voor bewoners en andere belanghebbenden (14 februari 2008) en een informatiebijeenkomst voor raadsleden georganiseerd. Op de concept gebiedsvisie zijn 19 reacties binnengekomen van belanghebbenden en 5 reacties van de klankbordgroep.

Reactie van de belanghebbenden:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.



Reacties van de klankbordgroep:

1. Hoerschewaards Landschap, postbus 1080, Oud-Beijerland;
2. LTO Noord, Foteinlaan 5, Haarlem;
3. Commissie Hoeksche Waard, Rijksstraatweg 3b, Klaaswaal;
4. waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, Ridderkerk;
5. Stichting Rietgors.

De inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 1. In hoofdstuk 2 en 3 zijn respectievelijk voor de belanghebbenden en de klankbordgroepleden de samenvattingen weergegeven van de inspraakreacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van de concept gebiedsvisie.

2. Beantwoording inspraakreacties belanghebbenden

5

1. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

- a. Indiener mist een goede inventarisatie en analyse van de huidige situatie en ontwikkelingen. Inzicht hierin is essentieel voor een zorgvuldige afweging van de verschillende aspecten en belangen.
- b. In de concept gebiedsvisie staat vermeld dat wanneer er sprake is van bredere afweging dan in het kader van het waterbeleid aan de orde is, een afwegingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit wordt echter niet verder uitgewerkt, zodat de visie hierop onduidelijk blijft. Verzocht wordt de laatste zinsnede onder "Afweging en conclusie" bij de paragraaf over duurzaam waterbeheer te laten vervallen en de beleidsbepaling hierover aan het Waterschap over te laten.
- c. Aangegeven wordt dat in het kader van de Natura 2000, beschermingszones en beheersmaatregelen opgenomen worden voor de vochtige abiotische omstandigheden waar meer kritische weidevogelsoorten en andere vogelsoorten afhankelijk van zijn. Dit suggereert dat het Oudeland van Strijen is voorgedragen als Natura 2000-gebied, echter de kwalificerende soorten volgens het aanwijzingsbesluit zijn in dit gebied niet aanwezig. Verzocht wordt de betreffende passage aan te passen.
- d. De cultuurhistorische betekenis van het patroon van sloten is in de conceptvisie zwaar overschat. Vooral een aantal herstelde kreken, de dijken en het patroon van wegen in de polder zijn bepalend voor de landschapsstructuur. In de loop der jaren zijn regelmatig sloten gedempt en op andere plaatsen gegraven. Ook heeft in het kader van de landinrichting slootdemping en het graven van nieuwe sloten en hoofdwatgangen plaatsgevonden. Verzocht wordt de betreffende paragraaf te nuanceren. In samenhang hiermee wordt verzocht het gestelde onder 3.2.4 (Verbeteren productieomstandigheden) onder Graven en dempen van sloten aan te passen, waarbij voorgesteld wordt watgangen met een cultuurhistorische waarde te inventariseren en hier zo nodig een absoluut verbod op te nemen.
- e. Gezien de gesteldheid van de bodem en het gebruik, is indiener van mening dat het niet reëel is om voor het hele Oudeland te streven naar een gebruik als extensief grasland.
- f. Indiener is van mening dat bij de zonering in het plangebied te sterk geleund wordt op het concept Regionaal Structuurvisie Hoeksche Waard welke nog geen bestuurlijk geaccordeerd beleidskader vormt. Het Oudeland wordt "op één hoop wordt gegooid", wat geen recht doet aan de werkelijkheid. Eigen gebiedskennis en verantwoordelijkheid vormen hier een beter uitgangspunt.
- g. Het toekomstperspectief voor het hele Oudeland van Strijen is gericht op behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, in combinatie met behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden veehouderij. Bestaande agrarische bedrijven met andersoortige productietakken kunnen blijven voortbestaan. Akkerbouw wordt ondergeschikt gemaakt aan alle andere doelstellingen waartegen indiener bezwaar heeft.
 - Kan er aangegeven worden wat de specifieke natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zijn van de noordwesthoek van het Oudeland, waardoor dit gebied zich onderscheidt van bijvoorbeeld de polder Nieuw-Bonaventura of de polder Land van Es-sche?
 - In de noordwesthoek is geen enkel veehouderijbedrijf gevestigd. Een groot deel van de gronden is bovendien in gebruik bij akkerbouwbedrijven buiten het Oudeland, die zeker niet zullen omschakelen naar veehouderij.
 - Voor nieuwe veehouderijbedrijven is vestiging in een Vogelrichtlijngebied en toekomstig Natura 2000-gebied uiterst onaantrekkelijk. Zij zullen zich wel tweemaal bedenken.
 - De prioriteit voor de extensieve veehouderij doet geen recht aan de maatregelen en investeringen die in het kader van de landinrichting zijn gedaan in de noordwesthoek. De ruilverkavelingsrente is nog niet vastgesteld. Deze moet daarna nog voor een periode

van 26 jaar worden betaald. Bij een inrichting voor extensieve veehouderij is op deze wijze sprake van een onaanvaardbare kapitaalvernietiging, niet alleen bij de grondgebruikers, maar ook van overheidsgeld wat is gestoken in een optimale inrichting voor de akkerbouw.

- In vergelijking met het geldende bestemmingsplan, lijkt sprake te zijn van een beperking van de planologische mogelijkheden. Dit zal leiden tot planschadeclaims. Indiener betwijfelt of men hierop zit te wachten.
- h. Aangegeven wordt dat zich in het Oudeland voornamelijk grondgebonden veehouderijbedrijven bevinden. Deze zijn echter langzamerhand op de vingers van één hand te tellen en bevinden zich – voor zover ze er nog zijn – aan de rand van de polder. Tevens is het bedrijf dat in het kader van de landinrichting is verplaatst naar de Hoekseweg een gemengd akkerbouw/veehouderijbedrijf. Bij dit bedrijf is sprake van wisselteelt: grasland wordt afgewisseld met bouwland. Met wisselteelt is in de conceptvisie geen rekening gehouden. Verzocht wordt de betreffende paragraaf (3.2.1) aan te passen. Dit geldt ook voor de passage over de ruwvoederteelt.
- i. Bij de nevenfuncties, waarvan u van mening bent dat deze toelaatbaar zijn, plaatst indiener een aantal kanttekeningen welke zich beperken tot de zone Aln. Indiener is van mening dat het verschil tussen de mogelijkheden in de zone Al en de zone Aln onvoldoende onderbouwd is. Gelet op het geringe aantal, de locatie en het feitelijke gebruik van bedrijven in de zone Aln, is het grote verschil in mogelijkheden niet gerechtvaardigd. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

- a. Er is gekozen voor een compacte en leesbare concept gebiedsvisie op te stellen, zodat deze voor een ieder toegankelijk is. Aan de concept gebiedsvisie ligt echter wel een uitgebreide inventarisatie en analyse van de huidige en toekomstige situatie ten grondslag. Deze informatie wordt in de toelichting van het (voorontwerp)bestemmingsplan in een separaat deel opgenomen.
- b. In hoofdstuk 2 van de concept gebiedsvisie worden de sectorale wensbeelden ten opzichte van elkaar afgewogen. De conclusie en afwegingen worden vervolgens meegenomen in hoofdstuk 3 de nadere uitwerking. In dit hoofdstuk komt de integrale visie tot uiting.
- c. De betreffende passage wordt in het (voorontwerp)bestemmingsplan aangepast door, naast de vermelding van de Natura 2000-beschermingszones, de Flora- en faunawet te vermelden.
- d. De paragraaf over de cultuurhistorische betekenis van het patroon van sloten wordt aangevuld met de aspecten van de landinrichting. Een absoluut verbod op slootdemping en het graven van nieuwe sloten en hoofdwatgangen voor de meest waardevolle cultuurhistorische watgangen is niet noodzakelijk. Door de opname van een aanlegvergunningstelsel kan per situatie een passende afweging plaatsvinden of medewerking verleend kan worden.
- e. In de provinciale Nota Regels-voor-Ruimte wordt in het Agrarisch gebied plus, het Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden (Aln), ruimte geboden aan de grondgebonden agrarische bedrijven. Tot de grondgebonden agrarische bedrijven behoren zowel de akkerbouwbedrijven en de vollegrondstuinbouw als de grondgebonden veehouderijbedrijven. Op basis hiervan wordt de concept gebiedsvisie aangepast. In de zone Aln wordt ruimte geboden aan de grondgebonden agrarische bedrijven, dus zowel akkerbouw als grondgebonden veehouderijbedrijven.
- f. De polder Het Oudeland van Strijen wordt in de streekplanherziening Hoekse Waard aangeduid als Agrarisch gebied plus, de andere gebieden in het plangebied worden aangeduid als Agrarisch gebied met uitzondering van de natuurgebieden. De opgestelde zone-ring sluit aan op het provinciaal en regionaal beleid. Dit betekent echter niet dat er niet gekeken is naar de kenmerken van het gebied.
- g. De beantwoordingen onder e en f geven ook antwoord op de verschillende onderdelen van deze inspraakreactie. Het betreft voornamelijk doorvertaling van provinciaal beleid in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Strijen.
- h. De passage van de grondgebonden veehouderij wordt aangepast in paragraaf 3.2.1. Ook de passage over de ruwvoederteelt wordt aangepast overeenkomstig de beantwoording onder e.

- i. Het onderscheid tussen de zone Al en Aln is wel degelijk aanwezig, zie beantwoording onder f, de aanwijzing van de polder Het Oudeland van Strijen als Natura 2000-gebied en de aanwezigheid van (kritische) weidevogels in polder Het Oudeland van Strijen. Dit onderscheid rechtvaardigt het voeren van ander beleid met betrekking tot nevenfuncties in de verschillende zones.

2. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

Indiener geeft het glastuinbouwbedrijf aan de Keizerdijk 44a te willen uitbreiden om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen. Dit is alleen mogelijk wanneer bedrijfsbeëindiging elders plaatsvindt. Het betreffende bedrijf grenst echter niet aan andere glastuinbouwbedrijven. Schaalvergroting is daarom alleen te realiseren door bedrijven in de omgeving over te nemen wat onder andere qua logistiek en energimanagement niet optimaal is. Indiener verzoekt een maatwerkregeling in het bestemmingsplan op te nemen waarin het slopen van glas op de ene locatie en het terugbouwen op een andere locatie mogelijk wordt gemaakt. Concentratie van de bebouwing op één locatie heeft in zijn totaliteit een positief effect op de openheid van het landschap en gaat verrommeling van het landschap elders in het gebied tegen. Daarnaast kan uitbreiding van glas plaatsvinden op plaatsen waar het landschap al aangetast is en kunnen gebieden waar concentratie niet gewenst is, beschermd blijven. De gemeente handhaaft door deze regeling het glasareaal in Zuid-Holland en bevordert tevens de levensvatbaar en continuïteit van bedrijven.

Beantwoording

In de Nota Regels-voor-Ruimte is een maximaal oppervlak van 2 ha voor verspreid liggende glastuinbouwbedrijven opgenomen. Op het perceel Keizersdijk 44 is reeds 3 ha glastuinbouw gerealiseerd. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is het dan ook niet mogelijk hieraan medewerking te verlenen aan het verzoek. Tevens wordt verwezen naar een recente uitspraak van de Raad van State in de buurgemeente Binnenmaas, waarbij een grotere uitbreiding van glastuinbouwbedrijven door het provinciaal beleid teniet werd gedaan.

In de Hoeksche Waard ligt momenteel een regionaal vraagstuk hoe om te gaan met glastuinbouw. In dit kader worden drie mogelijkheden geformuleerd; concentratie van de glastuinbouw in de Hoeksche Waard; enkele kleine concentraties van glastuinbouw in de Hoeksche Waard en ontwikkeling van glastuinbouw op bestaande bedrijven. Afhankelijk van deze beleidskeuze, kan op een later tijdstip nader onderzocht worden of medewerking van de gewenste bedrijfsontwikkeling op het perceel Keizersdijk 44 gewenst is.

3. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

- a. Om verwarring met de benaming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden te voorkomen, verzoekt indiener de naam van de zone "Agrarisch met landschapswaarden" te veranderen in "Agrarisch gebied". Volgens indiener is de toevoeging landschapswaarden niet noodzakelijk om de doelstelling te verwezenlijken en is het tevens niet in overeenstemming met het vigerende Provinciaal Streekplan.
- b. Om inhoud te geven aan de doelstelling voor het agrarisch gebied, verzoekt indiener een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt dat de oppervlakte van het bouwvlak gelijke tred houdt met een toekomstig duurzame agrarische bedrijfsontwikkeling. Tevens wordt verzocht een 2^e bedrijfswoning onder voorwaarden toe te staan.
- c. Betreffende de nevenfuncties wordt verzocht de omvang van de nevenfuncties te verbinden aan het aantal m² oppervlak van de bestaande bebouwing. Tevens dient er rekening gehouden te worden met cumulatie van nevenfuncties.
- d. Om te voorkomen dat er druk op de duurzame bedrijfsvoering komt te staan, wordt verzocht geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een ecologische verbindingszone langs de kreek die door het perceel van indiener loopt.

Beantwoording

- a. De Hoeksche Waard is aangewezen als Nationaal Landschap. Het totale gebied heeft, met andere woorden, bepaalde landschappelijke waarden wat aanleiding is geweest om het gebied aan te wijzen als Nationaal Landschap. Ook uit de inventarisatie en de analyse, welke ten grondslag hebben gelegen aan deze concept gebiedsvisie, blijkt dat er landschappelijke waarden aanwezig zijn in het agrarisch gebied, zoals weergegeven in het streekplan. De toevoeging landschappelijke waarden dekt dan ook beter de lading van het voorgestelde beleid.
- b. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) schrijft voor dat bouwvlakken in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. In het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt opgenomen dat door middel van vrijstellingsbevoegdheden in het bestemmingsplan flexibiliteit wordt geboden voor agrarische bouwvlakken. Voor de bepaling van de grootte van de bouwvlakken wordt rekening gehouden met toekomstige te verwachten bedrijfsontwikkelingen. De noodzaak om op agrarische bedrijven een 2^e bedrijfswoning te realiseren, kan op basis van bedrijfseconomische en bedrijfstechnische motieven steeds minder onderbouwd worden. Gelijktijdig worden aanwezige 2^e agrarische bedrijfswoningen meer en meer onttrokken aan het huidige gebruik en in gebruik genomen voor burgerbewoning. Omdat nieuwe 2^e agrarische bedrijfswoningen op termijn tot problemen in het milieuspoor kunnen leiden wanneer het agrarische gebruik wordt beëindigd, is een zeer terughoudend beleid in deze gewenst. Tevens staat provinciaal beleid geen 2^e bedrijfswoning toe. Om deze reden wordt in het (voorontwerp)bestemmingsplan geen generieke regeling voor het realiseren van een nieuwe 2^e of meerdere agrarische bedrijfswoningen opgenomen.
- c. Bestaande bebouwing leent zich in veel gevallen niet voor de betreffende nevenfunctie. Om de mogelijkheid te bieden om op professionele wijze een nevenfunctie uit te oefenen, wordt de mogelijkheid van nieuwbouw niet uitgesloten. Waar mogelijk gaat de voorkeur uit naar bestaande bebouwing. In het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt een maximale oppervlakte van 500 m² aan bebouwing opgenomen, indien meerdere nevenfuncties op het bedrijf aanwezig zijn.
- d. De realisatie van de ecologische hoofdstructuur is reeds vastgelegd in rijks- en provinciaal beleid. Het bestemmingsplan maakt de realisatie alleen mogelijk. De realisatie van de ecologische verbindingzones gebeurt echter op vrijwillige basis, zodat er geen onnodige druk komt te staan op de individuele bedrijfsvoering.

4. [REDACTED] Strijensas**Samenvatting**

Indiener wil bezwaar aantekenen tegen de functie van zoeklocatie voor natuur in de Mariapolder. Dit gezien het feit dat bij Deltaplan de Mariapolder inmiddels ook geen zoeklocatie voor natuur meer betreft en gezien de goede kwaliteit van de landbouwgrond in de polder, de goede verkaveling, de gunstige ligging langs het water en de schaarste van landbouwgrond wereldwijd. Daarnaast meldt indiener dat bijna de hele Zuidrand van de Hoekse Waard al voor natuur is bestemd en ook de gemeente in de APL-polder bij Strijensas en het Oude Land van Strijen al veel natuur heeft.

Beantwoording

In de streekplanherziening Hoeksche Waard en in de Regionale structuurvisie Hoeksche Waard is de Mariapolder aangewezen als zoekgebied natuur. In de bestemmingsregeling wordt niet uitgegaan van ontwikkeling van nieuwe natuur, daar geen concrete projecten en plannen bekend zijn welke gedurende de planperiode, 10 jaar, tot uitvoering komen. Er zijn dan ook geen zoeklocaties opgenomen in de Mariapolder. Indien nieuwe ontwikkelingen zich voordoen is er bij de gemeente Strijen de bereidheid om deze ontwikkelingen afzonderlijk te beoordelen en eventueel in te passen.

5. [REDACTED] Mookhoek**Samenvatting**

Ten eerste vindt indiener het positief dat krek en natuurvriendelijke oevers geen aparte natuurbestemming krijgen.

Daarnaast verzoekt indiener:

- a. te zorgen voor voldoende ruime bouwvlakken voor (agrarische) bedrijven zodat zij zich kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden;
- b. nieuwbouwlocaties niet op voorhand uit te sluiten;
- c. de mogelijkheid van woningbouw binnen lintbebouwing (wellicht onder voorwaarden) open te houden; hierdoor kan de kwaliteit en leefbaarheid van kleine kernen mede op peil blijven;
- d. heroverweging voorgestelde bestemming landbouwgebied in Polder Het Oudeland van Strijen.

Beantwoording

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 3b.
- b. Nieuwbouwlocaties worden niet uitgesloten in de concept gebiedsvisie. Onder voorwaarden van sanering van een bestaande bouwvlak is het mogelijk een nieuw bedrijf te vestigen elders in het gebied.
- c. In de Herziening streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard, wordt het landelijk wonen onder voorwaarden mogelijk gemaakt in bestaande lintbebouwing langs de dijken. Binnen de dijklintbebouwing kunnen open kavels bebouwd worden met vrijstaande woningen volgens de inhoudsnormen uit de Nota Regels-voor-Ruimte zoals die gelden voor (bedrijfs)woningen in agrarisch gebied (plus). Daarbij komt de norm dat er maximaal 30% van de kavel bebouwd mag worden. Voorgenoemd beleid is maatwerk. In het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt dan ook geen generieke regeling opgenomen.
- d. Zie beantwoording inspraakreactie 1 onder e.

6. [REDACTED] Strijen**Samenvatting**

Het aanleggen van een mestbassin buiten het agrarisch bouwvlak kan overlast in de vorm van stank en toename van het vrachtverkeer veroorzaken. Daardoor zal de woonkwaliteit in het buitengebied afnemen en zal het leiden tot overlastsituaties en irritaties tussen eigenaren van mestbassins en direct omwonenden.

Indiener verzoekt de in de gebiedsvisie opgenomen wens vanuit de landbouw om de mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak te heroverwegen en de realisatie van mestbassins alleen binnen het bouwvlak mogelijk te maken. Indiener doet dit verzoek namens diverse bewoners uit het buitengebied die in de bijlage van de zienswijze hun handtekening hebben gezet.

Beantwoording

De naar voren gebrachte overwegingen zijn aanleiding voor het opnemen van deze regeling in de concept gebiedsvisie. De opslag van mest in een mestbassin/mestzak buiten een bouwvlak wordt alleen mogelijk gemaakt indien dit uit verkeers- en milieuoverwegingen wenselijk is.

7. [REDACTED] Westmaas**Samenvatting**

Aangezien de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 in de zone ALN ligt en in de Nota Regels-voor-Ruimte de vestiging van een transportbedrijf en of ambulante bloemen(groot)handel vlakbij woningen uitsluit, verzoekt indiener deze niet positief te bestemmen.

Beantwoording

In de concept gebiedsvisie wordt niet ingegaan op bestemmingen op perceelsniveau. De concept gebiedsvisie heeft tot doel het beleid in de verschillende zones vast te stellen. Op basis hiervan wordt een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt waarin het beleid wordt doorvertaald naar perceelsbestemmingen.

8.

Strijen**Samenvatting**

- a. Indiener verzoekt om aan te geven hoe de geluids- en stankbelasting en de verkeersaantrekkende werking betreffende de kartbaan ingepast gaan worden.
- b. Punt 2.4.2 "geen beperkingen in grondgebruik die ondernemers hinderen bij het inspelen op marktontwikkeling" is voor indiener onduidelijk. Hij vraagt zich af wat er precies wordt verstaan onder "geen beperkingen in grondgebruik" en hoe wordt dit punt ingepast in de doelstelling van het streekplan.
- c. "Planologische belemmeringen en extra regelgeving moeten worden beperkt om als ondernemer voldoende vrijheid te behouden om snel op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen". Voor indiener is het onduidelijk wat wordt verstaan onder planologische belemmeringen, onder voldoende vrijheid en wat snel is. Daarnaast wordt verduidelijking gevraagd over welke beperkingen en welke vrijheden het hier gaat en hoe zich dat verhoudt tot de hoofddoelstelling van het streekplan, namelijk duurzame ontwikkeling ruimtegebruik en het behoud van de kwaliteiten in het buitengebied.
- d. "Gemengde tuinbouwbedrijven vormen een productietak die in enkele gevallen in het plangebied voorkomen en die bovendien behoefte heeft aan uitbreiding. Een gemengd tuinbouwbedrijf is een bedrijf dat in nagenoeg gelijke mate gericht is op het telen van gewassen zoals groente, fruit, bloemen en heesters in kassen en in open grond. Een kenmerk van gemengde tuinbouwbedrijven is de behoefte aan teeltondersteunende voorzieningen. Bestaande gemengde tuinbouwbedrijven worden positief bestemd inclusief de aanwezige kassen. Nieuwe kassen worden niet toegestaan in het kader van de aantasting van de openheid." Indiener verzoekt exact aan te geven om welke bedrijven het gaat en waarom deze positief bestemd moeten worden.
- e. Aangezien de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 in de zone ALN ligt en in de Nota Regels-voor-Ruimte de vestiging van een transportbedrijf en of ambulante bloemen(groot)handel vlakbij woningen uitsluit, verzoekt indiener deze niet positief te bestemmen.
- f. Indiener wil weten welke bedrijven bij paragraaf 3.8 bedoeld worden en of er een naam, bedrijfsomschrijving, bedrijfstype en adres vermeld kan worden.
- g. Indiener vraagt of er een kaart of lijst met bestaande bouwvlakken aangegeven kan worden.
- h. Indiener stelt voor conform de doelstelling van VROM onder punt 3.6.1 geen verblijfsrecreatie in het Oude Land toe te staan om verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Beantwoording

- a. De kartbaan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, hiervoor loopt een aparte bestemmingsplanprocedure. De aanwezige effecten van de geluids- en stankbelasting en de verkeersaantrekkende werking worden als autonome ontwikkelingen meegenomen voor zover ze van invloed zijn op het plangebied.
- b. In hoofdstuk 2.4 van de concept gebiedsvisie worden sectorale wensen tegen elkaar afgewogen. De betreffende zinsnede staat in paragraaf 2.4.2 onder de eisen vanuit de landbouw versus de ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie/archeologie weergegeven. Met de zinsnede wordt bedoeld dat de wens van de landbouw is, dat er geen belemmeringen optreden vanuit natuur, landschap en cultuurhistorie/archeologie om in de toekomst in te kunnen blijven spelen op nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld het telen van nieuwe gewassen.
De afweging van de sectorale wensbeelden resulteert in een zonering welke beschreven wordt in hoofdstuk 2.5. In hoofdstuk 3 wordt de zonering vervolgens doorvertaald naar beleid, waarbij uiteraard ook rekening is gehouden met het beleid uit het streekplan.

- c. Onder planologische belemmeringen wordt verstaan dat het bestemmingsplan de gewenste ontwikkelingen, bijvoorbeeld neven- en vervolgfuncties, niet mogelijk maakt. Als de ondernemer een nevenfunctie zou willen starten en de gemeente wenst er medewerking aan te verlenen, dan moet er een buitenplanse procedure worden doorlopen wat veel tijd vergt. Door het opnemen van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, biedt het bestemmingsplan ruimte om medewerking te verlenen en nieuwe functies. In dit geval is de proceduretijd beperkt en kan relatief snel ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden onder welke voorwaarden opgenomen worden in het (voorontwerp)bestemmingsplan. In tabel 3.1 en 3.2 staan respectievelijk de mogelijkheden weergegeven voor de neven- en vervolgfuncties.
- d. In de beantwoording van inspraakreactie nummer 7 is reeds aangegeven dat de concept gebiedsvisie niet ingaat op bestemmingen op perceelsniveau. Welke bedrijven de bestemming "Gemengde tuinbouwbedrijven" krijgen wordt duidelijk in de volgende fase, het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande situatie en de huidige rechten van de individuele bedrijven.
- e. Zie beantwoording van inspraakreactie 7.
- f. In het (voorontwerp)bestemmingsplan worden de niet-agrarische bedrijven specifiek benoemd en opgenomen in de toelichting.
- g. In het (voorontwerp)bestemmingsplan worden plankaarten opgenomen waar alle bouwvlakken op staan weergegeven.
- h. In de concept gebiedsvisie worden geen mogelijkheden geboden aan nieuwe verblijfsrecreatie functies in Polder Het Oudeland. Bestaande verblijfsrecreatie objecten worden conform vigerend beleid bestemd in het nieuwe (voorontwerp)bestemmingsplan. In de Nota Kampeerbeleid Hoeksche Waard wordt aangegeven dat nieuwe verblijfsrecreatie in polder Het Oudeland alleen mogelijk is als onderdeel van een integraal plan waarbij per saldo door natuur en landschap winst wordt geboekt. In de bestemmingsregeling wordt dit niet opgenomen, aangezien dit maatwerk betreft.

9. [REDACTED] Westmaas

Samenvatting

Aangezien de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 in de zone ALN ligt en in de Nota Regels-voor-Ruimte de vestiging van een transportbedrijf en/of ambulante bloemen(groot)handel vlakbij woningen uitsluit, verzoekt indier deze niet positief te bestemmen

Beantwoording

Zie beantwoording van inspraakreactie 7.

10. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

Aangezien de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 in de zone ALN ligt en in de Nota Regels-voor-Ruimte de vestiging van een transportbedrijf en/of ambulante bloemen(groot)handel vlakbij woningen uitsluit, verzoekt indier deze niet positief te bestemmen.

Beantwoording

Zie beantwoording van inspraakreactie 7.

11. [REDACTED] Mookhoek**Samenvatting**

Indiener is eigenaar van het perceel [REDACTED]. Hier worden dressuur en springpaarden gefokt, afgericht en/of getraind. In de concept gebiedsvisie vindt indiener geen onderdeel waar deze activiteiten onder passen. Daarnaast verwacht indiener problemen door het opnemen van een maximale afmeting van 20-40 m voor een paardenbak. Gezien het feit dat paarden steeds groter worden en sporteisen steeds hoger, is training en africhting in een 20-60 m rijbak vereist. Indiener verzoekt duidelijkheid te geven over onder welke functie de activiteiten vallen en de paardenhouderij de noodzakelijke ruimte te geven.

Beantwoording

De paardenfokkerij is een vorm van grondgebonden veehouderij en valt daarmee onder de agrarische bestemming. Dit geldt voor volwaardige bedrijven. Indien hobbymatig of als nevenfunctie paarden worden gehouden, dan zijn hiervoor maximale maten opgenomen in tabel 3.1 en 3.2 van de concept gebiedsvisie. Zoals weergegeven in de beantwoording van inspraakreactie 7, geeft de concept gebiedsvisie geen bestemmingslegging op perceelsniveau weer.

12. [REDACTED] Strijen**Samenvatting**

- a. Het perceel [REDACTED] valt volgens het nieuwe bestemmingsplan binnen de bebouwde kom. Indiener verzoekt dat ondanks deze wijziging het houden van hobbydieren mogelijk blijft. 16 jaar geleden is voor het houden van dieren bewust gekozen om in het buitengebied te gaan wonen.
- b. Indiener vraagt of het mogelijk is de te slopen boerenschuur (eigendom van indiener) op perceel [REDACTED] te herbouwen op het perceel aan de [REDACTED].

Beantwoording

- a. Het perceel [REDACTED] ligt in het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied en ligt ook in het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. In de concept gebiedsvisie is aangegeven dat het houden van hobbydieren mogelijk is binnen de woonbestemming.
- b. Nieuwe bouwplannen worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, maar moeten ook passen in de kaders van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Zoals weergegeven in de beantwoording van inspraakreactie 7, geeft de concept gebiedsvisie geen bestemmingslegging op perceelsniveau weer.

13. [REDACTED] Strijen**Samenvatting**

Het bouwblok van de heer Oudijk wordt doorsneden door een stikstofleiding van Air Liquide waardoor het in de nabije toekomst soms onmogelijk wordt om effectief gebruik te kunnen maken van het bouwblok. Verzocht wordt het bouwblok flexibel in te tekenen en indien dit niet mogelijk is, een regeling op te nemen waardoor het mogelijk wordt dat het bouwblok in de toekomst mee kan groeien met de ontwikkeling van het bedrijf.

Beantwoording

In het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt in overleg de mogelijkheden bekeken om het bouwvlak aan te passen, zodat ook in de toekomst effectief agrarisch gebruik mogelijk blijft. Zie ook inspraakreactie 3 onder b.

14. [REDACTED] Strijen**Samenvatting**

- a. Indiener is eigenaar van drie woonschepenligplaatsen aan de [REDACTED] en [REDACTED]. In de conceptgebiedsvisie wordt gesteld dat er een uitsterfbeleid voor woonschepen wordt toegepast en dat dit beleid, aangevuld met een saneringsregeling voor de aanwezige woonschepen, wordt gecontinueerd in het nieuwe bestemmingsplan. De indiener, eigenaar van drie woonschepen, vindt dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom deze percelen niet gebruikt mogen worden als ligplaats voor woonboten en dat er geen zorgvuldige afweging van de belangen heeft plaatsgevonden. Bij de ruilverkaveling in 2000 is met uitzondering van deze drie woonschepenligplaatsen het eigendom van de Strijensehaven overgegaan naar het Waterschap. Daarnaast is er geen dringende reden die het meest doelmatige gebruik van deze drie percelen in de weg staat.
- b. Tijdens de commissievergadering Wonen & Werken 8 juli jongstleden, heeft de indiener gebruikgemaakt van het spreekrecht. In aanvulling op zijn inspraakreactie geeft hij aan dat het college geen gebieden heeft aangewezen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), waar het verboden is een woonschepenligplaats te hebben. Hij vindt het een vreemde situatie dat hij geen ligplaats mag hebben in het kader van het bestemmingsplan.

Beantwoording

- a. De woonschepen liggen in het Havenkanaal van Strijensas naar Strijen. Dit kanaal heeft een historische waarde en maakt gedeeltelijk onderdeel uit van de ecologische verbindingzones. Om voorgenoemde redenen blijft de gemeente het vigerende uitsterfbeleid voor de woonschepen hanteren. De rechten van de eigenaren van de woonschepen worden dan niet aangetast door voortzetting van de vigerende regelingen. De huidige woonschepen kunnen blijven liggen op hun huidige ligplaats. Echter, als stimulans om de woonschepen te saneren wordt medewerking verleend voor de realisatie van een burgerwoning op een andere passende locatie. De eigendomsrechten van de kavels van deze woonschepenligplaatsen staat los van de bestemmingslegging zoals deze worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Tijdens de ruilverkavelingsprocedure zijn geen afspraken gemaakt met de gemeente omtrent de positieve bestemming van woonbotenligplaatsen.
- b. De APV en een bestemmingsplan hebben een ander afwegingskader. In het kader van de APV wordt een afweging gemaakt op basis van openbare orde en veiligheid. Voor het bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt op basis van de ruimtelijke aspecten en impact van bepaalde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de APV en het bestemmingsplan los van elkaar moeten worden beschouwd.

15. CZAV, Strijensedijk 8a, Mookhoek**Samenvatting**

- a. CZAV is van mening dat de uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijven met 10% van de bestaande bedrijfsgebouwen binnen het huidige bouwvlak te beperkt is voor een gezonde toekomst van een bedrijf. Verzocht wordt hiervoor ruimere mogelijkheden op te nemen.
- b. Voor de mogelijke vervolgactiviteiten binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt in de concept gebiedsvisie verwezen naar tabel 3.2. CZAV is van mening dat deze tabel te beperkt is en verzoekt tevens te verwijzen naar tabel 3.1.

Beantwoording

- a. De gemeente heeft zich te conformeren aan het provinciaal beleid. Hierin wordt maximaal 10% uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.
- b. In de concept gebiedsvisie is onderscheid gemaakt tussen nevenfuncties bij agrarische bedrijven en bij voormalige agrarische bedrijven. De nevenfuncties, welke in tabel 3.2 niet zijn toegestaan en in tabel 3.1 wel, zijn functies die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf. Het is dan ook niet realistisch deze functie op te nemen voor niet in werking zijnde agrarische bedrijven. Daarnaast wordt in tabel 3.2 meer ruimte geboden voor de nevenfunctie, de totale oppervlakte van de bestaande bebouwing, dan in tabel 3.1. In tabel 3.1 is de oppervlakte per nevenfunctie beperkt. Voor de mogelijke vervolgactiviteiten

binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt in de concept gebiedsvisie verwezen naar tabel 3.2.

16. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

Indiener wil met deze inspraakreactie kenbaar maken dat er plannen zijn de schuur op perceel [REDACTED] in De Klem te vervangen door twee andere schuren. De definitieve bouwvraag is nog niet zeker, dit hangt onder andere af van de financiële middelen.

Beantwoording

Zie beantwoording van inspraakreactie 7. Indien de bouwvergunningaanvraag voor de twee nieuwe schuren aangevraagd is voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, kan beoordeeld worden in hoeverre de plannen passen binnen het nieuwe bestemmingsplan Buiten gebied Strijen.

17. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

De beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven, de nadruk op de milieuregelgeving, erg veel nadruk op natuur, zeer beperkte keuze uit nevenfuncties, het verbod op teelt van ruwvoedergewassen en de onderzoeken die bij nieuwbouw verplicht zijn, kunnen voor problemen gaan zorgen omdat ze in de toekomst de continuïteit van agrarische bedrijven in de weg staan. Indiener verzoekt daarom de belangen van de landbouw en vooral de belangen van de landbouw in het "Oudeland van Strijen" te heroverwegen.

Beantwoording

Zie beantwoording van inspraakreactie 1 onder c, h en i.

18. [REDACTED] Maasdam

Samenvatting

- a. Indiener vraagt zich af hoe de afstemming met omliggende buitengebieden van buurgemeenten plaatsvindt. Het is namelijk van belang dat overal dezelfde regels gelden.
- b. Naast de kernen wordt ook de kartbaan niet meegenomen in het plangebied. Indiener is van mening dat de uitzondering geen reden is om geen aandacht aan de effecten te besteden. Gezien vooral de geluidshinder, hoort de kartbaan niet thuis in het stiltegebied en zou beëindigd moeten worden.
- c. In de gebiedsvisie wordt gesteld dat permanente bewoning van recreatiewoningen dient te worden tegengegaan en dat nieuwe bouwvlakken niet gewenst zijn. Indiener vraagt zich af hoe met bestaande situaties, die bijvoorbeeld verouderd of ongebruikt zijn of in kwetsbare gebieden liggen, wordt omgegaan. Voor deze ongewenste situaties zou volgens indiener naar een vorm van beëindiging gewerkt kunnen worden. Tevens wordt in de nadere uitwerking (H3) bij de categorisering van verblijfsrecreatie (paragraaf 3.6.1) recreatiewoningen niet meer genoemd.
- d. Voor burgerwoningen wordt een maximale inhoud van 650 m³ aangegeven. Hoe wordt omgegaan met bestaande woningen die al groter zijn dan 650 m³?

Beantwoording

- a. Alle gemeente hebben zich te conformeren aan het provinciaal beleid. Daarnaast zijn de buurgemeenten overlegpartners in het kader van het artikel 10-overleg Besluit ruimtelijke ordening. Zij krijgen de gelegenheid om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. Zie beantwoording inspraakreactie 8 onder a.
- c. Bestaande recreatiewoningen worden conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Recreatiewoningen welke niet gerealiseerd en niet gewenst zijn, worden in het

nieuwe bestemmingsplan Buitengebied niet positief bestemd. Het beleid voor kampeertreinen en verblijfsrecreatie in de concept gebiedsvisie, wordt in het (voorontwerp)bestemmingsplan aangepast aan de Nota Kampeerbeleid Hoeksche Waard, maart 2008.

- d. Beoordeeld wordt of deze woningen kunnen vallen onder de categorie voormalige agrarische bedrijven. Mocht dit niet het geval zijn, dan is de overgangregeling van toepassing waarin geregeld is dat van deze woningen de bestaande inhoudsmaat als maximaal toelaatbaar wordt geacht.

19. [REDACTED] Strijen

Samenvatting

Indiener heeft de volgende vragen en opmerkingen:

- a. Wat is het bezwaar tegen een boomkwekerij. Een boomkwekerij doet niets af aan de openheid zolang het geen grote oppervlakten betreft. Een boomkwekerij is iets heel anders dan een bos (blz. 30).
- b. Het rechtstreeks toestaan van 50 m² kavelpaden en verharding is erg weinig. Een biestortplaats heeft zomaar een oppervlakte van 1.000 m². Het argument dat het verhard oppervlak ten koste gaat van het waterbergend vermogen, is ver gezocht omdat in de polder voldoende waterbergend vermogen is (blz. 31).
- c. Zijn er mestbassins voor eigen gebruik? Gezien de kosten kan dit nooit tot eigen gebruik beperkt blijven (blz. 32).
- d. Wat is het bezwaar tegen het "tijdelijk" stallen van caravans in kassen om deze nog enigszins rendabel te maken? Bovendien zijn caravans dan van de straat (blz. 35).
- e. Hoe gaat de gemeente om met bedrijven, niet legaal gevestigd, in agrarische gebouwen nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden en welke volgens het nieuwe bestemmingsplan ook niet in aanmerking komen voor een vergunning.

Beantwoording

- a. Het algemeen toestaan van boomkwekerijen kan leiden tot grote oppervlakten met boomteelt, wat voor aantasting zorgt van het open landschap. Om te voorkomen dat in de toekomst grote oppervlakten gebruikt gaan worden, worden nieuwe boomkwekerijen niet toegestaan. Bestaande boomkwekerijen kunnen hun bedrijfsvoering voorzetten en desgewenst uitbreiden. Hiermee wordt aangesloten bij het provinciaal beleid, de Nota Regels-voor-Ruimte, om de boomteelt te concentreren in de daarvoor aangewezen gebieden.
- b. De oppervlakte van 50 m² wordt opgerekt tot 1.000 m² om grotere verhardingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en kavelpaden mogelijk te maken zonder aanlegvergunning.
- c. Met het nieuwe bestemmingsplan wil men voorkomen dat mesthandelaren een mestbassin aanleggen en gedurende het jaar deze verschillende malen te vullen en te legen. Dit zou veel verkeersaantrekkende bewegingen veroorzaken en misschien ook extra geuroverlast. Om deze reden wordt het aanleggen van een mestbassin buiten het bouwvlak alleen toegestaan voor eigen en/of collectief gebruik. Hierbij wordt aangesloten bij de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 6^e herziening. Zie ook beantwoording van inspraakreactie 6.
- d. Provinciaal beleid sluit het vestigen van nieuwe functies in kassen uit.
- e. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden overgangsbepalingen opgenomen, waarin wordt weergegeven dat kan worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en met het nieuwe bestemmingsplan. Ook lopende trajecten kunnen worden voorgezet.
Tegen bedrijven of objecten, die niet legaal zijn gevestigd, zal handhavend worden opgetreden.

3. Beantwoording inspraakreacties klankbordgroep- leden 17

1. Hoekschewaards Landschap, postbus 1080, Oud-Beijerland.

Samenvatting

De vereniging heeft de volgende opmerkingen:

- a. In het planproces wordt de relatie met belangenorganisaties zoals Stichting Rietgors, waterschap Hollandse Delta, LTO-Noord en Hoekschewaards landschap gemist.
- b. Ondanks de beperkte aanwezigheid wordt verzocht de aardkundige waarden aan de uitgangspunten toe te voegen.
- c. Ondanks dat het beheer geregeld is in het gemeentelijk waterplan en de peilbesluiten, dient duurzaam waterbeheer gewaarborgd te worden door het stellen van voorwaarden aan het watersysteem, zoals het kwalificeren van watergangen met de bestemming Natuur- en of landschapswaarde, gekoppeld aan een aanlegvergunning.
- d. Kleine (tertiaire) watergangen hebben over het algemeen weinig natuurwaarde. Voorgesteld wordt bij de watergangen de primaire en secundaire functies aan te geven.
- e. In de opsomming van de natuurgebieden mist de Sassepilaat.
- f. Ten aanzien van vleermuizen wordt opgemerkt dat in het buitengebied vooral lijnvormige elementen zoals boomsingels en erfbeplanting van belang is. In combinatie met de water-elementen kunnen zo goede leefomstandigheden geschapen worden.
- g. Opgemerkt wordt dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met het begrip "landgoederen". Aan de rand of nabij bestaande bebouwing kunnen ze een toegevoegde waarde hebben. In het open landschap vormen ze een groot contrast met de omgeving en kan er nauwelijks sprake zijn van landschappelijke inpassing. De aanwezige krekennatuur kan door de komst van een landgoed aan landschappelijke kwaliteit moeten inboeten omdat ze solitair in het landschap komen te liggen. In tegenstelling tot wat er gesteld wordt, is hier dus geen sprake van versterking van de PEHS. Verzocht wordt de beleidslijn voor landgoederen via nadere regelgeving te binden aan landschappelijke elementen.
- h. Verzocht wordt gedifferentieerd te kijken naar de diverse primaire en secundaire functie-eisen in het gebied.
- i. Verzocht wordt bij beplanting het uitgangspunt op te nemen dat zoveel als mogelijk gebiedseigen beplanting gestimuleerd zal worden.
- j. Energiewinning mag geen primair doel worden. Verzocht wordt de mogelijkheid voor windturbines uit te sluiten. Kleinschalige biomassavergistingsinstallaties zijn alleen mogelijk indien er een directe relatie bestaat met de eigen agrarische bedrijfsvoering.
- k. Opgemerkt wordt dat de zonering niet overeenkomt met de zonering zoals deze is vastgelegd in de regionale structuurvisie en het streekplan. Het bestemmingsplan dient de zonering op polderniveau te volgen. Omdat de polders van elkaar verschillen, zouden per polder kwaliteitskenmerken opgenomen moeten worden.
- l. De mogelijk ontwikkeling van een ecologische structuur tussen het Oudeland van Strijen en de oeverlanden ontbreekt.
- m. Gesteld wordt dat ten aanzien van watervolle lopen een absoluut verbod tot demping ingesteld moet worden. Verzocht wordt onderscheid te maken in kreken en overige natuurlijk gevormde natte elementen enerzijds en overige (gegraven) watergangen anderzijds, waarbij het beleid voor overige watergangen minder restrictief kan zijn.
- n. In de zone Aln wordt gesteld dat verstoring door intensief gebruik dient te worden tegengegaan. Dit geldt ook voor de niet in dit bestemmingsplan opgenomen kartbaan. Verzocht wordt de verplaatsing of sluiting van de kartbaan in de beleidslijn op te nemen.
- o. In de gebiedsvisie wordt vermeld dat slikken en gorzen over het algemeen zeer open zijn. Het gedeelte dat onder de gemeente Strijen valt bestaat echter uit volledig doorgeschoten wilgenbos en riet.
- p. Waterrecreatie moet niet mogelijk zijn op waterlopen in natuurgebieden. Behoud en bestaan van waterrecreatiebedrijven in de zone N dient daarom niet opgenomen te worden als beleidslijn. Ook kano- en bootverhuur (op basis van vrijstelling) in het Aln-gebied is op basis van beperkte mogelijkheden niet toelaatbaar.

- q. Verzocht wordt voor water met natuur en landschappelijke waarde een aparte zone op te nemen. De oeverzones van deze wateren vallen eveneens in deze zone. De watergangen in het Al-gebied dienen vanwege de landschappelijke en natuurwaarde beschermd te worden. Door ze op te nemen in de nieuwe zone kan dit gerealiseerd worden. Tevens kunnen oeverzones via een aanlegvergunning beschermd worden.
- r. Onduidelijk is of de hectares glas die conform het huidige gebruik bestemd worden, uitsluitend het als zodanig in gebruik zijnde glas betreft, dan wel dat hier ook de uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha onder valt.
- s. In de gebiedsvisie dient aangegeven te worden welke gebieden als ecologische zones worden gekenmerkt en daarom onder de wijzigingsbevoegdheid vallen.
- t. In het hoofdstuk Natuur mist de beschermende bestemming voor krekens en kreekoevers. Tevens ontbreekt een beleid voor ecologische bestemming van dijken.
- u. De waterparagraaf is te summier. Een verwijzing naar het waterplan is niet voldoende. In het bestemmingsplan dienen planologische voorwaarden te worden opgenomen.

Beantwoording

- a. In het planproces tot het opstellen van de concept gebiedsvisie zijn de belangenorganisaties niet betrokken geweest. In de volgende stukken wordt vermeld dat overleg heeft plaatsgevonden met de klankbordgroep en dat de klankbordgroep betrokken wordt bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. In de analyse welke ten grondslag heeft gelegen aan deze concept gebiedsvisie worden de aardkundige waarden beschreven.
- c. De hoofdwatgangen krijgen in het bestemmingsplan de bestemming "Water" en worden op deze wijze beschermd. Indien een watgang onderdeel uitmaakt van een natuurgebied, wordt deze als zodanig bestemd. Op deze wijze vindt er voldoende waarborging plaats voor het handhaven van een duurzaam watersysteem.
- d. Kleine watergangen worden niet specifiek bestemd, zij maken deel uit van de omliggende bestemming. De hoofdwatgangen worden wel bestemd, zie ook beantwoording onder c.
- e. De Sasseplaat wordt toegevoegd bij de opsomming van de natuurgebieden.
- f. In de analyse welke ten grondslag ligt aan deze concept gebiedsvisie, wordt aandacht besteed aan de elementen welke van belang zijn voor het leefgebied van de vleermuizen.
- g. De gemeente begrijpt de zorg van het Hoeksche Waards Landschap. In de concept gebiedsvisie is aangegeven dat nieuwe landgoederen alleen opgericht mogen worden aansluitend aan de PEHS en ter versterking van de PEHS. Op het moment dat hieraan niet wordt voldaan kan geen medewerking worden verleend aan nieuwe landgoederen. Daarnaast geldt het provinciaal beleid en de voorwaarden uit de Nota landgoederen Hoeksche Waard. In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan worden ook regels opgenomen om tot een goede afweging te komen voor de huidige natuur- en landschapswaarden.
- h. In de analyse welke ten grondslag ligt aan deze concept gebiedsvisie, is aandacht besteed aan de diverse functie-eisen in het gebied. Deze analyse wordt in de toelichting van het (voorontwerp)bestemmingsplan in een separaat deel opgenomen.
- i. In de concept gebiedsvisie wordt opgenomen dat het uitgangspunt bij nieuwe beplanting is om zoveel mogelijk gebiedseigen beplanting te gebruiken.
- j. Energiewinning wordt alleen toegestaan als neven- en vervolgfunctie bij een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt uitgesloten dat energiewinning het primaire doel is of wordt. Daarnaast wordt opgemerkt dat alleen kleine windmolens tot 15 m hoogte worden toegestaan.
- k. De zonering sluit één op één aan op de zonering uit het streekplan. In het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt de zonering afgestemd op de meest recente gegevens van de Regionale Structuurvisie Hoeksche Waard. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van het op te stellen beleid en de gewenste bescherming van de kwaliteitskenmerken van de verschillende polders, beoordeeld wordt welke zonering doelmatig en effectief is.
- l. In paragraaf 3.3 is opgenomen dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van ecologische verbindingzones.
- m. De demping van sloten is gereguleerd in de Keur van het Waterschap en behoeft in het bestemmingsplan geen extra bescherming. In de zone Aln is in verband met landschappelijke en natuurwaarden tevens een aanlegvergunning opgenomen om ook deze waarden te kunnen beschermen. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder c en d.

- n. Zie hoofdstuk 2 beantwoording inspraakreactie 8 onder a.
- o. De concept gebiedsvisie wordt aangepast met de opmerking dat de slikken en gorzen bestaan uit open gebieden afgewisseld met doorgeschoten wilgenbos en riet.
- p. In de concept gebiedsvisie is de keuze gemaakt om extensieve vormen van waterrecreatie mogelijk te maken op waterlopen in natuurgebieden. De gemeente Strijen streeft naar meer bekendheid als waterrijk gebied bij toeristen en wil de recreanten, naast wandel- en fietspaden, kanoroutes aanbieden. Hierbij behoort ook de verhuur van kano's en boten.
- q. Watergangen en natuurgebieden worden apart bestemd in het bestemmingsplan. Op deze wijze worden de verschillende waarden voldoende bescherming geboden. Waar nodig worden voor de bescherming van landschapselementen in de zones Al en Aln aanlegvergunningen opgenomen. De zonering geeft het beleid op hoofdlijnen weer, zonder teniet te doen aan de afzonderlijke waarden en functies in de verschillende zones.
- r. Afhankelijk of het een glastuinbouwbedrijf of een gemengd tuinbouwbedrijf is, krijgt men respectievelijk uitbreidingsmogelijkheden tot maximaal 2 ha of de vierkante meters glas conform het huidige gebruik.
- s. In het (voorontwerp)bestemmingsplan worden de gewenste ecologische verbindingzones weergegeven.
- t. Voor zover kreken onderdeel uitmaken van natuurgebieden, worden deze als zodanig bestemd. De kreken en dijken die in het agrarisch gebied liggen binnen de zone Al en Aln, krijgen geen directe natuurbestemming. Indien de kreken of dijken onderdeel uitmaken van de toekomstige ecologische verbindingzone, krijgen ze de bestemming Natuur op het moment dat de ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd. De kreken worden ook beschermd tegen dempen en/of vergraven op basis van het Keur van het Waterschap. In de zone Aln wordt tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het dempen en/of vergraven van sloten en kreken. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder c, d en m.
- u. Voor de analyse welke ten grondslag ligt aan deze concept gebiedsvisie is een uitgebreide waterparagraaf opgesteld. Deze analyse, inclusief waterparagraaf, wordt in de toelichting van het (voorontwerp)bestemmingsplan in een separaat deel opgenomen.

2. LTO-Noord, Foteinlaan 5, Haarlem

Samenvatting

- a. De landbouw heeft het platteland gevormd en zal dat in de toekomst blijven doen waardoor de bindende functie van de landbouw nog steeds bestaat. Er moet dus ruimte blijven voor economische ontwikkeling met als uitgangspunt: verbetering van de economische positie en behoud c.q. verbetering van het buitengebied.
- b. Glastuinbouw vormt een onlosmakelijk deel van het agrarisch bedrijf. Uitgezocht moet worden wat de functie van die kassen is en wat het betekent voor het bedrijf alvorens te bepalen dat ze moeten verdwijnen. Er dient gezocht te worden naar een passende oplossing.
- c. Recreanten worden in één adem genoemd met andere functies die als storend ervaren worden, terwijl recreanten burgers zijn die genieten van het platteland en het buitengebied. Dit roept vraagtekens op.
- d. Dat burgers fraai willen wonen is voor de landbouw en het platteland meer een bedreiging dan een kans. Voor de individuele ondernemer is het aantrekkelijk dat een burger een stuk grond of een huis kan kopen, maar diezelfde burger ervaart de landbouw en de werkzaamheden op het platteland juist als lastig en bedreigend. Naast dat huidige agrariërs kunnen bijdragen aan het aantrekkelijk houden van het platteland, wordt verzocht dat de gemeente hier ook aan bijdraagt door middel van juridische middelen zoals handhaving.
- e. Verzocht wordt aandacht te besteden aan de twee groepen landbouwbedrijven die passen in het buitengebied van Strijen en daar ook te vinden zijn.
 - 1. Voor bedrijven die het moeten hebben van de primaire productie, is het noodzakelijk de opstallen makkelijk toegankelijk te maken en ze voldoende bouwvlak hebben (2 ha). Daarnaast wordt verzocht dat wanneer er eisen gesteld worden aan bestaande bedrijven, het bestemmingsplan ook de faciliteiten moet scheppen om dit mogelijk te maken.
 - 2. Dat verbredingsactiviteiten worden gekoppeld aan bedrijven die minder goed renderen is volgens LTO-Noord geheel onjuist. Verbreding moet gezien worden als een manier

om het landbouwbedrijf economisch te runnen, waarbij gebruikgemaakt wordt van een maatschappelijk behoefte.

- f. Wat betreft de agrarische gebieden met een + wordt het volgende opgemerkt. Onduidelijk is hoe verspreid liggende glastuinbouwbedrijven gecompenseerd gaan worden. Verzocht wordt niet zomaar over te gaan tot een glassaneringsbeleid, maar zich eerst te verdiepen in de functie van de glasopstanden en het uitplaatsen daarvan.
- g. Aan de ene kant is landbouw drager van het landschap en aan de andere kant dienen glastuinbouwbedrijven uitgeplaatst te worden in de agrarische gebieden met een +. Ook de bouw van een eerste en tweede bedrijfswoning wordt beschreven als verrommeling. Volgens LTO-Noord is dit tegenstrijdig met de mogelijkheden die geboden worden om in vrijkomende agrarische bedrijven landgoederen te vestigen.
- h. De Polder het Oudeland is aangewezen als Natura 2000-gebied en daardoor is het een officieel foerageergebied voor vogels geworden. Dit is gebeurd omdat gebleken is dat vogels hier makkelijk broeden en eten kunnen vinden. Dit is ontstaan door het bestaande gebruik in de polder. Verzocht wordt dit bestaand gebruik te respecteren door het huidige gebruik, de landbouw, ontwikkelingsmogelijkheden te geven.
- i. Ten slotte wordt verzocht het zoekgebied voor natuur van de plankaart te verwijderen. Het zoekgebied is bij de totstandkoming van plannen rondom de Deltanatuur vastgelegd, maar is inmiddels daarvoor niet meer in beeld. In de nieuwe visie is de landbouw aangewezen als drager van het gebied.

Beantwoording

- a. In de concept gebiedsvisie is bij de beschrijving van de zones Al en Aln onder de beleidslijnen aangegeven dat het beleid gericht is op het behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw respectievelijk grondgebonden veehouderij. In hoofdstuk 2 is in inspraakreactie 1 onder e aangegeven dat in de zone Aln ook ruimte geboden wordt aan de grondgebonden landbouw, dus ook akkerbouw en vollegrond tuinbouw.
- b. In het provinciaal beleid staat weergegeven dat er gestreefd moet worden naar de sanering van verspreid liggend glas. De glastuinbouw dient zich te concentreren in de daarvoor aangewezen gebieden. Het bestaande kasscbestand wordt positief bestemd. In de zone Al wordt voor volwaardige glastuinbouwbedrijven uitbreiding tot 2 ha geboden. Zie ook beantwoording hoofdstuk 2 inspraakreactie 2.
- c. In de concept gebiedsvisie wordt weergegeven dat de functies recreatie, landschap, natuur en landbouw elkaar kunnen versterken, maar ook strijdig kunnen zijn op bepaalde vlakken, zie paragraaf 2.4.5. In de afweging en conclusie wordt gesteld dat de recreatieve waarde toeneemt naarmate agrariërs hierop inspelen en dat deze functies elkaar kunnen versterken. Hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt dat de recreatie niet de overhand moet krijgen op de andere functies in het buitengebied.
- d. Dit standpunt wordt gedeeld. In de concept gebiedsvisie wordt onder andere om deze reden terughoudend omgegaan met nieuwe burgerwoningen in het buitengebied en wordt met name ingezet op het behoud en ontwikkeling van de agrarische sector. De gemeente wil het beleid, zoals weergegeven in de concept gebiedsvisie, naleven en zal indien nodig handhavend optreden.
- e.1. Tijdens de inventarisatie en het tafeltjesoverleg is gebleken dat de meeste bouwvlakken voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden voor de agrarische bedrijven. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande bouwvlakken overgenomen. Voor de agrarische bedrijven waar het bouwvlak te klein is, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot het vergroten van het bouwvlak, hierbij wordt aangesloten bij het provinciaal beleid.
- e.2. Het is niet de bedoeling geweest om te suggereren dat nevenfuncties alleen gekoppeld worden aan bedrijven die minder goed renderen. In de concept gebiedsvisie is aangegeven dat bedrijven nevenfuncties opstarten voor een bijdrage op hun inkomen. Voor het ene bedrijf kan dit extra inkomsten betekenen en voor een ander bedrijf kan het een verschuiving zijn vanwaar de inkomsten vandaan komen. Bijvoorbeeld, er wordt niet gekozen voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf om het inkomen op peil te houden, maar in verbreding van de bedrijfsvoering. Hiervoor kunnen zowel economische als maatschappelijke redenen aan ten grondslag liggen.

- f. Zie beantwoording onder b.
- g. In paragraaf 2.4.3 wordt aangegeven dat nieuwe bebouwing kan leiden tot verrommeling van het landschap, echter in de afweging en conclusie wordt gesteld dat kwaliteitsverbetering van het landschap gestimuleerd moet worden. Hierbij worden genoemd het bieden van extra bebouwingsmogelijkheden bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en/of de realisatie van landgoederen ter plaatse van vrijkomende agrarische complexen.
- h. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt het huidige gebruik van de Polder het Oudeland positief bestemd. Zie ook hoofdstuk 2 inspraakreactie 1 onder e. Hierbij wordt wel vermeld dat voldaan moet worden aan het beleid van de Natura 2000-gebieden en de Flora- en faunawet.
- i. Zie hoofdstuk 2 inspraakreactie 4.

3. Commissie Hoeksche Waard, Rijsstraatweg 3b, Klaaswaal

Samenvatting

In algemene zin concludeert de commissie Hoeksche Waard dat de concept gebiedsvisie bestemmingsplan Buitengebied Strijen een goede basis vormt voor de herziening van de bestemmingsplannen buitengebied van Strijen.

De concept gebiedsvisie kijkt ten aanzien van de paragraaf Landgoederen af van de nota "Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard". Er wordt gesteld dat de minimale omvang van het landgoed 5 ha aangesloten gebied moet betreffen. In de nota Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard is de minimale omvang van landgoederen, in de gevallen waar niet wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen, bepaald op minimaal 10 ha.

Beantwoording

De concept gebiedsvisie wordt aangepast conform de uitgangspunten, zoals verwoord in nota Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard.

4. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, Ridderkerk

Samenvatting

Het waterschap Hollandse Delta heeft een aanvullende tekst gestuurd voor de concept gebiedsvisie. Het betreft het beleid van het waterschap zoals vastgelegd in het Beleidsplan waterkeringen en onderliggende beleidsregels.

Beantwoording

Deze aanvulling wordt toegevoegd aan de analyse van het aspect water in de waterparagraaf, welke onderdeel uit gaat maken van de toelichting van het (voorontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

5. Stichting Rietgors

Samenvatting

- a. Rietgors vindt het belangrijk dat initiatieven op het gebied van agrarisch natuurbeheer niet worden omgezet in een natuurbestemming of daarmee samenhangende regelgeving. Het verkrijgen van draagvlak voor agrarisch natuurbeheer is erg lastig, zeker in een voornamelijk akkerbouwgebied zoals in de Hoeksche Waard. Daarom moet worden voorkomen dat mensen die belangstelling hebben voor agrarisch natuurbeheer zouden afhaken als dit consequenties zou hebben.
- b. Behalve agrarisch natuurbeheer, wil Rietgors ook graag recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven stimuleren. Ook hierbij is het van belang, dat het bestemmingsplan niet teveel belemmeringen oplevert. De doelgroep bestaat in het algemeen uit mensen die houden van rust en ruimte, de daarmee samenhangende ruimtelijke effecten zijn relatief gering. In verband daarmee verdient het overweging om kleinschalige activiteiten als bijvoorbeeld boot- of fietsverhuur, excursies en dergelijke, direct als medebestemming

mogelijk te maken. Het levert minder afwegings- en handhavingsperikelen op, en minder administratieve rompslomp voor zowel gemeente als initiatiefnemer.

Beantwoording

- a. Als beleid in de concept gebiedsvisie wordt aangegeven het behoud en ontwikkeling van de grondgebonden agrarische bedrijven. De bedrijven krijgen binnen deze functie al ruimte om hun bedrijfsvoering optimaal af te stemmen naar eigen wensen en behoeften. De huidige initiatieven op het gebied van agrarisch natuurbeheer worden in het nieuwe bestemmingsplan niet omgezet naar natuur, dit blijft de agrarische bestemming behouden. Wel wordt het agrarisch natuur- en landschapsbeheer en blauwe diensten gestimuleerd en direct toelaatbaar in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.
- b. Bepaalde nevenactiviteiten op agrarische bedrijven worden direct toelaatbaar geacht en andere na een vrijstelling. De nevenactiviteiten die naar vrijstelling toelaatbaar zijn krijgen een afwegingskader, waarin wordt nagegaan of omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast en of er geen sprake is van een onevenredige toename van een de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

bijlage

Bijlage 1. Inspraakreacties

H2
1
Strijen, 13 maart 2008.

Het college van burgemeester en wethouders
van Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen


GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1321
Ontvangstdatum: 14-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 09-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Betreft: reactie conceptgebiedsvisie

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de conceptgebiedsvisie d.d. 30 januari 2008 voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het is prettig dat de visie nog slechts een conceptvisie is en u de inwoners van dit gebied in de gelegenheid stelt hun inbreng te leveren voor de definitieve visie. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik.

Algemeen

Wij missen in dit concept is een goede inventarisatie en analyse van de huidige situatie en ontwikkelingen. Inzicht hierin is essentieel voor een zorgvuldige afweging van de verschillende aspecten en belangen. Op zich is het begrijpelijk dat u de conceptvisie zo beknopt mogelijk wilt houden. Het zou niettemin goed zijn geweest wanneer de inventarisatie en analyse beschikbaar was. Door het ontbreken hiervan, zetten wij bij een aantal onderdelen vraagtekens bij de uitkomsten van de belangenafweging. Wij merken dit op, omdat het er bijvoorbeeld op lijkt dat geheel voorbij is gegaan aan de Landinrichting Hoeksche Waard Oost, die formeel nog niet is afgesloten. In het kader van deze landinrichting zijn onder andere maatregelen uitgevoerd op het gebied van de waterhuishouding en verbetering van de agrarische productieomstandigheden, zoals kavelaanvaardings- en kavelverbeteringswerken.

Afweging sectorale wensbeelden

2.4.1. Waterbeheer

De eisen vanuit een duurzaam waterbeheer resulteren in een aantal algemeenheden, die een utopie lijken. Er zou een veerkrachtiger watersysteem ontstaan wanneer de mate van regulering waar mogelijk wordt beperkt. De noordwesthoek van het Oudeland van Strijen is het laagste deel van het bemalingsgebied Oudeland van Strijen en Oud-Bonaventura, waarbij het water bovendien nog over een grote afstand moet worden afgevoerd via de gemalen Voorweg en Overwater naar het gemaal bij Strijensas. Wanneer geen regulering plaats vindt door middel van bemaling ontstaan onaanvaardbare situaties. Gelukkig lijkt de gemeente terughoudend en wil zij niet op de stoel van de waterbeheerder gaan zitten. Nadrukkelijk geeft u aan dat u dubbele regelgeving wilt voorkomen. Dit onderschrijven wij van harte. Niettemin is toch vermeld dat, wanneer sprake is van een bredere afweging dan in het kader van het waterbeleid aan de orde is, een afwegingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. U werkt dit echter niet verder uit, zodat onduidelijk blijft wat uw visie hierop is. Wij verzoeken u dan ook de laatste zinsnede onder Afweging en conclusie bij de paragraaf over duurzaam waterbeheer te laten vervallen en de beleidsbepaling hierover aan het waterschap over te laten. Ook het waterschap houdt binnen de huidige maatschappelijke context rekening met belangen van natuur en landschap.

Verder merken wij over deze paragraaf nog het volgende op:

U geeft aan dat de meer kritische weidevogelsoorten (zoals grutto en tureluur) en andere vogelsoorten (zoals slobbeend en wintertaling) afhankelijk zijn van vochtige abiotische omstandigheden. Echter in het vervolg hierop geeft u aan dat in het kader van Natura 2000 hiervoor beschermingszones en beheersmaatregelen zijn opgenomen. Dit suggereert dat het Oudeland van Strijen is voorgedragen als Natura 2000 gebied voor deze soorten. De kwalificerende soorten volgens het Ontwerp-aanwijzingsbesluit zijn Kolgans, Dwerggans, Brandgans en Smient. Wij verzoeken u de betreffende passage aan te passen.

2.4.2. Natuur, landschap en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

U geeft aan dat door het dempen van sloten of krekens de herkenbaarheid van de landschapsstructuur verdwijnt en daarmee één van de kernkwaliteiten. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn voor het plangebied vooral de dijken en het patroon van de wegen in de polder van belang. Deze elementen zijn nog vrij gaaf in het gebied aanwezig en bepalend voor de landschapsstructuur. Dit geldt ook voor een aantal krekens, die in samenhang met de Landinrichting Hoeksche Waard Oost weer in ere zijn hersteld. Het huidige patroon van sloten vormt uit cultuurhistorisch oogpunt zeker geen kernkwaliteit meer. In de loop

van de jaren zijn regelmatig sloten gedempt en op andere plaatsen gegraven om de agrarische percelen beter aan te passen aan de eisen van mechanisatie en efficiënte bedrijfsvoering. Waar sprake was van ondoelmatige en/of kleine percelen heeft in het kader van de landinrichting slootdemping en het graven van nieuwe sloten en hoofdwatertangen plaats gehad. Dit geldt ook voor de noordwesthoek van het Oudeland van Strijen. Op ons bedrijf is er vrijwel geen sloot meer aanwezig op de plaats waar deze bijvoorbeeld in de jaren '60 van de vorige eeuw nog wel aanwezig waren, maar zijn er wel enkele nieuwe sloten en hoofdwatertangen gegraven. De cultuurhistorische betekenis van het patroon van sloten is in de conceptvisie dus zwaar overschat. In verband hiermee verzoeken wij u de betreffende paragraaf te nuanceren.

In samenhang hiermee verzoeken wij u het gestelde onder 3.2.4. (Verbeteren productieomstandigheden) onder Graven en dempen van sloten aan te passen. U geeft hier aan dat op grond van de karaktereigenschappen van de zone Aln wordt het graven en dempen van sloten aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven hebben de sloten in de noordwesthoek geen enkele cultuurhistorische waarde. Hoogstens bepalen de voornamelijk nieuw gegraven hoofdwatertangen mede het landschapsbeeld. Het waterschap zal nooit toestemming geven om de hoofdwatertangen te dempen. Als u toch watertangen wilt beschermen die cultuurhistorische waarde hebben is het beter om de deelgebieden waarin deze waarden worden verwacht te inventariseren en hier zo nodig een absoluut verbod op te nemen. Dit schept in ieder geval duidelijkheid en grondgebruiker en gemeente worden niet opgezaagd met een vergunningenprocedure die is gericht op de bescherming van waarden die niet aanwezig zijn. Aanpassing van dit voornemen scheelt tijd (en dus geld) voor de gemeente en bespaart eveneens tijd en kosten voor de grondgebruiker.

Grondgebruik

In de conceptvisie geeft u aan dat u ernaar streeft om de gronden in het Oudeland van Strijen zoveel mogelijk als extensief grasland te gebruiken. Ook dit uitgangspunt mist een gedegen inventarisatie en analyse, die tot een genuanceerder standpunt zou hebben geleid. Een blik op de bodemkaart wijst uit dat er een groot verschil is in bodemgesteldheid in het Oudeland van Strijen. De bodem in de noordwesthoek verschilt daarbij niet essentieel van de bodemgesteldheid in de omliggende polders. Het is dan ook niet verwonderlijk dat bij de 1^e schatting van de landinrichting de gronden in de noordwesthoek behoorden tot de gronden met de hoogste waarde in het ruilverkavelingsblok. Er is een nauwe samenhang tussen bodem en gebruik. De gronden in de noordwesthoek zijn dan ook vrijwel geheel in gebruik als bouwland. In het kader van de landinrichting is de noordwesthoek, in tegenstelling tot het beheersgebied, optimaal geschikt gemaakt voor de akkerbouw. Het water uit de akkerbouwhoek wordt ook gescheiden van het water uit het natuur- en graslandgebied afgevoerd. Het merendeel van de akkerbouwgronden in de noordwesthoek is in gebruik bij akkerbouwbedrijven die buiten het Oudeland, veelal in andere gemeenten zijn gevestigd. Het is niet reëel om voor het hele Oudeland te streven naar een gebruik als extensief grasland.

2.5.2. Motivering zonering

U geeft aan dat de zonering in het plangebied is afgestemd op de kwaliteitszonering uit het concept Regionale Structuurvisie Hoeksche Waard. U leunt hierbij te sterk op een rapport dat nog geen bestuurlijk geaccordeerd beleidskader vormt. Uw eigen gebiedskennis en verantwoordelijkheid vormen een beter uitgangspunt. Ook hier merken wij dat het hele Oudeland "op één hoop wordt gegooid", wat geen recht doet aan de werkelijkheid. Wij verwijzen naar de opmerkingen hiervoor over grondgebruik.

2.5.4. Zone Aln: agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden

Het toekomstperspectief dat u voor het hele Oudeland van Strijen voorstaat, is gericht op behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, in combinatie met behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden veehouderij. U merkt daarbij op dat bestaande agrarische bedrijven met andersoortige productietakken kunnen blijven voortbestaan. Onze conclusie is dat de akkerbouw ongeschikt wordt gemaakt aan alle andere doelstellingen. U zult begrijpen dat wij hiertegen ernstig bezwaar hebben.

- Kunt u aangeven wat de specifieke natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zijn van de noordwesthoek van het Oudeland, waardoor dit gebied zich onderscheidt van bijvoorbeeld de polder Nieuw-Bonaventura of de polder Land van Essche? Wij zien uit naar uw antwoord hierop.
- In de noordwesthoek is geen enkel veehouderijbedrijf gevestigd. Een groot deel van de gronden is bovendien in gebruik bij akkerbouwbedrijven buiten het Oudeland, die zeker niet zullen omschakelen naar veehouderij.
- Voor nieuwe veehouderijbedrijven is vestiging in een Vogelrichtlijngebied en toekomstig Natura 2000 gebied uiterst onaantrekkelijk. Zij zullen zich wel tweemaal bedenken.
- De prioriteit voor de extensieve veehouderij doet geen recht aan de maatregelen en investeringen die in het kader van de landinrichting zijn gedaan in de noordwesthoek. De ruilverkavelingsrente is nog niet vastgesteld. Deze moet daarna nog voor een periode van 26 jaar worden betaald. Bij een

inrichting voor extensieve veehouderij is op deze wijze sprake van een onaanvaardbare kapitaalvernietiging, niet alleen bij de grondgebruikers maar ook van overheidsgeld wat is gestoken in een optimale inrichting voor de akkerbouw.

- In vergelijking met het geldende bestemmingsplan lijkt sprake te zijn van een beperking van de planologische mogelijkheden. Dit zal leiden tot planschadeclaims. Wij betwijfelen of u daarop zit te wachten.

Nadere uitwerking

3.2.1. Productietakken

U geeft aan dat de grondgebonden veehouderijbedrijven zich voornamelijk in het Oudeland van Strijen bevinden. De grondgebonden veehouderijbedrijven zijn echter langzamerhand op de vingers van één hand te tellen en bevinden zich – voor zover ze er nog zijn – aan de rand van de polder. Vanouds zijn de agrarische percelen voor een groot deel in eigendom en/of gebruik geweest bij bedrijven van buiten het Oudeland, die in deze polder nog een of een paar "weitjes" hadden. Door de landinrichting is er wel sprake geweest van een herverkaveling, niettemin zijn er nog veel eigenaren buiten dit gebied. Het bedrijf dat in het kader van de landinrichting is verplaatst naar de Hoekseweg is een gemengd akkerbouw/veehouderijbedrijf. Bij dit bedrijf is sprake van wisselteelt: grasland wordt afgewisseld met bouwland. Met wisselteelt is in de conceptvisie geen rekening gehouden. Het vormt een goede mogelijkheid om de bodemvruchtbaarheid in stand te houden. In verband hiermee is aanpassing wenselijk. Dit geldt ook voor de passage over de ruwvoederteelt.

3.2.5. Nevenfuncties

Bij de nevenfuncties, waarvan u van mening bent dat deze toelaatbaar zijn, plaatsen wij een aantal kanttekeningen. Wij beperken ons tot de zone Aln.

- In de eerste plaats is het grote verschil tussen het Algebied en het Alngebied opvallend. Wij zetten grote vraagtekens bij de noodzaak daartoe. Als we kijken naar het Oudeland van Strijen, dan gaat het om slechts enkele bedrijven of voormalige agrarische bedrijfslocaties waarvoor nevenfuncties in de toekomst daadwerkelijk van belang kunnen zijn. Deze liggen bovendien vrijwel allemaal aan de rand van het gebied. De ontsluiting is in het algemeen zeer goed (Keizersdijk, Weelsedijk, Oudendijk, Hoekseweg), voor een deel liggen deze locaties aan wegen met een regionale functie. Veel locaties in de zone Al met ruimere gebruiksmogelijkheden moeten het wat de ontsluiting betreft met beduidend minder doen.
- Voor een deel zijn deze functies ook al in de zone Aln aanwezig, met name aan de randen van het gebied. Dit zijn onder meer een agrarisch handels- of exportbedrijf, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, opslag en stalling van niet-agrarische producten, overige bedrijven cat. 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, paardenstalling, horeca, zorgboerderij. Kunt u bovendien aangeven waarom het Staatsbosbeheer is toegestaan excursies te geven, terwijl een excursiebedrijf zowel als neven- als vervolgfunctie niet is toegestaan?

Het verschil tussen de mogelijkheden in de zone Al en de zone Aln is naar onze mening onvoldoende onderbouwd. Gelet op het geringe aantal locaties in de zone Aln (kent u het gebied?) en het feitelijke gebruik is het grote verschil in mogelijkheden niet gerechtvaardigd. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Tot slot

Ongetwijfeld zult u zich bij de heroverweging van de punten die wij in deze reactie hebben aangedragen beroepen op het streekplan en talloze andere beleidsstukken, waarbij de beleidsmakers zich hebben laten leiden door de vorm van de polder en de 'faam' van het Oudeland zonder zich daadwerkelijk een beeld te hebben gevormd van het werkelijke karakter van het gebied. Delen van de polder zijn – binnen de context van de Hoekse Waard – inderdaad onderscheidend. Dat moeten we ook zo laten.

U moet u er zich echter wel bewust van zijn dat andere beleidsmakers de daadwerkelijke uitvoering van het beleid op het bordje van de gemeente neerleggen. Een natuurfunctie voor het hele Oudeland doet het goed op de kaart en kost niets. Het is de vraag of u de consequenties daarvan wilt aanvaarden.



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1022

Ontvangstdatum: 28-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 24-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

AANTEKENEN

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

Datum

Rijswijk, 25 februari 2008

Onderwerp

Zienswijze op de concept gebiedsvisie
bestemmingsplan Buitengebied
van Preesman Potplanten,
Keizersdijk 44a in Strijen

Referentie

120395196EL/TR8.083

Geacht college,

Aan de Keizersdijk 44a in Strijen exploiteren [REDACTED] een glastuinbouwbedrijf onder de naam "Preesman Potplanten". Door middel van dit schrijven dient ondergetekende, namens Preesman Potplanten (hierna te noemen: cliënt), een zienswijze in op het concept van de gebiedsvisie over het buitengebied.

Cliënt exploiteert een modern glastuinbouwbedrijf, dat gespecialiseerd is in de teelt van Potplanten. Het bedrijf heeft de beschikking over drie hectare aan glasopstanden, inclusief een schuur en werkruimte van 2.500 m² en een bedrijfswoning. In 2004 is het bedrijf in z'n huidige omvang ontstaan. Op 29 juni 2004 heeft het college besloten een reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitbreiding van het warehouse tot drie hectare. Als bijlage 1 is een luchtfoto afgedrukt van het bedrijf.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft op 30 november 2007 een zogenaamd tafeltjesoverleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft cliënt kenbaar gemaakt dat zij haar glastuinbouwbedrijf wil uitbreiden. In de glastuinbouwsector is een verdergaande schaalvergroting aan de gang. De noodzaak tot schaalvergroting wordt veroorzaakt door onder andere de hoge energieprijzen. Door uitbreiding van het teeltoppervlak kan er efficiënter worden geteeld. Dit heeft een verlaging van de kostprijs van de potplanten tot gevolg, waardoor het bedrijf van cliënt blijft renderen. Voor de continuïteit van het bedrijf op de lange termijn is groei noodzakelijk.

Het is cliënt bekend dat uitbreiding van het glas boven de drie hectare problematisch is. Echter heeft cliënt tijdens het tafeltjesoverleg aan de gemeente verzocht om mee te denken over een maatwerkoplossing. In de land- en tuinbouw is het een bekend fenomeen dat stoppende bedrijven worden overgenomen door de "blijvers". Het land van een stoppende akkerbouwer wordt overgenomen door een buurman, die hierdoor aan schaalvergroting kan doen. In de tuinbouwsector vindt op deze manier ook schaalvergroting plaats en wordt dat reconstructie genoemd.

De glastuinbouwbedrijven die cliënt als burens heeft, zijn echter niet aansluitend gelegen aan het bedrijf. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op circa 370 meter afstand. Door het overnemen van bedrijven uit de buurt kan cliënt ook een schaalvergroting realiseren, echter is het verre van ideaal om het bedrijf op meerdere locaties te exploiteren. De benodigde schaalvoordelen worden in dat geval niet optimaal benut. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de logistiek. Er zullen veel verkeersbewegingen ontstaan tussen de verschillende locaties, maar ook qua energiemangement is het veel efficiënter om de teelt op één locatie te hebben, dan verspreid over meerdere locaties.

Ten aanzien van een maatwerkoplossing heeft cliënt, in het kader van het tafeltjesoverleg, de optie van het opkopen en opruimen van glas van elders genoemd. Dit glas zal vervolgens worden verplaatst naar de locatie van cliënt (bestemmingsruil). Het gevolg hiervan is dat er een concentratie van glas ontstaat op één locatie, terwijl het glas en/of de glasrechten op een andere locatie verdwijnen en worden wegbestemd. Hierdoor treedt in zijn totaliteit landschappelijke kwaliteitsverbetering op.

Inmiddels zijn er oriënterende gesprekken gevoerd met glastuinders uit de omgeving. Uit deze gesprekken is gebleken dat het reëel is dat cliënt één of meerdere bedrijven uit de omgeving zou kunnen aankopen.

De uitbreiding van het bedrijf zal bij voorkeur plaatsvinden aan die zijde waar al de meeste bebouwing aanwezig is, namelijk aan de zuidzijde van de bestaande glasopstanden. Aan die zijde bevindt zich de bebouwing van CoopCodis distributiecentrum aan de Keizersdijk 28. Tevens loopt hier een hoogspanningsleiding, waardoor er toch al een zekere aantasting van de openheid van het landschap aanwezig is. Als bijlage 2 is op een kadastrale kaart met rood de contouren aangegeven van de gewenste uitbreiding.

Het slopen van glas op de ene locatie en het terugbouwen ervan op een andere locatie, waar dit qua bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan, is niet uniek in Zuid-Holland. In de voormalige gemeente Voorhout heeft een agrarisch bedrijf de mogelijkheid gekregen om het areaal glas uit te breiden door elders glas te slopen. Als bijlage 3 is een artikel uit het Leids Dagblad Duin- en Bollenstreek van 11-01-2006 toegevoegd, waarin wordt ingegaan op deze ontwikkeling. De officiële vergunning is inmiddels met goedkeuring van de provincie Zuid-Holland verleend en het glas is verplaatst.

Concept Gebiedsvisie

Op pagina 15 van de concept gebiedsvisie is verwoord dat in het plangebied verspreid liggende solitaire glastuinbouwbedrijven voorkomen, die de landschappelijke structuur aantasten. In het kader van landschappelijke kwaliteitsverbetering dient gestreefd te worden naar sanering of verplaatsing van deze bedrijven.

Cliënt is van mening dat het streven van de gemeente naar sanering en verplaatsing van de solitaire glastuinbouwbedrijven niet reëel is wanneer hier geen financiële middelen tegenover staan. Tijdens de voorlichtingavond op 14 februari jl. heeft wethouder Van Tilborg aangegeven dat de provincie Zuid-Holland geen geld beschikbaar stelt voor de verplaatsing of sanering van de bedrijven. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat de solitaire glastuinbouwbedrijven, die van oudsher in het buitengebied van Strijen zijn gevestigd, de mogelijkheid moeten behouden om te groeien.

Eén van de redenen van de gemeente om in te zetten op de verplaatsing dan wel sanering van de glastuinbouwbedrijven, is het tegengaan van de verrommeling van het landschap en het bevorderen van de openheid. Het maatwerkplan, dat cliënt voorstelt, heeft een positief effect op het tegengaan van de verrommeling en het bevorderen van de openheid van het landschap. Wij zijn daarom van mening dat dit aansluit op het beleid van de gemeente.

Het buitengebied van Strijen is opgedeeld in een agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden en een agrarisch gebied met alleen landschapswaarden. In het gebied met alleen landschapswaarden is op verschillende plaatsen al meer bebouwing aanwezig en zijn de landschappelijke waarden door deze bebouwing minder zichtbaar. Naast het bedrijf van cliënten loopt bijvoorbeeld een hoogspanningslijn, die afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten. In dergelijke gebieden zou de gemeente meer kunnen toestaan dan in gebieden die qua landschap en natuur waardevoller zijn. De heer Prins van het Hoeksche Waards Landschap heeft tijdens de voorlichtingsavond ook gepleit voor een dergelijke regeling.

De provincie Zuid-Holland streeft naar een teeltoppervlakte aan glas van 5.800 hectare. Inmiddels komt men op dit streven al een oppervlakte van circa 400 hectare tekort. Het streven om het solitair glas te saneren is in strijd met het saldonulbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Samengevat heeft het maatwerkplan van cliënt de volgende voordelen:

1. minder verrommeling van het landschap;
2. het concentreren van de bebouwing op één locaties heeft in zijn totaliteit een positief effect op de openheid van het landschap;
3. de uitbreiding van het glas vindt plaats op een locatie waar het landschap al is aangetast (hoogspanningslijn, CoopCodis en het eigen bedrijf);
4. bevorderen van de levensvatbaarheid en continuïteit van het bedrijf;
5. handhaven van het glasareaal in Zuid-Holland.

Zienswijze

In de concept gebiedsvisie van de gemeente is verwoord dat er gestreefd dient te worden naar sanering of verplaatsing van solitaire glastuinbouwbedrijven. Graag willen wij dat hieraan wordt toegevoegd dat er ook gestreefd dient te worden naar de concentratie van glas door sanering elders. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in gebieden waar de concentratie wél kan plaatsvinden (bijvoorbeeld het agrarisch gebied met alleen landschapswaarden) en gebieden waar dit niet gewenst is.

Met de voorgestelde concentratie van glas wordt tevens bereikt dat de verrommeling wordt tegen gegaan en dat de openheid van het landschap wordt bevorderd.

Indien u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan verzoek ik u vriendelijk om contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

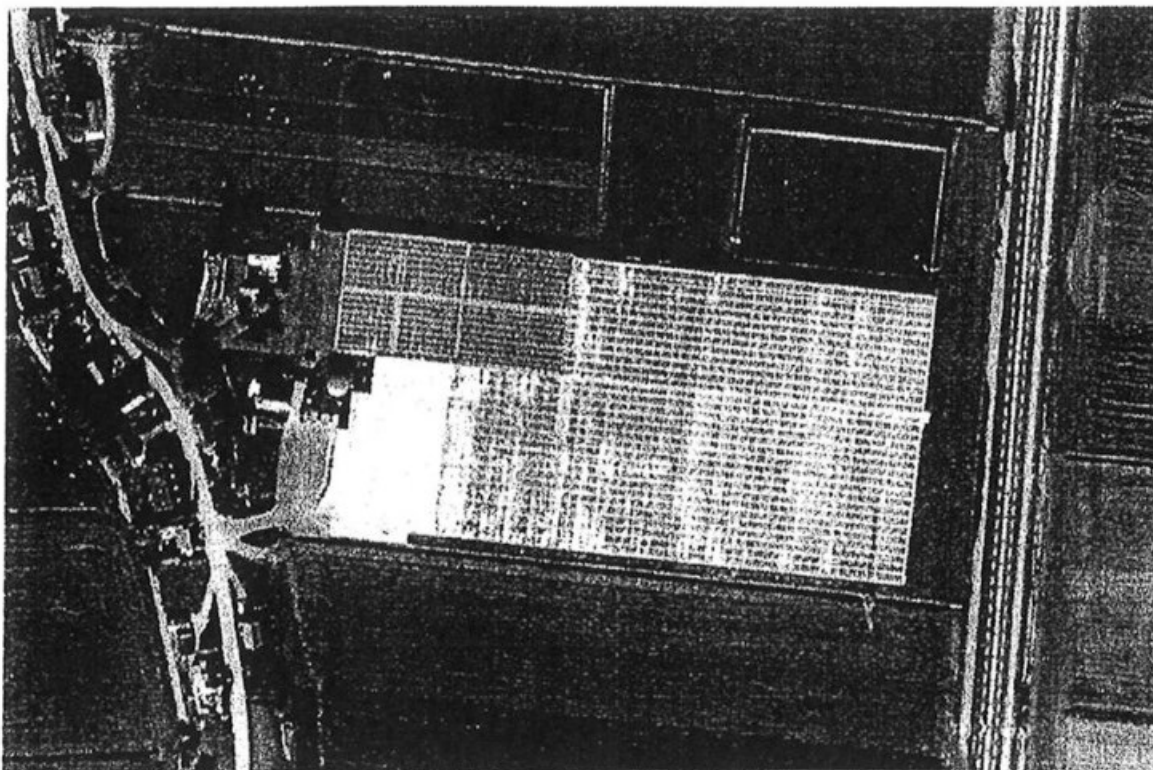


ing. E.W. Lamberts
LTO Noord Advies

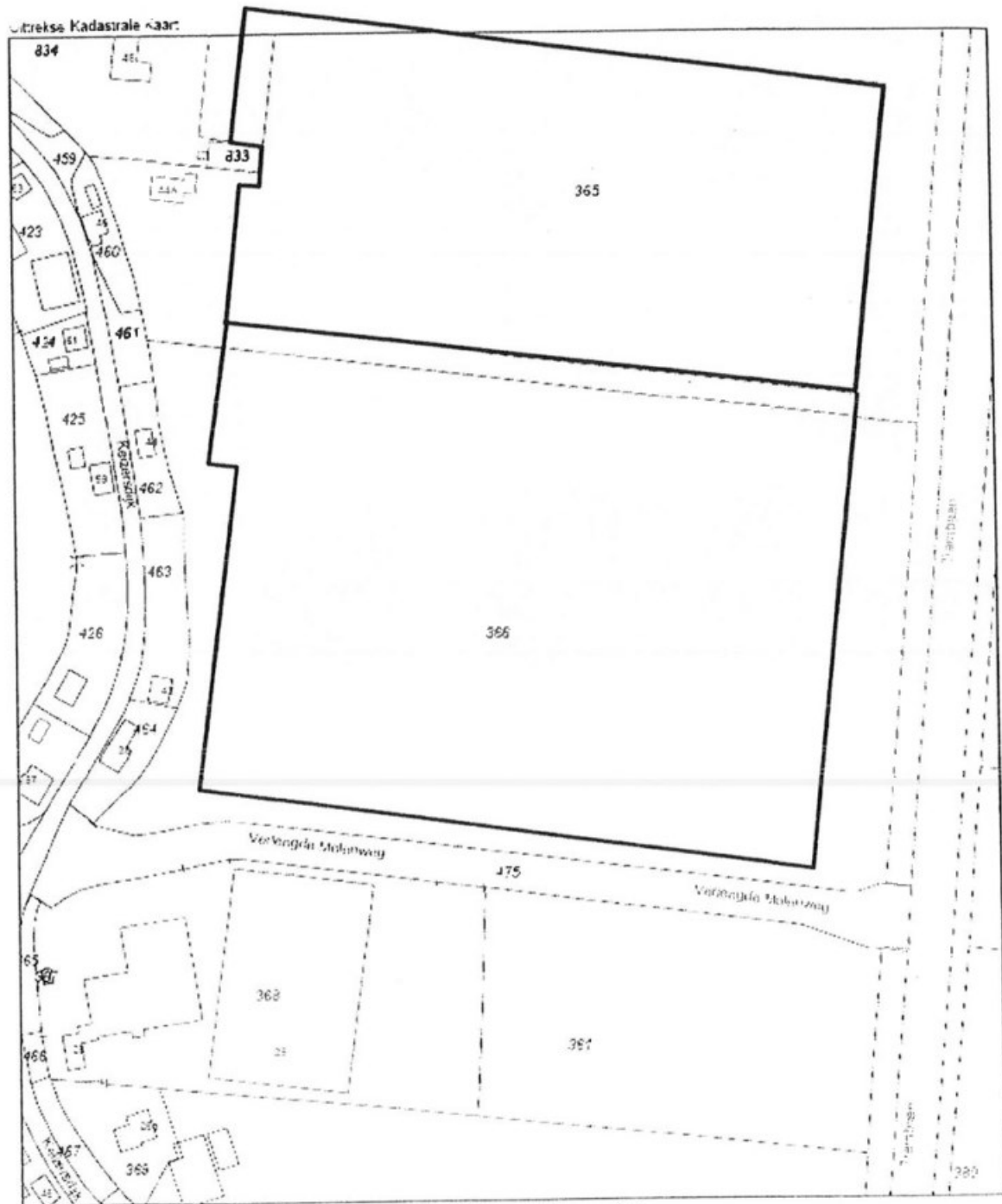
Namens:
Preesman Potplanten
Keizersdijk 44a
3291 CE STRIJEN

Bijlage: 1. luchtfoto bedrijf "Preesman Potplanten"
2. uittreksel kadastrale kaart
3. Artikel Leids Dagblad Duin- en Bollenstreek

Bijlage 1: luchtfoto bedrijf "Preesman Potplanten"



Bijlage 2: uittreksel kadastrale kaart



Bijlage 3: artikel Leids Dagblad Duin- en Bollenstreek

Leidsch Dagblad Duin en Bollenstreek 11-01-2006

Sloop van glas elders voor eigen uitbreiding

Voorhouders kiezen voor 'kassenruil'

door Annette van der Elst

VOORHOUT/NOORDWIJKERHOUT - Eerst een oude kas kopen, die slopen en dan een nieuwe kas op eigen grond neerzetten. Met deze omweg willen Sandra en Sjors van der Hulst hun snijbloementeelbedrijf aan de Torrenlaan in Voorhout verder uitbreiden.

Het Voorhoutse bedrijf is de eerste agrarische onderneming die bedrijfsuitbreiding gepaard laat gaan met verbetering van het landschap op een andere plek in de Bollenstreek.

De 'kassenruil' is een onderdeel van het Offensief van Teylingen, een uitvloeisel van het Pact. Reeds is een verbetering van het landschap en het behoud van de bloembollenteelt in de Bollenstreek.

Uitbreiden

Van der Hulst gaat speciaal voor dit doel verworven kassen aan de Noordwijkerhoutse Pilenlaan slopen, waardoor het zicht op het open bollenland verbetert. Vervolgens kan het bedrijf het bestaande kassen-

complex (4000 m²) aan de Torrenlaan uitbreiden met nog eens 1800 vierkante meter glas. De kassen zijn onontbeerlijk voor het bedrijf dat is gespecialiseerd in de teelt van 'duurder' snijbloemen, zoals anjers, ranonkels, vergeer-me-nietjes, dahlias en snijhyacinten.

„We zijn groeiend”, zegt Sjors van der Hulst, die het bedrijf vijf jaar geleden van zijn vader overnam. „Ik ben nu 36, dus we moeten nog zo'n 30 jaar.”

Ruin twee jaar is het stel bezig om een vergunning te bemachtigen voor de bouw van de extra kassen. Eerst hoopten ze dat het nieuwe bestemmingsplan voor Voorhout bedrijfsuitbreiding mogelijk zou maken. „We hebben ook een paar maal bezwaar gemaakt, maar zonder resultaten”, zegt Sjors van der Hulst die het in die periode wel eens somber heeft ingezien.

„Het was wel eens frustrerend. Je wilt werken en geld verdienen, maar we liepen regelmatig met ons hoofd tegen de muur tijdens die procedure over het bestemmingsplan. Omdat LTO-

adviseur Eddie Lamberts ons wees op de ruimte voor ruimte regeling en de mogelijkheid elders een kas te kopen en te slopen, om daarna een kas op ons eigen terrein te bouwen. Dat gaf licht, ook al is het een prijzige oplossing. In ieder geval duurder dan een bouwvergunning.”

Eisen

Het vinden van een passend kassencomplex dat gesloopt kan worden is niet gemakkelijk, zegt het Voorhoutse echtpaar.

„Het moet ten eerste van iemand zijn die zijn bedrijfsvoering wil stoppen en er geen andere gebouwen gaat neerzetten. Daarnaast moet de oppervlakte nog overeenstemmen. Verder moet de sloop van de kassen een duidelijke verbetering van het landschap opleveren en mag het bouwen van kassen op je eigen terrein geen vetslactering betekenen. Al met al zijn de eisen vrij hoog”, zegt Sjors van der Hulst.

Hij beaamt enigszins gemengde gevoelens te hebben over de regeling. „Ik ben natuurlijk wel

voorstander van het openhouden van het landschap. Maar ik vind het wel dubbel dat de gemeenten zelf alles met huizen volproppen.”

Het voorstel is in december ingediend bij de Stuurgroep van het Pact van Teylingen om het plan planologisch mogelijk te maken. Bij het traject waren verschillende partijen, waaronder Voorhout en Noordwijkerhout, de provincie en het Offensief van Teylingen, intensief betrokken. Sandra van der Hulst: „We hebben de volle medewerking gekregen van iedereen.”

Nu is het wachten op de officiële vergunning. Het echtpaar hoopt dan snel de kassen in Noordwijkerhout te kunnen slopen en in februari met de nieuwbouw op het eigen terrein te beginnen. „Het moet wel heel gek lopen willen we geen toestemming krijgen”, zegt Sandra van der Hulst. „Maar ik juich pas als ik het zwart op wit heb.”

H2
3

Aan Burgemeester, Wethouders en gemeenteraad van Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen

15 maart 2008

Geacht college,

Hierbij een reactie op de conceptgebiedsvisie, één en ander in overleg met dhr. de Pee, hoofdsector Wonen en Werken.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende:

Algemeen

Ons verzoek is om het gebied wat bij figuur 2-3 van de visie zalmkleurig gearceerd is in het bestemmingsplan als agrarisch gebied (A gebied) te bestemmen en wel om de volgende reden: De toevoeging landschapswaarden is verwarrend en wordt al snel verwart met ANL gebied. De toevoeging landschapswaarden is niet noodzakelijk om conform de beleidslijnen uw doelstelling voor het agrarisch gebied te verwezenlijken. De toevoeging landschapswaarden is niet in overeenstemming met het vigerende Provinciaal Streekplan (figuur 2-1)

Paragraaf 3, Nadere uitwerking:

Bouwvlak

Om uitvoering te kunnen geven aan uw doelstelling voor het agrarisch gebied is het wenselijk om een bepaling toe te voegen aan de gebiedsvisie cq. op te nemen in het bestemmingsplan die het mogelijk maakt dat de oppervlakte van het bouwvlak gelijke tred houdt met een toekomstige duurzame agrarische bedrijfsontwikkeling. Even zo is het wenselijk om onder voorwaarden een 2^{de} agrarische bedrijfswoning te mogen bouwen.

Tabel 3.2, Nevenfuncties op agrarische bouwvlakken na beëindiging van het agrarisch bedrijf bij W*

Om de bedrijfsvoering en duurzame ontwikkeling van gevestigde agrarische bedrijven niet al te zeer te frustreren, verzoeken wij om de omvang van nevenfuncties te verbinden aan een aantal m² oppervlak van de bestaande bebouwing. Het heeft onze voorkeur om het aantal m² oppervlak van bebouwing zoals genoemd bij tabel 3-1, (richtlijn benodigd oppervlak per nevenfunctie) hiervoor van toepassing te verklaren. Evenzo vragen wij uw aandacht voor eventuele cumulatie van nevenfuncties.

Natuur 3-3,

Duurzame agrarische bedrijfsvoering komt onderdruk te staan als er langs de kreek die door onze percelen loopt, een ecologische verbindingszone wordt gerealiseerd. Ons verzoek is om in het best.plan daartoe geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Wij vertrouwen erop, dat onze inspraakreactie zorgvuldige aandacht krijgt en zien na vaststelling door uw raad, met belangstelling de gebiedsvisie tegemoet.



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1334

Ontvangstdatum: 17-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731 212
Streefdatum: 12-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Strijensas,

26-02-2008.

H2
4

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

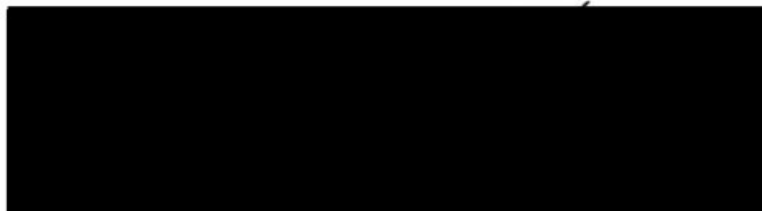
Ondergetekende is fruitteler van peren en zoete kersen in de Mariapolder gem Strijen.

Na bestudering van het nieuwe bestemmingsplan van de gem Strijen wil ik bezwaar aantekenen tegen de functie van zoeklocatie voor natuur in de Mariapolder.

Dit om de volgende redenen:

- 1 Bij Deltanatuur was de Mariapolder aan gewezen als zoeklocatie voor natuur maar heden NIET meer.
- 2 De Mariapolder is een van de jongste polders van de Hoeksche Waard en ook een van de Beste wat kwaliteit landbouwgrond betreft.
- 3 Zeer goede verkaveling.
- 4 Ligging langs water beter voor de fruitteelt door minder kans op nachtvorst.
- 5 Structueel weinig kans op hagel (zeer belangrijk voor de Fruitteelt)
- 6 Bijna de hele Zuidrand van de Hoeksche Waard is al natuur.
- 7 Gem Strijen heeft al veel natuur in de APL polder bij Strijensas en het Oude Land van Strijen.
- 8 Het is niet verantwoord om in deze tijd van toenemende schaarste van goede landbouwgrond wereldwijd deze mooie polder natte natuur van de maken.

Hopende op een positieve reactie van gem Strijen:



ENTE STRIJEN stuknummer 2008.903

Ontvangstdatum:	27-02-2008
Behandelend ambtenaar:	Bos, L.
Classificatiecode	-1.731.212
Streefdatum:	23-04-2008
Copie aan:	B. van Aalst
Paraaf Afdoening:	



STRIJEN

H2
5

Naam:

Adres:

Postcode/Woonplaats: 2243 AC Moolhoek

Telefoonnummer:

Ten aanzien van de concept gebiedsvisie voor het bestemmingsplan buitengebied wil ik graag de volgende zienswijze kenbaar maken:

- Positief dat krekken en natuur vriendelijke oevers geen aparte (Natuur) bestemming krijgen.
Hiermee wordt recht gedaan aan de toezegging door de gemeente Strijen tijdens de voorbesissing van het Krekken plan Hoek de Waard oort. (1995/1996)
Dat uitvoering van het krekken plan geen planologische concessies zou hebben voor de betreffende gronden nu ook voor aanliggende gronden.
- Zorg voor voldoende ruime bouwkavel voor (agrarische) bedrijven zodat zij zich kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden en ruimte voor nieuwe bouwlocaties niet op voorhand uit.
- Goed mogelijkheid van woningbouw binnen Lint bebouwing (wellicht onder voorwaarden)
geen te hoge kwaliteit + leefbaarheid kleine kernen mede op peil blijven
- Heroverweeg voor gestelde bestemming landbouw gebied overheden

Handtekening



GEMEENTE STRIJEN 2008.028

Ontvangstdatum: 19-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 15-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H2
6



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1360

Ontvangstdatum: 17-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.2.12
Streefdatum: 12-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Gemeente Strijen
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 5881, 3290 EA Strijen

Strijen, 17 maart 2008.

Geacht college,

Naar aanleiding van de informatieavond van 14 februari 2008 aangaande de concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Strijen willen wij u hierbij graag onze zienswijze kenbaar maken.

Tijdens deze informatieavond hebben wij aangegeven dat de wens vanuit de landbouw over de aanleg van mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak overlast kan veroorzaken voor de inwoners van het buitengebied.

De argumenten die door ons tijdens deze bijeenkomst zijn ingebracht zijn door u genoteerd en meegenomen om te betrekken bij de verdere behandeling van het bestemmingsplan.

Voor alle duidelijkheid herhalen wij hierbij nogmaals de door ons aangegeven argumenten zijnde:

1 – stankoverlast

2 – toename van het vrachtverkeer ('s avonds en 's nachts)

In de bijlage bij deze brief vindt u een lijst met handtekeningen van diverse bewoners uit het buitengebied die tegen het plaatsen van een mestbassin buiten het agrarisch bouwvlak zijn.

Ons bezwaar betreft een reactie op basis van praktijk ervaringen met mestbassins en wordt dus vooral vanuit het belang van direct omwonenden ingebracht.

Mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak betekent een directe aantasting van de woonkwaliteit in de buitengebieden en zal leiden tot veel overlastsituaties en irritaties tussen eigenaren van mestbassins en direct omwonenden.

Deze brief is dan ook vooral bedoeld om dit soort overlast te voorkomen nu dat nog tot de mogelijkheden behoort.

Als de bedoelde mestbassins eenmaal geplaatst zijn buiten het agrarische bouwvlak, is aanpassing van het beleid (bijna) niet meer mogelijk.

Wij verzoeken u dan ook om de in de concept gebiedsvisie opgenomen wens vanuit de landbouw om de mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak te heroverwegen.

Mocht er naar aanleiding van deze brief behoefte zijn aan een nadere toelichting, dan zijn wij daar uiteraard gaarne toe bereid.

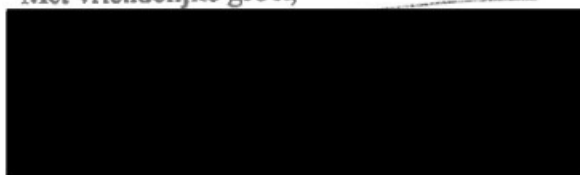
Wij verzoeken u dan contact op te nemen met ondergetekende [REDACTED]

[REDACTED] bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED]

Ik zal dan, mocht daar behoefte aan zijn, als woordvoerder optreden namens alle personen die in de bijlage van deze brief getekend hebben.

In het vertrouwen u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, zie ik uw reactie in deze gaarne tegemoet,

Met vriendelijke groet,



Bijlage: - lijst met handtekeningen van diverse bewoners

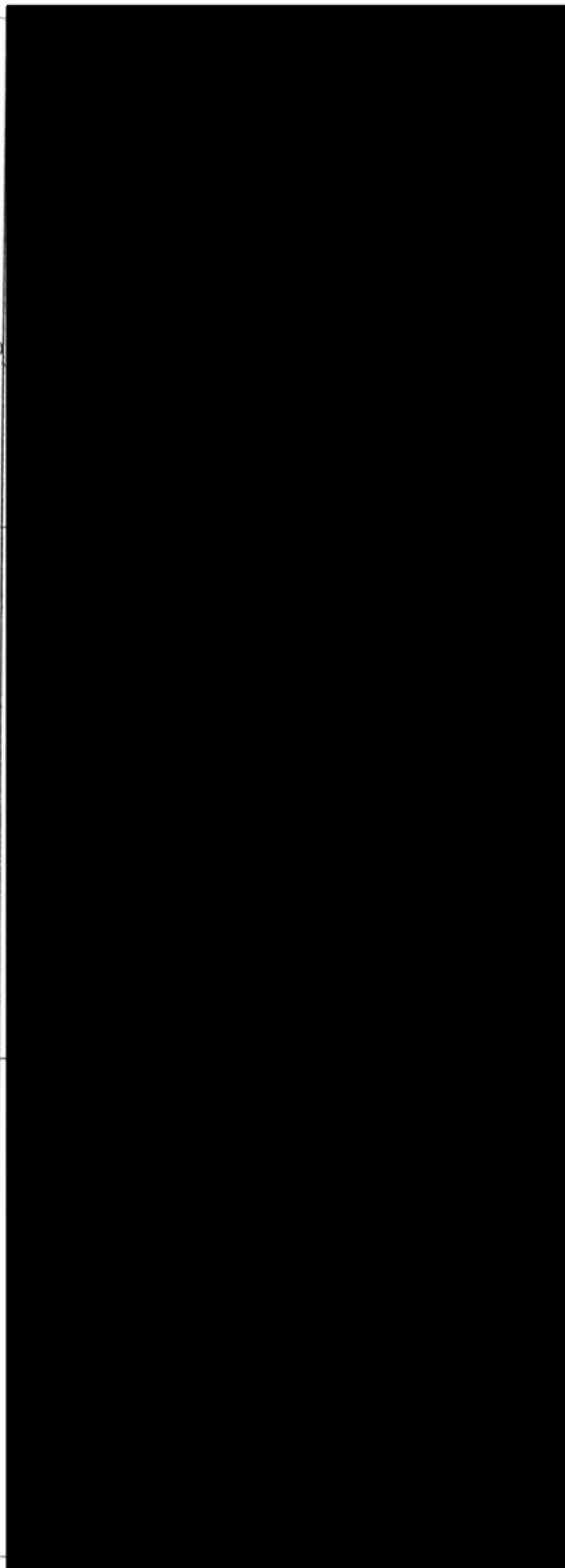
Strijen, 14 maart 2008

Zienswijze concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Tijdens de informatieavond op donderdag 14 februari 2008 is aangegeven dat in het "concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen" bij de eisen vanuit de landbouw het wensbeeld is dat het mogelijk wordt de aanleg van mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak te realiseren.

De ondergetekenden personen vinden dat dit alleen te realiseren is op een agrarisch bouwvlak.

Naam	Adres	handtekening
------	-------	--------------



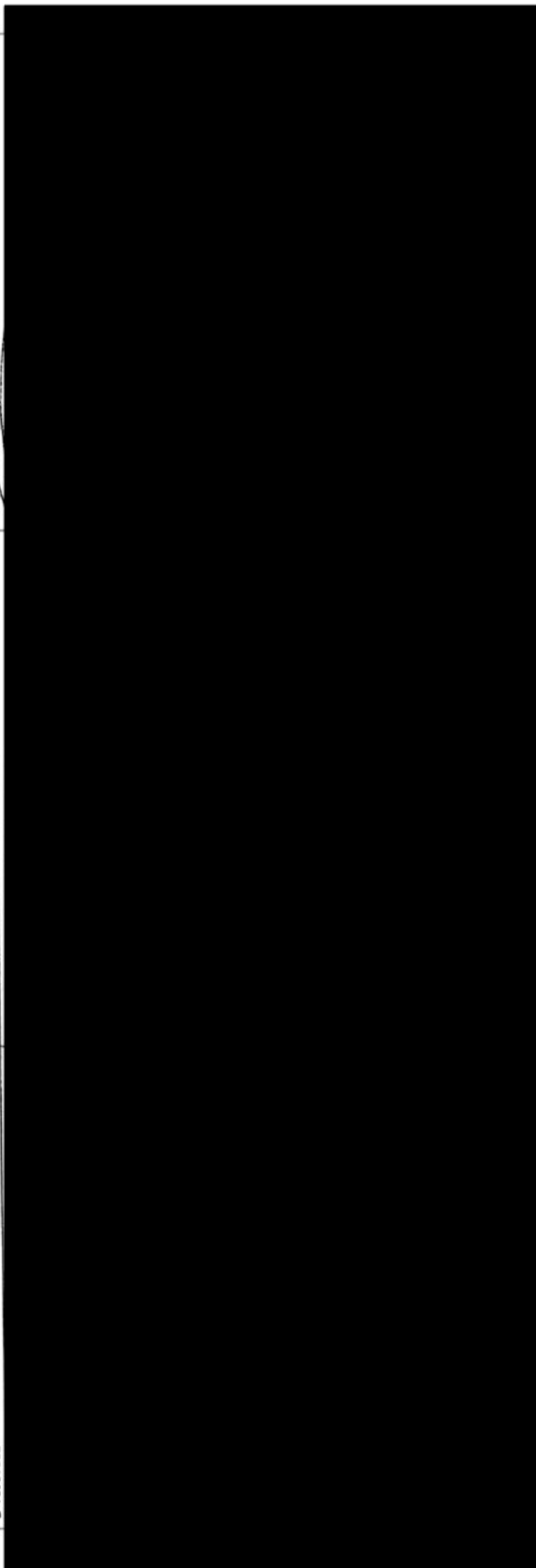
Strijen, 14 maart 2008

Zienswijze concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Tijdens de informatieavond op donderdag 14 februari 2008 is aangegeven dat in het "concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen" bij de eisen vanuit de landbouw het wensbeeld is dat het mogelijk wordt de aanleg van mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak te realiseren.

De ondergetekenden personen vinden dat dit alleen te realiseren is op een agrarisch bouwvlak.

Naam	Adres	handtekening
------	-------	--------------

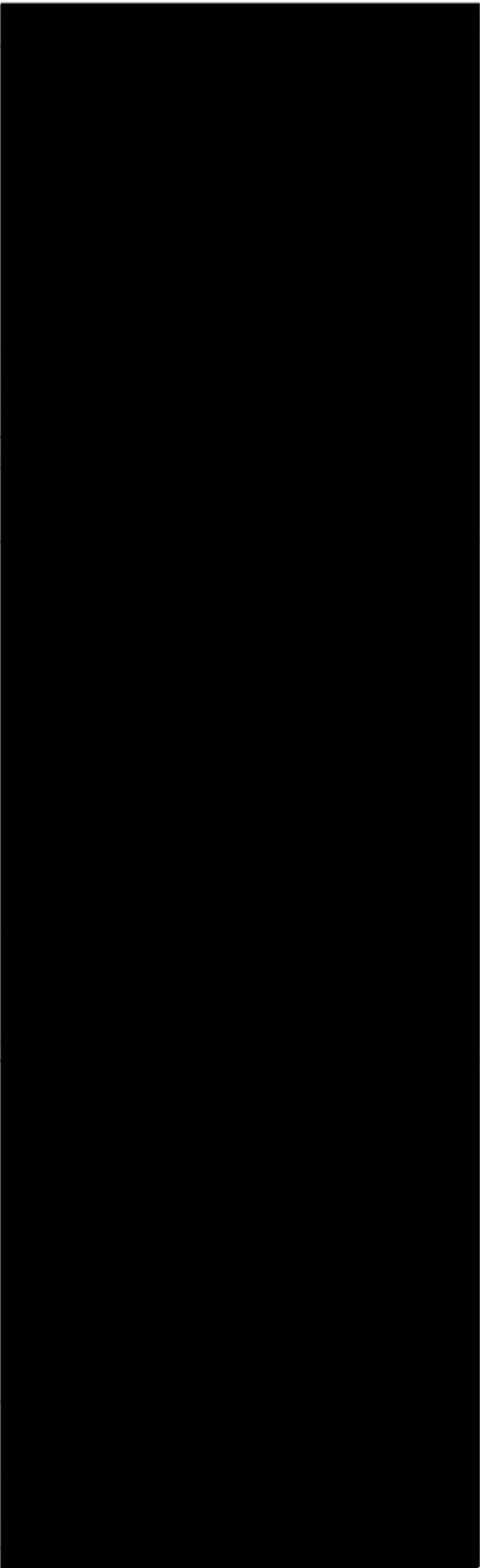


Strijen, 14 maart 2008

Zienswijze concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Tijdens de informatieavond op donderdag 14 februari 2008 is aangegeven dat in het "concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen" bij de eisen vanuit de landbouw het wensbeeld is dat het mogelijk wordt de aanleg van mestbassins buiten het agrarisch bouwvlak te realiseren.

De ondergetekenden personen vinden dat dit alleen te realiseren is op een agrarisch bouwvlak.

Naam	Adres	handtekening
		

B&W van Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen



112
7

Strijen, 10 maart 2008.

Betreft: Zienswijze Concept Gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Geacht College van Bestuur,

Bij deze sturen wij u een zienswijze in het kader van de concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen:

Het Oude Land van Strijen is aangemerkt als ALN, Ecologische Hoofdstructuur Milieubeschermingsgebied voor stilte, Natura 2000 gebied.

In de nota regels voor ruimte wordt de vestiging van een transportbedrijf vlakbij woningen uitgesloten.

Wij verzoeken u de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 niet positief te bestemmen.

In afwachting van uw antwoord verblijven wij,



GEEMEENTE STRIJEN staknummer 2008.1234

Ontvangstdatum: 11-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 06-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1085

Ontvangstdatum: 03-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 28-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H2
8

B&W van Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen

Per fax met ontvangstbevestiging
(078) 6748295

Strijen, 3 maart 2008

Betreft: Zienswijze Concept Gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Geacht College van Bestuur,

Bij deze sturen wij u een zienswijze in het kader van de concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen:

- 1 Hoe gaat u de kartbaan met geluid- en stankbelasting en verkeersaantrekkende werking inpassen in het direct omliggende gebied met de kwalificaties, Nationaal Landschap, Natura 2000, Ecologische hoofdstructuur, Milieu beschermingsgebied voor stilte, ALN en Natuurgebied ?

Wilt u de maatregelen per kwalificatie (7x) aangeven en wel zodanig dat de kwalificaties niet negatief worden belast maar positief worden versterkt door de vestiging van de kartbaan ?

- 2 Ad. 2.4.2. "geen beperkingen in het grondgebruik die ondernemers hinderen bij het inspelen op marktontwikkelingen".

- a Wat verstaat u onder geen beperkingen in grondgebruik. Wilt dit exact Definieren ?

- b Wilt u aangeven hoe dit zich wordt ingepast in de doelstellingen van het streekplan.

- 3 "Planologische belemmeringen en extra regelgeving moeten worden beperkt om als ondernemer voldoende vrijheid te behouden om snel op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen "

- a Wat wordt precies onder planologische belemmering verstaan ?
- b Wat wordt precies onder voldoende vrijheid verstaan ?
- c Wat is snel ?

- d Over welke beperkingen en welke vrijheden gaat het hier en hoe verhoudt zich dat tot de hoofddoelstelling van het streekplan, namelijk duurzame ontwikkeling ruimtegebruik en het behoud van de kwaliteiten in het buitengebied ?

- 4 " Gemengde tuinbouwbedrijven vormen een productietak die in enkele gevallen in het plangebied voorkomen en die bovendien behoefte heeft aan uitbreiding. Een gemengd tuinbouwbedrijf is een bedrijf dat in nagenoeg gelijke mate gericht is op het telen van gewassen zoals groente, fruit, bloemen en heesters in kassen en in open grond. Een kenmerk van gemengde tuinbouwbedrijven is de behoefte aan teeltondersteunende voorzieningen. Bestaande gemengde tuinbouwbedrijven worden positief bestemd inclusief de aanwezige kassen. Nieuwe kassen worden niet toegestaan in het kader van de aantasting van de openheid ";

Wilt u exact aangeven om welke bedrijven het gaat en waarom deze positief bestemd moeten worden?

- 5 Het Oude Land van Strijen is aangemerkt als ALN, Ecologische Hoofdstructuur Milieubeschermingsgebied voor stilte, Natura 2000 gebied.

In de Nota Regels voor Ruimte (PZH) wordt impliciet de vestiging van een transportbedrijf en of ambulante bloemen(groot) handel vlakbij woningen uitgesloten.

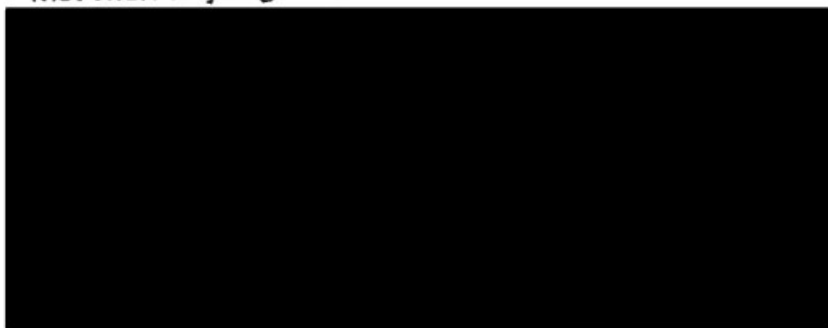
Wij verzoeken u de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 niet positief te bestemmen.

- 6 Welke bedrijven worden precies bij 3.6 bedoeld, kunt u de naam, Bedrijfsomschrijvingen, bedrijfstype en adres gegevens vermelden ?
- 7 Kunt u een kaart of lijst met bestaande bouwvlakken aangeven?
- 8 Ad. 3.6.1. Voorstel ; geen verblijfsrecreatie in het Oude Land toestaan om verrommeling van het landschap tegen te gaan conform doelstelling VROM.

Wij verzoeken u voorgaande vragen 1 t / m 8 inclusief subvragen duidelijk te beantwoorden zonder vragen onbeantwoord te laten of samen te voegen. Een helder bestemmingsplan voorkomt verrommeling van het landschap.

In afwachting van uw antwoord, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,



Ritselaarsdijk 10 3291 KA Strijen T 0188 - 575089, F 576 866 E-mail: jdg@jae.nl



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.12.11

Ontvangstdatum: 11-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 06-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H2
9

B&W van Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

Westmaas, 10 maart 2008

Betreft: Zienswijze Concept Gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen

Geacht College van Bestuur,

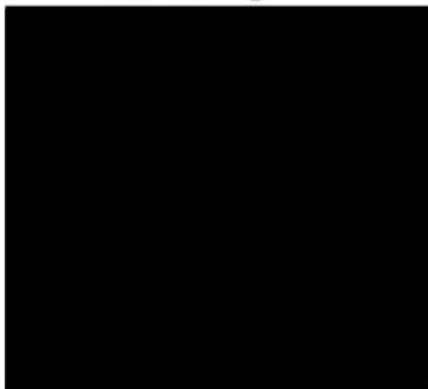
Bij deze stuur ik u mijn zienswijze in het kader van de concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen:

Het Oude Land van Strijen is aangemerkt als ALN, Ecologische Hoofdstructuur Milieubeschermingsgebied voor stilte, Natura 2000 gebied.

In de nota regels voor ruimte wordt de vestiging van een transportbedrijf vlakbij woningen uitgesloten.

Ik verzoek u dan ook u de illegaal gevestigde ambulante bloemenhandel en bloemengroothandel op de Ritselaarsdijk 12 niet positief te bestemmen.

In afwachting van uw antwoord verblijf ik,





— — —
— — —
— — —



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.915

Ontvangstdatum: 22-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 18-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdeling:

H2
H

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Strijen,
Waleplein 2
3291 CZ Strijen.

Onderwerp:
Concept gebiedsvisie

Referentie:

Datum:
18 feb. 08

Dames en heren,

Op basis van het tafeltjes gesprek en de concept gebiedsvisie wil ik mijn ongerustheid over het plan kenbaar maken:

In het tafeltjes gesprek heb ik mijn activiteiten m.i. duidelijk kenbaar gemaakt. Wij fokken dressuur- en springpaarden gericht op de topsport. Deze paarden gaan bij ons, of bij derden, in opfok en/of africhting en training. Wij kunnen dit ook doen voor derden of samen met derden. Hiervoor beschikken wij nu over een rijbak van 20 x 40 m, een longeerbak van 18/m doorsnede en een verharde uitloop van ca 225 m.

Bij verwerving van het perceel hebben wij bewust de agrarische bestemming intact gelaten omdat o.i. het fokken en opfokken van paarden een agrarische activiteit is. In het tafeltjes gesprek kreeg ik geen informatie waar onze activiteit in ondergebracht zou worden. "Hiervoor was de inventarisatie en het nieuwe plan".

In de concept gebiedsvisie vind ik geen onderdeel waar onze activiteit in gaat passen.

In het concept wordt benadrukt dat de paarden bak geen wedstrijdafmetingen mag hebben (20-60), maar dat dit beperkt moet blijven tot 20-40. Ter informatie 20-40 is een wedstrijdafmeting voor een deel van de sport. Gezien het feit dat paarden steeds groter worden en de sport eisen steeds hoger, is training en africhting in een 20-60 rijbak vereist. Om de sport de noodzakelijke ruimte te geven is het voorgestelde gebruik van de onbebouwde gronden te beperkt en zullen de Gemeente en de gebruikers in de toekomst zeker tegen problemen gaan aanlopen.

Wij verzoeken U de paardenhouderij de noodzakelijke ruimte te geven en meer duidelijkheid te geven over onder welke functie onze activiteiten gerangschikt zullen worden.

Wij verzoeken U goede nota te nemen van onze zienswijze en ons nader te informeren.

Hoogachtend



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.052

Ontvangstdatum: 19-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 15-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:



STRIJEN

H2
12

Naam:

Adres:

Postcode/Woonplaats: 3201 ES Stegen

Telefoonnummer:

Ten aanzien van de concept gebiedsvisie voor het bestemmingsplan buitengebied wil ik graag de volgende zienswijze kenbaar maken:

* Wij wonen nu in het Buitengebied, volgens het nieuwe bestemmingsplan is dat in de toekomst bebouwde kern. We hebben nu verschillende huisdieren bij onze woning, zoals kippen, haren, paviljoen, pony's en geiten, dit is nu toegestaan, we hopen dat dat in de toekomst dan ook zo kan blijven, en dat u als gemeente daarachter staat. Wij hebben 16 jaar geleden bewust gekozen om buiten de bebouwde kern te gaan wonen voor de dieren.

* Wij hebben ook nog een perceel grond, kachstrale afdwaling Strijen [redacted]. Omdat de Boerenschuur op [redacted] gesloopt wordt, hebben wij het verzoek of op ons perceel, herbouw mag plaatsvinden met het nummer [redacted].

Handtekening

[redacted signature]





STRIJEN

42
13

Naam:

Adres:

Postcode/Woonplaats: 3291 EP Strijen

Telefoonnummer:

Ten aanzien van de concept gebiedsvisie voor het bestemmingsplan buitengebied wil ik graag de volgende zienswijze kenbaar maken:

Betreft: vaststelling bouwblok

Mijn huidige bouwblok (100 m x 150 m) wordt doorsneden door een stikstofleiding van Air Liquide waardoor het soms onmogelijk is om effectief gebruik te kunnen maken van het bouwblok in de nabije toekomst.

Mijn verzoek is of mijn bouwblok flexibel ingetekend kan worden. Indien dit niet kan, zou dan beschreven kunnen worden dat het bouwblok in de verdere toekomst kan meegroeien met de ontwikkelingen van mijn bedrijf.

Handtekening



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



H2
19

Strijen, 12 maart 2008

Strijen kent meer ligplaatsen voor woonschepen in het vigerende bestemmingsplan dan de drie genoemde in de concept gebiedsvisie.

Dit

zijn drie kavels in de Strijense haven.

In de Strijense haven liggen al zeker 50 jaar woonboten. Sectie G684 van de Strijense haven was tot 1978 eigendom van de heer [REDACTED] en daarna was de Strijense haven ons eigendom. Bij de ruilverkaveling in 2000 is sectie G684 van de Strijense haven overgegaan naar het waterschap, met uitzondering van bovengenoemde drie locaties. Deze percelen zijn dus ons eigendom en betreffen ligplaatsen voor woonboten. Op deze locaties liggen al meer dan 50 jaar woonboten, zij het dat tijdelijk Steenplaats 44A niet is verhuurd aan een woonbooteigenaar. Ten tijde van de veldinventarisatie (juli 2007) lag er nog wel een woonboot op Steenplaats 44A. Deze woonboot is door de erven van de toenmalige huurder kort daarna weggehaald.

In de concept gebiedsvisie (pagina 42) wordt gesteld dat er een uitsterfbeleid wordt toegepast voor woonschepen en dat dit beleid wordt gecontinueerd in het nieuwe bestemmingsplan, aangevuld met een regeling voor sanering van de aanwezige woonboten.

Niet gemotiveerd wordt waarom onze percelen niet meer zouden mogen worden gebruikt als ligplaats voor een woonboot. Er heeft geen zorgvuldige afweging van belangen plaats gehad. Daarenboven wordt zo het meest doelmatig gebruik van onze percelen belemmerd.

Voorts is ons niet duidelijk wanneer dat uitsterfbeleid zou zijn vastgesteld.

Tijdens de informaticavond heeft opdrachtgever in [REDACTED] gemeld dat de locaties van de woonboten positief bestemd worden en dat dat betekent sanering en een walwoning of een andere locatie. Wat hier van ook zij, wij zijn eigenaar van de drie percelen en vinden dat deze drie ligplaatsen voor woonboten als zodanig bestemd dienen te worden. Er zijn geen dringende redenen die een beperking van het gebruik van deze percelen rechtvaardigen. De drie ligplaatsen voor woonschepen liggen in/achter de aanwezige lintbebouwing en behoren ons inziens daarom bestemd te worden als ligplaatsen voor woonschepen. Wij kunnen ons niet verenigen met het plan, omdat dit leidt tot economische kapitaalsvernietiging en wij aldus grote financiële schade lijden.

Zoals nu verwoord in het concept, wordt geen recht gedaan aan het standpunt van de landelijke overheid dat wonen op het water een volwaardige woonvorm is die gelijk gesteld dient te worden aan wonen op de wal en waarvoor zoveel mogelijk dezelfde rechten en plichten dienen te gelden. Enige jaren geleden zijn deze woonboten aangesloten op de

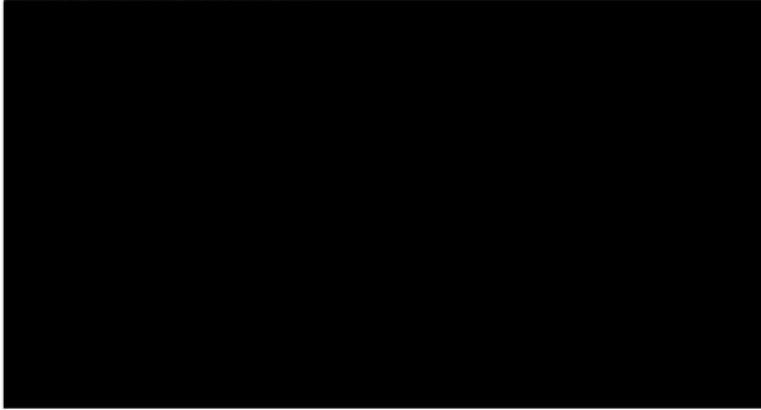
riolering, stonden en staan wij en onze huurders op deze adressen ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie en betalen wij (on)roerend zaakbelasting

Conclusie:

De drie ligplaatsen voor woonboten dienen als zodanig bestemd te worden omdat:

- er niet wordt gemotiveerd waarom onze ligplaatsen, onze woningen dienen te verdwijnen;
- er geen dringende reden is die het meest doelmatige gebruik van deze drie percelen in de weg staat;

Met vriendelijke groet,





Oostelijke Kanaalweg 5 4424 NC Wemeldinge
Postbus 402 4460 AV Goes
Tel. 0113-629000 Fax 0113-629201
Rabobank Goes Swiftcode: RABONL2U
IBAN: NL 11 RABO 0320532089
HR Middelburg 22007125 BTW nr. NL001597358B01
Internet: www.czav.nl E-mail: czav@czav.nl

42
15

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Strijen.
Postbus 5881
3290 EA Strijen

AANTEKENEN

Wemeldinge, 13 maart 2008.

Betreft: concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied.

Geachte College,

De bovengenoemde conceptvisie ligt tot 17 maart 2008 ter inzage en er kunnen binnen de gestelde termijn zienswijzen worden ingediend.

CZAV wil van de mogelijkheid gebruik maken door middel van deze brief. CZAV heeft een bedrijf gevestigd aan de Strijensedijk 8a Mookhoek.
Dit is volgens ons gelegen in de zone A1.

Onze zienswijzen zijn de volgende:

1. In het bovengenoemde stuk wordt terecht gesteld dat de mogelijkheid tot het uitbreiden van agrarische en niet-agrarische bebouwing veelal noodzakelijk is voor de continuïteit van een bedrijf. Volgens het bovengenoemde stuk mag een bedrijf uitbreiden tot maximaal 10% van de bestaande bedrijfsgebouwen binnen het huidige bouwvlak. Wij zijn van mening dat dit te beperkt is voor een gezonde toekomst van een bedrijf en feitelijk een "sterfhuis" constructie is voor de bestaande bedrijven in het buitengebied. Wij zouden willen pleiten voor ruimere mogelijkheden.
2. Voor de mogelijke vervolgactiviteiten binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt verwezen naar tabel 3.2. CZAV is van mening dat deze tabel te beperkt is. Het betekent dat de activiteiten bij verkoop dusdanig worden beperkt dat de locatie zo goed als waardeloos is geworden. Wij pleiten er dan ook voor niet alleen te verwijzen naar tabel 3.2 maar ook naar tabel 3.1.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw bericht af.

Hoogachtend

Coöperatieve Zuidelijke Aan-
en Verkoopvereniging UA
H.C. de Lange
Beheer onroerend goed


GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1295
Ontvangstdatum: 14-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 09-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.051

Ontvangstdatum: 19-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 15-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H2
16

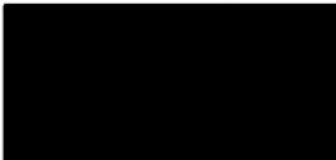
Geachte mevrouw Bos en Burgermeester en Wethouders,

Ik heb de concept gebiedsvisie gelezen en wil u verzoeken om rekening te houden een mogelijk toekomstige bouwaanvraag. Het betreft Perceel [REDACTED] in De Klem. Hier staat een schuur op waarvan de wens aanwezig is om deze te vervangen door twee andere schuren.

Of wij hier uiteindelijk toe kunnen overgaan om een bouwaanvraag in te dienen, hangt bijvoorbeeld af van de toekomstige financiële middelen. Echter ik wil het idee wel alsvast kenbaar maken.

Graag ontvang ik een bevestiging van de ontvangst van deze mail. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,



Strijen 23-02-2008.

Aan; gemeente Strijen.

Van; 



GEMEENTE STRIJEN - documentnummer 2008-1000

Ontvangstdatum: 27-02-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 23-04-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

42
17

Betreft; zienswijze aangaande de concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied.

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik mijn zienswijze ten aanzien van de concept gebiedsvisie voor het bestemmingsplan buitengebied kenbaar maken.

Na het concept gebiedsvisie doorgelezen te hebben, heb ik toch wel enkele bedenkingen. U begint met de hoofd doelstelling "behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buiten gebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw in samenhang met het behoud van de openheid en waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen". Ik ben landbouwer dus de doelstelling "behoud en ontwikkeling grond gebonden landbouw" doet mij veel deugt ook de rest van de tekst is niet veel mis mee, maar hier schuilen vooral de gevaren voor het eerst genoemde.

Ik ben landbouwer in het " Oudeland van Strijen" en vooral hier zijn veel aspecten opgenomen in de visie die vooral in de toekomst voor problemen gaan zorgen voor de continuïteit van de agrarische bedrijven. Ik heb het dan over uitbreiden van bedrijfs gebouwen, nog meer nadruk op milieu regelgeving, erg veel nadruk op natuur, een zeer beperkte keuze uit neven functies op het bedrijf, ook al zijn ze agrarisch gerelateerd. Ook de teelt van voedergewassen wordt verboden dit i.v.m zichtbeperkingen voor de vogels en verdere landschapswaarden. Hoe zit het dan met de verruiging in het natuurgebied ik doel op de wilgen die overal de grond uit komen en de rietkragen en de grootste ergernis van de landbouwers de vele akkerdistels vele hectares vol.

Ook de onderzoeken die bij nieuwbouw verplicht zijn of worden, zoals toetsing aan de flora en fauna wet en archeologisch onderzoek vind ik overbodig en ook het feit dat de kosten bij de aanvrager van de vergunning gelegd worden is mijn inziens niet terecht. Deze onderzoeken dienen een algemeen belang, laat de kosten dan betaald worden door de gemeente en niet door de vergunning aanvrager. Het kost duizenden euro's en je ziet er niets van terug.

Het spijt me te moeten zeggen dat het plan een beetje van een dictatuur weg heeft je moet van alles en je mag bijna niets. Aandacht voor natuur en milieu vind ik ook belangrijk, maar we moeten het niet de overhand laten krijgen. De natuur past zich wel aan, kijk maar in het havengebied van Rotterdam, waar een grote variëteit aan vogels broedt en leeft. Als het natuur gebied in het "oudeland van Strijen beter beheerd zou worden dan is een gangbaarder landbouw aan de randen mogelijk en misschien zeer wenselijk. Ik doel dan op voedzame vegetatie.

Vooraf de jonge vogels en de overwinterende ganzen profiteren daarvan.

Ik zou u willen vragen toch nog eens de belangen van de landbouw te heroverwegen en vooral al in het "Oudeland van Strijen". Volgens mij is het juist voor de vogels van groot belang dat er buiten het natuurgebied, maar binnen het "oudeland" gefourageerd kan worden op land met een goede kwaliteit aan voedsel. Ook voor mijzelf en andere collega boeren moet er perspectief blijven om op een normale manier je brood te verdienen zonder allerlei beperkingen want die zijn er al volop.

Hopende dat u hier wat mee gaat doen verblijf ik,

Met vriendelijke groet,



Maasdam, 13 maart 2008

H2
18

College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen

betreft: zienswijzen concept Gebiedsvisie Bestemmingsplan Buitengebied

Geacht college,

Hier deel ik U mijn zienswijzen op de concept Gebiedsvisie Bestemmingsplan Buitengebied mee.

1. Als bewoner van het aan uw gemeente grenzende buitengebied vraag ik me af hoe de afstemming met de omliggende buitengebieden van buurgemeenten plaatsvindt. Daar de gemeentegrens in het buitengebied nergens waarneembaar is, is het voor de eenheid in het buitengebied van belang, dat overal dezelfde regels in het buitengebied gelden.
2. Bij de begrenzing van het plangebied zondert U op pag 3 de 3 kernen uit. Maar ik heb toch de indruk, dat in figuur 1.1 ook de kartbaan in het Oudeland wordt uitgezonderd. Maar de kennelijk uitzondering van de kartbaan kan nog reden zijn om geen aandacht te besteden aan de effecten van die kartbaan. Vooral de geluidhinder is tot ver buiten de kartbaan waarneembaar zijn; vaak kan ik in de weekeinden de kartbaan hier in Maasdam horen. Die kartbaan hoort hier natuurlijk helemaal niet thuis in een stiltegebied en zou dus beëindigd moeten worden.
3. Daarnaast wordt heel weinig aandacht besteed aan recreatiewoningen. Ik werd, samen met een aantal omwonenden, enkele weken geleden onaangenaam verrast door een voornemen om 10 recreatiewoningen aan de Ritselaardijk (aan de Strijense zijde) te willen bouwen. In de visie wordt alleen gesteld, dat permanente bewoning dient te worden tegengegaan en dat nieuwe bouwvlakken niet gewenst zijn. Maar hoe om te gaan met bestaande situaties, die bv verouderd of ongebruikt zijn of in kwetsbare gebieden liggen. Dat zijn toch ongewenste situaties en daar zou toch naar een vorm van beëindiging gewerkt kunnen worden. Ook worden onder Nadere uitwerking (hoofdstuk 3) bij de categorisering van verblijfsrecreatie (par 3.6.1) recreatiewoningen niet meer genoemd.
4. Voor burgerwoningen wordt aangegeven een maximale inhoud van 650 m3. Maar hoe wordt omgegaan met bestaande burgerwoningen, die al groter zijn dan 650 m3 ?

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groeten



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1336

Ontvangstdatum: 17-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 12-05-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H12
19

[REDACTED]
Van: Liesbeth Bos [Liesbeth.Bos@strijen.nl]
Verzonden: dinsdag 26 februari 2008 16:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: best. plan

Hoi,

Onderstaande mail ontvingen wij nog van de [REDACTED].

De toegezonden reacties in het kader van de gebiedsvisie stuur ik jullie later nog toe.

Groeten, liesbeth

Nog enkele punten betreffende het bestemmingsplan Buitengebied.

Blz. 30.

Wat is het bezwaar tegen boomkwekerij. Een boomkwekerij doet niets af aan de openheid zolang het geen grote oppervlakten zijn. Het iets heel anders dan echt bos. Dat hoort niet in de HW.

Blz 31.

Kavelpaden. 50 m² direct toestaan is heel erg weinig je hebt het dan over maximaal 20 m kavelpad. Een bietenstortplaats is zo maar 1000 m². Het argument dat het verhardoppervlak is en dus ten kosten gaat van het waterbergend vermogen is erg vergezocht. Er is in de polder waterbergend vermogen meer dan zat. Het probleem met de waterberging zit in de dorpen en niet op de landbouwpercelen.

Blz 32.

Mestbassins voor eigen gebruik bestaan die wel? De bassins worden meerdere malen per jaar gevuld en geleegd. Gelet op de kosten zal het nooit alleen tot eigen gebruik beperkt blijven. Meestal worden ze op het perceel van een boer aangelegd en gebruikt door de mesttransporteur en heeft de boer er zelf geen kosten en omkijken naar.

Blz 35.

Nevenfuncties beslist niet in kassen. Wat is het bezwaar tegen het "tijdelijk" stallen van caravans in kassen om deze nog enigszins rendabel te maken. Bovendien zijn de caravans dan van de straat.

Hoe gaat de gemeente om met bedrijven, niet legaal gevestigd, in agrarische gebouwen nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden en welke volgens het nieuwe bestemmingsplan ook niet in aanmerking komen voor een vergunning.

Groet [REDACTED]

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u een elektronisch afschrift van een besluit ontvangt, wordt ook altijd per post het officiële document aan u toegezonden. Slechts het origineel heeft juridische status.

Gemeente Strijen



GEMEENTE STRIJEN - streeknummer 2008.1366

Ontvangstdatum: 18-03-2008
 Behandelend ambtenaar: Bos, L.
 Classificatiecode: -1.731.2.12
 Streefdatum: 13-05-2008
 Copie aan:
 Paraaf Afdoening:



HWL

Hoekschewaards Landschap

H3
1

Aan Burgemeester en wethouders van Strijen
 postbus 5881
 3290 EA STRIJEN

Kenmerk mp/jp/0080314

uw kenmerk LB/455

datum 14 maart 2008

uw brief van 29 januari 2008

betreft concept gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied

Bijlagen --

contactpersoon J.P. Prince

Geacht college,

De "Vereniging tot behoud van natuur, landschap en dorpschoon in de Hoeksche Waard" (hierna te noemen Hoekschewaards Landschap), geeft hierbij haar zienswijze op de concept-gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied Strijen.

Over het algemeen heeft de opzet en inhoud van deze visie onze instemming. De functie-eisen worden benoemd en afgewogen tegen de streefbeelden.

1.5 Planproces

In het planproces missen wij een relatie met belangenorganisaties zoals Stichting Rietgors, Waterschap Hollandse Delta, LTO Noord en Hoekschewaards Landschap.

2.2 Doelstelling voor het bestemmingsplan

Wij zouden graag "aardkundige waarden" aan de uitgangspunten zien toegevoegd. Hoewel de aardkundige waarden in de Hoeksche Waard beperkt zijn, doordat het gebied vrijwel volledig als cultuurlandschap tot stand is gekomen, zijn bodemsamenstelling (veenbodem in het Oudeland, zeeklei in de omringende polders), kreken en de getijdenoevers hier voorbeelden van.

2.4.1. Duurzaam waterbeheer

Het bestemmingsplan dient de voorwaarden te borgen voor een duurzaam waterbeheer. Het beheer zelf is geregeld in het (in ontwikkeling zijnde) gemeentelijk waterplan en de peilbesluiten. Het bestemmingsplan kan hierop anticiperen door het stellen van voorwaarden aan het watersysteem, zoals het kwalificeren van watergangen met de bestemming natuur- en of landschapswaarde, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Voor water rond de kern Strijen zouden mogelijkheden voor het creëren van zogenaamde waterbalkons kunnen worden opgenomen.

Bij de alinea " strijdigheid van functie-eisen" merken wij op dat de kleine (tertiaire) watergangen over het algemeen weinig natuurwaarde hebben. Vaak bevatten deze watergangen, vanwege bemaling, te weinig water en wordt zelfs het, volgen het IWBP-2 vereiste minimale peil van 0,50 meter niet gehaald. Wij stellen dan ook voor bij watergangen de primaire en secundaire functies aan te geven (natuur, agrarisch, waterberging).

2.4.2 Natuur

In de opsomming van natuurgebieden missen wij de Sasseplaat. Ten aanzien van vleermuizen merken wij op dat in het buitengebied vooral lijnvormige elementen, zoals boomsingels en erfbeplanting, van groot belang zijn. In combinatie met waterelementen kunnen zo goede leefomstandigheden worden geschapen voor de watervleermuis, waarvan bekend is dat deze in de omgeving van de binnenbedijkte Maas kan voorkomen.

2.4.2 Landschap en cultuurhistorie

Wij merken op dat er zeer zorgvuldig zal moeten worden omgegaan met het begrip landgoederen. Landgoederen kunnen naar onze mening, toegevoegde waarde hebben aan de rand van of nabij bestaande bebouwing. In het open landschap vormen zij een te groot contrast met de omgeving en kan er geen of nauwelijks sprake zijn van een verantwoorde landschappelijke inpassing.

2.4.2 Afweging en conclusie

Het bestemmingsplan zou gedifferentieerd moeten kijken naar de diverse functie-eisen. Het Oudeland van Strijen is primair natuurgebied, met secundaire functie agrarisch. Voor de overige polders kan een soortgelijke redenering worden gevolgd, zoals primair de agrarische functie, secundair, natuur, recreatie of bijvoorbeeld wonen in het buitengebied.

2.4.3 Nieuwe bebouwing en beplanting

Bij beplanting zouden wij graag als uitgangspunt zien opgenomen dat zoveel als mogelijk gebruik gebiedseigen beplanting zal worden gestimuleerd.

2.4.6. Duurzame energie

In het plangebied zijn, volgens ons, vanuit landschappelijk oogpunt, geen mogelijkheden voor windturbines. Niet alleen verstoren deze het landschappelijk beeld in de directe omgeving, maar ook op de nog grottere open ruimten in het plangebied wordt de horizon meer en meer door dit soort elementen beheerst. Wij onderschrijven het in de gebiedsvisie geformuleerde uitgangspunt voor kleinschalige biomassavergistingsinstallaties. Echter dient hierbij een directe relatie met de eigen agrarische bedrijfsvoering te bestaan. Verzamelinstallaties zijn, mede vanuit het oogpunt van transport, ongewenst. Ook de teelt van biomassa als primair product is naar onze mening niet gewenst. Vergistingsinstallaties zouden daarom slechts mogelijk moeten zijn ten behoeve van (bedrijfseigen) afvalverwerking. Energiewinning mag geen primair doel worden.

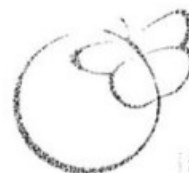
2.5 Zonering

De gebiedsvisie volgt de zonering zoals vastgelegd in de regionale structuurvisie en het streekplan. Wij merken op dat deze zoneringen niet volledig overeenstemmen. Ook merken wij op dat het bestemmingsplan deze zonering op polderniveau zou moeten volgen. Bijvoorbeeld op het gebied van openheid heeft Polder Oud-Bonaventura een geheel ander karakter dan bijvoorbeeld de Mariapolder. Per polder zouden daarom kwaliteitskenmerken moeten worden benoemd. Ook missen wij in de gebiedsvisie de mogelijke ontwikkeling van een ecologische structuur tussen het Oudeland van Strijen en de oeverlanden.

2.5.3 Toekomstperspectief

De gebiedsvisie stelt dat het dempen van watervolle waterlopen aan nadere regels verbonden moet worden. Wij stellen dat ten aanzien van waardevolle waterlopen een absoluut verbod tot demping dient te worden ingesteld. De gebiedsvisie stelt kreken en sloten kennelijk op één lijn. Wij zouden een onderscheid willen maken tussen kreken en overige natuurlijk gevormde natte elementen enerzijds en overige (gegraven) watergangen anderzijds. Het beleid voor overige watergangen kan minder restrictief zijn, mits natuurlijk het onttrekken aan het natte areaal elders wordt gecompenseerd.

De beleidslijn voor landgoederen zouden wij via nadere regelgeving (voorschriften) op



HWL

Hoeksche Waard Landschap

landschappelijke aspecten gebonden willen zien. Het bestemmingsplan zou hierin kunnen voorzien door landgoederenzones aan te wijzen, gebieden waar de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van één of meer landgoederen. Hiermee wordt voorkomen dat landgoederen worden gerealiseerd op landschappelijk minder geschikte locaties, eenvoudigweg omdat op een dergelijk locatie een mogelijkheid tot grondverwerving aanwezig is.

2.5.4 Zone Aln

De gebiedsvisie stelt dat verstoring door intensief recreatief gebruik dient te worden tegengegaan. Wij wijzen hier, wellicht ten overvloede, op de aanwezigheid van de kartbaan, waarvan de planprocedure nog gaande is. Wij zouden dan ook in het bestemmingsplan verplaatsing of sluiting van de kartbaan als beleidslijn opgenomen willen zien.

2.5.5 Zone N

Wij missen de Sasseplaat in de lijst met natuurgebieden. De gebiedsvisie vermeldt dat de slikken en gorzen over het algemeen zeer open zijn. Dit geldt zeer zeker voor een groot deel van de buitendijkse gebieden langs het Hollandsch Diep en Haringvliet. Echter het gedeelte, dat onder de gemeente Strijen valt, bestaat volledig uit doorgeschoten wilgenbos en riet. Voor wat betreft waterrecreatie stellen wij dat de waterlopen in natuurgebieden in principe niet in aanmerking mogen komen voor waterrecreatie. Behoud en toestaan van waterrecreatiebedrijven kan naar onze mening dan ook niet als beleidslijn gelden. Wij vragen ons ook af welke bestaande waterrecreatiebedrijven op dit moment activiteiten uitvoeren in natuurgebieden.

Wij zouden een zone voor water met natuur en landschappelijke waarde opgenomen willen zien in het bestemmingsplan. Deze bestemming is ook in lijn met het beleid van andere gemeenten. Ook de oeverzone van deze wateren zou onder de zone moeten vallen. Andere gemeenten hanteren een zogenaamde vijftigmeter- of dertigmeterregeling, al naar gelang het belang van de watergang. Aan deze bestemming kunnen nadere voorschriften worden verbonden, zoals een aanlegvergunningstelsel.

3.2.1 Glastuinbouw

De gebiedsvisie geeft aan dat deze hectares conform het huidige gebruik bestemd zullen worden. Niet duidelijk is of dit uitsluitend bestemd, maar niet als zodanig in gebruik zijnde glas betreft, dan wel dat hier ook de uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha onder valt.

3.2.4 Graven en dempen van sloten

De gebiedsvisie geeft aan dat uitsluitend in Aln-gebied een aanlegvergunning voor watergangen zal gelden. Wij stellen dat watergangen in het Al-gebied (vlieten en kreken) vanwege hun landschappelijke en natuurwaarde eenzelfde bescherming moeten genieten en daarom als Wln-gebied (water met landschaps- en natuurwaarde) dienen te worden aangeduid. Hiermede kunnen ook de oeverzones via een aanlegvergunning beschermd worden. De keur van het Waterschap is hiertoe niet toereikend.

3.3 Natuur

De gebiedsvisie zou nader aan moeten geven welke gebieden als ecologische zone zullen worden gekenmerkt en daarom onder de wijzigingsbevoegdheid zullen vallen. Het hoofdstuk natuur is tamelijk summier. Zo missen wij een beschermende bestemming voor kreken en kreekoevers (zie ook onder 3.2.4). Ook ontbreekt een beleid voor ecologische bestemming (al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid) van dijken.

3.4 Water

Ook deze paragraaf is summier. Een verwijzing naar het waterplan is naar onze mening niet voldoende. Het Waterplan is een nadere uitwerking van de Kaderrichtlijn Water en is voorwaarden scheppend voor inrichting en beheer. In het bestemmingsplan dienen de

planologische voorwaarden te worden opgenomen (beschermde oeverzones, water met natuur- en landschapswaarde).

3.9 Landgoederen

Wij plaatsen een kritische opmerking bij landgoederen ter versterking van de PEHS. De PEHS bestaat bijna volledig uit krekennatuur. Dit zijn landschappelijke juweeltjes die door een landgoed aan landschappelijke kwaliteit kunnen inboeten omdat deze solitair in het landschap komen te liggen. De vraag is of landgoederen niet beter kunnen aansluiten aan bestaande bebouwing.

Tabel 3.1

Wij vinden het toestaan van kano- of bootverhuur (op basis van vrijstelling) in het Aln gebied niet toelaatbaar. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt en de bevaarbare watergangen bevinden zich goeddeels in het Natuurgebied van het Oudeland van Strijen tot de brede watergang langs de Waleweg.

Tot slot geven wij als algemene opmerking aan dat de landschappelijke kwaliteiten van het landschap (per polder) benoemd zouden moeten worden. Vanuit deze kwaliteitsbenoeming (waarbij kwaliteiten als openheid, stilte en nachtelijke duisternis in aanmerking genomen zouden moeten worden) zou vervolgens meer gedifferentieerd naar planologische ontwikkelingen kunnen worden gekeken, zoals landgoederen, recreatieve invullingen en agrarische bebouwing.



Namens Hoekschewaards Landschap,
J.P. Prince

NOORD

Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

Vestiging Haarlem



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2008.1322

Ontvangstdatum: 17-03-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 12-05-2008
Copie aan:
Paraaf Aldoening:

Gemeente Strijen
het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5581
3290 EA STRIJEN

Doorkiesnummer: 088 - 888 66 66 Datum: 14 maart 2008
Faxnummer: 088 - 888 66 36

Referentie: ZH/JB/WV/08.039

Betreft: Reactie gebiedsvisie bestemmingsplan buitengebied

Geacht College,

LTO Noord en de LTO Noord afdeling De Hoeksche Waard geven hierbij een reactie op het concept 'gebiedsvisie (voorontwerp) bestemmingsplan buitengebied', zoals die door de gemeente Strijen is opgesteld.

Algemeen

Allereerst complementeert LTO Noord de gemeente met de openheid waarop zij deze concept gebiedsvisie heeft samengesteld. Als belangenbehartigingsorganisatie constateren wij een open houding van de gemeente naar de samenleving en een bereidheid om te luisteren naar de burgers als individuele belanghebbenden en naar de maatschappelijke organisaties, die beiden de mogelijkheid hebben gekregen om middels het tafeltjes overleg hun wensen kenbaar te maken. Wij beseffen als organisatie dat het uiteindelijke bestemmingsplan straks het resultaat is van die vaak verschillende wensbeelden en dat daarbij niet ieder wensbeeld volledig kan zijn ingevuld.

Als belangenbehartigingsorganisatie zullen we ons in deze reactie -maar ook in de verdere bestuurlijke procedure- richten op de grote lijnen, waarbij we ons inzetten voor een blijvende landbouwfunctie, die gebaseerd is op een economisch, ecologisch en maatschappelijk fundament, dat voor de komende jaren mogelijkheden biedt voor onze leden om hun bedrijven zo in te blijven richten dat het voor nu en voor de toekomst een meerwaarde betekent. Wethouder Wilko van Tilburg constateert in zijn eerste nieuwsbrief terecht dat het buitengebied vorm is gegeven door de agrarische bedrijven en dat die hebben gezorgd voor het huidige cultuurhistorisch buitengebied. De ontwikkelingen van de agrarische sector is een spiegelbeeld van de wereldmarkt en de maatschappij. Het is een taak van de gemeente om de wensbeelden zodanig te vertalen dat de agrarische bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen en dat die het buitengebied op een economische basis vorm kunnen blijven geven. Deze reactie zal daarbij de gemeente een aantal handvatten meegeven, die gebaseerd zijn op bovenstaande richting, waarbij wij dat doen vanuit onze expertise en praktijkervaringen die wij in de afgelopen jaren bij verschillende bestemmingsplannen hebben opgedaan.

Aanleiding

De gemeente constateert dat de ontwikkelingen in het buitengebied niet stil staan¹ en dat de landbouw geen allesbindende functie meer heeft. Wij willen u daarbij opmerkzaam maken op het volgende:

NOORD

- Dat de landbouw nog steeds wel die bindende functie uitoefent en wellicht nog wel meer dan voorheen. De landbouw heeft het platteland gevormd voor wat het nu is en zal die functie in de toekomst nog verder gaan invullen. Daarmee bedoelen we zeker niet dat de landbouw het alleenrecht heeft in het buitengebied. De landbouw vormt het en de maatschappij profiteert daarvan. Dat betekent wel dat de landbouw ontwikkelingsmogelijkheden moet houden en niet in een keurslijf wordt geduwd. Er moet ruimte blijven voor toekomstige ontwikkelingen met als uitgangspunt: verbetering van de economische positie en behoud c.q. verbetering van het buitengebied;
- Dat de glastuinbouw een onderdeel is van de landbouw in de totale breedte. Glasopstanden vormen vaak een onlosmakelijk onderdeel van een agrarische bedrijf en zijn daaraan ondersteunend. Ga dan ook niet zomaar bepalen dat die glasopstanden moeten verdwijnen, maar zoek uit wat de functie is van die kassen en wat dat betekent voor het bedrijf. En als de glasopstanden een economische meerwaarde hebben voor het bedrijf, zoek dan naar passende maatregelen, die voldoen aan de doelstellingen die u stelt voor het buitengebied, zodat het glas functioneel kan blijven en toch niet als storend wordt ervaren. Daarvoor zijn genoeg (teelt)technische mogelijkheden;
- Dat recreanten genieten van het platteland en ondersteunend zijn aan de landbouw. Recreanten zijn uw burgers die genieten van het buitengebied. U noemt ze in één adem met de andere functies die u als storend ervaart. Dat roept bij ons toch wel wat vraagtekens op;
- Dat burgers fraai willen wonen. Dat is voor de landbouw en voor het platteland meer een bedreiging dan een kans. Natuurlijk is het voor de individuele ondernemer aantrekkelijk als een burger een stuk grond of huis in het buitengebied kan kopen, zodat die van de rust en de ruimte kan genieten. Maar vaak is het ook diezelfde burger die de landbouw en de werkzaamheden op het platteland als lastig en bedreigend ervaart.

LTO Noord beschouwt het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om het platteland aantrekkelijk te houden. Wij kunnen alleen een morele oproep doen aan de zittende agrariërs om het platteland zo aantrekkelijk mogelijk te houden, dat doen we dan ook. Maar alleen de gemeente heeft de juridische middelen om dit ook af te dwingen. Handhaving in het buitengebied is een taak van de gemeente, die nagekomen dient te worden om de gezamenlijk doelstelling te realiseren.

De landbouw

Landbouwbedrijven kunnen grofweg opgedeeld worden in twee groepen. Ten eerste: bedrijven die het moeten hebben van hun primaire productie en bedrijven die naast de productie van hun corebusiness ook verbredingsactiviteiten hebben, zoals: zorg, natuur, toerisme, recreatie, boerderijverkoop, enzovoort. Alle mogelijkheden zijn denkbaar: verlevendigt het platteland en voldoe aan een maatschappelijke wens. Voor beide groepen landbouw willen wij aandacht vragen. En beide groepen passen in het buitengebied van Strijen en zijn daar ook te vinden.

In het kort willen we beide groepen verder toelichten:

- Bedrijven met alleen primaire productie. Dit zijn bedrijven waar een goede landbouwstructuur bittere noodzaak is. Onder een optimale landbouwstructuur verstaan we voldoende drooglegging, dat is een minimale drooglegging van 60 cm op het laagste deel van de polder. Tevens is het noodzakelijk dat de opstallen makkelijk voor het landbouwverkeer toegankelijk zijn en ze voldoende bouwvlak hebben (2 hectare). Dit laatste is nodig voor hun ontwikkeling, maar ook voor de milieu- en ruimtelijke ordeningseisen die u stelt. Wij constateren bijvoorbeeld dat u middels het bestemmingsplan wilt regelen dat het mestbassin binnen het bouwvlak wordt gesitueerd. Wij wijzen u erop dat als u eisen stelt aan de bestaande bedrijven omtrent dit soort zaken, u binnen het bestemmingsplan ook die faciliteiten moet scheppen om dit mogelijk te maken;
- Bedrijven met verbredingsactiviteiten. Deze bedrijven zijn veelal gelegen dichtbij of tegen de bebouwde kom. Het zijn bedrijven die naast hun primaire productie ook middelen genereren uit verbreding. LTO Noord heeft er heel veel moeite mee dat u deze activiteiten koppelt aan bedrijven die minder goed renderen.

Wij willen dit pertinent tegen spreken. Het is een economische wet dat de kostprijs gelijk moet blijven of moet dalen. Door technische middelen kan dat ook geschieden, maar dan moet het bedrijf vaak groeien om het mogelijk te maken, zodat de technische hulpmiddelen rendabel ingezet kunnen worden. Als vergroting van het bedrijfsoppervlak niet mogelijk is, omdat er gewoon geen landbouwgrond in de directe omgeving te koop is of te duur wordt aangeboden, gaan dit soort bedrijven zoeken naar andere economische dragers.

En juist vaak bij of in de buurt van de dorpskernen is het mogelijk om verbredingsactiviteiten op te pakken. Het biedt uw burgers een mogelijkheid om kennis te maken met de landbouw (kinderopvang, zorg, boerderij-verkoop, kamerverhuur, enz.). Tevens geeft het de landbouw de gelegenheid om functies in te vullen die in de kern niet gedoogd worden of mogelijk zijn. We denken daarbij aan boerderijcampings, boerengolf, fietsen, kanoën, skeeleren enz. U heeft het waarschijnlijk met een heel andere intentie opgeschreven dan dat het nu bij ons overkomt. Verbreding is een manier om een landbouwbedrijf economisch te runnen, waarbij gebruik gemaakt wordt van een maatschappelijke behoefte.

Agrarische gebieden met een +

Op bladzijde 23, hoofdstuk 2.5.3, *zone A1: Agrarisch gebied met landschappelijke waarden*.

In de gebiedsvisie geeft u aan dat het toekomstperspectief voor deze zone is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw. De beleidslijnen die u daar noemt spreken ons aan, behalve dat het voor ons onduidelijk is hoe u de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven wil gaan compenseren, c.q. waar u ze naar toe wil verplaatsen. In de visie wordt een sterke voorkeur uitgesproken om de verspreid liggende glastuinbouwbedrijven te verplaatsen. Het zijn deze glasopstanden die een functie hebben als ondersteunend glas voor gevoelige teelten en biedt gelegenheid voor de ondernemer om in onrendabele of onwerkbare uren toch zijn of haar tijd efficiënt en effectief te besteden. Wij dringen er bij de gemeente op aan niet zomaar over te gaan tot een glassaneringsbeleid, maar zich eerst te verdiepen in de functie van die glasopstanden en het uitplaatsen daarvan.

Daarnaast komt het bij ons zo over, dat u de Polder het Oudeland van Strijen zodanig wil gaan beschermen, dat het bij ons overkomt, dat u er een museumgebied van wil maken. Een cultuurhistorisch landschap is een levend landschap, waarin de landbouwbedrijven een hele positieve bijdrage kunnen leveren. LTO Noord kan zich heel goed voorstellen dat u er geen pretpark van wil maken, maar het komt ons nu zo over, dat u naar het andere uiterste toegaat. Landbouwbedrijven zijn ondernemingen die ontwikkelingsmogelijkheden dienen te houden. Wat ons daarbij verbaast is, dat u wel een mogelijkheid openhoudt om de vrijkomende agrarische complexen de gelegenheid te geven om daar een landgoed te vestigen. Wordt daarmee opeens wel de openheid, natuur en ruimte gewaarborgd, als daar een villa wordt gebouwd met hekken rondom de tuin, enzovoort? Voor de individuele landbouwer is het een hele goede pensioenverzekering. Maar het hele stuk geeft een grote tegenstrijdigheid weer.

U stelt aan de ene kant dat de landbouw de drager is van het landschap en aan de andere kant dat solitaire glastuinbouwbedrijven een aantasting zijn voor de landschappelijke structuur. Deze glastuinbouwbedrijven dienen uitgeplaatst te worden. Ook de bouw van eerste en tweede bedrijfswoningen wordt beschreven als 'verrommeling van het landschap', terwijl in u in dezelfde alinea de komst van landgoederen toejuicht.

LTO Noord dringt er bij de gemeente op aan om dit beleid nader toe te lichten en ons hierover verder te informeren. Bij ons komt het namelijk bijzonder tegenstrijdig over.

Daarnaast weet u dat de Polder het Oudeland van Strijen aangewezen is als een Natura2000-gebied. Dat betekent dat het nu officieel een foerageergebied voor vogels is geworden. Het gebied is daarvoor aangewezen, omdat in het verleden is gebleken dat hier vogels gemakkelijk broeden en eten kunnen vinden, het is hun habitatgebied.

Dat is gebeurd in bestaand gebruik en wij willen u erop wijzen dat dit nu wel gerespecteerd moet blijven. Ondermeer is bij de aanwijzing van het nationaal Landschap afgesproken dat de landbouw zich kan blijven ontwikkelen.

NOORD

Dit betekent dat de huidige gebruikers van het gebied -dus de veehouders, akkerbouwers en tuinders- hun bedrijven moeten kunnen blijven ontwikkelen, conform de afspraken die er gelden vanuit de overeenkomst nationaal Landschap.

In de zuidoostelijke punt van het gebied is een zoekgebied aangewezen voor natuur. Bij de totstandkoming van de plannen rondom Deltanatuur is dit toentertijd zo vastgelegd, maar is inmiddels daarvoor niet meer in beeld. Nu ook in uw visie de landbouw is aangewezen als drager van het gebied, willen wij ervoor pleiten dat dit zoekgebied weer van de plankaart wordt verwijderd, zodat de huidige landbouwfunctie zich verder kan ontwikkelen. In het kader van de voedselvoorziening, de natuurontwikkeling op de bedrijven zelf en de eenheid binnen het gebied, zou dat ons inziens een logische ontwikkeling zijn.

Afronding

Concluderend complementeren we de gemeente met de democratische openheid waarop ze de gebiedsvisie wil gaan invullen. Wij constateren aan de andere kant dat er nog veel tegenstrijdigheden in de gebiedsvisie staan, die ons niet duidelijk zijn.

Wij zijn dan ook graag bereid om dit schrijven nader toe te lichten en samen met u verder na te denken hoe de gebiedsvisie het beste vorm en inhoud kan krijgen. Met als uitgangspunt dat de landbouw de drager is van het platteland en dat dit cultuurhistorische platteland een verdere aanwinst moet gaan worden voor de economische positie van de ondernemers en een meerwaarde betekent voor het welzijn van de burger.

Met vriendelijk groet,

namens de afdeling LTO Noord De Hocksche Waard



Arie Verhorst,
voorzitter

Contactpersoon LTO Noord:

J.J.J. Beugelsdijk, beleidsadviseur omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland,

T 088 - 888 66 66 (tst 1406) of M 06 - 51 51 40 36

¹ Bladzijde 3, hoofdstuk 1. Inleiding, 1.1. aanleiding, 2^e alinea.

esstraatweg 3b
86 LS Klaaswaal

stbus 7059
86 ZH Klaaswaal

info@commissiehw.nl

ww.commissiehw.nl

(0186) 57 72 30

(0186) 57 72 80



GEMEENTESRIJEN

Ontvangstdatum: 06-05-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 01-07-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

H3
3
Commissie
Hoeksche Waard

13 MEI 2008	
1318 V. Steen	

Gemeente Strijen
T.a.v. het college van burgemeester en
wethouders
Postbus 5881
3290 EA Strijen

Bijlage(n) aan:

Uw kenmerk

LB/639

Ons kenmerk

CHW/2008/0289

Datum

25 april 2008

Onderwerp

Zienswijze concept gebiedsvisie

Bijlagen

1

Behandeld door

drs. L. Groenenboom
(0186) 57 72 46

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek, zoals verwoord in uw brief d.d. 7 februari 2008, ontvangt u hierbij de schriftelijke reactie van de Commissie Hoeksche Waard op de concept gebiedsvisie bestemmingsplan Buitengebied Strijen. Deze reactie is opgesteld op basis van de reacties van de verschillende gemeenten en de betrokken medewerkers van de Commissie Hoeksche Waard.

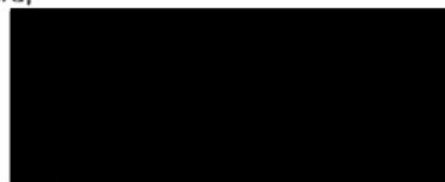
In algemene zin concludeert de Commissie Hoeksche Waard dat de concept gebiedsvisie bestemmingsplan Buitengebied Strijen een goede basis vormt voor de herziening van de bestemmingsplannen buitengebied van Strijen. Daarbij moet echter één kanttekening gemaakt worden ten aanzien van de paragraaf Landgoederen. In deze paragraaf wordt gesteld dat de minimale omvang van het landgoed 5 hectare aangesloten gebied moet betreffen. Hierin wijkt de concept gebiedsvisie af van de nota "Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard", die door de Commissie Hoeksche Waard is vastgesteld en op 12 september 2006 door uw gemeenteraad is bekrachtigd. In deze nota is de minimale omvang van landgoederen, in de gevallen waar niet wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen, bepaald op minimaal 10 hectare. Wij verzoeken u de bepalingen omtrent Landgoederen in de gebiedsvisie Strijen in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten, zoals verwoord in nota "Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard". In de bijlage is de paragraaf met de beschrijving van grootte en locatie van nieuwe landgoederen opgenomen.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van de Commissie Hoeksche Waard,
namens deze,



G.J. Rooimans
secretaris



mr. drs. A.J. Borgdorff
voorzitter

Bijlage 1: Nota Landgoederen actualisatie 24 nov 2005

3.3 Locatie en Grootte

Uitgangspunt van de oprichting van een Nieuw Landgoed is dat geen afbreuk mag worden gedaan aan één van de belangrijkste gebiedselement, namelijk de openheid van het landschap. Versnippering dient om deze reden te worden voorkomen. Tevens dient voorkomen te worden dat de agrarische functies van het landelijk gebied hinder ondervindend van een landgoed. Ook dient het locale dorp silhouetten niet te worden aangetast. Om voorgenoemde uitgangspunten te waarborgen gelden voor het oprichten van een landgoed de na volgende voorwaarden:

1. Landgoederen met een minimale omvang van 5 ha dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en -linten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en wordt het open karakter zoveel mogelijk behouden;
2. Buiten de onder 1 genoemde gebieden wordt slechts een landgoed toegestaan met een minimale omvang van 10 ha, waarbij geldt dat geen landgoed is toegestaan in de bij de ontwikkelingsvisie aangeduide categorie 1 en 2gebieden⁵;
Bij een landgoed waarbij sprake is van meerdere gebouwen dienen de gebouwen als cluster te worden gesitueerd, teneinde versnippering van bebouwing in het buitengebied tegen te gaan. Het heeft de voorkeur dat het landgoed aaneengesloten is. Dit houdt in dat het er een grote barrière als de N217 niet door het landgoed mag liggen. Wij zien een eventuele doorsnijding als een dijk in beheer en eigendom van andere partijen waardoor er een overgang is naar buitendijks gebied niet als een bezwaar. Het verdient de aanbeveling om in een dergelijke situatie hierover voor het behandelen van de aanvraag contact op te nemen met de provincie Zuid-Holland.
3. Het landgoed mag vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

5 Deze gebieden zijn buitendijkse natuurgebieden, het Oude Land van Strijen en Polder Oude Korendijk

23 MEI 2008

CONTACTPERSOON A. van Asperen
DOORKIESNUMMER 088 97 43 214
E-MAILADRES a.vanasperen@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN 1

DATUM
UW BRIEF VAN E-mail 29 april 2008

UW KENMERK
ONS KENMERK SPbl/U 0805087

INGEKOMEN NR. E0803030

ONDERWERP Wateradvies gebiedsvisie buitengebied Strijen

Gemeente Strijen
T.a.v. mevrouw A. Bos
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

GENESNISSTRAAT 2545

Ontvangstdatum: 26-05-2008
Behandelend ambtenaar: Bos, L.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 21-07-2008
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Geachte mevrouw Bos,

In het kader van de watertoets vraagt u ons advies over de concept-gebiedsvisie voor het op te stellen bestemmingsplan buitengebied Strijen.

In het plan wordt geen aandacht geschonken aan de waterkeringen in het gebied. Wij verzoeken u daarom het tekstvoorstel zoals is opgenomen in de bijlage te verwerken in de gebiedsvisie.

Op het gebied van onze wegen, waterkeringen en zuiveringstaak hebben wij verder geen opmerkingen. De gebiedsvisie voldoet aan onze uitgangspunten voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over het bovenstaande dan kunt u contact opnemen met de heer ir. [REDACTED], afdeling Beleid, bereikbaar op 088-9743214.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en beemraden,

H. J. M. J. Waals
afdelingshoofd Beleid



H3

4

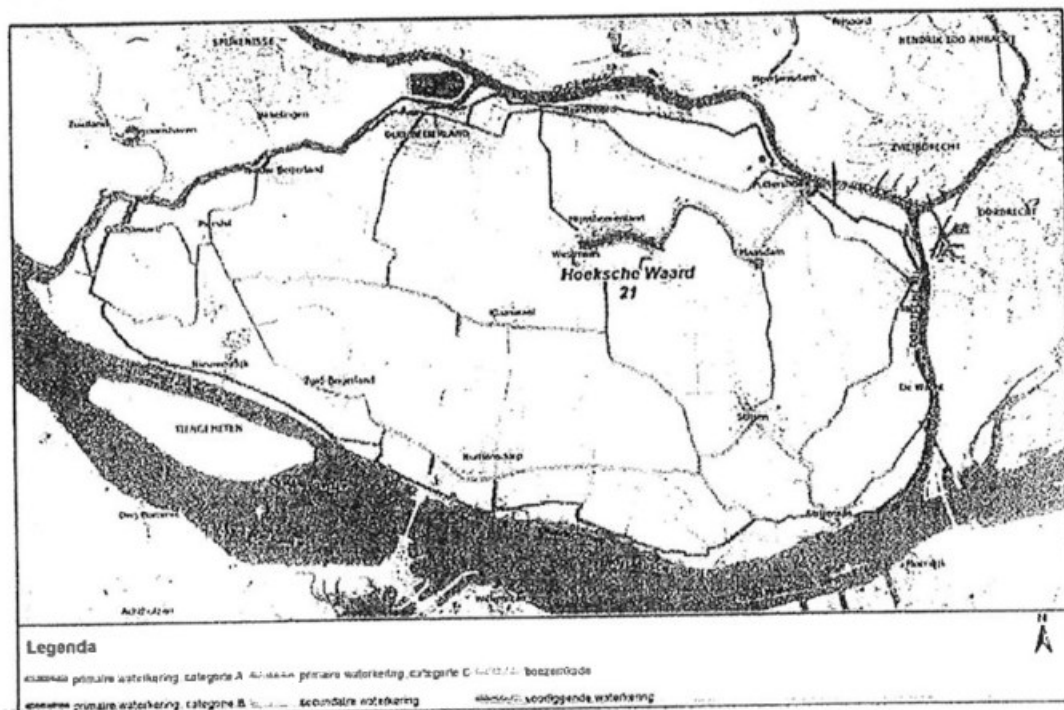
waterschap
Hollandse
Delta

waterschaps
verkiezingen



2008

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
088 974 30 00
088 974 30 01
www.wshd.nl
info@wshd.nl



Veiligheid tegen overstrooming vanuit de rivieren.

Het waterschap Hollandse Delta is belast met de zorg voor de veiligheid tegen overstromingen van het beheersgebied en beheert daartoe de waterkeringen. De wettelijke norm voor de dijkkring Hoeksche Waard is 1:2000 jaar. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat een waterkering veilig dient te zijn en veilig dient te blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in de optiek van waterschap Hollandse Delta dan ook zodanig plaats te vinden en gestuurd te worden dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

De ruimtelijke ontwikkelingen worden daartoe getoetst op de bepaling uit de Keur en beoordeeld op de mate waarin rekening is gehouden met het beleid van het waterschap zoals vastgelegd in het Beleidsplan waterkeringen en onderliggende beleidsregels.

Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit Beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. In de toekomst geldt dit ook voor het profiel van vrije ruimte ten behoeve van eventuele toekomstige dijkversterkingen.

De gemeente Strijen is gelegen binnen dijkkringgebied 21. Dijkkringgebied 21, Hoeksche Waard, omvat het eiland Hoeksche Waard. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Strijen liggen een aantal waterkeringen, zowel primaire en secundaire waterkeringen als boezemwaterkeringen. Deze zijn op bijgevoegd kaartje weergegeven.

H3
5

Per e-mail is op 15 april 2008 de volgende reactie binnengekomen van Stichting Rietgors, per adres [REDACTED] Hoekseweg 12, Strijen

Dag Liesbeth,

Onze excuses voor het uitblijven van een reactie. Ik ging ervan uit dat [REDACTED] zou reageren als lid van de klankbordgroep en [REDACTED] ging ervan uit dat ik zou reageren, en zo gaat het dus fout.

Rietgors heeft niet zoveel op te merken over de gebiedsvisie. De relatie tussen agrarisch natuurbeheer en bestemmingsplan is zeer beperkt. In onze ogen is het wel belangrijk dat initiatieven op het gebied van agrarisch natuurbeheer niet worden omgezet in een natuurbestemming of daarmee samenhangende regelgeving. Het verkrijgen van draagvlak voor agrarisch natuurbeheer is erg lastig, zeker in een vnl. akkerbouwgebied zoals in de Hoeksche Waard. Daarom moet worden voorkomen dat mensen die belangstelling hebben voor agrarisch natuurbeheer zouden afhaken als dit consequenties zou hebben.

Behalve agrarisch natuurbeheer wil Rietgors ook graag recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven stimuleren. Ook hierbij is het van belang, dat het bestemmingsplan niet te veel belemmeringen oplevert. De doelgroep bestaat in het algemeen uit mensen die houden van rust en ruimte, de daarmee samenhangende ruimtelijke effecten zijn relatief gering. In verband daarmee verdient het overweging om kleinschalige activiteiten als bijv. boot- of fietsenverhuur, excursies e.d. direct als medebestemming mogelijk te maken. Het levert minder afwegings- en handhavingsperikelen op, en minder administratieve rompslomp voor zowel gemeente als initiatiefnemer.

Voor het overige zijn er geen punten die we onder jullie aandacht willen brengen.

Succes met de verdere planvoorbereiding en nogmaals onze excuses.

Groet,
[REDACTED]

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [REDACTED] wonend te Strijen,
2. De vennootschap onder firma [REDACTED], gevestigd te Strijen,
3. [REDACTED] wonend te Strijen,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura B.V., gevestigd te Strijen,
5. [REDACTED]
gevestigd te Strijen,
6. [REDACTED] wonend te Strijen,
7. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Jongh Machines B.V., gevestigd te Strijen,
8. [REDACTED] beiden wonend te Strijen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Strijen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 25 mei 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Troost bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 augustus 2010, [REDACTED] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 augustus 2010, Besseling bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 augustus 2010, Caravanpark Bonaventura bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2010, [REDACTED] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 september 2010, [REDACTED] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 september 2010, De Jongh Machines bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 september 2010, en [REDACTED] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 september 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[REDACTED] hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 januari 2011, waar [REDACTED], bijgestaan door ing. J.B.M. Lauwerijssen, [REDACTED], vertegenwoordigd door ing. J.B.M. Lauwerijssen, [REDACTED] bijgestaan door mr. D.N.J. van Horssen, Caravanpark Bonaventura, vertegenwoordigd door mr. E.T. de Jong, advocaat te Arnhem, [REDACTED], [REDACTED] bijgestaan door E.M. Oning, De Jongh Machines B.V., vertegenwoordigd door G. de Jongh, bijgestaan door mr. D.N.J. van Horssen en [REDACTED], bijgestaan door mr. I.C.G. Klein-Hendriks, advocaat te Dordrecht, alsmede de raad, vertegenwoordigd door L. Bos en I. De Feijter, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een actualisatie van de planologische regeling voor het buitengebied van de gemeente Strijen en legt voornamelijk de bestaande situatie vast.

Het beroep van [REDACTED]

2.2. [REDACTED] voert aan dat het bouwvlak op zijn perceel aan de [REDACTED] te Strijen ten onrechte niet is vergroot. In dat verband verwijst hij naar de uitspraak van 27 april 2011, in zaaknr. 201010319/1/H1 (www.raadvanstate.nl), waarin de Afdeling in hoger beroep heeft overwogen dat op het perceel [REDACTED] sprake is van een gevestigd bedrijf. Uit deze uitspraak volgt volgens [REDACTED] niet alleen dat het college van burgemeester en wethouders van Strijen (hierna: het college) ten onrechte de in het verleden ingediende aanvraag om vergroting van het bouwvlak heeft afgewezen, maar tevens dat de raad ten onrechte geen groter bouwvlak in het voorliggende plan heeft opgenomen.

Voorts betoogt [REDACTED] dat het bestemmingsplan onvoldoende

uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf bevat. Hij betoogt dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden" niet had mogen worden bepaald dat deze gronden alleen bestemd zijn voor volwaardige agrarische bedrijven. Volgens hem blijkt uit de toelichting dat de raad zijn bedrijf niet volwaardig acht, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt. De bouwmogelijkheden en de bevoegdheid voor het college om het plan te wijzigen ten behoeve van meer bouwmogelijkheden zijn immers alleen opgenomen ten behoeve van volwaardige bedrijven.

2.2.1. De raad betoogt dat om ongewenste ontwikkelingen in het buitengebied tegen te gaan uitsluitend ten behoeve van volwaardige bedrijven bouwmogelijkheden en de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Voor de term "volwaardig" is aangesloten bij het provinciale beleid en voor het antwoord op de vraag of een bedrijf volwaardig is, zijn ook andere factoren dan de omvang van het bedrijf bepalend.

De raad betoogt voorts dat uit de door [] genoemde uitspraak slechts blijkt dat het bedrijf moet worden aangemerkt als een gevestigd bedrijf. Daaruit volgt echter nog niet dat het een volwaardig agrarisch bedrijf is dat in aanmerking komt voor een groter bouwvlak. Als [] een aanvraag doet zal worden onderzocht of aan de voorwaarden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken wordt voldaan, aldus de raad.

2.2.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder a en b, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden" bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf nader te onderscheiden in akker- en vollegrondstuinbouw, grondgebonden veehouderij en intensieve kwekerij.

Ingevolge artikel 4, lid 4.8, sub 4.8.1, van de planregels, voor zover van belang, is het college bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" met dien verstande dat van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is.

2.2.3. Naar het oordeel van de Afdeling kon de raad zich, gelet op zijn beleid, in redelijkheid op het standpunt stellen dat er geen aanleiding was om in het bestemmingsplan een groter bouwvlak op te nemen, nu niet is vastgesteld dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat [] indien wordt voldaan aan de voorwaarden, kan vragen om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Uit de door [] genoemde uitspraak volgt niet dat het bedrijf van [] een volwaardig bedrijf is, aangezien die vraag in het kader van genoemde procedure niet ter beoordeling stond.

2.2.4. Voor het overige heeft [] zich beperkt tot het herhalen van zijn zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [] heeft in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.2.5. In hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [REDACTED]

2.3. [REDACTED] kan zich niet verenigen met de vaststelling van de aanduiding "bouwvlak" op het perceel [REDACTED] te Strijen en voert in dat kader aan dat de omvang van het bouwvlak niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Zij betoogt dat daardoor de kuilvoeropslag ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht. Krachtens het vorige bestemmingsplan was voor de kuilvoeropslag geen toestemming van het gemeentebestuur vereist, wat met zich brengt dat deze als zodanig bestemd had moeten worden door een groter bouwvlak vast te stellen, aldus [REDACTED].

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de kuilvoeropslag buiten het bouwvlak is toegestaan, mits voor een oppervlakteverharding een aanlegvergunning is verleend. De raad stelt dat ook in het voorgaande bestemmingsplan een aanlegvergunning diende te worden verleend voor het aanbrengen van oppervlakteverharding.

2.3.2. Daar waar de kuilvoeropslag zich bevindt, rustte volgens het vorige bestemmingsplan "Polder het Oudeland van Strijen" de bestemming "Agrarische doeleinden" met de subbestemming "Aon" op het perceel.

Ingevolge artikel 8, lid 1, aanhef en sub a, van de planregels van het vorige plan waren de gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" met de subbestemming "Aon", voor zover hier van belang, bestemd voor veehouderijbedrijven en akkerbouw- en tuinbouwbedrijven op open grond.

Ingevolge artikel 8, lid 7, aanhef en sub a en j, van de planregels van het vorige plan was het, voor zover hier van belang, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college oppervlakteverhardingen aan te brengen en grond af te graven.

2.3.3. Daar waar de oppervlakteverharding en de kuilvoeropslag zich bevindt, rust volgens het voorliggende plan de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" op het perceel.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en sub a, in samenhang bezien met artikel 1, lid 1.8 van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" aangewezen gronden, bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in die zin dat sprake is van een bedrijf gericht op akker- en vollegrondstuinbouw dan wel grondgebonden veehouderij.

Ingevolge artikel 4, lid 4.6, aanhef en onder a en c, van de planregels van het voorliggende plan is het, voor zover hier van belang, verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke

vergunning van het college oppervlakteverhardingen aan te brengen, dan wel de grond af te graven of om te woelen.

2.3.4. Uit de hierboven weergegeven planregels volgt dat kuilvoeropslag - al dan niet op een verharding - buiten het bouwvlak is toegestaan, en dus geen verboden vorm van gebruik is geworden. Gelet op het voorgaande kan het betoog dat kuilvoeropslag onder het overgangsrecht is gebracht niet slagen.

2.3.5. Voor het overige heeft [REDACTED] zich beperkt tot het herhalen van haar zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [REDACTED] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.3.6. In hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [REDACTED]

2.4. [REDACTED] kan zich niet verenigen met de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" die aan een gedeelte van zijn perceel aan [REDACTED] te Strijen is toegekend. Op het desbetreffende gedeelte van zijn perceel rustte volgens het vorige bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven" met subbestemming "Agrarisch afzetbedrijf". Door deze bestemming in het voorliggende plan niet aan de desbetreffende gronden toe te kennen, is het perceel volgens [REDACTED] in waarde gedaald, waardoor hij in zijn belangen wordt geschaad, temeer nu een derde concrete belangstelling heeft het perceel te kopen voor het uitoefenen van een bedrijf.

Voorts betoogt [REDACTED] dat het plan financieel niet uitvoerbaar is nu geen bedrag is gereserveerd ter compensatie van het financiële nadeel dat [REDACTED] ondervindt.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat nu [REDACTED] geen agrarisch afzetbedrijf uitoefent, de aan de opstallen toegekende woonbestemming en de bestemming "Tuin" voor de omliggende gronden overeenkomstig de feitelijke situatie is. De bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" voor de overige gronden maakt het Besseling mogelijk deze gronden voor agrarische doeleinden te gebruiken. De raad acht het niet wenselijk om naast de woonbestemming het in het vorige plan aanwezige bouwvlak met de bestemming "Bedrijven" met subbestemming "Agrarisch afzetbedrijf" te handhaven, omdat dit zou kunnen leiden tot verstening van het buitengebied. Ook zou het daardoor mogelijk worden dat op zeer korte afstand van woonbebouwing bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt.

2.4.2. De bestemming "Bedrijven" met subbestemming "Baa" die ingevolge het vorige bestemmingsplan "Landelijk Gebied" aan het perceel van [REDACTED] was toegekend is in het voorliggende plan deels vervangen door de bestemming "Wonen" en voor het overige door de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".

Ingevolge artikel 14 van het vorige bestemmingsplan "Landelijk gebied" mochten de gronden met de bestemming "Bedrijven" subbestemming "Baa" worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch afzetbedrijf.

Ingevolge artikel 1, lid 17 van de regels van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" werd onder een agrarisch afzetbedrijf verstaan een agrarisch verwerkingsbedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het vervoer, de opslag, de oppervlaktebewerking of de afzet van inheemse agrarische producten, zoals bijvoorbeeld koelhuizen, grasdrogerijen en aardappelhandels.

Ingevolge artikel 3 van de regels van het voorliggende plan mogen de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" worden gebruikt voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf in akker- en/of vollegrondstuinbouw, grondgebonden veehouderij en intensieve kwekerij.

2.4.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Niet bestreden is dat de raad bij de vaststelling van de bestemming van het perceel van [REDACTED] heeft aangesloten bij de feitelijke situatie.

Uit het beroepschrift en het verhandelde ter zitting blijkt dat [REDACTED] de bestemming "Wonen" voor de opstallen op zijn perceel niet bestrijdt. De Afdeling acht het standpunt van de raad dat het, gelet op het beleid om verstening van het buitengebied tegen te gaan, niet wenselijk is om naast de bestemming als woning de bedrijfsbestemming en het daartoe behorende bouwvlak op een deel van het perceel te handhaven, niet onredelijk.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

2.4.4. In hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Caravanpark Bonaventura

2.5. Caravanpark Bonaventura voert aan dat de maximaal toegestane oppervlakte van de stacaravans op haar terrein met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" op het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 76a te Strijen ten onrechte wordt beperkt tot 55 m². Caravanpark Bonaventura kan zich voorts niet verenigen met de vaststelling van de aanduidingen "bouwvlak" en "relatie" en het ontbreken van de aanduiding "horeca toegestaan" op het perceel.

2.6. Caravanpark Bonaventura voert aan dat het beschikte over een, inmiddels vervallen, vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Wet de op Openluchtrecreatie (hierna: de Wor), volgens welke vergunning maximaal dertien kampeermiddelen op het kampeerterrein een oppervlakte van 45 tot 80 m² mochten hebben. Op het terrein zijn dertien stacaravans aanwezig met een dergelijke oppervlakte. Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt echter een maximale oppervlakte van 55 m² per stacaravan. De aanwezige stacaravans die groter zijn dan 55 m² worden daarmee, zowel wat betreft het gebruik, als wat betreft de aanwezigheid, onder het overgangsrecht gebracht. Bonaventura zal echter niet binnen de planperiode een einde maken aan het gebruik van de stacaravans en de gemeente zal niet overgaan tot koop of onteigening ervan. Volgens Bonaventura hadden de stacaravans overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd moeten worden. Daarbij wijst Bonaventura erop dat volgens het kampeerbeleid dat is vastgelegd in de in opdracht van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde nota "Kampeerbeleid Hoeksche Waard. Beleid kampeerterreinen en Bed & Breakfast" van maart 2008 (hierna: het kampeerbeleid) in bestaande situaties waar stacaravans met een maximale oppervlakte van 80 m² aanwezig zijn het beleid voor Kampeerterrein III wordt toegepast. Volgens Bonaventura zijn de voorwaarden die in het kampeerbeleid zijn opgenomen niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2.6.1. De raad betoogt dat na het vervallen van de Wor in regionaal verband is bezien welk beleid in het vervolg gehanteerd zou worden voor kampeerterreinen. Volgens de raad zijn slechts vijf stacaravans bij Bonaventura groter dan 55 m², maar zijn deze niet groter dan 70 m². Deze stacaravans voldoen volgens de raad niet aan de voorwaarden van het kampeerbeleid, zodat het niet gaat om een Kampeerterrein III. Wanneer het caravanpark als Kampeerterrein III wordt aangemerkt, zijn bovendien op het gehele terrein stacaravans van meer dan 55 m² toegestaan, hetgeen de raad niet wenselijk acht, gelet op het feit dat op grond van de vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Wor maximaal dertien grotere stacaravans waren toegestaan en feitelijk slechts vijf stacaravans aanwezig zijn die groter zijn dan 55 m². De raad vreest ook voor permanente bewoning, indien grotere stacaravans worden toegestaan. Wanneer de bestaande situatie waarin grotere stacaravans aanwezig zijn als zodanig wordt bestemd, kunnen de stacaravans worden vervangen door nieuwe stacaravans, hetgeen in strijd is met het kampeerbeleid. De bestaande grotere stacaravans zijn onder het overgangsrecht gebracht, omdat het toestaan van deze stacaravans niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang van de beoogde bestemming zwaarder weegt. De raad wijst erop dat

Bonaventura niet de eigenaar van de grotere stacaravans is, zodat Bonaventura reeds daarom het gebruik van de stacaravans niet zal beëindigen en de stacaravans niet zal afbreken. De eigenaars van de grotere stacaravans hebben niet op het bestemmingsplan gereageerd.

2.6.2. Ingevolge vergunningvoorschrift e, onder 8, van de door het college aan Caravanpark Bonaventura verleende vergunning voor het houden van een kampeerterrein op grond van de Wor mogen maximaal dertien kampeermiddelen een oppervlakte hebben van 45 tot 80 m².

2.6.3. Ingevolge artikel 1, lid 1.52 van de planregels wordt onder kampeermiddelen verstaan niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Ingevolge artikel 1, lid 1.78, van de planregels wordt onder stacaravan verstaan een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Ingevolge artikel 18, lid 18.2, aanhef en onder c, van de planregels, voor zover thans van belang, geldt voor kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' een maximaal oppervlak van 55 m² per stacaravan.

2.6.4. In het kampeerbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten kampeerterreinen. Op een Kampeerterrein I zijn toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren toegestaan. Op een Kampeerterrein II zijn daarnaast ook stacaravans, chalets, trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 55 m² toegestaan. Op een Kampeerterrein III zijn daarnaast ook nog stacaravans of chalets van maximaal 80 m² toegestaan. Voor bestaande situaties waar een maximale oppervlakte van een stacaravan of chalet 80 m² bedraagt, wordt Kampeerterrein III toegepast, onder de voorwaarde dat er geen vaste verankering in de grond is, de stacaravan of het chalet binnen 24 uur demontabel is en het materiaalgebruik bestaat uit hout of kunststof.

2.6.5. De Afdeling stelt vast dat op het terrein vijf stacaravans aanwezig zijn die groter zijn dan 55 m². De Afdeling overweegt dat de raad na het vervallen van de Wor het in regionaal verband opgestelde kampeerbeleid heeft aanvaard. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het kampeerterrein niet voldoet aan de voorwaarden om te worden aangemerkt als een Kampeerterrein III als bedoeld in het kampeerbeleid, omdat de stacaravans niet binnen 24 uur demontabel zijn, het materiaalgebruik niet bestaat uit hout of kunststof dan wel er een vaste verankering in de grond is. Het kampeerterrein moet worden aangemerkt als een Kampeerterrein II als bedoeld in het kampeerbeleid. Op een dergelijk kampeerterrein zijn volgens het kampeerbeleid stacaravans van maximaal 55 m² toegestaan. In het bestemmingsplan is daarom voor kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein" een maximaal oppervlakte van 55 m² per stacaravan opgenomen. De bestaande stacaravans die groter zijn dan 55 m² zijn daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Ter zitting heeft de raad

medegedeeld dat de raad niet met de eigenaren van de stacaravans heeft overlegd. De raad heeft voorts medegedeeld dat hij de eigenaren van de stacaravans niet zal uitkopen, niet tot onteigening over zal gaan en dat niet duidelijk is of het gebruik anderszins zal worden beëindigd. Gelet hierop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in strijd met de rechtszekerheid gehandeld door de stacaravans onder het overgangsrecht te brengen. Het beroep van Caravanpark Bonaventura is in zoverre gegrond.

2.7. Caravanpark Bonaventura voert aan dat voor de werkplaats op 29 februari 2000 een bouwvergunning is verleend. Deze bouwvergunning is ook gebruikt. De werkplaats is echter in het bestemmingsplan niet binnen een bouwvlak gesitueerd. Volgens het bestemmingsplan zijn gebouwen alleen binnen het bouwvlak toegestaan, zodat de werkplaats onder het overgangsrecht is gebracht. De werkplaats zal echter niet worden afgebroken en van koop of onteigening is evenmin sprake. De werkplaats had volgens Bonaventura niet onder het overgangsrecht gebracht mogen worden en er had een bouwvlak ter plaatse van de werkplaats moeten worden opgenomen.

2.7.1. Ingevolge artikel 18, lid 18.2, aanhef en onder a, van de planregels mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kampeermiddelen en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

2.7.2. De raad betoogt dat in het bestemmingsplan de bestaande bouwvlakken uit het bestemmingsplan "Dorp III" zijn overgenomen. Ter zitting heeft de raad medegedeeld dat bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is bezien welke bouwvergunningen zijn verleend sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Dorp III". De bouwvergunning voor de werkplaats is verleend voordat het bestemmingsplan "Dorp III" is vastgesteld. Deze vergunning is bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan niet bezien. De raad erkent dat dit een omissie is.

2.7.3. De Afdeling overweegt dat de raad, gelet hierop, het bestreden besluit, voor zover het betreft de bouwvlakken in het plandeel met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" op het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 76a te Strijen, niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid, hetgeen strijd oplevert met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Het beroep van Bonaventura is ook in zoverre gegrond.

2.8. Bonaventura voert aan dat zij heeft verzocht het op het kampeerterrein aanwezige gebouw waarin een kantine en sanitair zijn gevestigd aan te duiden als horeca/sanitair, maar dat dit volgens de raad niet noodzakelijk is, nu dergelijke bouwwerken en dergelijk gebruik inherent zijn aan de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie". Volgens Bonaventura is uit de planregels echter niet op te maken dat horeca is toegestaan. Volgens Bonaventura is een expliciete aanduiding "horeca toegestaan" daarom wenselijk.

2.8.1. De raad betoogt dat de gronden van het kampeerterrein zijn bestemd voor gebruik als regulier kampeerterrein. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen volgens de raad gebouwen worden opgericht ten behoeve van dit gebruik. Een kantine en sanitair vormen een normaal onderdeel van een camping, waarvoor geen afzonderlijke bepaling behoeft te worden opgenomen. Een dergelijke bepaling ontbrak ook in het bestemmingsplan "Dorp III".

2.8.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.63 wordt onder nutsvoorzieningen verstaan voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, van de planregels, voor zover thans van belang, zijn de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein": een regulier kampeerterrein met toeristische standplaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en stacaravans, chalets, trekkershutten, tenthuisjes, een kampeerwinkel en een bedrijfswoning met bijbehorende autoboxen en bergingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning": een recreatiewoning, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de recreatiewoning;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water; met dien verstande dat:
- d. ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein" tevens een kampeerwinkel is toegestaan alsmede een bedrijfswoning met bijbehorende autoboxen en bergingen.

2.8.3. Naar het oordeel van de Afdeling blijkt uit de planregeling niet dat bij het kampeerterrein een kantine is toegestaan. Artikel 18, lid 18.1 van de planregels bepaalt niet dat een kantine is toegestaan. Deze kan, gelet op artikel 1, lid 1.63, van de planregels ook niet als nutsvoorziening worden gezien. Op grond van artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder d, van de planregels is wel een kampeerwinkel mogelijk. In bijlage 4 bij het bestemmingsplan is een Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen. Doordat het bestemmingsplan uitdrukkelijk in horeca voorziet, moet worden aangenomen dat horeca alleen mogelijk is waar deze volgens de regels is voorzien. Nu de raad, gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting, wel heeft beoogd een kantine toe te staan, is het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van Bonaventura is ook in zoverre gegrond,

2.9. Bonaventura keert zich tegen de koppeling van de bouwvlakken. Volgens Bonaventura was het voorheen mogelijk om in elk bouwblok afzonderlijk voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein, zoals een tweede bedrijfswoning, aan te brengen, maar zijn deze bouw mogelijkheden thans gehalveerd.

2.9.1. In het vorige bestemmingsplan "Dorp III" rustte op de gronden van het perceel Oud Bonaventurasedijk 76a te Strijen de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de subbestemming Rc.

Ingevolge artikel 20, eerste lid, aanhef en onder c, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Dorp III" waren de gronden op de kaart aangewezen voor "Recreatieve doeleinden (R)" ter plaatse van de subbestemming "Rc" uitsluitend bestemd voor een kampeerterrein zonder zomerhuizen.

Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder e, was op de gronden met de subbestemming "Rc" tevens een kampeerwinkel toegestaan alsmede ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende autoboxen en bergingen.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder e, voor zover thans van belang, waren op de gronden met de bestemming "Rc" gebouwen toegestaan ten behoeve van de voorzieningen voor het kampeerterrein met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 500 m² met dien verstande dat de oppervlakte van de kampeerwinkel ten hoogste 30 m² mocht bedragen en de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 500 m³ mocht bedragen.

2.9.2. Ingevolge artikel 18, lid 18.2, aanhef en onder b, van de planregels gelden voor het bouwen de volgende regels:

b. indien er blijkens de aanduiding "relatie" sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn hierop bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

2.9.3. De raad betoogt dat met de koppeling van de bouwvlakken wordt beoogd aan te geven dat beide bouwvlakken als één bouwvlak moeten worden gezien. Op beide bouwvlakken mag onder voorwaarden bebouwing gerealiseerd worden. Er mag echter slechts één bedrijfswoning worden gebouwd. Dit was volgens de raad ook onder het bestemmingsplan "Dorp III" het geval.

2.9.4. De Afdeling overweegt dat ingevolge artikel 20, eerste lid, aanhef en onder e, en derde lid, aanhef en onder e, van het bestemmingsplan "Dorp III" de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning en een kampeerwinkel mogelijk was. Deze beroepsgrond mist feitelijke grondslag.

2.10. In hetgeen Caravanpark Bonaventura heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dit ziet op het plandeel met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" op het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 76a te Strijen is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en de rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel te worden vernietigd.

Het beroep van [REDACTED]

2.11. Het beroep van [REDACTED] richt zich tegen de beperking van de uitbreidingsmogelijkheid tot 10% van zijn bedrijf op het perceel aan de [REDACTED] met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "hovenier". [REDACTED] betoogt dat een uitbreidingsmogelijkheid van 10%, voor zijn

bedrijf op het perceel aan de [REDACTED] te Strijen te beperkt is. Hij heeft in 2002 een kleine loods van 200 m² voor zijn hoveniersbedrijf gebouwd. Hij stelt dat het, gelet op de ontwikkeling van zijn bedrijf en in verband met het gebruik van steeds duurdere machines en gereedschappen, noodzakelijk is dat hij de bestaande bebouwing met 200 m² kan uitbreiden. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok maakt dat ook mogelijk. De uitbreidingsmogelijkheid met 10% maakt het echter slechts mogelijk met 20 m² te kunnen uitbreiden.

2.11.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder e, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden - onder verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten - ter plaatse van de aanduiding "hovenier" tevens bestemd voor een hoveniersbedrijf uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder a, van de planregels mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder d, geldt voor overige bedrijfsgebouwen een maximum oppervlakte van de bestaande oppervlakte plus 10%.

2.11.2. De raad stelt zich op het standpunt dat het provinciale beleid voor niet-agrarische functies geen grotere uitbreidingsmogelijkheid dan 10% toelaat. Ten tijde van de vaststelling van het plan vloeide dit voort uit de provinciale nota Regels voor Ruimte (hierna: Regels voor Ruimte), terwijl de Verordening Ruimte in voorbereiding was.

2.11.3. Uit Regels voor Ruimte volgt dat uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven slechts in beperkte mate mogelijk is, waarbij 10% extra inhoud als richtlijn moet worden aangehouden. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij dit beleid tot het zijne heeft gemaakt. De Afdeling overweegt dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat uitbreiding met 200 m² in strijd is met dit beleid. Hetgeen [REDACTED] naar voren brengt geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan zijn beleid kon vasthouden. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten geen grotere uitbreidingsmogelijkheid dan 10% toe te laten.

2.12. [REDACTED] voert voorts aan dat het perceel kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie T, nummer 403, achter zijn bedrijf, waaraan de bestemming "Agrarisch met waarden Landschapswaarden" is toegekend, gebruikt zou moeten kunnen worden voor kleinschalig kamperen. Volgens het plan is het mogelijk gronden met deze bestemming bij een volwaardig agrarisch bedrijf te gebruiken voor kleinschalig kamperen, maar ten onrechte kan zijn perceel daarvoor niet worden gebruikt. De raad heeft zijn bedrijf volgens hem ten onrechte niet aangemerkt als een volwaardig agrarisch bedrijf omdat het aantal schapen te klein is. [REDACTED] betoogt dat de schapen in de zomer op de dijken lopen en dat hij de schapen in de winter dicht bij huis heeft staan. Daaruit blijkt volgens hem dat hij geen hobbyboer is. Volgens hem is het perceel niet rendabel te gebruiken, wanneer het niet gebruikt kan worden voor het houden van schapen in de

winter en voor kleinschalig kamperen in de zomer. Hij voert aan dat dat geen goede ruimtelijke ordening is.

2.12.1. De raad betoogt dat [REDACTED] ongeveer 40 schapen wil houden. Volgens de raad is dan geen sprake van een rendabel agrarisch bedrijf. Daarvan is volgens de raad pas sprake bij minimaal 350 tot 400 schapen. Daarbij verwijst de raad naar de uitspraak van 13 januari 2010 in zaaknr. 200901920/1/R2 (www.raadvanstate.nl). De raad voert voorts aan dat [REDACTED] zijn hoofdkomen uit het hoveniersbedrijf heeft.

2.12.2. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie T, nummer 403 rustte ingevolge het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de bestemming "Agrarische doeleinden" met als nadere aanduiding "aan gebouwen alleen kleine gebouwen toegestaan".

Ingevolge artikel 1, lid 1.8, aanhef en onder a, b en d, van de planregels wordt onder agrarisch bedrijf verstaan een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen boomkwekerij, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- d. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, voor zover thans van belang, zijn de voor "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in lid 1.8 sub a en b;
- b. het binnen de bestaande bebouwing uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub d.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2, aanhef en onder a, mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Ingevolge artikel 3, lid 3.5.1, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties die in tabel 3.2 zijn aangegeven, met inachtneming van de tabel en het volgende. Tabel 3.2 bevat niet-agrarische nevenfuncties waarvoor ontheffing kan worden verleend. In deze tabel is kleinschalig kamperen vermeld.

2.12.3. Uit de door de raad toegepaste Regels voor Ruimte volgt dat nevenactiviteiten (bijvoorbeeld zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen) kunnen plaatsvinden onder, onder meer, de voorwaarden dat de activiteit moet plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel en dat de agrarische functie de hoofdfunctie van het bedrijf blijft. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat bij het houden van ongeveer 40 schapen geen sprake is van een rendabel agrarisch bedrijf. Daarbij betreft de Afdeling

dat [redacted] zijn hoofdkomen uit het hoveniersbedrijf verwerft. Dat [redacted] de schapen in de zomer op de dijken houdt en in de winter dichterbij huis, maakt dit niet anders. De Afdeling overweegt voorts dat op het perceel geen agrarisch bouwperceel is aangebracht. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan de voorwaarden om kleinschalig kamperen toe te staan niet wordt voldaan. Hetgeen [redacted] naar voren brengt geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan zijn beleid kon vasthouden.

2.13. [redacted] voert voorts aan dat het perceel kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie T, nummer 403 de bestemming "Hoveniersbedrijf" had moeten krijgen, als gebruik voor kleinschalig kamperen niet mogelijk is, zodat hij het als kuilhoek of opkweekperceel kan gebruiken.

2.13.1. De Afdeling overweegt dat dit perceel thans niet wordt gebruikt voor de bestemming "Bedrijf" met als nadere aanduiding "hoveniersbedrijf", zodat de raad daaraan niet deze bestemming behoefde toe te kennen, nu [redacted] niet heeft vermeld dat hij het perceel voor deze bestemming wenste te gebruiken.

2.14. In hetgeen [redacted] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Beroep van [redacted]

2.15. Het beroep van [redacted] richt zich ertegen dat op het plandeel met de bestemming "Water-2", wat betreft het perceel [redacted] kadastraal bekend gemeente Strijen, [redacted] de aanduiding "ligplaats" ontbreekt. Het beroep richt zich voorts tegen de in de planregels opgenomen maximumhoogte van de woonschepen en het ontbreken van een definitie van woonschip en ligplaats in het bestemmingsplan.

2.16. [redacted] voert aan dat op het perceel [redacted] te Strijen ten onrechte niet de aanduiding "ligplaats" is aangebracht. Daartoe voert hij aan dat in de Strijense haven al zeker vijftig jaar woonschepen liggen. Sectie C [redacted] van deze haven was zijn eigendom en is in het kader van ruilverkaveling overgegaan naar het waterschap, met uitzondering van drie locaties waar woonschepen waren gelegen. Het woonschip op het perceel [redacted] is door de erven van de toenmalige huurder na de ruilverkaveling verwijderd. Daarna werd nieuw gebruik niet toegestaan in verband met een uitsterfbeleid. [redacted] voert aan dat niet is gebleken dat een locatie voor een woonschip in strijd was met het bestemmingsplan

"Landelijk gebied" en evenmin handhavend is opgetreden. Voorts betoogt hij dat de grond zo niet benut kan worden. Hij is van mening dat hij moet kunnen vertrouwen op de overeenkomst van ruilverkaveling. Versendaal voert aan uit de toelichting noch uit het bestemmingsplan valt op te maken dat de Strijense haven is aangemerkt als historisch erfgoed. Ook is niet duidelijk waarom een steiger voor het aanmeren van schepen niet tot verrommeling leidt en een ligplaats voor woonschepen wel.

2.16.1. De raad voert aan dat in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat in 1979 is vastgesteld, aan de percelen de bestemming "Water" was toegekend en dat deze bestemming sindsdien niet is gewijzigd. Deze bestemming liet het plaatsen van woonschepen niet toe. De woonschepen zijn ook niet als zodanig in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" opgenomen en hebben nooit een legale status gehad. De toen bestaande woonschepen zijn daarmee onder het overgangsrecht gebracht, zodat na verwijdering van een woonschip geen nieuw woonschip kon worden neergelegd.

Het derde woonschip is sinds 2007 niet meer aanwezig. De situatie is toen in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht. Versendaal had voor het verwijderen van het woonschip moeten informeren naar de mogelijkheden om een nieuw woonschip neer te leggen, aldus de raad.

De raad heeft de thans aanwezige woonschepen in het onderhavige bestemmingsplan als zodanig bestemd, omdat deze niet weer onder het overgangsrecht gebracht konden worden en de raad niet voornemens is handhavend op te treden, terwijl het evenmin te verwachten valt dat deze woonschepen binnen tien jaar worden gesaneerd.

De raad wil het historisch havenkanaal van de Strijense haven herstellen en verrommeling voorkomen. Daarom wil de raad geen nieuwe woonschepen in de haven toestaan en streeft de raad naar het saneren van alle woonschepen. Daartoe wil de raad meewerken aan de realisatie van een woning op een passende locatie voor de sanering van een aanwezig woonschip. Deze regeling is niet in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen, omdat de raad elke situatie apart wil beoordelen.

De ruilverkavelingsovereenkomst staat volgens de raad los van de beoordeling op grond van het bestemmingsplan.

2.16.2. Op het perceel [REDACTED] te Strijen rustte ingevolge het vorige bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de bestemming "Water".

Ingevolge artikel 21, eerste lid, van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" mochten de gronden met de bestemming "Water" worden gebruikt voor sloten en andere wateren ten behoeve van de waterhuishouding.

Ingevolge het tweede lid mocht in, op of boven deze gronden uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers nodig is.

2.16.3. Ingevolge artikel 25, lid 25.1, aanhef en onder d, van de planregels van het onderhavige plan zijn de voor "Water-2" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" tevens bestemd voor een ligplaats voor een woonschip.

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, van de planregels gelden de volgende

bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" een ligplaats voor ten hoogste 1 woonschip met een hoogte van ten hoogste 2,9 m;
- b. voor het overige geldt dat in, op of boven deze gronden niet mag worden gebouwd.

2.16.4. De Afdeling overweegt dat niet duidelijk is waar het uitsterfbeleid ten aanzien van woonschepen op is gebaseerd. Evenmin is duidelijk sinds wanneer dit uitsterfbeleid wordt gevoerd en of dit uitsterfbeleid consequent wordt gevoerd. Voorts is niet duidelijk waarom de aanwezigheid van een derde woonschip in strijd is met dit beleid, maar waarom dit niet geldt voor de andere twee woonschepen. Gelet hierop is het bestreden besluit in dit opzicht niet deugdelijk gemotiveerd.

2.17. [REDACTED] voert aan dat in het bestemmingsplan een maximumhoogte van 2,9 meter voor woonschepen is opgenomen en dat het daardoor niet mogelijk is om een ark neer te leggen die voldoet aan de huidige standaard van wonen. Volgens [REDACTED] past een hoogte van 3,5 meter in het bebouwingsbeeld, nu de ligplaatsen zijn gelegen achter de lintbebouwing.

2.17.1. De raad betoogt dat de in het plan opgenomen maximumhoogte overeenkomt met de werkelijke hoogte. Volgens de raad is dit een acceptabele hoogte, die al jaren functioneert. Daarbij merkt de raad op dat hij streeft naar sanering van de woonschepen, zodat het niet gewenst is extra bouw mogelijkheden te creëren. De raad bestrijdt dat een hoogte van 2,9 meter niet voldoet aan de huidige standaard van wonen. Hij voert daartoe aan dat volgens het Bouwbesluit 2003 een bouwlaag van een woning 2,6 meter moet bedragen. De door [REDACTED] gewenste hoogte van 3,5 meter maakt het dan ook niet mogelijk twee woonlagen te creëren.

2.17.2. Ingevolge artikel 25.2, onder a, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" een ligplaats voor ten hoogste 1 woonschip met een hoogte van 2,9 meter mogelijk.

2.17.3. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat er geen aanleiding was om in het bestemmingsplan een hogere maximumhoogte op te nemen. De Afdeling overweegt daartoe dat niet is bestreden dat de in het plan opgenomen maximumhoogte overeenkomt met de feitelijke situatie en dat niet kan worden geoordeeld dat deze hoogte tot praktische problemen leidt.

2.18. [REDACTED] voert aan dat niet duidelijk is wat de maximale oppervlakte van een woonschip is, omdat in de planregels niet is vermeld dat het op de verbeelding aangebrachte vlak de maximale oppervlakte voor een woonschip is.

2.18.1. De raad betoogt dat op de verbeelding vlakken met de aanduiding "ligplaats" zijn aangebracht. Volgens de raad mag binnen deze vlakken een woonschip geplaatst worden en geven de vlakken de maximale maatvoering

aan. Het is niet nodig in de planregels een maximale oppervlakte op te nemen, omdat deze vlakken voldoende zijn begrensd, aldus de raad.

2.18.2. De Afdeling overweegt dat de maximale oppervlakte voor een woonschip voldoende duidelijk wordt uit de op de verbeelding door middel van een gearceerd vlak aangegeven aanduiding "ligplaats".

2.19. [REDACTED] voert aan dat de begrippen "ligplaats" en "woonschip" ten onrechte niet zijn gedefinieerd in de planregels.

2.19.1. De raad acht het niet nodig deze begrippen op te nemen nu uit de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk blijkt wat de mogelijkheden zijn.

2.19.2. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

2.20. In hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dit ziet op het plandeel met de bestemming "Water-2" op het perceel aan de [REDACTED] te Strijen niet deugdelijk is gemotiveerd. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

Het beroep van De Jongh Machines

2.21. De Jongh Machines betoogt dat gelet op haar plannen een uitbreidingsmogelijkheid van 10% voor haar bedrijf op het perceel aan de Kooilandseweg 43 te Strijen onvoldoende is. De Jongh Machines betoogt dat het, ondanks de ligging buiten de bebouwingscontouren, gezien de ligging van haar perceel redelijk zou zijn als haar bedrijf dezelfde uitbreidingsmogelijkheden zou hebben als bedrijven in stedelijk gebied. Volgens haar had een uitbreidingsmogelijkheid van 400 m² mogelijk moeten worden gemaakt om inpandig te kunnen laden en lossen en materialen op te slaan, wat ook tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden zou leiden.

Het beroep van De Jongh Machines richt zich tevens tegen de aanduiding "bouwvlak" op haar perceel, aangezien de locatie van de toegestane uitbreiding van 10% zodanig is dat de uitbreidingsmogelijkheid volgens haar niet doelmatig is te benutten binnen de bestaande bedrijfsvoering.

2.21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het provinciale beleid voor niet-agrarische functies geen grotere uitbreidingsmogelijkheid dan 10% toelaat. Ten tijde van de vaststelling van het plan vloeide dit voort uit de Regels voor Ruimte, terwijl de Verordening Ruimte in voorbereiding was.

Ter zitting heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat hij de tekening die De Jongh Machines bij het naar voren brengen van haar zienswijze heeft overgelegd niet op de juiste wijze heeft geïnterpreteerd. De uitbreiding van 10% zou bij een juiste uitleg van de tekening op de door De Jongh Machines gewenste locatie zijn bestemd.

2.21.2. Uit Regels voor Ruimte volgt dat uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven buiten de provinciale bebouwingscontouren slechts in beperkte mate mogelijk is. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij het provinciale beleid tot het zijne heeft gemaakt. Vast staat dat het perceel van De Jongh Machines buiten de bebouwingscontouren valt. Hetgeen De Jongh Machines naar voren brengt geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan zijn beleid kon vasthouden. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten om geen grotere uitbreidingsmogelijkheid dan 10% toe te laten. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.21.3. De raad heeft zich wat betreft de locatie van de uitbreiding van 10% op een ander standpunt gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven. Gelet daarop moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de aanduiding "bouwvlak" op het perceel aan de Kooilandseweg 43 te Strijen, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van De Jongh Machines is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep van [REDACTED]

2.22. [REDACTED] kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "specifieke vorm van wonen-voormalig bedrijfscomplex" en "karakteristiek" die aan het perceel [REDACTED] te Strijen is toegekend. Het is volgens hen ten onrechte niet toegestaan het perceel ten behoeve van de door hen gewenste recreatieve activiteiten te gebruiken, terwijl de ligging, authenticiteit en de omvang van de op het perceel aanwezige boerderij zich daarvoor leent en deze activiteiten passen in het provinciale en gemeentelijke beleid.

[REDACTED] betogen dat zij reeds jaren in overleg zijn met gemeenteambtenaren en het gemeentebestuur en dat op basis daarvan het vertrouwen gerechtvaardigd was dat het voorliggende plan zou voorzien in de mogelijkheid het perceel te benutten voor de recreatieve activiteiten die zij wensen uit te oefenen.

Voorts betogen [REDACTED] dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat voldoende is onderzocht of hun plannen overeenstemmen met het gemeentelijke beleid inzake recreatie en dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen.

2.22.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de plannen van [REDACTED] ten tijde van de vaststelling van het plan onvoldoende concreet waren en dat de benodigde onderzoeken nog niet waren verricht.

Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat indien het ontwerpplan naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze van [REDACTED] gewijzigd zou zijn vastgesteld, sprake zou zijn van een dusdanig ingrijpende wijziging dat deze wijziging niet had mogen worden doorgevoerd zonder belanghebbenden de mogelijkheid te geven hun zienswijzen naar voren te brengen.

2.22.2. [REDACTED] hebben niet aannemelijk gemaakt dat hun plannen ten tijde van de vaststelling van het plan voldoende concreet waren. Niet in geschil is dat [REDACTED] weliswaar verscheidene gesprekken met gemeenteambtenaren hebben gevoerd, maar uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt niet dat een concrete aanvraag is ingediend. De raad kon zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat hij niet beschikte over voldoende gegevens om de gewenste nevenactiviteiten naar behoren te kunnen beoordelen. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met de gewenste nevenactiviteiten. De stelling van [REDACTED] dat een recreatieve bestemming in overeenstemming zou zijn met het gemeentelijke en het provinciale beleid en dat de boerderij geschikt is voor recreatief gebruik, doet daar niet aan af.

Over het betoog van [REDACTED] dat zij er op mochten vertrouwen dat het voorliggende plan de door hen wenselijk geachte nevenactiviteiten mogelijk zou maken overweegt de Afdeling dat [REDACTED] niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan zou voorzien in een bestemming van het desbetreffende perceel op grond waarvan [REDACTED] de door hen wenselijk geachte nevenactiviteiten uit zouden kunnen oefenen. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

2.22.3. Voor het overige hebben [REDACTED] zich beperkt tot het herhalen van hun zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [REDACTED] hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.22.4. In hetgeen [REDACTED] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Conclusie

2.23. De beroepen van Caravanpark Bonaventura, [REDACTED] en De Jongh Machines B.V. zijn gedeeltelijk gegrond. Het besluit dient deels vernietigd te worden. De beroepen van [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] zijn geheel en de beroepen van Caravanpark Bonaventura, [REDACTED] en De Jongh Machines B.V. zijn voor het overige ongegrond.

2.24. De Afdeling ziet, gelet op het in 2.6.5., 2.7.3., 2.8.3., 2.16.4. en 2.21.3. overwogene, aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder a en b, en vijfde lid, van de Awb, op te dragen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw besluit

te nemen. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorschreven wijze bekend te maken.

Proceskosten

2.25. De raad dient ten aanzien van Caravanpark Bonaventura, [REDACTED] en De Jongh Machines B.V. op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van proceskosten.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in de naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura B.V., [REDACTED] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Jongh Machines B.V. gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Strijen van 25 mei 2010, kenmerk 211.13081.00, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" voor wat betreft het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 76a te Strijen, het plandeel met de bestemming "Water-2" voor wat betreft het perceel aan de [REDACTED] te Strijen en de aanduiding "bouwvlak" op het perceel aan de Kooilandseweg 43 te Strijen;
- III. draagt de raad van de gemeente Strijen op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen ten aanzien van de onder II genoemde plandelen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. verklaart de beroepen van [REDACTED] en [REDACTED] geheel en de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura B.V., [REDACTED] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Jongh Machines B.V. voor het overige ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Strijen tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Strijen tot vergoeding van bij [REDACTED] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 893,32 (zegge: achthonderddrieënnegentig euro en tweeëndertig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Strijen tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Jongh Machines B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 893,32 (zegge: achthonderddrieënnegentig euro en tweeëndertig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Strijen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura B.V., [REDACTED] en de besloten vennootschap

met beperkte aansprakelijkheid De Jongh Machines B.V. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 298,00 (zegge: tweehonderdachtennegentig euro) voor de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Caravanpark Bonaventura en De Jongh Machines B.V. en € 150,00 (zegge: hondervijftig euro) voor [REDACTED] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en drs. W.J. Deetman en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. T.L.J. Drouen, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen
voorzitter

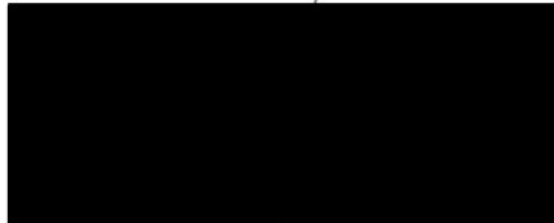
w.g. Drouen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 mei 2012

539-718.

Verzonden: 30 mei 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Bijlage 5

W I J J U L I A N A, bij de gratie Gods,
Koningin der Nederlanden,
Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

16 november 1965

No. 15

GEMEENTE 's-GRAVENDEEL	
27 DEC 1965	
Class	1.777.8.11
Num	1243
B. en V.	31.12.65
Raad	

Beschikkende op de beroepen, ingesteld door [redacted] en [redacted], allen te 's-Gravendeel, tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 19 december 1962, B. no. 68984 (1e afdeling), G.S. no. 513, waarbij onder meer gedeeltelijk goedkeuring is verleend aan een plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente 's-Gravendeel;

De Raad van State, Afdeling voor de Geschillen van Bestuur, gehoord, advies van 12 augustus 1965, no. 16/I;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 november 1965, no. 1112929, afdeling Juridische Zaken;

Overwegende dat de raad der gemeente 's-Gravendeel in zijn openbare vergadering van 20 november 1961 heeft vastgesteld een plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak dier gemeente;

dat de raad hierbij onder meer ten aanzien van de door [redacted] ingediende bezwaren heeft overwogen, dat deze reclamant aanvoert,

- A. dat ten gevolge van het plan het bouwen van een doelmatig bedrijfsgebouw voor zijn fruitteeltbedrijf, inclusief koelhuis, alsmede van een arbeiderswoning niet mogelijk zal zijn op het hem toebehorende perceel B 1699,
 - B. dat de in het plan op zijn bedrijf geprojecteerde verbindingsweg tussen de provinciale wegen nos. 43 en 44 kan vervallen, omdat deze zijn betekenis zal verliezen bij de aanleg van de brug over de Dordtse Kil, en
 - C. dat het gewenst is het plan zodanig te herzien, dat zijn fruitteeltbedrijf kan worden gehandhaafd, subsidiair daarin een ontheffingsmogelijkheid van de beperkende bepalingen onder C1 en C2 op te nemen, zodat, indien de toenemende produktie dat vereist, bedoelde bebouwing kan worden opgericht;
- dat hieromtrent kan worden opgemerkt, dat het fruitteeltbedrijf van de reclamant reeds in het vigerende plan vrijwel geheel is bestemd voor toekomstige dorpsuitbreiding, respectievelijk wegeaanleg en de daarbijbehorende vrije uitzichtshoeken; dat het onderhavige plan de reeds op de gronden rustende beperkingen derhalve nauwelijks verzwaaert; dat op perceel B 1699 ook reeds krachtens het vigerende plan de door de reclamant genoemde bebouwing niet mag worden opgericht, omdat dit perceel vrijwel geheel binnen de open te houden gezichtshoek valt; dat de geprojecteerde verbindingsweg tussen de provinciale wegen nos. 43 en 44 voor een goede afwikkeling van het

-interne-

interne verkeer niet kan worden gemist; dat het tracé niet kan worden verlegd zonder de stedenbouwkundige structuur van de te vergroten woonkern in ernstige mate aan te tasten; dat handhaving van het fruitteeltbedrijf het verband tussen de buiten het plan gehouden woonwijk in Nieuw Bonaventura en de met bestemming C1 aangegeven woonwijk zou verbreken, zodat dan in feite de laatstbedoelde woonwijk niet zou kunnen worden gerealiseerd; dat aan het verzoek tot het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid niet kan worden voldaan met het oog op de urgentie van de volgens het plan te ontwikkelen woonwijk;

dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij hun bovenvermeld besluit van 19 december 1962 onder meer hebben besloten aan het plan goedkeuring te onthouden, voor zover betreft:

- a. de industrieterreinen (bestemmingscategorie G), ontworpen in de polder Groot Koninkrijk;
- b. het perceel no. 848 (bestemmingscategorie A), toebehorende aan de firma L. de Man te 's-Gravendeel;
- c. het industrieterrein (bestemmingscategorie C3), ontworpen in de Mijlpolder;
- d. de vanwege hun college met een rode lijn op de kaart van het plan omgrensde gedeelten;
- e. de ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, vervat in het reenvoel bij bestemmingscategorie A, onder h, en het plan voor het overige goed te keuren;

dat Gedeputeerde Staten hierbij ten aanzien van de vraag, of de door een aantal reclamanten ingediende bezwaren gegrond zijn, hebben overwogen, dat ook al moet een uitbreidingsplan ingevolge artikel 36, vijfde lid, der Woningwet 1901 in de regel ten minste eenmaal in de 10 jaren worden herzien, deze wet niet de eis stelt, dat bestemmingen in hoofdzaak binnen 10 jaar realiseerbaar moeten zijn; dat in het onderhavige plan, voor wat de toekomstige uitbreiding van de dorpsbebouwing betreft, overigens met een zekere faseering rekening is gehouden en wel op een nader door burgemeester en wethouders vermelde wijze; dat de omvang van de voor woonwijk bestemde gronden, gelet op de ontwikkeling der gemeente 's-Gravendeel, niet te groot moet worden geacht; dat in verband met een verdere ontwikkeling terecht beperkingen zijn opgelegd aan de behoudingsmogelijkheid van de gronden, bestemd voor agrarische doeleinden, categorie D, daar deze gronden voor uitbreiding van de dorpsbebouwing in aanmerking komen, nadat de thans voor woonwijk bestemde gronden zullen zijn volgebouwd; dat het plan ook voor het overige, behoudens voor wat het in de polder Groot Koninkrijk geprojecteerde industrieterrein aangaat, over het algemeen voldoet aan de huidige inzichten betreffende de ruimtelijke ordening van het landelijke gebied der gemeente; dat er met name uit landschappelijk oogpunt mede kan worden ingestemd, dat op de gronden ten noorden van de Boendersweg geen kassen en dergelijke zijn toegestaan; dan hun college met de reclamanten

van mening is, dat het industrieterrein, ontworpen in de polder Groot Koninkrijk, een te omvangrijk gebied beslaat; dat daarom, alsook om te voorkomen, dat zich bedrijven zullen vestigen, welke ter plaatse niet thuis behoren, voortsnog dient te worden volstaan met het geelte van genoemde polder, gelegen ten oosten van de voor doeleinden van openbaar nut (bestemmingscategorie C2) aangewezen grondstrook, te bestemmen voor industrieterrein ten

-behoefte-

behoefte van zeehavenbedrijven; dat het gedeelte ten westen van deze grondstrook, voor zover betreft de buitendijkse grond, een bestemming voor natuur- en recreatieterrein (nader in onderdelen te bestemmen) en, voor zover betreft de binnendijkse grond, een bestemming voor agrarische doeleinden volgens de bestemmingsomschrijving van categorie D, onder 1, in de toekomst voor industrieterrein ten behoeve van zeehavenbedrijven behoort te verkrijgen; dat mitsdien met gegrondbevinding van de desbetreffende bezwaren van de vorengenoemde reclamanten het plan niet voor goedkeuring in aanmerking komt, voor zover betreft de tot industrieterrein (bestemmingscategorie G) bestemde gronden, gelegen in de polder Groot Koninkrijk; dat op de percelen nos. 1699 en 1679, bedoeld door de reclamant [REDACTED] het oprichten van gebouwen ten behoeve van zijn bedrijf niet kan worden toegestaan; dat toch deze percelen behoren tot de gronden, welke nodig zijn voor met de uitbreiding van de bebouwde kom verband houdende voorzieningen, respectievelijk voor uitbreiding van de kom in een verdere toekomst; dat de bezwaren van de reclamanten [REDACTED]

[REDACTED], welke hiervoor niet gegrond zijn bevonden, derhalve geen aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan het plan; dat hun college deze bezwaren dan ook ongegrond acht; dat echter naar het oordeel van hun college aan het bedrijf van de reclamante de firma [REDACTED] om redenen van bedrijfseconomische aard ter plaatse uitbreidingsmogelijkheid dient te worden geboden, welke mede is afgestemd op de gewijzigde produktiemethode, waarvan de reclamante de invoering in studie heeft; dat daartoe ook het tot haar bedrijf behorende perceel no. 848 een bestemming voor de vlasindustrie volgens categorie F behoort te verkrijgen; dat hiertegen naar hun meening uit stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bedenkingen bestaan; dat het plan mitsdien, met aanvaarding van de bezwaren van de laatstgenoemde reclamante, ook niet voor goedkeuring in aanmerking komt, voor zover het op voormeld perceel no. 848 betrekking heeft;

dat Gedeputeerde Staten voorts ten aanzien van de vraag, of het plan, afgezien van de daartegen door de reclamanten ingediende bezwaren, voor het overige kan worden goedgekeurd, hebben overwogen, dat de bestemming van een gedeelte van de Mijlpolder tot industrieterrein, bestemmingscategorie C3, niet overeenkomt met het streven tussen de toekomstige woon- en werkgebieden der gemeente 's-Graven-deel de nodige open ruimte te behouden; dat vermelde industriële bestemming daarom dient te worden vervangen door een bestemming voor recreatieve doeleinden; dat de grondstrook, bestemd voor doeleinden van openbaar nut (categorie C2), ter plaatse van de ontworpen woonwijk (categorie C1) en het hier tegenover gelegen vlasbedrijf (categorie F) onvoldoende ruimte biedt voor de aanleg van de verbindingsweg tussen de te bouwen brug over de Dordtse Kil en de kom der gemeente Maasdam; dat daarom de meest zuidelijke strook van de voor woonwijk bestemde gronden en van de voor agrarische doeleinden, categorie B, bestemde gronden, alsook twee gedeelten van de voor vlasindustrie bestemde grond, een en ander zoals op de kaart van het plan met een rode lijn is aangegeven, voor doeleinden van openbaar nut dienen te worden aangewezen; dat het uit landschappelijk oogpunt gewenst is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders ontheffing te verlenen van maximum-hoogtematen, vervat in de bestemmingsomschrijving van categorie A, onder h, aan een grens te binden;

-dat

dat [REDACTED] in beroep aanvoeren, dat zij op 20 januari 1961 bij de raad der gemeente Dordrecht bezwaar hebben ingebracht tegen een plan van uitbreiding in hoofdzaak der gemeente Dordrecht en wel tegen het onderdeel verlegging van de uitmonding van de Kil langs 's-Gravendeel, waardoor hun bedrijf ernstig benadeeld zou worden; dat destijds aan hun bezwaar tegemoet gekomen is, doordat dit deel uit het uitbreidingsplan van de gemeente Dordrecht is gelicht; dat uit het thans ter inzage gelegde uitbreidingsplan van 's-Gravendeel blijkt, dat deze verlegging van de Kil is aangegeven; dat zij hiertegen bezwaar maken, aangezien door deze verlegging van de Kil hun pakhuizen worden bedreigd en zij in de uitoefening van hun bedrijf ernstig zullen worden belemmerd; dat zij dan ook verzoeken, met vernietiging van het bestreden besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, het plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente 's-Gravendeel alsnog niet goed te keuren;

dat [redacted] in beroep aanvoert, dat hij eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, [redacted]

tezamen groot 2.97.79 ha; dat de totale grootte van zijn eigendom 30.98.48 ha is; dat hij voorts pachter is van de percelen, kadas-
traal bekend gemeente 's-Gravendeel, [redacted]

dat hij op de hiervore genoemde percelen, die bij hem in eigendom en in pacht zijn, een fruitteeltbedrijf en een landbouwbedrijf exploiteert; dat de bedrijfsgebouwen zich grotendeels in de oude dorpskom van 's-Gravendeel bevinden; dat het bij zijn zich uitbreidend fruitteeltbedrijf noodzakelijk is, dat de ten dienste van dit fruitteeltbedrijf behorende gebouwen komen te liggen op de meest gunstige plaats; dat reeds geruime tijd voor de plannen tot de litigieuze herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak bij hem het voor-nemen bestond om op de percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Graven-deel, sectie B, no. 1699 (zuidelijk van en grenzende aan de Maasdam-seweg), en no. 1679 (gelegen noordelijk van de Maasdamseweg en oos-telijk van de Eerste Kruisweg en grenzende aan beide wegen), bedrijfs-gebouwen ten behoeve van zijn fruitteeltbedrijf te stichten; dat de onderwerpelijke herziening van het plan in hoofdzaak dit onmogelijk maakt; dat perceel sectie B, no. 1699, in het herziene plan bestemd is tot een doeleinde van openbaar nut (wegaanleg en dergelijke), ter-wijl perceel sectie B, no. 1679, valt onder de bestemming van cate-gorie D, waardoor op deze gronden, behoudens in gevallen van cala-miteit, geen agrarische bedrijfsgebouwen als nodig voor zijn bedrijf

600

mogen worden gesticht; dat de overige bij hem in eigendom of in pacht zijnde gronden voor het overgrote deel eveneens in het herziene plan een zodanige bestemming hebben, dat bebouwing, als voor zijn bedrijf noodzakelijk is, onmogelijk wordt, terwijl de percelen, waarop zulks eventueel wel mogelijk zou zijn [redacted] veel te excentrisch zijn gelegen en het hier bovendien gepachte percelen betreft; dat zijn belangen door dit herziene plan dan ook onevenredig zwaar en bovendien onnodig worden aangetast; dat een en ander het gevolg is van de veel te grote opzet van dit plan en de daarmee gepaard gaande bevrozing van een groot gedeelte van het landelijke gebied van de gemeente 's-Gravendeel; dat de ontwerpers in strijd met de werkelijke ontwikkeling van 's-Gravendeel bestemmingen hebben willen vastleggen voor een tijdsduur, welke een voorzienbare periode van zegge tien jaren verre te boven gaat; dat een dergelijk plan zijn nut moge hebben als visie, doch dat het als uitbreidingsplan in hoofdzaak in strijd komt met zovele - in casu hoofdzakelijk agrarische - particuliere belangen, dat daarmee tevens het algemeen belang wordt aangetast; dat zulks ook blijkt uit de zeer vele en naar zijn mening gegronde bezwaren, die tegen het plan zijn ingebracht; dat het dorp 's-Gravendeel, in tegenstelling tot de verschillende andere dorpen, die tot de agglomeratie van de Drechtsteden kunnen worden gerekend, tot dusverre slechts een geringe ontwikkeling heeft medegemaakt, zowel wat woningbouw als industrievestiging betreft; dat de bestaande industrie, vrijwel uitsluitend vlasindustrie, geen neiging tot uitbreiding vertoont; dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland dan ook in verband met de geringe ontwikkeling van de industrie hun goedkeuring onthouden hebben aan het in het onderwerpelijke plan ontworpen industrie-terrein in de polder Groot Koninkrijk, daar dit een te omvangrijk terrein beslaat; dat ook de bevolkingsaanwas zeer gering is; dat hij ter adstructie de volgende cijfers van de aantallen inwoners van 1 januari 1957 tot 1 januari 1963 noemt; 1 januari 1957 5507 inwoners, 1 januari 1958 5511 inwoners, 1 januari 1959 5460 inwoners, 1 januari 1960 5465 inwoners, 1 januari 1961 5525 inwoners, 1 januari 1962 5603 inwoners en 1 januari 1963 + 5553 inwoners; dat uit deze cijfers blijkt, dat de bevolking van 's-Gravendeel vrijwel niet toeneemt; dat noord- en zuidwestelijk van de bestaande dorpskern nog ongeveer 500 woningen gebouwd kunnen worden; dat het derhalve bij deze wel zeer geringe bevolkingsaanwas nog zeer vele jaren zal duren, alvorens men grond voor woningbouw nodig zal hebben; dat er in verband met de geringe ontwikkeling van woningbouw en industrie alle reden is om zeer voorzichtig te zijn met de planning op lange termijn en dus de aanwezige belangen, met name de agrarische, zoveel mogelijk te sparen; dat daarvan bij het onderwerpelijke plan geen sprake is; dat, ondanks het feit, dat men van allerlei zijden - ook van de zijde van de overheid - steeds meer tot het inzicht komt, dat men, onder andere - en bij fruitteeltbedrijven speciaal - in het westen des lands tot verregaande intensivering van het gebruik van het agrarische areaal moet komen, dit inzicht en dit streven door het onderwerpelijke plan volledig en nodeloos worden doorkruist; dat hij niet kan inzien, dat in strijd met het algemeen belang zou zijn, indien hem de mogelijkheid zou worden verleend om op de percelen sectie B, nos. 1699 en 1679 bedrijfsgebouwen te stichten, welke voor het uitoefenen van zijn bedrijf noodzakelijk zijn; dat het voor zijn bedrijf noodzakelijk is, dat op het perceel no. 1699 een berging voor zijn werktuigen en zijn lege kisten wordt

-gebouwd-

gebouwd en een ruimte, waarin het personeel de gelegenheid heeft te schaffen; dat deze gebouwen van bescheiden afmetingen en hoogte zouden kunnen zijn; dat hij reeds geruime tijd geleden op het perceel no.1679 de bouw van koelhuizen gepland heeft; dat deze gebouwen bezwaarlijk geweerd kunnen worden op grond van het feit, dat zij uit dorpsbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet zouden passen; dat dergelijke gebouwen het uitzicht niet belemmeren en in het landschap passen; dat zij nog een heel eind van de dorpskern verwijderd staan en zelfs in de geprojecteerde bestemming van deze percelen passen; dat deze gebouwen, gezien de zeer geringe ontwikkeling van het dorp, er nog in lengte van dagen kunnen staan, alvorens men zo ver is, dat men aan de onderwerpelijke percelen toekomt; dat de kans, dat de door appellant te stichten opstallen geamoveerd zouden moeten worden bij detaillering van het plan in hoofdzaak en uitvoering van dit gedetailleerde plan uitermate gering is; dat het, zelfs indien daar onverhoopt eens in de zeer verre toekomst sprake van zou mogen zijn, nog niet juist is om vanwege het kostenelement nu reeds een zover gaande verstarring te aanvaarden; dat hij het op hoge prijs zou stellen zijn bezwaren nader mondeling toe te lichten; dat hij verzoekt met inachtneming van het vorenstaande en tegemoetkoming aan zijn bezwaren, goedkeuring te willen onthouden aan het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 19 december 1962, voor zover in dit besluit het door de raad der gemeente 's-Gravendeel op 20 november 1961 vastgestelde plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak is goedgekeurd;

Overwegende ten aanzien van het beroep, ingesteld door [REDACTED]

[REDACTED]:
dat de bezwaren van deze appellanten gericht zijn tegen een mogelijke wijziging van het beloop van de Dordtse Kil, zulks in verband met eventuele schade, welke hieruit voor de uitoefening van hun bedrijf zou kunnen voortvloeien;

dat hun bedrijf gevestigd is aan de oostelijke zijde van de bebouwde kom van 's-Gravendeel; en wel aan zuidelijke oever van de Haven;

dat het in geding zijnde plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak geen betrekking heeft op de bebouwde kom en de daarbij aansluitende, in uitbreidingsplannen in onderdelen opgenomen gronden;

dat de grens van het plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak op geruime afstand ten westen van de bebouwde kom getrokken is;

dat dit plan dan ook geen betrekking heeft op de gronden van de appellanten en zij derhalve te dezen niet als belanghebbenden aangemerkt kunnen worden;

dat weliswaar op de plankaart direct langs de bebouwde kom, ter hoogte van de Haven, een verbreding van de Dordtse Kil ingetekend is, doch dat hieraan geen betekenis toegekend kan worden, daar dit gebied niet in het onderhavige plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak begrepen is;

dat, nu de appellanten blijkens het vorenstaande niet als belanghebbenden beschouwd kunnen worden, zij reeds om deze reden, getoet op artikel 38 van de Woningwet 1901, in hun beroep niet kunnen worden ontvangen;

Overwegende ten aanzien van het beroep, ingesteld door R.L. van de Berg:

-dat-

dat het onderwerpelijke plan de bestemmingen in hoofdzaak regelt van de gronden der gemeente 's-Gravendeel, welke ten westen, ten zuiden en ten noorden van de bebouwde kom en het daaraangrenzende in uitbreidingsplannen in onderdelen opgenomen gebied gelegen zijn;

dat aan een complex gronden, ter grootte van + 250 ha, ten oosten van de Eerste Kruisweg, welke naar het oordeel van het gemeentebestuur van 's-Gravendeel het eerst voor de uitbreiding van de dorpskern in aanmerking zullen komen, onderscheidenlijk de bestemming woonwijk, categorie C1, doeleinden van openbaar nut, categorie C2, industrieterrein, categorie C3, en agrarische doeleinden, categorie D is gegeven;

dat blijkens de desbetreffende renvooibepalingen op deze gronden voorshands uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m;

dat met de appellant moet worden geoordeeld, dat hiermede over een te groot gedeelte van het landelijke gebied der gemeente 's-Gravendeel verdere agrarische bebouwing wordt geweerd;

dat het blijkens de stukken in de bedoeling ligt het plan in fasen te verwezenlijken, waarbij het voor woonwijk bestemde gebied ten zuiden van de Smidsweg in de eerste plaats voor de uitbreiding van de bebouwing zal worden gebruikt;

dat vervolgens bebouwing zal worden opgericht op de gronden tussen de Smidsweg en de Molendijk, en eerst indien ter plaatse geen gronden voor genoemd doel meer beschikbaar zijn, de bebouwing van de tussen de Molendijk en de Gorsdijk gelegen gronden aan de orde zal komen;

dat niet aannemelijk gemaakt is en ook overigens niet is gebleken, dat een zodanige behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden voor het dorp 's-Gravendeel bestaat, dat thans reeds rekening zou moeten worden gehouden met de mogelijkheid, dat laatstgenoemde, ten noorden van de Molendijk gelegen, gronden binnen afzienbare tijd voor het oprichten van woonbebouwing zullen moeten worden gebruikt;

dat het geven van een bestemming aan deze gronden, welke het oprichten van vrijwel iedere agrarische bebouwing uitsluit, dan ook prematuur moet worden geacht en het de voorkeur verdient, dat aan deze gronden de bestemming agrarische doeleinden, categorie B, wordt gegeven, krachtens welke - zij het onder beperkende bepalingen, zoals deze in het renvooi voorkomen - het oprichten van enige agrarische bebouwing ter plaatse nog wel mogelijk is;

dat mitsdien, behalve aan de bestemming industrieterrein, categorie C3, waaraan Gedeputeerde Staten bij hun bestreden besluit op andere gronden reeds goedkeuring hebben onthouden, ook aan de overige in het plan voorziene bestemmingen van de gronden, gelegen tussen de Molendijk en de Gorsdijk, alsnog goedkeuring dient te worden onthouden;

dat evenwel anders moet worden geoordeeld ten aanzien van de gronden ten zuiden van de Smidsweg en tussen de Smidsweg en de Molendijk, aan welke gronden, gelet op de te verwachten behoefte aan mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing van 's-Gravendeel, terecht een bestemming is gegeven krachtens welke, behoudens enige nader omschreven mogelijkheden tot ontheffing, andere agrarische bebouwing dan kleine houten gebouwtjes wordt geweerd;

dat zulks weliswaar medebrenge, dat de appellant op de percelen nos. 1699 en 1679 de door hem beoogde bebouwing, waaronder een koelhuis en opslagruimte, niet zal kunnen oprichten, doch dat, zoals uit het voorgaande voortvloeit, het toelaten van zodanige bebouwing, gelet op de toekomstige verwachtingen omtrent de dorpsuitbreiding, niet wenselijk zou zijn;

dat bovendien reeds in het geldende plan in hoofdzaak enige beperkingen waren opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot bebouwing van deze percelen;

dat, indien de appellant van mening is, dat hij als gevolg van het leggen der in het geding zijnde bestemmingen onevenredige schade lijdt, hij een beroep kan doen op de gemeentelijke schadevergoedingsverordening;

dat, gelet op het voorgaande, de bezwaren van de appellant er niet toe kunnen leiden aan de plangedeelten, waarin de voren genoemde percelen gelegen zijn, goedkeuring te onthouden;

dat evenwel uit het voorgaande voortvloeit, dat het bestreden besluit van Gedeputeerde Staten niet ongewijzigd kan worden gehandhaafd;

Overwegende ambtshalve dat in het renvooi onder C1, C2 en C3 bepaald is, dat op de daar in het geding zijnde gronden voorshands uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik (doch geen glasopstallen) met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m;

dat deze bepalingen door het gebruik van het woord "voorshands" een te grote en mede met het oog op het bepaalde in artikel 6, tweede lid, der Woningwet 1901 en artikel 48 der Woningwet ontoelaatbare onzekerheid scheppen met betrekking tot de vraag, of en zo ja, wanneer ook andere dan de vorenvermelde bebouwing toegestaan is;

dat mitsdien aan het woord "voorshands", voorkomende in deze bepalingen, goedkeuring onthouden moet worden;

dat voorts krachtens het bepaalde onder a van categorie A burgemeester en wethouders bevoegd zijn, na het horen van een of meer door Gedeputeerde Staten aan te wijzen deskundigen, ontheffing te verlenen van het bepaalde onder b, c en d, indien een juiste bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

dat deze bepaling, zoals zij thans geformuleerd is, ruimte laat voor de mogelijkheid, dat per bedrijf ontheffing verleend wordt voor de bouw van een onbepaald aantal woningen, hetgeen niet aanvaard kan worden;

dat het noodzakelijk is, dat de ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders beperkt wordt in die zin, dat bij het verlenen van een ontheffing van het bepaalde onder A, letter d, toestemming voor het bouwen van ten hoogste twee woningen per bedrijf verleend kan worden en bij het verlenen van een ontheffing van de voorschriften onder A, letters b en c, slechts één woning per bedrijf toegestaan kan worden;

dat Wij mitsdien van oordeel zijn, dat aan het bepaalde onder A, letter e, in de huidige vorm geen goedkeuring gegeven kan worden;

Gezien de Woningwet 1901 en de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;

-HEBBER-

HEBBERN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

A. de appellanten [REDACTED] in hun beroep niet onvankelijk te verklaren;

B. met handhaving voor het overige van het bestreden besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 19 december 1962, alsnog goedkeuring te onthouden aan het door de raad der gemeente 's-Gravendeel op 20 november 1961 vastgestelde plan tot herziening van het uitbreidingsplan in hoofdzaak, voor wat betreft:

- I. de bestemming agrarische doeleinden, categorie D, en doeleinden van openbaar nut, categorie C2, voor zover gelegd op de gronden, gelegen tussen de Molendijk en de Gorsdijk en de Eerste Kruisweg;
- II. het bepaalde onder e van categorie A van de renvooibepalingen;
- III. het woord "voorshands" in het bepaalde omtrent de categorieën C1, C2 en C3.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

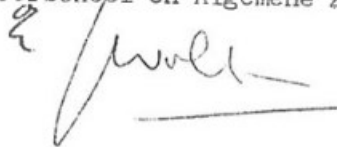
Soestdijk, 16 november 1965.

w.g. JULIANA

De Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening,

w.g. P. Bogaers

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
Het Hoofd van de afdeling
Personeel en Algemene Zaken,



De herziening van het plan in hoofdzaak voor het landelijk gebied der gemeente is noodzakelijk geworden nu de raad zich in principe accoord heeft verklaard met het structuurplan voor het Drechtsteden-gebied. Er dient namelijk voorkomen te worden dat op de gronden, die in de toekomst voor industrievestiging, woonwijken e.d. zijn bestemd, bebouwing verrijst, die later de uitvoering van de plannen in de weg zou staan.

Teneinde de mogelijkheid voor de ontsluiting van de polder Groot Koninkrijk als industrieterrein te openen is dit gebied bestemd voor industrieterrein (categorie G, ca 115 ha).

Overigens beperkt de bestemming van de voor uitbreiding bestemde gronden in dit plan in hoofdzaak zich tot het aanwijzen voor woonwijk (categorie C1, ca 55 ha), doeleinden van openbaar nut (categorie C2, zoals wegen en groenstroken) en industrieterrein (categorie C3), waarbij voorshands het agrarisch gebruik voortgezet kan worden. Het oprichten van kleine gebouwtjes ten dienste van het agrarisch gebruik blijft dan ook toegestaan.

Een terrein ten westen van het waterleidingbedrijf is bestemd voor recreatieve doeleinden (categorie J), waarbij gedacht is aan de aanleg van een zwembad en van sportvelden.

Bij de bestemming van het overige landelijke gebied der gemeente is onderscheid gemaakt tussen gronden (categorie A), waarop wel en gronden (categorie B), waarop geen glasopstallen mogen worden opgericht. De laatstgenoemde bestemming heeft betrekking op het gebied dat rondom de toekomstige uitbreiding van de dorpskern is gelegen. Door deze bestemming wordt beoogd de openheid van het landschap te handhaven.

Een nieuw tracé voor de wegverbinding tussen de toekomstige brug over de Kil en de kern Maasdam is in het plan opgenomen.

Rekening is gehouden met het plan van de gemeente Strijen tot de aanleg van een verkeersweg over de voormalige R.T.M.-trambaan. Deze geprojecteerde weg valt namelijk nabij de kom van Maasdam nog juist binnen het grondgebied van de gemeente 's-Gravendeel.

De grens van het gebied, dat in onderdelen is of zal worden geregeld benevens de grens van de bebouwde kom is op verschillende punten gewijzigd.

100

I N S T I T U U T
S T A D E N L A N D S C H A P
V A N Z U I D - H O L L A N D
R O T T E R D A M

's-GRAVENDEEL

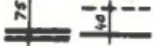
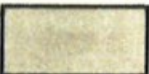
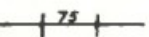
Plan in hoofdzaak

R. 1782/11.61/U.G.

R E N V O O I

behorende bij de herziening 1961 van het
uitbreidingsplan, regelende de bestemming
in hoofdzaak van het landelijk gebied der
gemeente

VERKLARING

	Grens van het plan, tevens grens van de gemeente
	Grens van het plan
	Grens van de gemeente
	Hoofdverkeersweg (met rooilijn)
	Andere weg
	Gronden, welker bestemming is of zal worden geregeld in een uitbreidingsplan in onderdelen, vallende buiten het plan in hoofdzaak
	Bebouwde kom, vallende buiten het plan in hoofdzaak
	Bestaande bebouwing
	Maten in meters
	Wegprofiel
	Water

Categorie A

A

Bestemmingen

Gronden, bestemd voor agrarische doeleinden, waarvoor uitsluitend mogen worden opgericht woningen, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen, benodigd voor de bedrijfsvoering van landbouw- en tuinbouwbedrijven, met dien verstande, dat:

- a. het oprichten van landbouwtechnische hulpbedrijven zoals grasdrogerijen, inrichtingen voor vervaardiging en onderhoud van landbouwwerktuigen e.d. niet is toegestaan;
 - b. geen woning mag worden opgericht dan op een daarbij behorend terrein met een oppervlakte van ten minste 3 ha, behoudens het bepaalde sub c en e;
 - c. de sub b bedoelde oppervlakte bij een tuinbouwbedrijf ten minste $\frac{3}{4}$ ha bedraagt, behoudens het bepaalde sub e;
 - d. per bedrijf ten hoogste één woning (bedrijfs-woning) mag worden opgericht, behoudens het bepaalde sub e;
 - e. Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn - na het horen van één of meer door Gedeputeerde Staten aan te wijzen deskundigen - ontheffing te verlenen van het bepaalde sub b, c en d, indien een juiste bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 - f. de breedte, langs de weg gemeten, van het perceel waarop een woning wordt opgericht ten minste 40 meter moet bedragen;
 - g. de afstand tot een zijerfscheiding of tot een naar het betreffende gebouw toegekeerde kant van een waterloop ten minste moet bedragen voor:

woningen en hoofdgebouwen van een landbouwbedrijf	10 m;
woningen en hoofdgebouwen van een tuinbouwbedrijf	5 m;
bijgebouwen van een landbouwbedrijf	3 m;
bijgebouwen van een tuinbouwbedrijf, glasopstallen	1 m;
 - h. de goothoogte van een woning of hoofdgebouw ten hoogste 5.00 m en van een bijgebouw ten hoogste 4.00 m mag bedragen;
- Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de genoemde maximum hoogtematen ontheffing te verlenen.

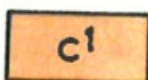
Categorie B

B

1. Gronden, bestemd voor agrarische doeleinden, waarvoor het bepaalde voor categorie A in acht moet worden genomen, met dien verstande dat het oprichten van glasopstallen ten behoeve van de tuinbouw zoals kassen, warenhuizen, stookhuizen e.d. niet is toegestaan, behoudens de volgende afwijking.

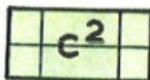
2. Ten behoeve van personen, die bij het van kracht worden van het plan reeds tuinbouw in glasopstallen uitoefenen op de voor agrarische doeleinden categorie B bestemde gronden, alsmede ten behoeve van hun rechtverkrijgenden is het oprichten van glasopstallen toegestaan, mits op een aaneengesloten oppervlakte en tot een maximum van 1 ha per bedrijf.

Categorie C¹



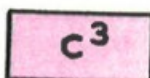
Gronden, bestemd voor woonwijk, waarop ~~voorschans~~ uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik (doch geen glasopstallen) met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m.

Categorie C²



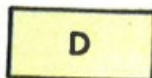
Gronden, bestemd voor doeleinden van openbaar nut, zoals wegen, groenstroken e.d. waarop ~~voorschans~~ uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik (doch geen glasopstallen) met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m.

Categorie C³



Gronden, bestemd voor industrieterrein, waarop ~~voorschans~~ uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik (doch geen glasopstallen) met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m.

Categorie D



1. Gronden, bestemd voor agrarische doeleinden, waarop uitsluitend mogen worden opgericht vrijstaande, niet voor bewoning geschikte of dienstbare houten gebouwtjes ten dienste van het huidige agrarische gebruik (doch geen glasopstallen) met een goothoogte van ten hoogste 3.50 m, een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een onderlinge afstand van ten minste 100 m, behoudens het bepaalde sub 2.

2. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van bedrijven, waarvan de tot het bedrijf behorende grond geheel of gedeeltelijk is gelegen in het met categorie D op de kaart aangegeven gebied en waarvan de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van het plan gevestigd waren

in de bebouwde kom der gemeente, ingeval deze hoofdgebouwen worden verwoest en geen gelegenheid bestaat deze hoofdgebouwen elders te herbouwen.

- b. Deze ontheffingsmogelijkheid geldt uitsluitend voor het oprichten van voor de bedrijfsvoering noodzakelijke bedrijfsgebouwen, alsmede voor ten hoogste één dienstwoning per bedrijf doch niet voor glasopstallen ten behoeve van de tuinbouw, zoals kassen, warenhuizen, stookhuizen e.d.

Categorie E

E

Gronden, bestemd voor waterleidingbedrijf, waarop uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen ten dienste van deze bestemming.

Categorie F

F

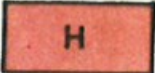
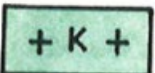
Gronden, bestemd voor de vlasindustrie, waarop uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en inrichtingen ten dienste van deze bestemming als schuren, zwingelarijen, rootbakken, vlasbergen e.d., benevens per bedrijf ten hoogste twee eengezinshuizen met dien verstande dat:

1. in afwijking van het bepaalde onder de Rooilijnbepalingen de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de as van de weg, waaraan wordt gebouwd ten minste zoveel meters moet bedragen, als op de kaart op de betreffende gronden ingeschreven en omlijnd met een cirkel;
2. de onderlinge afstand tussen de gebouwen, voorzover ze niet zijn aaneengebouwd, ten minste 4 m moet bedragen (verbinding door een tussenlid geldt niet als aaneengebouwd);
3. a. bij gebouwen met een breedte van minder dan 10 m de goothoogte ten hoogste 5 m mag bedragen en de afstand tot de erfscheidingen, resp. een naar het gebouw toegekeerde kant van een waterloop, ten minste 5 m moet bedragen;
- b. bij gebouwen met een breedte van 10 m tot en met 15 m de goothoogte ten hoogste 6 m mag bedragen en de afstand tot de erfscheidingen resp. een naar het gebouw toegekeerde kant van een waterloop, ten minste 6 m moet bedragen;
- c. bij gebouwen met een breedte van meer dan 15 m de goothoogte ten hoogste 7 m mag bedragen en de afstand tot de erfscheidingen resp. een naar het gebouw toegekeerde kant van een waterloop, ten minste 7 m moet bedragen.

Categorie F¹

F¹

Gronden, bestemd voor industrieterrein, waarop uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen ten dienste van deze bestemming en waarop overigens de bepalingen van categorie F van toepassing zijn.

Categorie G		Gronden, bestemd voor industrieterrein.
Categorie H		Gronden, bestemd voor bebouwing met eengezins- huizen en daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat: a. in afwijking van het bepaalde onder de Rooilijn- bepalingen, de voorgevelrooilijn gelegen is op een afstand in meters tot de as van de voor- liggende weg als aangeduid door het eerste der drie op de betreffende gronden bijgeschreven getallen; b. ten hoogste zoveel eengezinshuizen mogen worden aangegebouwd als is aangeduid door het tweede der drie bijgeschreven getallen (1 betekent uitsluitend vrijstaande woningen); c. de afstand in meters tussen twee niet bij elkaar behorende gebouwen ten minste zoveel moet bedragen als aangeduid door het derde der drie bijgeschre- ven getallen; d. de afstand van enig gebouw tot een zijerfschei- ding of tot een naar het betreffende gebouw toegekeerde kant van een waterloop ten minste 3.00 m moet bedragen; e. de bijgebouwen mogen zijn garages, schuren e.d., doch geen bedrijfsgebouwen; f. de goothoogte van de woningen ten hoogste 5.00 m en van de bijgebouwen ten hoogste 3.00 m mag be- dragen.
Categorie J		Gronden, bestemd voor recreatieve doeleinden, waarop uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen ten dienste van deze bestemming.
Categorie K		Gronden, bestemd voor begraafplaats, waarop uit- sluitend mogen worden opgericht gebouwen ten dienste van deze bestemming, zoals een aula.
Categorie L		Gronden, bestemd voor wegberm of dijkta- lud, waarop geen gebouwen mogen worden opgericht.
Categorie M		Gronden, bestemd voor weg met bijbehorende bermen en sloten.
Categorie N		Water

0.5

Rooilijnbepalingen

Behoudens het bepaalde voor de categorieën F, F¹ en K mogen geen gebouwen (waaronder ook te verstaan glasopstallen, hokken, rootbakken, hooi- en vlasbergen e.d.) worden gebouwd, geheel vernieuwd of veranderd, of uitgebreid op stroken grond begrensd door lijnen welke kunnen worden getrokken:

1. langs hoofdverkeerswegen op een afstand uit en evenwijdig aan de wegas als aangegeven op de kaart;
2. bij aansluitingen of kruisingen van andere wegen onderling, als verbinding van de punten, gelegen op de assen van de wegen en 50 m verwijderd van het snijpunt der wegassen;
3. overigens langs andere wegen op een afstand van 15 m uit en evenwijdig aan de wegas;
met dien verstande dat:
 - a. voor dijkwegen de afstand van bedoelde lijnen tot de teen van de dijk, waarop de weg is gelegen, ten minste 10 m moet bedragen, onverminderd de voorafgaande bepalingen;
 - b. indien langs de weg of (bij dijkwegen) langs de teen van de dijk, waarop de weg is gelegen, een waterloop aanwezig is, de afstand van bedoelde lijnen, gemeten uit de van de weg afgekeerde kant van de waterloop ten minste 10 m moet bedragen, onverminderd de voorafgaande bepalingen.

Algemene bepalingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor het oprichten van, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes e.d.
2. Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van andere bouwplannen buiten aanmerking.

Overgangsbepalingen

1. Gebouwen welke bij het van kracht worden van het plan reeds bestonden of ingevolge een verleende of op een reeds ingediende bouwaanvraag nog te verlenen vergunning kunnen worden opgericht, doch in enig opzicht niet voldoen aan de bepalingen van dit renvooi, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot.
2. De in het eerste lid genoemde gebouwen, mogen in geval van verwoesting door een calamiteit, in afwijking van het in dat lid bepaalde - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - geheel worden vernieuwd of veranderd met dien verstande dat:
 - a. de voor de verwoesting bestaande afwijkingen van het renvooi niet mogen worden vergroot;
 - b. de rooilijnbepalingen in acht moeten worden genomen.

