Geachte Commissie,

In de eerste plaats ben ik blij te mogen constateren dat mijn zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Oostendam. Sommige aanpassingen roepen echter weer nieuwe vragen op. Verder voel ik mij genoodzaakt een aantal zaken nog eens duidelijk onder uw aandacht te brengen.

Wat betreft mijn vraag om ontwikkelingsmogelijkheden te geven aan mijn tuinbouwbedrijf is het antwoord van de gemeente:

Het nieuwe bestemmingsplan Oostendam wordt voorbereid vanuit een consoliderend oogpunt. Dit houdt in dat ook voor het perceel Pruimendijk 97B is vast gehouden aan de planologische regeling uit het vigerende bestemminsplan. Uitgangspunt van deze toewijzing van bestemmingen en bijbehorende regels is dat er geen uitbreidingen van bestaande bouw-en gebruiksmogelijkheden worden toegekend ten opzichte van de vigerende planologische regels. Zodoende blijft de bestaande goothoogte van 4 meter voor kassen behouden en wordt het bestaande agrarische bouwvlak niet verruimd.

Ik constateer dat dit beleid niet consequent word gevolgd. In mijn zienswijze van 23 mei 2013 heb ik verwezen naar de veel ruimere bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het paardenpension ten opzichte van het nu geldende plan.

De reactie van de gemeente hierop luidt als volgt:

a. De constatering van dhr. Penning dat de opgenomen planologische regeling te ruim is ten opzichte van de bestaande vergunde situatie is juist. De vestiging van het paardenpension Oostendam is vergund met toepassing van de voormalige vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 WRO. Hierdoor zijn slechts de vergunde gebouwen, bouwwerken en vormen van gebruik toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het agrarisch bouwvlak geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen, waardoor het gehele bouwvlak bebouwd kan worden. In het kader van het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt het paardenpension overeenkomstig het verleende vrijstellingsbesluit opgenomen. Hiertoe wordt op de kaart een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 30%. Als gevolg is het slechts mogelijk om het opgenomen bouwvlak voor maximaal 30% te bebouwen.

Wanneer echter de afmetingen van het bouwvlak van het paardenpension zoals dat nu is opgenomen in het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan wordt afgezet tegen de volgens de kadastrale ondergrond aanwezige bebouwing is de omvang daarvan nu hoogstens 15%. Dit inclusief niet legale bouwsels, zeecontainers en dergelijke. Aan “vergunde gebouwen, bouwwerken” is bij mijn beste weten hooguit ca. 140m2 aanwezig. Uitgaande van een bouwvlakafmeting van ca. 1670m2 komt dit op nog geen 10%. Derhalve blijft mijn verzoek, wanneer kennelijk wel het paardenpension de mogelijkheid wordt geboden de bebouwing en activiteiten te verdriedubbelen, ook aan mijn bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen en wel in evenredige mate.

Definitie agrarisch bedrijf:

De reactie van de gemeente luidt:

b. Onder de definitie van 'agrarisch bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt geen paardenhouderij verstaan. Overeenkomstig de handreiking 'Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening' (uitgebracht door de VNG), zal de definitie van 'agrarisch bedrijf' in het bestemmingsplan worden aangepast. De definitie komt als volgt te luiden: "Een aan het buitengebied gebonden bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals een gebruiks- of productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal .

Het paardenpension had de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-paardenstalling" gekregen (sa-ps.) Dit leek mij duidelijk en afdoende en overbodig dit te veranderen. Wat nu volgt uit deze wijziging van de definitie agrarisch bedrijf is, dat nu zonder meer op elk aanwezig agrarisch bedrijf in het plangebied een paardenpension gestart kan worden.

Bovendien gaat de gegeven definitie verder dan aangegeven in de handreiking. Daar staat als volgt geformuleerd:

Agrarisch bedrijf (verruimde agrarische bestemming!): Een aan het buitengebied gebonden bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal.

De gemeente voegt hier aan toe. Onder deze toevoeging zou het dus ook toegestaan zijn het paardenpension om te vormen tot een manege. Hiermee worden dus ook de gebruiksmogelijkheden nog eens verruimd! Immers is er destijds onder vrijstelling vergunning verleend voor een paardenpension met een hobbymatig karakter waar geen manegeactiviteiten zouden mogen plaatsvinden. Mijn verzoek is in ieder geval de toevoeging " gebruiksgerichte paardenhouderij" geheel weg te laten. Als de definitie agrarisch bedrijf toch zo in het vast te stellen bestemmingsplan komt te staan, wil ik u vragen een duidelijke omschrijving op te nemen aangaande "gebruiksgerichte paardenhouderij", en manegeactiviteiten uit te sluiten

Hoogspanningsleiding:

Reactie gemeente*:*

5. Voor de onderliggende motivatie voor het opnemen van deze bepaling wordt verwezen naar het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Hierin geeft zij gemotiveerd aan waarom het niet mogelijk dan wel wenselijk is om in de beschermingszone van hoogspanningsleidingen te bouwen. Ter bescherming van de belangen van de leidingbeheerder en van de hulpdiensten handhaven wij dan ook de bepaling over het gebruik van de bestaande fundering in het betreffende artikel. Voor een goede bescherming van de belangen bij de hoogspanningsleidingen is het namelijk van belang dat naast de bestaande oppervlakte ook de exacte locatie wordt aangehouden. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid biedt uitkomst, mits aangetoond wordt dat de voornoemde belangen niet onevenredig worden geschaad.

In het advies van de veiligheidsregio word voornamelijk ingegaan op de nieuw te bouwen woningen onder de hoogspanningsmast op de voormalige woningbouwlocatie. Dit ivm. blussen, manipuleren met ladders en dergelijke. Ten aanzien van kassen blijf ik de bepaling uitsluitend een gebouw te

mogen vernieuwen op de bestaande fundering een omslachtige bepaling vinden. In onverhoopt geval van (door een calamiteit) total-loss raken van de kas door wil je deze zo gauw mogelijk kunnen vernieuwen, inclusief fundering. Zoals in mijn zienswijze aangegeven gelden dan vaak andere poot en vakmaten. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid levert dan mogelijk onnodig tijdverlies op. Met hierboven op administratieve rompslomp en kosten, en ook niet onbelangrijk, een onzekere factor. Gezien de vaak relatief geringe hoogte en bovendien het nagenoeg afwezig zijn van brandgevaar moet het toch mogelijk zijn voor kassen een uitzonderingsbepaling op te nemen?

Bouwweg:

Reactie gemeente:

De eerder opgenomen bouwweg was noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie ten zuiden van de Pruimendijk. Aangezien deze ontwikkeling geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan, is de bouwweg en de bijhorende aanduiding overbodig geworden. Het bestemmingsplan laat een dergelijke weg dan ook niet toe. Ook binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundig' is het niet mogelijk een dergelijke bouwweg aan te leggen. Immers, de bestemmingsomschrijving staat slechts bouwen op en gebruiken van deze gronden toe indien dit ten behoeve van de bescherming van de waterkering staat.

Mag ik dit zo verstaan dat wanneer er toch weer gesproken gaat worden over woningen bouwen, dit niet uitgelegd kan worden als volgt: Er komt een woningbouwlocatie-benodigd vrachtverkeer kan waterkering beschadigen-ter bescherming van de waterkering wordt een bouwweg nodig?

Ik hoop dat bovenstaande wordt meegewogen in het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan Oostendam.

Hoogachtend,

A.Penning