

RESPONSNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN TOLKAMER



Bezoekadres

Markt 5
6915 AH Lobith

Postadres:

Postbus 49
6916 ZG Tolkamer

t. (0316) 56 56 00
f. (0316) 56 56 75
e. rijnwaarden@rijnwaarden.nl
w. <http://www.rijnwaarden.nl>

Lobith, 16 april 2013

Voorwoord

Voor u ligt de responsnota ontwerpbestemmingsplan Tolkamer van de gemeente Rijnwaarden. Deze nota bundelt alle reacties op het ontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde wijzigingen die hieruit voortvloeien, zodat een overzichtelijk geheel ontstaat van alle wijzigingen die worden doorgevoerd. De volgende onderdelen, waaruit wijzigingen voortkomen, zijn opgenomen in deze responsnota:

- ingekomen zienswijzen van burgers en bedrijven, de overwegingen hierbij vanuit de gemeente en indien van toepassing de voorgestelde verwerking ervan in het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
- In het kader van vooroverleg zijn diverse instanties om advies gevraagd. Indien hier voldoende aanleiding toe was zijn deze adviezen verwerkt in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. De instanties zijn hierover geïnformeerd. Vervolgens hebben de instanties de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samen met de andere zienswijzen opgenomen in hoofdstuk 5. Op basis van deze zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
- Ten slotte zijn vanwege ambtelijk geconstateerde ondergeschikte onvolkomenheden nog enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Op basis van deze ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overzicht ingekomen zienswijzen	3
3	In behandeling name zienswijzen	4
4	Algemene opmerkingen	5
5	Inspraakreacties met overweging en verwerking	6
6	Ambtshalve wijzigingen	19

1 Inleiding

Beschrijving plan

De gemeente Rijnwaarden actualiseert haar bestemmingsplannen. Voor elke kern gaat de gemeente de verschillende plannen en regelingen terug brengen naar 1 plan en de regelingen van de binnen de gemeente voorkomende bestemmingsplannen gelijktrekken. De gemeente hecht waarde aan het participeren van burgers en bedrijven tijdens dit proces. Er is daarom gekozen voor het houden van inspraak tijdens de voorbereidende fase in 2012. Dit heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpplan. Op 17 januari 2013 is de formele procedure gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Tolkamer.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 17 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en was in te zien op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad van Rijnwaarden. De tervisielegging is bekend gemaakt in de Rijnwaarden Post en de Staatscourant van 16 januari 2013 en digitaal via de gemeentelijke website. Binnen de termijn van tervisieligging zijn 11 reacties ontvangen.

2 Overzicht ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen op genoemde datum van ontvangst:

a) P. Weijers	Bijlandseweg 34, 6916 BJ Tolkamer	ontvangen 11 februari 2013
b) Th.J. A. wennekes	Berenicestraat 25, 6916 BS Tolkamer	ontvangen 13 februari 2013
c) Woonstichting Vryleve	Postbus 1, 6916 ZG Tolkamer	ontvangen 15 februari 2013
d) M. Knaven en H. Hoffmann	Hoofdstraat 18, 6916 AC Tolkamer	ontvangen 19 februari 2013
e) O. van Leeuwen	Hoofdstraat 17, 6916 AA Tolkamer	ontvangen 20 februari 2013
f) Stichting Achmea rechtsbijstand	Postbus 10100, 5000 JC Tilburg	ontvangen 22 februari 2013
g) A. Hendriks	Boterdijk 3, 6916 BW Tolkamer	ontvangen 25 februari 2013
h) Th. Banning	Rijnstraat 16, 6916 BD Tolkamer	ontvangen 26 februari 2013
i) Rijkswaterstaat Oost Nederland	Postbus 9070, 6800 ED Arnhem	ontvangen 27 februari 2013
j) J. Pijfers	Hoofdstraat 41, 6916 AB Tolkamer	ontvangen 28 februari 2013
k) A.F.M. Haafs	's Gravenwaardsedijk 78, 6916 AZ Tolkamer	ontvangen 28 februari 2013

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de termijn van tervisieligging is ook de mogelijkheid geboden mondeling een reactie kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

3 In behandeling name zienswijzen

tijdige indiening zienswijzen

Zienswijzen worden in behandeling genomen als deze binnen de gestelde termijn zijn ontvangen. Dit betekent dat de zienswijze uiterlijk 27 februari 2013 is ontvangen. Indien de zienswijze per post is verzonden dan dient de zienswijze uiterlijk op 27 februari 2013 ter post te zijn bezorgd en binnen een week na afloop van de termijn te zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De datum van de poststempel is hierbij bepalend. Het eventueel ontbreken van bewijs komt voor rekening en risico van de verzender van het poststuk.

Aanvullend op bovenstaande heeft de Raad van State in 2011 overwogen dat een verzonden poststuk in ieder geval wordt geacht tijdig ter post te zijn bezorgd als het de eerste of tweede werkdag na de indieningstermijn is ontvangen, tenzij op grond van vaststaande feiten aannemelijk is dat het later dan de laatste dag van de termijn ter post is bezorgd (LJN BR5196).

Negen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Twee zienswijzen zijn een dag na de gestelde termijn ontvangen. Er zijn geen vaststaande feiten bekend op grond waarvan zeker is dat de twee zienswijzen niet tijdig zijn bezorgd. Alle zienswijzen worden in behandeling genomen.

4 Algemene opmerkingen

Conserverend bestemmen

Voor alle locaties geldt dat een conserverend plan opgesteld is. Actualisatie vindt plaats op basis van de bestaande situatie. Hiervoor is een peildatum opgesteld. Om de actuele en feitelijke situatie te bepalen is gebruik gemaakt van: GBKN, luchtfoto's, de basisregistratie voor adressen en gebouwen (BAG), een door de gemeente uitgevoerde gevelinspectie (bedrijven) en bekende situaties bij handhavers. Aanvullend hierop heeft controle in het veld plaats gevonden door stedenbouwkundig bureau SAB.

Kleine ontwikkelingen (bijvoorbeeld een woning of bedrijfspand), die voldoende concreet zijn, kunnen, in overleg en na toestemming van de gemeente, in de planvorming meegenomen worden. Deze ontwikkelingen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- passend binnen gemeentelijk beleid;
- een concreet bouwplan met bouwaanvraag;
- alle vereiste gegevens worden voor het opstellen van het voorontwerp plan aangeleverd.

In het bestemmingsplan Tolkamer is hiervan gebruik gemaakt door toevoeging van het bouwplan aan de Boterdijk ter hoogte van nummer 15-17. Ten behoeve van dit bouwplan zijn de noodzakelijke onderzoeken reeds uitgevoerd voor de start van de actualisatie.

Wijzigingen mogelijk

Conserverend bestemmen (ook wel consolideren genoemd) betekent niet dat de oude bestemmingsplannen exact zijn overgenomen.

Ten eerste kunnen door het gelijktrekken van regels van diverse plannen er kleine verschillen ontstaan in bouwmogelijkheden.

Ten tweede zijn alle gronden bestemd volgens de landelijke systematiek "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008). Hierdoor is het mogelijk dat oude bestemmingsnamen niet meer toepasbaar zijn. Hier is de best passende bestemmingsnaam toegekend.

Ten slotte is het mogelijk dat de feitelijke situatie al jaren en soms tientallen jaren niet meer in overeenstemming is met de bestemming. De veelal verouderde en soms (te) brede bestemming kan dan tot onwenselijke situaties leiden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom op enkele plaatsen de bestemming aangepast aan het feitelijke en/of vergunde gebruik.

5 Zienswijzen met overweging en verwerking

A P. Weijers --- Bijlandseweg 34, 6916 BJ Tolkamer

opmerking

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de verkleining van de bestemming horeca bij de percelen Tolstraat 8, 10 en 12. Reclamant verzoekt de oude rechten uit het plan “Kom 1999” over te nemen.

overweging

1. Uitgangspunt is dat de bestaande situatie wordt bestemd, op basis van feitelijke en vergunde situatie. Aan de achterzijde van de horecapanden (nmr. 8 t/m 12) is met vrijstelling op het bestemmingsplan een appartementengebouw gerealiseerd. Hiernaast is later vrijstelling verleend om de bouw van bergingen ten behoeve van de 8 appartementen mogelijk te maken. Door deze ontwikkelingen is de horecabestemming ingeperkt. Deze vrijstellingen zijn onherroepelijk. Wel blijkt dat de nieuwe horecabestemming meer is ingeperkt in het ontwerpbestemmingsplan dan noodzakelijk op basis van de genoemde ontwikkelingen.

Het is redelijk de oude horecabestemming conform “Kom 1999” door te trekken tot aan de achtergrens van het huidige perceel. De kadastrale percelen 4935 en 4937 krijgen hierdoor de horeca bestemming. Perceel 4936 behoud conform “Kom 1999” grotendeels de woonbestemming.

verwerking

1. De horecabestemming achter de panden, lokaal bekend Tolstraat 8 t/m 12 (Taveerne de Bijland) wordt verruimd. De bestemming wordt doorgetrokken aan de achterzijde, conform het bestemmingsplan “Tolkamer Kom 1999”, tot aan de huidige perceelsgrens.

Opmerking

1. Voorheen was de bestemming “kantoor en wonen”. Deze is nu gewijzigd naar alleen “Wonen”. Het verzoek is de oude bestemming te herstellen.

overweging

1. Ter plaatse van Berenicestraat 23 is bestemmingsplan “Tuindorp 1999” vigerend. Hierin is aan de genoemde locatie de bestemming “wonen” toegekend. Binnen deze bestemming is een beroep en bedrijf aan huis rechtstreeks toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is een beroep aan huis ook rechtstreeks toegestaan. Een bedrijf aan huis is toegestaan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Rijndec trading company is als bedrijf reeds voor 1999 begonnen aan de Berenicestraat. Uit navraag bij reclamant blijkt dat: het een bedrijf in scheepsmakelaardij betreft met de directeur (reclamant) en één werknemer. In lijn met actualisatie wordt het feitelijk en/of vergunde gebruik vastgelegd. Feitelijk is geheel nummer 23 in gebruik als kantoor en is er naast de bewoner/eigenaar een medewerker actief.

Gezien de locatie binnen een woonomgeving achten we het wenselijk wel de woonbestemming te handhaven. Om het feitelijk gebruik positief te kunnen bestemmen wordt de nadere aanduiding “kantoor” toegevoegd.

verwerking

1. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de aanduiding “kantoor” toegevoegd op de verbeelding ter hoogte van Berenicestraat 23.

opmerking

1. De woonstichting verzoekt om het deel van Vierkenshof, dat bestemd is voor vrijstaande woningen, een ruimere bestemming te geven, vanwege marktomstandigheden. Verzocht wordt naast vrijstaande woningen ook twee-onder-éénkapwoningen en rijwoningen toe te staan.

overweging

1. De gemeente vergunt de feitelijke en vergunde situatie. Hier is nog niet gebouwd, waardoor uitgegaan wordt van de eerder vastgelegde bestemming. Door meerdere woningtypen toe te staan kunnen ook meer woningen worden gebouwd. Dit betekent een nieuwe ontwikkeling, waarvoor de haalbaarheid onderzocht dient te worden. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan, waarin nieuwe initiatieven in principe niet worden meegenomen.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig is, omdat enerzijds het feitelijk gebruik wordt bestemd en anderzijds beroepen en bedrijven aan huis beperkt worden tot 50 m² van het vloeroppervlak.

overweging

1. Het is correct dat de gemeente bij de actualisatie het feitelijk en vergunde gebruik vastlegt in het bestemmingsplan. Illegale situaties worden in principe niet positief bestemd. Zoals reclamant in haar zienswijze ook aanhaalt is gebruik gemaakt van diverse gegevensbronnen om de feitelijke en vergunde situatie te bepalen. Vervolgens is deze vastgelegd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Verder kent het plan diverse regels, die een toetsingskader vormen voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Het direct toestaan van een beroep aan huis binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden is hiervan een voorbeeld.

De gemeente is bij het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet op de hoogte geweest van het vloeroppervlak dat reclamant in gebruik heeft, waardoor mogelijk het legale feitelijk gebruik te zeer beperkt is door de algemene regel van het beroep aan huis. Er is ons inziens echter geen sprake van innerlijke tegenstrijdigheid in het plan.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

2. Het ontwerp bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Meerdere voorbeelden worden genoemd van situaties, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de feitelijke situatie. De feitelijke situatie bij reclamant dient om die reden ook bestemd te worden. Reclamant geeft aan al reeds 22 jaar bedrijfsactiviteiten uit te voeren vanuit huis. De totale oppervlakte hiervan is minder dan 40% van het vloeroppervlak van het totale pand. Het is met 97,5 m² wel groter dan de in het ontwerpplan genoemde maximale oppervlak voor een beroep aan huis van 50 m². Reclamant verzoekt een aanduiding "atelier" toe te voegen, waarbinnen het huidige gebruik kan worden voortgezet.

overweging

2. De aangehaalde voorbeelden betreffen met name situaties, waarbij een voorheen in het beleid passend gebruik in de nieuwe situatie niet meer binnen de bestemming mogelijk was. Bij reclamant is de situatie (deels) anders, omdat de bestemming reeds in 1999 is ingeperkt. Hiernaast staat het de gemeente in principe vrij om naar eigen beleid panden en/of percelen te bestemmen.

Op basis van de zienswijze en overweging D.1 zijn we het eens met de stelling dat hier het feitelijk gebruik bestemd moet worden. Illegale situaties worden in principe niet positief bestemd. In het vigerende bestemmingsplan "Tolkamer Kom 1999" was een beroep aan huis rechtstreeks toegestaan tot 40 % van het oppervlak van de woning met aan- en uitbouwen.

De oppervlakte van de woning met aan- en uitbouwen betreft circa 160 m². Maximaal is toegestaan 40% van 160 m² is 64 m². Het werkelijke aantal m² is hoger dan toegestaan op basis van het vigerende plan. Hiermee is reeds met de vaststelling van het bestemmingsplan "Tolkamer Kom 1999" het bedrijfsgebruik deels onder het overgangsrecht gekomen. Het is niet toegestaan een situatie tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. In lijn met de actualisatie kiest de gemeente ervoor het feitelijke gebruik hier te legaliseren. Om het atelier positief te kunnen bestemmen, wordt de nadere aanduiding "atelier" toegevoegd.

verwerking

2. Naar aanleiding van de zienswijze wordt ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 18 te Tolkamer middels een aanduiding op de verbeelding de mogelijkheid tot het hebben van een "atelier" toegestaan. In de regels van de bestemming "wonen" wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "atelier" een atelier is toegestaan.

opmerking

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig is, omdat enerzijds het feitelijk gebruik wordt bestemd en anderzijds beroepen en bedrijven aan huis beperkt worden tot 50 m2 van het vloeroppervlak.

2. Het ontwerp bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Meerdere voorbeelden worden genoemd van situaties, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de feitelijke situatie. De feitelijke situatie bij reclamant dient om die reden ook bestemd te worden. Reclamant voert sinds januari 1990 een vormgeversbedrijf en sinds januari 2010 tevens een BV. Hiervoor gebruikt hij 180 m2 van zijn pand. Reclamant verzoekt het ontwerpplan dusdanig aan te passen dat hij zijn bedrijf als voorheen kan blijven uitoefenen.

overweging

1. Het is correct dat de gemeente bij de actualisatie het feitelijk en vergunde gebruik vastlegt in het bestemmingsplan. Illegale situaties worden in principe niet positief bestemd. Zoals reclamant in zijn zienswijze ook aanhaalt is gebruik gemaakt van diverse gegevensbronnen om de feitelijke en vergunde situatie te bepalen. Vervolgens is deze vastgelegd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Verder kent het plan diverse regels, die een toetsingskader vormen voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Het direct toestaan van een beroep aan huis binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden is hiervan een voorbeeld.

De gemeente is bij het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet op de hoogte geweest van het vloeroppervlak dat reclamant in gebruik heeft, waardoor mogelijk het legale feitelijk gebruik te zeer beperkt is door de algemene regel van het bedrijf aan huis. Er is ons inziens echter geen sprake van innerlijke tegenstrijdigheid in het plan.

2. Het staat de gemeente in principe vrij om naar eigen beleid panden en/of percelen te bestemmen. Op basis van de zienswijze en overweging E.1 zijn we het eens met de stelling dat hier het feitelijk gebruik bestemd moet worden. In het vigerende bestemmingsplan "Tolkamer Overlaat 1993" kent het pand een brede centrumbestemming, waarin het genoemde gebruik was toegestaan zonder maximale oppervlakte maat. Nu feitelijk legaal een bedrijf aan huis is gevestigd van 180 m2 dient dit rechtstreeks mogelijk gemaakt te worden in het bestemmingsplan. Het rechtstreeks toestaan van een bedrijf aan huis maakt dit mogelijk.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2. Naar aanleiding van de zienswijze wordt ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 17 te Tolkamer middels een aanduiding op de verbeelding de mogelijkheid tot het hebben van een bedrijf aan huis toegestaan.

opmerking

1. Aan de Boterdijk is de realisatie van 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hiermee kan een kolossaal gebouw opgericht worden van 10 meter hoog direct naast de woning van reclamant, wiens woning op de erfrens staat. Het bouwvlak ligt op korte afstand van de woning (4 meter). Uit en aanbouwen kunnen tot 2 meter van de gevel van reclamant gebouwd worden tot 5 meter hoog. Daglichttoetreding, privacy en uitzicht worden hierdoor verminderd.

overweging

1. Een woning van twee lagen met kap is een zeer gangbare maatvoering, die past binnen de reeds aanwezige bouwmassa's ter plaatse. Een reguliere woning van twee lagen en een kap dient te voldoen aan het bouwbesluit, waardoor deze al snel 10 meter hoog is.

In overleg tussen reclamant en ontwikkelaar is op 5 april 2013 overeengekomen dat het bouwvlak verschoven wordt, zodat het op vijf meter van de woning van reclamant komt te liggen. De inrij op het perceel van reclamant is hierdoor verminderd.

De regeling voor bijgebouwen is wordt sinds 2010 in alle nieuwe bestemmingsplannen gehanteerd. Het geldt voor de nieuwe woningen, maar ook voor alle reeds bestaande woningen. Vanwege rechtsgelijkheid vinden we het niet wenselijk hier vanaf te wijken.

In overleg tussen reclamant en ontwikkelaar is op 5 april 2013 overeengekomen dat reclamant een strook grond koopt en de ontwikkelaar in de verkoopovereenkomsten vastlegt dat een strook grond vanaf de nieuwe perceelsgrens vrij blijft van bebouwing. Dit zal privaatrechtelijk (verkoopovereenkomst) worden vastgelegd en heeft geen invloed op de regeling of verbeelding van het bestemmingsplan.

verwerking

1. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de reclamant. Overeengekomen is dat het bouwvlak verschoven wordt, zodat het op vijf meter van de woning van reclamant komt te liggen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

opmerking

2. Er is op de locatie volgens reclamant reeds sprake van parkeerproblematiek. Door de komst van woningen verwacht reclamant een toename van de parkeeroverlast.
3. Reclamant vreest voor schade aan haar onderkelderde dijkwoning nu op dichte afstand nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt de gemeente vooraf aansprakelijk voor eventuele schade aan haar woning en wil de toezegging dat vooraf een nulmeting aan haar woning wordt uitgevoerd, zowel in- als extern.
4. Reclamant vreest dat haar woning in waarde zal dalen na realisering van het bouwplan. Gesteld wordt dat het waardeverminderend effect op nabij gelegen onroerende zaken dusdanig is dat gevreesd moet worden voor de haalbaarheid van het plan. Volgens reclamant een reden om naar een andere locatie te zoeken voor de nieuwbouw.

overweging

2. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid is er geen tekort aan parkeerplaatsen bekend op deze locatie. Voor nieuwbouwplannen hanteert de gemeente de algemeen geaccepteerde CROW normen. Onderdeel van het bouwplan is de aanleg van 12 plaatsen op eigen terrein. Dit staat gelijk aan 1,7 parkeerplaats per woning. Hiermee is het voor de gemeente voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen.
3. Dit punt van de zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, maar op de uitvoering van het bouwplan. Mogelijke schade aan de woning van reclamant door bouwwerkzaamheden betreft een civielrechtelijke aangelegenheid. In het kader van deze procedure nemen we dit punt voor kennis aan. De gemeente heeft wel afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de veiligheid tijdens de bouw en over de afsluiting van verzekeringen.
4. In het kader van de voorbereidingsprocedure is een analyse uitgevoerd naar mogelijke planschade. De gemeente heeft hiervan kennisgenomen. Hieruit is niet naar voren gekomen dat eventuele planschade de financiële haalbaarheid van het plan aantast.

verwerking

2. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
3. Niet van toepassing.
4. Niet van toepassing.

opmerking

1. Reclamant verwijst naar afspraken uit het verleden onder toevoeging van stukken. Het verzoek is de bestemming “Groen” te vervangen door “achtererf” met bouwmogelijkheden.
2. Hiernaast verzoekt reclamant om 200 m2 aan bijgebouwen mogelijk te maken.

overweging

1. Het achtererf van reclamant heeft de bestemming “wonen” gekregen, zonder bouwvlak. Hiermee is de gewenste bestemming toegekend. Aan de achterzijde van het perceel ligt een strook met de groenbestemming. Deze gronden zijn weliswaar ingericht als tuin, maar formeel in eigendom van de Gemeente Rijnwaarden. Reclamant is hiervan op de hoogte.
2. De gewenste bouwmogelijkheden van 200 m2 zijn niet zondermeer toegestaan. Buiten het bouwvlak mag maximaal 75 m2 aan aan-, uit-, en bijgebouwen aanwezig zijn bij vrijstaande woningen. Dit oppervlak is gemaximaliseerd, omdat we het niet wenselijk achten dat dergelijke bouwwerken te groot worden. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Een te groot oppervlak is in dit kader niet passend.

Uit de stukken blijkt niet dat vanuit de gemeente harde toezeggingen zijn gedaan om de realisatie van de extra bijgebouwen toe te staan. Het maximum oppervlakte van 75 m2 geldt voor alle vrijstaande woningen in Rijnwaarden (ook buitengebied). Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid is het niet wenselijk meer m2 toe te staan. Hiernaast betreft het in voorbereiding zijnde plan een consoliderend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk bovenop de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheid 30 m2 vergunningvrij aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. In totaal kan dan 105 m2 worden bijgebouwd. We achten het niet noodzakelijk meer oppervlak toe te staan.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. De bestemmingsmogelijkheden van Rijnstraat 16 worden door het ontwerpbestemmingsplan, volgens reclamant, substantieel ingeperkt. Het huidige bestemmingsplan kent het perceel deels horeca en deels detailhandel toe. In 2008 is ontheffing verleend voor het uitoefenen van horeca op dit perceel. Door de bestemming horeca te verwijderen kan reclamant, geen gebruik maken van het verleende recht.
2. Reclamant verzoekt het college hem te horen indien zijn bezwaar wordt afgewezen.

overweging

1. Teneinde uniforme regels te krijgen actualiseert de gemeente het bestemmingsplan op grond van de feitelijke en vergunde situatie. Rijnstraat 16 en 18 hebben in het vigerende bestemmingsplan "Kom 1999" de bestemming detailhandel met daartoe behorende dienstwoningen. Het voorliggende plan kent een bredere gemengde bestemming toe. De gebruiksmogelijkheden van het pand worden hierdoor ruimer. In 2008 is vrijstelling verleend van het bestemmingsplan om een ijssalon/broodjeszaak mogelijk te maken. De procedure is destijds voor nummer 16 doorlopen, maar de vergunning is op verzoek van de aanvrager destijds alsnog voor nummer 18 verleend. Gezien het feit dat de procedure voor nummer 16 is doorlopen en er destijds geen zienswijzen zijn ingediend is er ons inziens voldoende grond lichte horeca toe te staan op Rijnstraat 16. Gezien de toegekende vergunning op basis van het destijds aangevraagde project is afgegeven dient de bestemming niet meer ruimte te bieden dan de verleende vrijstelling. In dit kader is de aanduiding "horeca" te ruim, omdat deze ook categorie II horeca toestaat (middelzware horeca).
2. De reactie van reclamant betreft een zienswijze, waarop afdeling 3:4 van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing is. Het horen van reclamanten is niet voorgeschreven in deze procedure. Bij eventuele onduidelijkheden is contact opgenomen met reclamant. Vooraf aan deze procedure heeft bovendien inspraak plaatsgevonden. Indien reclamant zich niet kan vinden in de verwerking van zijn zienswijze, dan kan hij gebruik maken van het inspreekrecht tijdens de behandeling in de Raad. Hiernaast staat de mogelijkheid open om tegen het raadsbesluit beroep aan te tekenen. Hiermee zijn de rechtsbelangen van reclamant voldoende beschermd.

verwerking

1. De verbeelding wordt aangepast ter hoogte van Rijnstraat 16. Op de verbeelding wordt de aanduiding "lichte horeca" toegevoegd. In de regels wordt onder de bestemming "gemengd" toegevoegd dat ter plaatste van de aanduiding "lichte horeca" alleen horeca, vallend binnen categorie I, is toegestaan.
2. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. De waterstaatkundige functie is in het bestemmingsplan nog niet geheel overgenomen, zoals aangegeven op de kaarten, behorende bij het Waterbesluit. Een deel van de Europakade heeft alleen de enkelbestemming “Groen” of “Verkeer”. Het verzoek is de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” hier ook toe te voegen.
2. Verder wordt verzocht artikel 25.4 niet van toepassing te verklaren op waterstaatkundige werken.

overweging

1. De verbeelding zal worden aangepast, waarbij de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” wordt toegekend conform aangegeven op de kaarten behorende bij het Waterbesluit.
2. De dubbelbestemming in artikel 25.4 “Waterstaat-Waterstaatkundige functie” heeft als doel de waterstaatkundige functie te beschermen. De dubbelbestemming verplicht de gemeente contact op te nemen met Rijkswaterstaat, zodra hier een voornemen bestaat om werkzaamheden uit te voeren. Het is niet noodzakelijk een omgevingsvergunning voor werken te verlangen als de werken betrekking hebben op de waterstaatkundige werken zelf. Het doel van het artikel is immers te voorkomen dat werken geen gebouw zijnde het functioneren van de waterstaatkundige werken aantast.

verwerking

1. De verbeelding wordt aangepast door toekenning van de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” aan de Europakade. Basis hiervoor vormen de kaarten behorende bij het Waterbesluit.
2. Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan artikel 25.4.3 sub c toegevoegd, waarbij ook werken ten behoeve van waterstaatkundige werken worden uitgezonderd.

opmerking

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig is, omdat enerzijds het feitelijk gebruik wordt bestemd en anderzijds beroepen en bedrijven aan huis beperkt worden tot 50 m² van het vloeroppervlak.
2. Het ontwerp bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met de gelijkheidsbeginsels. Meerdere voorbeelden worden genoemd van situaties, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de feitelijke situatie. De feitelijke situatie bij reclamant dient om die reden ook bestemd te worden. In het pand van reclamant is sinds 1840 een bedrijf gehuisvest dat 300 m² gebruikt. Reclamant verzoekt het ontwerpplan dusdanig aan te passen zodat het bedrijf ongewijzigd kan worden voortgezet.

overweging

1. Het is correct dat de gemeente bij de actualisatie het feitelijk en vergunde gebruik vastlegt in het bestemmingsplan. Illegale situaties worden in principe niet positief bestemd. Zoals reclamant in zijn zienswijze ook aanhaalt is gebruik gemaakt van diverse gegevensbronnen om de feitelijke en vergunde situatie te bepalen. Vervolgens is deze vastgelegd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Verder kent het plan diverse regels, die een toetsingskader vormen voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Het direct toestaan van een beroep aan huis binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden is hiervan een voorbeeld.

De gemeente is bij het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet op de hoogte geweest van het vloeroppervlak dat reclamant in gebruik heeft, waardoor mogelijk het legale feitelijk gebruik te zeer beperkt is door de algemene regel van het bedrijf aan huis. Er is ons inziens echter geen sprake van innerlijke tegenstrijdigheid in het plan.
2. Het staat de gemeente in principe vrij om naar eigen beleid panden en/of percelen te bestemmen. Op basis van de zienswijze en overweging J.1 zijn we het eens met de stelling dat hier het feitelijk gebruik bestemd moet worden. In het vigerende bestemmingsplan "Tolkamer Overlaat 1993" kent het pand een brede centrumbestemming, waarin het genoemde gebruik was toegestaan zonder maximale oppervlaktemaat. Nu feitelijk legaal een bedrijf aan huis is gevestigd van 300 m² dient dit rechtstreeks mogelijk gemaakt te worden in het bestemmingsplan. Het rechtstreeks toestaan van een bedrijf aan huis maakt dit mogelijk.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2. Naar aanleiding van de zienswijze wordt ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 41 te Tolkamer middels een aanduiding op de verbeelding de mogelijkheid tot het hebben van een bedrijf aan huis toegestaan.

opmerking

1. Reclamant geeft aan dat ter plaatse van zijn perceel "LPG-installatie / opslag" mag plaatsvinden. Reclamant heeft hier bezwaar tegen. Het vermoeden bestaat dat het een vergissing betreft, aangezien hier jarenlang een tankstation heeft gestaan.

overweging

1. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een LPG - zone rondom een LPG-vulpunt. Een dergelijke zone is een veiligheidszone ter bescherming van het verblijfsklimaat binnen de zone. Deze zone ligt echter ruim 400 meter van de woning van reclamant af en bereikt het perceel van reclamant dus niet.

Wel valt de woning binnen de geluidszone van scheepswerf De Hoop. Mogelijk heeft dit tot verwarring geleid. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (scheepswerf).

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

6 Ambtshalve wijzigingen

Algemene opmerkingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de inspraakperiode het bestemmingsplan op ondergeschikte punten aan te passen in verband met onvolkomenheden in het plan. In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen puntsgewijs opgenomen, waarbij de indeling van het bestemmingsplan is aangehouden om de wijzigingen te rubriceren.

Toelichting

1. Ten behoeve van de nieuwbouw aan de Boterdijk is een geactualiseerd flora en fauna onderzoek beschikbaar. Dit is reeds tijdens de inzage van het ontwerpplan bij de stukken gevoegd. De conclusie hiervan wordt nu verwerkt in de toelichting.

Regels

2. In artikel 4.5 onder a wordt verwezen naar artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Inmiddels is dit artikel vervallen en dient vervangen te worden door artikel 2.1 3e lid van het Besluit omgevingsrecht.

Verbeelding

3. Het bouwvlak van Polweg 10-24 is te ruim ingetekend, het bouwvlak ter hoogte van de berging wordt zo aangepast dat deze eindigt bij de perceelsgrens.
4. Het nieuwbouwproject Promenadeplan is grotendeels gerealiseerd. Abusievelijk is hier nog het maximaal toegestaan aantal wooneenheden aangegeven. In lijn met het bestemmingsplan worden de woningaantallen alleen weergegeven als het nieuwbouw betreft, die nog niet is gerealiseerd. De aanduiding van het maximum aantal te bouwen woningen aan de Polweg 10 t/m 24 (8 woningen) en de Europakade 14 t/m 90 (42 woningen) wordt van de verbeelding verwijderd.
5. De Zwarteweg is deels bestemd als groen, dit dient Verkeer te zijn, de verbeelding wordt hierop aangepast.
6. De loods aan het Klipperpad is niet correct ingetekend op basis van de responsnota op het voorontwerpbestemmingsplan. De loods aan het klipperpad nummer 2 krijgt alsnog een bedrijfsbestemming met de aanduiding “opslag”. De woning aan de Spitstraat 2, die abusievelijk de bedrijfsbestemming met aanduiding “opslag” had gekregen, krijgt een reguliere woonbestemming.
7. De nutsvoorziening tussen de Tjalkstraat en de Kempenaarstraat is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
8. De nutsvoorziening naast Vierkenshof nummer 52 is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
9. Ter hoogte van het nieuwbouwplan aan de Boterdijk is abusievelijk een bouwvlak teveel opgenomen. Ten noorden van het bouwvlak Boterdijk 15-17 wordt één kavel toegestaan voor een vrijstaande woning, direct ten noorden hiervan wordt het bestaande groen gehandhaafd. Bewoners en ontwikkelaar zijn hier mondeling reeds geïnformeerd. De woonbestemming en het bouwvlak ten behoeve van een twee-onder-één-kap woning wordt vervangen door de bestemming “groen”.