

Barendrecht

Woongebied West

nota zienswijzen

projectnummer:

0489.13809.00

opdrachtleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

07-05-2012

Inhoud

1. Zienswijzen	blz. 1
1.1. Inleiding	1
1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	1
2. Ambtshalve wijzigingen	53

1. Zienswijzen

1.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied West' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 55 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Woongebied West'.

Daarnaast zijn ook enkele gewenste ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. Ook deze komen in deze nota aan de orde.

1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Volgnummer 1

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt aangegeven teleurgesteld te zijn in het gemeentelijk antwoord op de gemaakte inspraakreactie. Ter onderbouwing wordt in de zienswijze ingegaan op het volgende:

1. Geluidswal

In het antwoord op de inspraakreactie wordt geschreven dat op het bestaande maaiveld een zool van schone grond aangebracht is, met een dikte van circa 4 m. Dit met het doel om te voorkomen dat het secundaire materiaal, waaruit de kern van de geluidswal is opgebouwd, in contact kan komen met het grondwater.

Door de reclamant wordt gesteld dat door de druk op de 'zool' deze op verschillende plaatsen is gaan verzakken, waardoor grond naast de geluidswal omhoog is gekomen en waardoor de zool niet meer de beschermende functie heeft, waardoor het bovenliggende materiaal toch in contact kan komen met het grondwater. Derhalve vindt de reclamant dat hetgeen hier gestort is, als het ware 'in een grote zak' verpakt had moeten worden, zodat de vervuiling niet in het grondwater en later in het drinkwater terecht kan komen met alle gevolgen van dien. Gelet op het feit dat hier tankwagens vloeibare materialen gestort hebben, blijft de reclamant ernstige bedenkingen houden over het toezicht waarvan de gemeente schrijft dat dit heeft plaatsgevonden. Reclamant vraagt zich af of er voor de aanleg van de geluidswal geen MER of WRO procedure doorlopen had moeten worden.

2. Locatie hoek Bakkersdijk en Voordijk

Reclamant betreurt het dat er toch appartementen gerealiseerd kunnen worden op de hoek Bakkersdijk/Voordijk. Wat betreft de ruimtelijke onderbouw wil de reclamant nogmaals het volgende onder de aandacht brengen:

Eerst was hier een basisschool gevestigd die bestond uit één laag onder zadeldak. In het Regionaal Structuurplan (RSP) stond nergens dat er appartementen in 3 tot 4 bouwlagen in de lintzone gerealiseerd mochten worden. De locatie is in het RSP aangewezen als lintzone waarin het volgende werd aangegeven ten aanzien van linten: "De binnen de bouwlocatie aanwezige linten (inclusief de bestaande kern Smitshoek) worden beschouwd als kwaliteitsdragers voor het plan. Om die reden wordt het handhaven van de bestaande lintstructuren en waar mogelijk versterking daarvan als essentieel geacht". Ook stond over lintstructuren beschreven:

- Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde de onbebouwde percelen bestemmen voor de bouw van vrijstaande woningen (villakavels) met een gemiddelde bruto dichtheid van 16 woningen per hectare;
- Bebouwing ten westen van de Bakkersdijk mag alleen worden toegevoegd op de wijze zoals beschreven is voor de Voordijk.

Bij besluit van 20 juni 2001 van de regioeraad van de Stadsregio Rotterdam staat in de lijst van bijstellingen van het RSP ten aanzien van linten o.a.:

- Uitgangspunt ten aanzien van de linten blijft een relatief lage bebouwingsdichtheid (gemiddeld 16 woningen per hectare);
- Woningtype twee-onder-één-kap op villakavels in de lintzone past binnen het RSP mits de gemiddelde bouwdichtheid van bruto 16 woningen per hectare niet wordt overschreden.

Reclamant geeft aan dat de gemeente al eerder heeft getracht appartementencomplexen in de Voordijk-lintzone te realiseren, terwijl dit niet is toegestaan en derhalve is afgewezen. Hoewel het RSP niet actueel meer is, maar wel wordt gebruikt als onderlegger voor onderhavig bouwplan verzoekt de reclamant bebouwing toe te voegen zoals het destijds bedoeld is voor de lintzone.

Reclamant geeft tevens aan dat hij de gemeente er op attent heeft gemaakt dat er in het verleden juist huizen op onoverzichtelijke kruisingen afgebroken werden om gevaarlijke verkeerssituaties te voorkomen. Door het appartementencomplex op de hoek Bakkersdijk/Voordijk te realiseren zou nu juist een gevaarlijke verkeerssituatie gecreëerd worden, omdat hierdoor een slecht overzicht op de T-kruising Voordijk-Bakkersdijk en de kruising Bakkersdijk hoog/beneden ontstaat.

In het antwoord op de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat de T-kruising gekenmerkt wordt door dichte bebouwing en dat door het voorgenomen appartementengebouw het zicht op de kruising niet wezenlijk zal verslechteren. De reclamant wil de gemeente erop wijzen dat de (dichte) bebouwing waarop gedoeld wordt zich voorbij de T-kruising bevindt vanaf de Bakkersdijk bezien. Deze bebouwing heeft ook niets van doen met de kruising Bakkersdijk hoog/beneden.

In het bestemmingsplan 'Woongebied West' staat dat het gebied wordt doorsneden door de Voordijk en de Middeldijk en hier versterking van de cultuurhistorische en groene dijklinten centraal staat. Derhalve verzoekt de reclamant de bestemming 'Wonen - Gestapeld' te wijzigen in een andere woonbestemming.

3. Locatie bakkersdijk 28

Reclamant constateert dat een fors gedeelte van het perceel Bakkerdijk 28 is aangehouden voor de bestemming 'Tuin', waardoor de mogelijkheid voor het verplaatsen van de garage of het woonhuis dichter op de Bakkersdijk ontnomen wordt. Dit terwijl er bij het voorgenomen appartementencomplex op de hoek Bakkersdijk/Voordijk geheel geen bestemming 'Tuin' gegeven wordt aan de 'historische' Bakkersdijk.

In de reactie verwijst de gemeente de reclamant naar het bestemmingsplan 'Smitshoek 1980' en is volgens de gemeente van de mogelijkheid tot het verplaatsen van de garage of het woonhuis dicht op de Bakkersdijk ook in de huidige situatie geen sprake.

Op de plankaart van bestemmingsplan Carnisselande-Noord en op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan Woongebied West is de bestemming naast Voordijk 502 'Tuin'. Reclamant constateert dat er nu twee woningen naast de Voordijk 502 gepland zijn en dat aan de bestemming 'Tuin' nu de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' gegeven is. Ook is het college van B&W d.d. 14 december 2010 in de besluitvorming akkoord gegaan met het bouwen van 1 woning naast Voordijk 392.

De reclamant vraagt zich in dit kader af waarom mogelijkheden op zijn perceel worden ontnomen. Voor de Bakkersdijk stond wat betreft de lintbebouwing hetzelfde beschreven als voor de Voordijk. Reclamant vraagt zich af of er nog sprake is van behoorlijk bestuur.

4. Lintzone Voordijk-Noord

In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat de reclamant naar een ongegrond verklaard beroep uit 2004 verwijst. Reclamant vraagt zich af of de gemeente de uitspraak van de Raad van State naast zich neerlegt.

Nogmaals wil de reclamant de uitspraak betreffende het bestemmingsplan Carnisselande-Noord onder de aandacht brengen. Hierin staat dat het aantal bestaande woningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, vermeerderd met twee, geldt als ten hoogste toelaatbaar.

Reclamant geeft aan dat er na 2004 al twee nieuwe woningen in de lintzone Voordijk-Noord zijn gerealiseerd.

Om ongewenste bebouwingsdichtheid te voorkomen aan deze cultuurhistorische dijk met groene dijklinten verlangt de reclamant dat het College terugkomt op haar medewerking betreffende nieuwe bebouwing waarvoor toestemming is gegeven in 2010 aan de Voordijk-Noord.

Indien door middel van artikel 28 (antidubbelregel) toch nieuwe bebouwing toegevoegd kan worden aan de lintzone Voordijk, verzoekt de reclamant dit artikel uit het bestemmingsplan te schrappen.

Reactie gemeente

1. Geluidswal

Voor een uitvoerige verantwoording met betrekking tot de aanleg van de geluidswal wordt verwezen naar de nota inspraak en overleg onder volgnummer 3. Hierin is een verantwoording opgenomen die ingaat op zowel de opbouw van de geluidswal, de afdichtingsconstructie, de grondwaterkwaliteit, het bijbehorende zorgplan en de wet- en regelgeving (vergunningen). Alle relevante stukken die betrekking hebben op de ingediende melding, het actieplan, de uitgevoerde constructies, het nazorgplan en het verificatieplan voor de geluidswal A15 zijn op afspraak in te zien bij de DCMR Milieudienst Rijnmond of bij de gemeente Barendrecht.

2. Locatie hoek Bakkersdijk en Voordijk

Zoals in de nota inspraak en overleg al is aangegeven is in het vigerend bestemmingsplan 'Smitshoek 1980' op de betreffende locatie al de mogelijkheid geboden om een gebouw op te richten op de hoek Bakkersdijk/Voordijk. De opmerkingen zijn grotendeels gebaseerd op het Regionaal Structuurplan (RSP) dat niet meer van kracht is.

Het RSP is niet meer actueel, maar is wel gebruikt als onderlegger voor het bouwplan. Daarbij is met name veel waarde gehecht aan het beleid omtrent het behoud van bestaande linten. De specifieke zorg voor de lintzones uit zich onder andere in maatstaven voor de bepaling van de gemiddelde bruto dichtheid, welke is gesteld op 16 woningen per hectare. De complexiteit van de gehele bouwopgave en voortschrijdende inzichten maakten echter

dat er in de ontwikkeling op een aantal punten moest worden afgeweken van het RSP. Dat heeft geleid tot het opstellen van een Structuurschets voor het gebied Carnisselande- Noord. In de notitie 'De lintzone: begrenzing en dichtheid' 2004) is vervolgens een verkenning en ontwerp voor ondermeer onderhavig projectgebied uiteengezet. Met name de dichtheid van het gebied is hierin uitvoerig beschreven. In deze notitie is bepaald dat voor de realisatie van het bouwplan van het appartementencomplex geen belemmering aanwezig is, doordat de maximaal toegestane bruto dichtheid niet wordt overschreden.

De bouw van woningen/appartementen voldoet wel aan het huidige beleid. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse, in plaats van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden', een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Deze worden, gezien de reeds aanwezige functies aan de Bakkersdijk en Voordijk, passender geacht. Het gebouw heeft een langwerpige grondvlak met aan de noordzijde een 'knik' (kopbebouwing) in de lengterichting van de Voordijk, om een goede hoekbegeleiding van de belendende wegen te creëren. Het gebouw bestaat voornamelijk uit twee tot drie bouwlagen (6,5 respectievelijk 9 meter); ter plaatse van de kopbebouwing aan de dijk wordt deels een hoogte van vier bouwlagen bereikt. Aan de zijde van de Bakkersdijk, de voorzijde, wordt door middel van inspringingen en afwisseling in langs- en dwarskappen een grote mate van verticale geleding bewerkstelligd. Door te werken met verschillende soorten baksteen en metselverbanden, wordt een afwisselend gevelbeeld voorgesteld.

De ingebrachte zienswijzen in het kader van deze procedure zijn in april 2012 middels een zienswijzennota door het college van B&W vastgesteld. Het college heeft daarnaast bij besluit vrijstelling verleend voor de 1^e fase bouwvergunning in het kader van artikel 19 lid 2 WRO. Dit is gepubliceerd in 'De Schakel'. De indieners van de zienswijze hebben de nota zienswijzen ontvangen. In het kader van goed bestuur is er door de gemeente voor gekozen tevens de 'oude' procedure te doorlopen. In het overwegend consoliderende bestemmingsplan Woongebied West zijn de ontwikkelingen 'Bakkersdijk' en 'Lageweg' hierdoor als bestaande situatie opgenomen.

De beoogde bebouwing heeft geen invloed op het overzicht ter plaatse van de T-splitsing van de Bakkersdijk en de Voordijk of de kruising Bakkersdijk hoog/beneden. Tevens wordt rondom het gebouw een voetpad aangelegd. De verkeersveiligheid binnen Barendrecht is vastgelegd in het op 31 oktober 2005 vastgestelde Verkeersveiligheidsplan. De hoeveelheid verkeer op de Bakkersdijk is door de afsluiting halverwege de Bakkersdijk aanzienlijk afgenomen. Alleen het verkeer richting Smitshoek is hierdoor nog overgebleven/behouden gebleven. De kans op ongevallen is derhalve afgenomen/verminderd. Daarnaast zorgt het instellen van een 30 km/h zone voor beperkte snelheden op de kruising. Door deze beperkte snelheden is het uitzicht voldoende en wordt de verkeersveiligheid gegarandeerd.

3. Locatie Bakkersdijk 28

Het perceel aan de Bakkersdijk 28 is net als alle andere woningen, die onderdeel uitmaken van de historische lintbebouwing, bestemd conform dezelfde systematiek. Dit betekent dat de gronden gelegen voor de voorgevel de bestemming 'Tuin' toebedeeld hebben gekregen. Deze zelfde systematiek is gehanteerd bij de twee vrijstaande woningen aan de Voordijk 502. De bestemming 'Tuin' is ter plaatse omgezet naar 'Wonen - Lintbebouwing' om nieuwe woningen mogelijk te maken. Hierbij is de bestaande rooilijn van de Voordijk gehandhaafd. Een wijziging van de rooilijn aan de Bakkersdijk ligt gezien de vigerende bestemmingslegging niet in de rede.

4. Lintzone Voordijk-Noord

De gemeente Barendrecht stelt hoge prioriteit bij de uitspraken van de Raad van State. Echter zijn de opmerkingen grotendeels gebaseerd op het Regionaal Structuurplan (RSP) dat niet meer van kracht is. De bouw van de woningen voldoet wel aan het huidige beleid.

Artikel 28 van de bij het plan behorende regels voorziet in een regeling voor grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Op basis van deze regeling kan geen nieuwe bebouwing worden opgericht aan de lintzone Voordijk.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de voorgenomen bouwplannen van Bevershoek tussen Bakkersdijk en Lageweg. Reclamant geeft aan ontstemd te zijn over de wijze van communiceren over de voorgenomen bouwplannen rondom zijn woning. Op 2 november 2009 heeft de reclamant reeds een zienswijze ingediend tegen de toen opgestarte artikel 19 WRO procedure. Hierop is nooit een antwoord ontvangen.

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan dient de reclamant opnieuw zijn zienswijze in. Deze heeft betrekking op:

1. De aan- en afvoer weg(en) van en naar het bouwterrein;
2. De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen;
3. De overlast van extra voertuigen behorend bij de nieuwe woningen (parkeerdruk);
4. Het gegeven dat op 13 maart 2008 aangegeven is dat plan Bevershoek in 1 keer uitgevoerd zou worden en dit nu in meerdere fasen plaats gaat vinden waardoor er langer overlast is;
5. Het gegeven dat plan Bevershoek gemeentegrenzen overschrijdt, is het voor omwonenden lastig, zo niet onmogelijk om op een goede wijze te spreken van noodzakelijke coördinatie indien dit project 'los' wordt ontwikkeld in plaats van zoals eerder aangegeven in 1 project;
6. De bouwaard van onze woning en de grote kans op schade als gevolg van de (hei)werkzaamheden;
7. De plaats van de woningen ten opzichte van de rooilijn;
8. De hoeveelheid woningen ten opzichte van de oppervlakte (volledige plan Bevershoek);
9. De grootte van de woningen;
10. Het gegeven dat de reclamant de woning als dijkwoning/lintbebouwing heeft gekocht en deze door deze plannen tegen een soort van woonwijk aan komt te liggen;
11. De afname van privacy in de leefomgeving;
12. Derving van woongenot als gevolg van bebouwing;
13. Onbekendheid omtrent de sloopvergunning van de bestaande opstallen;
14. Onbekendheid omtrent de kap van een groot aantal bomen;
15. Overlast van verlichting, gezien de ervaringen met plan Bakkerspark.

Tevens geeft de reclamant aan in het jaar 2000 een verbouwingsvergunning te hebben aangevraagd. Deze is meerdere keren afgekeurd, vanwege het feit dat het ingediende ontwerp niet passend was in de omgeving en dat er sprake is van lintbebouwing. Reclamant geeft aan dat dit niet in overeenstemming is met de plannen om in hetzelfde rijtje 40 meter verder een appartementencomplex te plannen.

Tevens wil de reclamant middels zijn zienswijze zijn zorgen uit spreken over de houding van de projectontwikkelaar ten opzichte van omwonenden. Uit meerdere bronnen heeft hij vernomen dat de aannemer niet bereid is uit eigen beweging een nulmeting aan te bieden.

Een nulmeting wordt niet nodig geacht, maar volgens de huidige plannen wordt op nog geen 10 meter afstand van de woning geheid. Vanaf het moment dat de gemeente de plannen heeft gepresenteerd op 13 maart 2008 heeft de gemeente noch de aannemer enige actie ondernomen op de reacties/suggesties van de omwonenden. De gemeente heeft nu slechts bekendgemaakt de toen gepresenteerde plannen ongewijzigd door te voeren.

Reclamant geeft tevens aan betreffende punt 5 van de opsomming contact te hebben gehad met mevrouw J. de Ruiters van de gemeente Albrandswaard waarin zij aangeeft dat: "de bouwer tot op heden nog niet definitief bekend heeft gemaakt zijn bouwplannen voort te willen zetten, wel heeft hij kenbaar gemaakt zijn bouwplannen niet te willen uitvoeren. Voorts is Albrandswaard voornemens aanpassingen te gaan doen met betrekking tot het huidige bestemmingsplan daar de gemeente Barendrecht dit niet kan doen, omdat het binnen de gemeentegrenzen van Albrandswaard valt."

Reactie gemeente

De ingebrachte zienswijzen in het kader van deze procedure zijn in april 2012 middels een zienswijzennota door het college van B&W vastgesteld. Het college heeft daarnaast bij besluit vrijstelling verleend voor de 1^e fase bouwvergunning in het kader van artikel 19 lid 2 WRO. Dit is gepubliceerd in 'De Schakel'. De indieners van de zienswijze hebben de nota zienswijzen ontvangen. In het kader van goed bestuur is er door de gemeente voor gekozen tevens de 'oude' procedure te doorlopen. In het overwegend consoliderende bestemmingsplan Woongebied West zijn de ontwikkelingen 'Bakkersdijk' en 'Lageweg' hierdoor als bestaande situatie opgenomen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 3

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwplannen op de locatie Heulweg-West. Als eigenaar van het pand Smitshoek 6 geeft de reclamant aan schade te ondervinden door de realisering van dit plan omdat de geplande woningbouw direct aansluit op de tuin en woning, waardoor de waarde van de woning en grond zal dalen. Reclamant geeft aan planschade te leiden door de realisering van zowel Heulweg-West als Heulweg-Oost (welk plan reeds onherroepelijk is) als gevolg van verlies van uitzicht, bezonning, geluidstoename door de aanleg van sportvelden en de uitbreiding van de A15 alsmede het verlies aan privacy. Reclamant geeft aan tot enkele jaren geleden in een vrijstaande woning in het buitengebied te wonen, maar door de realisering van Heulweg-West en Heulweg-Oost volledig te worden ingebouwd. Om die reden wil de reclamant planschade claimen.

Om zijn belangen goed te kunnen behartigen wil de reclamant, met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur, antwoord op de onderstaande vragen:

1. Wat was de bestemming van voornoemd gebied in 1980 en wat was de benaming van dit bestemmingsplan?
2. Is het in februari 2012 aangekondigde Ontwerpbestemmingsplan Heulweg-West de eerste bestemmingswijziging sinds 1980?
3. Is de (voorgenomen) wijziging van het bestemmingsplan tot stand gekomen door middel van een projectbesluit of zijn er na 1980 en voor 2012 besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan genomen ingevolge artikel 19 WRO?
4. Wanneer is de bestemmingsplanwijziging waardoor de bouw van de woningen in plan Heulweg-Oost mogelijk werd, onherroepelijk geworden?
5. Heeft het college voor het plan Heulweg-West al een voorbereidingsbesluit genomen?

6. Reclamant vraagt de regeling met betrekking tot de toekenningsprocedure voor planschade toe te sturen? Tevens het verzoek aan te geven welk legesbedrag is verbonden aan het indienen van een planschadeverzoek en antwoord te geven op de vraag of de betaalde leges wordt gerestitueerd indien de planschade wordt toegekend. Wilt u aangeven binnen welke termijn verzoek tot het indienen van een planschadeclaim dient te geschieden?
7. Ter compensatie van de planschade is het bespreekbaar dat de gemeente de woning inclusief grond aankoopt, waardoor een extra vrijstaande woning kan worden gebouwd.
8. Kunt u aangeven welke instantie eigenaar is van Heulweg-West en onder wiens verantwoordelijkheid deze locatie ontwikkeld gaat worden?
9. Het gebied Heulweg-West is al in een eerder stadium aan bewoners in de omgeving en of marktpartijen aangeboden. Het verzoek is de correspondentie die betrekking heeft op deze in het verleden gedane aanbieding aan de reclamant toe te sturen.
10. De bouwlocatie bevindt zich in de directe nabijheid van de A15. Er zijn door de gemeente Rotterdam geluidsmetingen gedaan in verband met geluidsoverlast voor de bewoners van de Regenboog in Portland, waar uit blijkt dat de overschrijding van de grenswaarde nog net binnen de wettelijke kaders van het toegestane aantal db(a)'s valt. Het is de gemeente bekend dat de toestemming van de provincie voor uitbreiding van de sportvelden met moeite tot stand is gekomen vanwege overschrijding van de geluids- en of fijnstofnormen. De vraag is of er voor de te ontwikkelen locatie metingen zijn gedaan voor het geluid en voor de fijnstof. Indien dat het geval is, is het verzoek dit aan de reclamant te bevestigen inclusief de resultaten. Mochten de wettelijke normen worden overschreden, dan verzoekt de reclamant hem te laten weten of de gemeente bij de provincie ontheffing gaat aanvragen voor de ontwikkeling van voornoemd gebied.
11. Tenslotte wordt verzocht de brief te voorzien van een ontvangstbevestiging en naar de juiste afdeling te sturen.

Ter aanvulling op bovenstaande zienswijze is een aanvullende zienswijze ingediend. De hierin gemaakte zienswijzen en bezwaren zijn gericht op de volgende zaken:

- *Noodzaak en economische haalbaarheid*

De bestemming 'Heulweg-West' met vrijstaande woningen zal naar mening van reclamant niet op korte termijn en zeer waarschijnlijk ook niet binnen tien jaar daadwerkelijk gerealiseerd worden. In Barendrecht en Rhoon (omgeving van Smitshoek) is een behoorlijk aantal bouwpercelen al lange tijd te koop. Een groot deel daarvan wordt aangeboden door de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard of het samenwerkingsverband OMMIJ. De bouwbestemming voor deze bouwpercelen, bijvoorbeeld langs de Voordijk, is al langer geregeld in een bestemmingsplan. Omdat deze bouw kavels al zo lang te koop staan (sinds juli 2001 of 2002/2003) en de bouw niet gerealiseerd wordt is de conclusie dat voor bouw kavels kennelijk onvoldoende behoefte in de markt bestaat. Verder voorziet het bestemmingsplan ook al in de uitbreiding door nieuwbouw met twee vrijstaande woningen bij Smitshoek (ter hoogte van Voordijk 500/502) en tien vrijstaande woningen ter hoogte van Voordijk 357 (langs de Carnisserbaan en Noordersingel).

Reclamant geeft aan dat er in de directe omgeving concrete nieuwbouwplannen zijn die niet realiseerbaar blijken, te weten:

- o Het plan 'Heulweg-Oost' of 'Brouwershoek' aan de overkant van de Heulweg-West: dit is maar voor een klein deel gerealiseerd: één twee-onder-een-kap woning van de in totaal 12 woningen die in het bestemmingsplan reeds

mogelijk zijn. Dit bestemmingsplan is in februari 2003 onherroepelijk geworden.

- Het ontwikkelingsplan in de directe nabijheid van Smitshoek 6 en 'Heulweg-West' en 'Heulweg-Oost' tussen de Bakkersdijk en de Lage weg, 'Bevershoek': de herontwikkeling van een bedrijventerrein op de grens van Barendrecht en Rhoon met 29 woningen. De bouw zou moeten starten begin 2009, maar hier is 3 jaar later nog niet mee gestart, kennelijk omdat aan deze ontwikkeling geen behoefte is, de noodzaak ontbreekt of er geen vraag naar is.
- Appartementengebouw met 15 woningen op de hoek Bakkersdijk Smitshoek: het bouwrijp maken zou starten in november 2008 met daarna de bouwstart. Dit is ruim 3 jaar later nog niet gedaan.
- De herontwikkeling van de locatie Rehobothkerk in Smitshoek, tegenover het hiervoor genoemde appartementengebouw en naast 'Heulweg-Oost', met 3 vrijstaande woningen. Dit plan is niet gestart en het kerkgebouw en de buitenruimte is aangepast en ingericht voor een kinderopvangvoorziening.

De reclamant geeft verder aan dat 'Heulweg-West' te maken heeft met geluidhinder (Rijksweg A15, Betuweroute, Rhoonse Baan/rondweg en café 't Schaapje) en ligt binnen de veiligheidszone van o.a. de buisleidingen van de NAM en Gasunie, Rijksweg A15 en de Betuweroute. Dat zijn aspecten die de aantrekkelijkheid van deze locatie voor de bouw van woningen negatief beïnvloeden en het niet aannemelijk maken dat bouwpercelen in dit gebied vlot verkocht kunnen worden.

Concluderend wordt gesteld dat er al voldoende (of teveel) bouwmogelijkheden in de directe nabijheid aanwezig zijn, waardoor de noodzaak en economische haalbaarheid voor een bouwbestemming op 'Heulweg-West' ontbreken. Tenslotte geeft de reclamant aan dat Funda.nl laat zien dat er in een straal van 5 kilometer rondom Smitshoek 3.305 woningen actief te koop staan, waardoor de noodzaak en economische haalbaarheid ontbreekt.

- Te ruime bebouwingsmogelijkheden – hinder voor o.a. Smitshoek 6 en 8

Reclamant stelt dat de bouwvoorschriften op 'Heulweg-West' te ruime bouwmogelijkheden hebben, gemeten in bouwoppervlak en bouwhoogte van hoofdgebouwen en bijgebouwen en de bebouwingsmogelijkheden tot vrijwel aan de grens met Smitshoek 6 en 8. Met de bouwvergunningvrije bouwmogelijkheden kan tot op 1 meter uit de erfgrans met de bestaande woningen worden gebouwd, wat naar mening van de reclamant niet toelaatbaar is.

Gesteld wordt dat er in feite geen rekening wordt gehouden met de lintbebouwing langs de dijk Smitshoek die aanmerkelijk lager is. Hoge (bij)gebouwen in 'Heulweg-West' en bebouwing tot vrijwel in de erfgrans leveren volgens de reclamant ontoelaatbaar veel hinder op.

De toegestane nokhoogte van 11 meter zo dicht bij de lintbebouwing wordt door de reclamant als vreemd ervaren, gegeven de maximale nokhoogte van 9 meter die voor de nieuwbouwwoningen achter café 't Schaapje wordt toegestaan. Gesteld wordt dat op deze locatie geen of veel minder bestaande bebouwing aanwezig is en op grotere afstand van de nieuwbouwwoningen. Reclamant stelt dat daar meer rekening wordt gehouden met bestaande bebouwing dan het gebied bij Smitshoek 6 en 8.

- Geen rekening gehouden met waterhuishouding en grondgesteldheid

Reclamant geeft aan dat er geen rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden van de ondergrond ter plaatse en in de directe omgeving. Volgens de reclamant wordt de woonbestemming gevestigd op een gebied van een oude waterloop (boezem), waarvan de onderdoorgang onder de dijk Smitshoek door nog ter hoogte van Smitshoek 3 en 6 te zien is. Door die oude waterloop verwacht de reclamant dat het

grondwater en regenwater van nature die waterloop zal kiezen. Verder verwacht de reclamant dat de gronden met de bouwbestemming in 'Heulweg-West' opgehoogd zullen worden, waardoor die grond hoger komt te liggen dan het perceel van Smitshoek 6 en 8. Daardoor zijn problemen met de afwatering te verwachten die nadelig kunnen zijn voor Smitshoek 6 en 8, doordat het regenwater naar het laagste punt zal lopen. Daar is nu geen watergang of iets dergelijks voorzien. Ook de watergang/greppel die nu nog aanwezig is langs de Heulweg is niet op de kaart aangegeven. Met extra verharding die de bouwbestemming op 'Heulweg-West' zal opleveren kan naar verwachting van de reclamant wateroverlast veroorzaken.

Tenslotte geeft de reclamant aan dat de woningen aan de Smitshoek niet zijn onderheid. Hierdoor vreest de reclamant voor risico op bouwschade door het werken in de grond. Als voorbeeld haalt de reclamant de verzakking van de woning en bijgebouw aan de Bakkersdijk 28 aan.

Reactie gemeente

Voor de ontwikkeling Heulweg-West geldt dat de geprojecteerde woningen met een maximale goothoogte van 6,5 m op circa 20 m worden gerealiseerd van de woning van reclamant. De hoogte van de nieuwe bebouwing is met het oog op de afstand tot het perceel van betrokkene naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar hoog. Er is geenszins sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande situatie of van een ernstige aantasting van de privacy.

Indien betrokkene van mening is dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling, kan betrokkene na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen. Aangezien de reclamant een WOB verzoek heeft ingediend middels deze zienswijze zullen de documenten en antwoorden in het kader van dat verzoek ter beschikking worden gesteld.

Ter aanvulling op bovenstaande zienswijze is een aanvullende zienswijze ingediend. Reactie op de hierin gemaakte zienswijzen en bezwaren zijn onderstaand weergegeven.

- Noodzaak en economische haalbaarheid

Reclamant geeft met voorbeelden aan dat er in de nabije omgeving vele woningen te koop staan, waardoor hij twijfelt aan de noodzaak en economische haalbaarheid van de plannen. De gemeente wenst het plan te ontwikkelen binnen een planperiode van 10 jaar. De gemeente gaat ervan uit dat de huidige economische crisis binnen de voorliggende planperiode van 10 jaar nog van beperkte duur is. De gemeente ziet dan ook voldoende ontwikkelingsperspectief voor het plan, zowel voor de meer traditionele aanbodgestuurde markt als voor de nu opkomende vraaggestuurde (CPO-)markt. Aangezien middels de gronduitgifte het kostenverhaal gedekt is en er voldoende ontwikkelingsperspectief voor het plan staat de economische haalbaarheid van het plan niet ter discussie.

- Te ruime bebouwingsmogelijkheden – hinder voor o.a. Smitshoek 6 en 8

Voor de ontwikkeling Heulweg-West geldt dat de geprojecteerde woningen met een maximale goothoogte van 6,5 m op voldoende afstand worden gerealiseerd van de woning van reclamant. De hoogte van de nieuwe bebouwing is met het oog op de afstand tot het perceel van betrokkene naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar hoog. In de plannen is de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing in ogenschouw genomen. Deze woningen moeten passen binnen het dorps-landelijke karakter van de locatie. Om dit te waarborgen is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Zo zijn er voorwaarden ten aanzien van de maximaal te bouwen hoogte (goothoogte van het hoofdgebouw is minimaal 4,5 m en maximaal 6,5 m, de nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 11 m), oriëntatie en kaprichting. De vergunningvrije bouwwerken zijn in hoogte en

oppervlakte gemaximeerd welke voldoende rechtszekerheid biedt voor de reclamant. De gemeente Barendrecht kan deze vergunningvrije activiteiten ook niet inperken. De gemeente Barendrecht acht de belangen van al haar bewoners even hoog en kan zich niet vinden in de stelling dat bij de nieuwbouw van het project Lageweg/Bevershoek meer rekening wordt gehouden met omwonenden dan bij het project Heulweg-West.

- *Geen rekening gehouden met waterhuishouding en grondgesteldheid*

Conform de eisen van het waterschap is reeds voorzien in watercompensatie bij de ontwikkeling van de gehele wijk Carnisselande. Voor de invulling van genoemde restlocaties is reeds waterberging gerealiseerd. Het project Heulweg-West wordt gerealiseerd op polderniveau. Het maaiveld zal hierbij ongewijzigd blijven, waardoor er niet of nauwelijks sprake zal zijn van afvloeiing van regen/grondwater van de te ontwikkelen woningen naar de achterzijde van de bestaande woningen aan Smitshoek.

De aard en de wijze van werkzaamheden betreffen bouw-/aanlegtechnische aspecten. Deze maken geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Wel zijn zij van belang bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, waarbij wordt ingegaan op de technische uitvoering van een project. De gemeente dient afspraken te maken met de initiatiefnemer over de aanvoerroute van het vrachtverkeer bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit om schade aan onroerend goed in de omgeving van het plangebied te voorkomen. De uitvoerder of de aanvrager van de omgevingsvergunning is verantwoordelijk voor het optreden van eventuele schade aan onroerend goed in de omgeving. Vanzelfsprekend wordt alles gedaan om schade te voorkomen. U wordt geadviseerd om de huidige bouwtechnische staat met foto's vast te leggen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 4

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de ontwikkeling van 'Heulweg-West'. Reclamant woont aangrenzend aan de ontwikkeling en stelt dat het uitzicht en zonlicht aanzienlijk beperkt zal worden. Tevens geeft de reclamant aan dat zijn huis niet onderheid is en dat hierdoor de vrees bestaat dat de woning door de werkzaamheden schade zal oplopen. Het verzoek is hier rekening mee te houden en de reclamant te vrijwaren van eventuele onkosten aan de woning door schade.

Reclamant geeft aan voor planschade in aanmerking te willen komen, mocht de ontwikkeling door gaan.

Reactie gemeente

Voor de ontwikkeling Heulweg-West geldt dat de geprojecteerde woningen met een maximale goothoogte van 6,5 m op voldoende afstand worden gerealiseerd van de woning van reclamant. De hoogte van de nieuwe bebouwing is met het oog op de afstand tot het perceel van betrokkene naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar hoog. Er is geenszins sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande situatie of van ernstige aantasting van de privacy. De aard en de wijze van werkzaamheden betreffen bouw-/aanlegtechnische aspecten. Deze maken geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Wel zijn zij van belang bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, waarbij wordt ingegaan op de technische uitvoering van een project. De gemeente dient afspraken te maken met de initiatiefnemer over de aanvoerroute van het vrachtverkeer bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit om schade aan onroerend goed in de omgeving van het plangebied te voorkomen. De uitvoerder of de aanvrager van de omgevingsvergunning is

verantwoordelijk voor het optreden van eventuele schade aan onroerend goed in de omgeving. Vanzelfsprekend wordt alles gedaan om schade te voorkomen. U wordt geadviseerd om de huidige bouwtechnische staat met foto's vast te leggen. Indien betrokkene van mening is dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling, kan betrokkene na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 5**Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft betrekking op de bestemmingslegging van de Voordijk 494. Reclamant geeft aan dat in het huidige bestemmingsplan het bedrijf is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden B1'. Dat geeft voor bedrijven vallend onder categorie 1 en 2 de mogelijkheid vrijstelling te verkrijgen voor categorie 3. Tevens wordt voor gebouwen een goothoogte van 4 m vermeld, de nokhoogte wordt niet genoemd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt bedrijfsdoeleinden B1 genoemd bevattende alleen bedrijven vallend onder categorie 1 en een goothoogte van 3 m, hetgeen volgens de reclamant niet klopt met de huidige situatie.

Reclamant geeft aan het bedrijf een oppervlakte heeft van circa 500 m² productieruimte en circa 500 m² opslagruimte. De goothoogte is nu 420 cm wat betekent dat een vrachtauto binnen kan laden en lossen. De nokhoogte is nu 10 m.

Het verzoek is het plan aan te passen aan de huidige situatie met een categorie-indeling die voldoet aan de door D.C.M.R. afgegeven vergunningen. Dit staat volgens de reclamant niet omschreven in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten is toegekend op basis van actuele inzichten op het gebied van milieuzonering zoals deze volgen uit de meest recente VNG publicatie bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De woningen in de omgeving van de door reclamant genoemde perceel zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Indien deze activiteiten niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid moet een specifieke bedrijfsbestemming worden opgenomen. Voor het genoemde perceel is de specifieke bedrijfsbestemming (sb-2) opgenomen. Deze specifieke bedrijfsbestemming maakt de huidige bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m²) mogelijk. Het bestemmingsplan maakt dus de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.6 die een hogere categorie-indeling mogelijk maakt.

De opgenomen goot- en nokhoogte zullen overeenkomstig de in de zienswijze aangegeven hoogtes worden aangepast. Het vast te stellen plan zal ter plaatse voorzien in een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 10 m.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan tegen uitbreiding van horecagelegenheden in geheel Carnisselande te zijn. Aangegeven wordt dat er genoeg horecagelegenheden zijn en uitbreiding leidt tot meer milieuoverlast en meer criminaliteit, vooral als dit soort bedrijven 's nachts open zijn.

Reactie gemeente

De gemeente begrijpt de zorg voor mogelijke overlast door horecabedrijven maar is het niet met de reclamant eens dat meer horecabedrijven tot meer criminaliteit leiden. Mogelijke overlast en criminaliteit zijn nergens en nimmer uit te sluiten en kunnen geen aanleiding zijn om af te zien van de ontwikkelingsmogelijkheden van horecabedrijven. Van verruiming van de reeds aanwezige horecacategorieën of uitbreiding van de horecagelegenheden is overigens (behalve de horecagelegenheid in het Carnisserpark) geen sprake.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 7

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend namens een 34 tal bewoners van de Scharwater. Deze bewoners zien graag dat de maximale hoogte van de tussenruimte tussen de woningen opgehoogd zou worden naar 9 m. Doordat de hoogte van de woningen maximaal 6 m bedraagt, met als uitzondering de dakopbouw van 9 m hoogte, is het op dit moment niet mogelijk om deze dakopbouw uit te breiden.

Reclamant geeft aan dat de woning na 13 jaar te klein is geworden voor de gezinssituatie. In 2004 heeft reclamant (net als meerdere bewoners) een principe-aanvraag ingediend voor het uitbreiden van de dakopbouw. Deze is toen afgewezen.

Nu er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld zien de bewoners van de Scharwater graag dat dezelfde mogelijkheden worden geboden als de vergelijkbare woningen aan de Beugkant en de zogenaamde 'poortwoningen' in de Scharwater. Aangegeven wordt dat in de straat 3 typen woningen staan, allen met een 1^{ste} verdieping en een dakopbouw. De bewoners van de woningen aan de Beugkant hebben in de afgelopen jaren veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de dakopbouw, evenals de bewoners van de poortwoning aan de Scharwater 8. Reclamant geeft aan dat alleen de woningen aan de Scharwater 1 t/m 75 door het bestemmingsplan worden belemmerd in het uitbreiden van de dakopbouw. De zienswijze wordt ondersteund door foto's ter verduidelijking en een lijst met handtekeningen van een 34 tal bewoners van de Scharwater.

Reactie gemeente

Op 31 mei 2006 college van burgemeester en wethouders een beleidslijn vastgesteld om op huizen met platte daken geen extra bouwlagen toe te staan. Belangrijkste reden hiervoor is dat verdere verhoging van woningen leidt tot verlies aan privacy en zonuren. Het college wil met deze beleidslijn bereiken dat de bereikte stedenbouwkundige kwaliteit in Carnisselande behouden blijft en daarmee een leefbaar Carnisselande gegarandeerd wordt voor de toekomst. Ter onderbouwing worden de volgende argumenten aangevoerd:

- De eerste, en belangrijkste, zijn van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en architectonische aard. Carnisselande is voor een groot deel opgezet als een redelijk dicht verkavelde wijk, met platte daken, maar met een grote variatie aan woningtypen en financieringsklassen.
 - o De vaak 'strakke' architectuur vereist dat bouwblokken als geheel herkenbaar zijn en blijven. Incidentele verhogingen doen sterk

afbreuk aan het totaalbeeld, maken het aanzien van het bouwblok en de straat rommelig. Het geheel 'ophogen' van een geheel blok gebeurd in de praktijk bijna nooit (mocht het architectonisch-stedenbouwkundig al acceptabel zijn).

- De woningbouw en het volkshuisvestingsprogramma zijn opgezet met het oog op variatie, ook in woninggrootte. Ook (relatief) kleine woningen moeten blijven bestaan.
- De stedenbouwkundige opzet in het algemeen, en sommige 'hoekoplossingen' in het bijzonder, verdragen geen verdere opvoering van het bouwvolume. De vrij grote dichtheid leidt tot relatief korte gevelafstanden, meestal aan de achterzijde.
Vergroting van het wooncomfort van de één (door een grotere woning) heeft (meestal) negatieve gevolgen voor het woongenot van de ander (minder zoninstraling en lichttoetreding). Meestal is dat bij de achtergelegen en/of de naastliggende buur.
- Behalve de bezonning/daglichttoetreding is er sprake van een hoge dichtheid; niet zozeer uitgedrukt in woningen per hectare, maar wel in vloeroppervlak of bouwvolume per hectare. De FSI (Floor-space-index) is bijvoorbeeld hoger dan in andere wijken, en moet niet verder worden opgevoerd. De FSI kan (in algemene zin) een aanwijzing zijn voor de mate van overlast die te verwachten is.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 8

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de bestemmingslegging van de woning aan de Voordijk 481. Reclamant geeft aan dat uit het vooroverleg dat zij voorafgaand aan de aankoop van de genoemde woning hebben gevoerd met een ambtenaar, toezeggingen zijn ontleend welke nu op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet meer herleidbaar zijn.

Concreet betreft het de maximaal te realiseren bouwvolume, het mogelijk maken van 2 bouwlagen en de daarmee verband houdende maximale goot- en nokhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan zijn met betrekking tot dit laatste maximale hoogtes opgenomen van respectievelijk 4 en 8 m. De aangrenzende woning (die recent gerealiseerd is) heeft een hoogte van respectievelijk 6 en 10 m, zodat dit geheel uit verhouding is. Reclamant geeft aan dat het opvallend is dat alleen voor zijn woning in het cluster woningen beneden aan de Voordijk deze normering geldt: aan de oostzijde aangrenzende woningen hebben een nokhoogte van 9 m.

Reclamant geeft tevens aan dat andere recent gerealiseerde woningen eveneens deze ruimere goot- en nokhoogtes hebben, te weten: Voordijk 490A heeft respectievelijk 7 en 9 m, evenals de vrijstaande woning aan de Voordijk 459. Voordijk 255A viel oorspronkelijk ook onder beperkte goot- en nokhoogtes waarbij 1 bouwlaag was toegestaan. Stedebouwkundig bureau Wissing heeft daar op verzoek van de gemeente onderzoek naar gedaan en uiteindelijk is op basis van dezelfde argumenten die de reclamant heeft aangevoerd in 2011 goedkeuring gegeven aan een plan met verruiming ten aanzien van bouwvolumes en nok- en goothoogtes. De toelichting van bureau Wissing is bij de zienswijze gevoegd. Om de oorspronkelijke plannen toch tot uitvoering te kunnen brengen vraagt de reclamant tot aanpassing van de goot- en nokhoogte.

Reactie gemeente

Op basis van een concreet bouwplan dient voor deze ontwikkeling een separate procedure te worden doorlopen. In het kader van dit (consoliderende) bestemmingsplan wordt geen verruiming van de bouwmogelijkheden toegekend, maar worden de huidige bebouwingmogelijkheden vastgelegd.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 8A**Samenvatting zienswijze**

Ter aanvulling op de zienswijze onder volgnummer 8 is een aanvullende zienswijze ingediend, waarbij de reclamant de volgende aspecten onder de aandacht wil brengen:

Voordijk 502

Het valt de reclamant op dat aan de Voordijk 502 twee vrijstaande woningen zijn toegevoegd, waar voorheen de bestemming Tuin lag. Gezien de reeds bestaande dichtheid van de lintbebouwing ter plaatse acht de reclamant dit onwenselijk en onbegrijpelijk. Reclamant vraagt zich af welke overwegingen zijn gedaan om in de vroegere tuin 2 vrijstaande woningen toe te staan. Naar mening van reclamant opent dit de weg naar ongebreidelde bouw van extra woningen in een gebied dat juist gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen op ruime kavels met doorkijk naar het achterland. Reclamant stelt dat deze ruimte nu wordt dichtgebouwd.

Kerk en Heulweg-West

Wat reclamant opvalt is de bestemmingswijziging van de kerk (Maatschappelijk) in 'Wonen'. Ditzelfde geldt voor het gebied Heulweg-West. Wat reclamant extra opvalt is dat steeds dezelfde lokale projectontwikkelaar deze grond heeft aangekocht en nu de woningen en appartementen kan realiseren. Dit werkt volgens de reclamant de schijn van belangenverstrengeling. Reclamant stelt voor dat de gemeente hiertoe een onafhankelijk onderzoek uitvoert zodat dit soort processen transparant zijn voor de burgers.

Uitbreiding woning Voordijk 481

Reclamant geeft aan deze woning te hebben aangekocht na uitvoerig ambtelijk overleg over de mogelijkheden ter uitbreiding van de woning. Hiertoe heeft de reclamant een plan ingediend waarbij tevens is verzocht of – in afwijking van het destijds geldende bestemmingsplan West – andere goot- c.q. nokhoogtes kunnen worden gehanteerd. Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en is het verzoek aan de gemeente uitgewerkt.

- Huidige situatie

Voordijk 481 betreft een jaren '90 woning met wolfseinden kap en een separaat bijgebouw op een kavel van 1.960 m². Het perceel wordt aan beide zijden begrensd door bestaande woningen. Vanaf de Voordijk gezien staat links van de woning een woning met steile rieten kap met een nokhoogte van 9 m. Aan de rechterzijde staat een woning in twee bouwlagen met goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. Aangezien de woning aan de Voordijk 481 aan de rechterzijde van het perceel is gesitueerd en de laatstgenoemde woning aan de linker zijde, staan deze woningen dicht op elkaar. Op deze wijze valt het grote verschil in bouwvolume en bouwhoogte op. Ter vergelijking: de bestaande woning aan de Voordijk 481 meet 2,7 m goot- en 7,5 m nokhoogte, zodat het verschil in hoogte bijna 3 m bedraagt.

- Verzoek

Reclamant geeft aan in goed overleg met bevoegd ambtenaar een plan te hebben ingediend ter uitbreiding van de woning aan de linkerzijde van het perceel. Telefonisch heeft de reclamant vernomen dat de gemeente Barendrecht hier positief tegenover staat. Op het verzoek of de gemeente wil meewerken aan ontheffing ten aanzien van de goot- en nokhoogtes in datzelfde plan, heeft de gemeente laten weten dat zij hier waarschijnlijk niet aan zal meewerken.

Met deze zienswijze wil de reclamant verzoeken of in het bestemmingsplan Woongebied-West de voorgeschreven goot- en nokhoogte voor de Voordijk 481 te verruimen naar 6 m respectievelijk 9 m. Reclamant heeft hiervoor advies gevraagd bij een stedenbouwkundig bureau dat bekend is met de situatie en specifiek met de Voordijk. Hun visie is dat gezien de schaal van de aangrenzende woningen (met goot- en nokhoogtes van respectievelijk 6/10 m en 3/9 m) een hoofdmasa van 6/0 m visueel en welstandtechnisch goed inpasbaar zou zijn in het bestemmingsplan Woongebied West.

- Overwegingen

Reclamant wil middels een verbouwing de bestaande woning aan de linkerzijde uitbreiden via een dwarsgebouw en een extra woonlaag creëren op het hoofdgebouw, waarbij er duidelijk hoogteverschil behouden blijft tussen de dwarskap en haaksekap. Het bestaande boerderij karakter van de woning blijft zo behouden. In de overwegingen heeft de reclamant tevens vergelijkbare (bestemmings)plannen aan de Voordijk meegenomen, waarvoor vergunning is verleend. In de zienswijze citeert de reclamant de toelichting van stedenbouwkundig bureau Wissing in haar advies aan de gemeente Barendrecht met betrekking tot het perceel Voordijk 255A. Een vergelijkbare situatie heeft de reclamant gevonden in de nieuw gerealiseerde woning aan de Voordijk 490A. Deze woning staat evenwijdig aan de Voordijk met een forse gevelbreedte, 2 bouwlagen en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 9 m. Dit geldt tevens voor de nieuw gerealiseerde woning aan de Voordijk 459 en het eerder genoemde goedgekeurde plan voor de Voordijk 255A.

Reactie gemeente

Voordijk 502

Aan de realisatie van de twee woningen aan de Voordijk 502 ligt de overweging ten grondslag dat de nieuw te bouwen woningen vallen binnen het gebied dat is opgenomen in de notitie 'Voordijk noord, de lintzone: begrenzing en dichtheid'. Deze notitie is opgesteld op basis van de visie uit het 'Regionale Structuurplan', de voorloper van RR2020. In de notitie is bepaald dat het gebied, ruwweg 125 meter ten noorden van de Voordijk gelegen, uit niet meer dan 16 woningequivalenten per hectare (weq/ha) mag bestaan. Dit gebied strekt zich uit van Smitshoek tot de A29. Het gehele gebied had in juni 2006 een dichtheid van 14,4 weq/ha. Met de mogelijke komst van de twee woningen aan de Voordijk 502 neemt de dichtheid toe, maar wordt nog steeds voldaan aan de eerder genoemde notitie.

Verder is de bebouwing/inrichting zo goed als mogelijk aangesloten op het bestaande dijklint (voorgevelrooilijn) met zo min mogelijke belasting met geparkeerde auto's (parkeerplaatsen aan achterzijde). De woningen vormen tevens een mooie afscherming tussen het woongedeelte aan de Voordijk en het sportpark Smitshoek.

Kerk en Heulweg-West

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse, in plaats van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden', een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Appartementen worden, gezien de reeds aanwezige functies aan de Bakkersdijk en Voordijk, passender geacht. De gemeente kan echter geen invloed uitoefenen op de eigendomssituaties in het gebied.

Uitbreiding woning Voordijk 481

Voor een antwoord op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder volgnummer 8.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 9

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt namens vier families bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan en dan specifiek het perceel aan de Riedermorgen. Ter onderbouwing wordt het volgende aangevoerd:

1. Procedure

Op 6 juli 2011 heeft de reclamant een zienswijze ingediend omtrent uitwerkingsplan Riedermorgen. Tegen het uitwerkingsplan heeft de reclamant een beroepschrift ingediend bij de Raad van State, waarbij de gemeente Barendrecht het plan enige dagen voor de zitting heeft ingetrokken. Bij deze terugtrekking geeft de gemeente per brief van 19 januari 2012 aan dat in het bestemmingsplan al vanaf het voorontwerp rekening is gehouden met een bouwmogelijkheid op de kavel aan de Riedermorgen.

Het voorontwerp is min of meer gelijktijdig met het uitwerkingsplan behandeld, waarbij het uitwerkingsplan specifiek over de Riedermorgen ging en het voorontwerp in het geheel niet over de Riedermorgen spreekt. Reclamant geeft aan dat zij als bewoners hierom niet de gelegenheid hebben gehad om inspraak in het voorontwerp te hebben. Van de mogelijkheid tot inspraak hebben andere belanghebbenden overigens wel gebruik gemaakt.

Naast het voorgaande merkt de reclamant op dat zowel het voorontwerp als het ontwerpbestemmingsplan in het geheel niet spreekt over het perceel Riedermorgen, waarbij alle andere percelen wel specifiek worden benoemd en tevens worden voorzien van uitgebreide toelichting en rapportages. Omdat er in het geheel geen toelichting is omtrent de plannen voelt de reclamant zich niet in staat gefundeerd te reageren door middel van een zienswijze. Reclamant concludeert samenvattend dat de procedure niet juist is gevolgd, waardoor de kavel aan de Riedermorgen niet op deze wijze in het bestemmingplan opgenomen kan worden.

2. Bestemmingsplan Riederhoek

Bestemmingsplan Riederhoek geeft aan dat binnen de bestemming ten hoogste 570 woningen mogen worden gebouwd. Binnen de bestemming staan inmiddels 576 woningen, waarvan er 570 nieuw zijn gebouwd (inclusief Voordijk 457).

Volgens het bestaande bestemmingsplan kan er daarom geen extra woning worden gerealiseerd. Reclamant vindt het daarom opmerkelijk dat een nieuw bestemmingsplan verdere oprekking van normen mogelijk maakt, temeer het plan opmerkt consoliderend van aard te zijn en dat waar mogelijk gebiedspecifieke uitstraling zal worden behouden en waar mogelijk versterkt. Ter onderbouwing wordt aangevoerd dat de Riederhoek zich kenmerkt door haar dorpse karakter en de ruime opzet van de wijk is in vele publicaties van diverse (overheids)instanties naar voren gebracht. Het perceel dat nu nog open is biedt vanuit de Riedermorgen een open doorkijk naar de Voordijk die behouden moet blijven om het dorpse karakter in stand te houden.

3. Overige opmerkingen

- De mogelijkheid van een bouwvlak op het perceel Riedermorgen is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Het betreft hier het laatste open perceel dat bovendien niet met de voorgevel grenst aan de openbare weg. Het wordt omsloten door percelen die allen met de achtergevel naar dit perceel gekeerd staan. Hierdoor ontstaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de ongewenste situatie van wonen achter wonen. Dat de gemeente Barendrecht financieel belang heeft bij een zo massaal mogelijke invulling van dit perceel mag een zorgvuldige stedenbouwkundige beoordeling niet op de achtergrond doen belanden;
- Onduidelijk is hoe het bevoegd gezag de situering ten opzichte van voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan tot uitdrukking heeft willen brengen. Op basis van een toegezonden kaart in een brief van 6 februari 2012 zou er een ontsluiting moeten komen naast Riederhoeve 4. Kennelijk bevindt zich dan ook aan deze zijde een voorgevelrooilijn. Het blijkt dat een beoogde woning niet zal worden geplaatst in deze voorgevelrooilijn, aangezien het bouwvlak zich aanzienlijk naar achteren ten opzichte van de Riederhoeve bevindt.
- Ook is het mogelijk dat de voorgevel moet worden bepaald aan de hand van de voorgevelrooilijn te construeren vanuit de Riedermorgen. Dit is immers de nabijgelegen openbare weg en deze kant aan de overzijde eveneens bebouwing. Aangezien de bouwmogelijkheden waar het de voorgevel betreft anders zijn dan voor-, zij- en achtergevels is het van belang te bepalen of dit perceel één of twee voorgevelrooilijnen kent. Dat kan op grond van het bestemmingsplan niet eenduidig worden vastgesteld. Het aan laten komen op de aanvullende werking van de gemeentelijke bouwverordening is gelet op het beperkte oppervlak van het plangebied niet aan de orde.

4. Voorgesteld bouwvlak

Onverminderd de stelling dat op grond van voorgaande argumenten bebouwing aan de Riedermorgen niet mag worden gerealiseerd, wenst de reclamant in de onderstaande opmerkingen te maken omtrent de bebouwing die meer passend is binnen de bestaande situatie:

- Ten tijde van de koop van de woningen van de reclamant is een tekening afgegeven omtrent de afstand en omvang van een woning die op het perceel aan de Riedermorgen gebouwd zou gaan worden. Deze tekening is als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om ver buiten de grenzen van de bijgaande tekening te bouwen;
- Volgens het bestemmingsplan mag op een afstand van slechts 20,7 m van de achtergevel van Riederhoeve 6 en ongeveer 1 m van de erfgrans van Voordijk 457 een pand gerealiseerd worden met een hoogte van maximaal 9 m, een diepte van maximaal 15 m en een breedte van maximaal 18 m. Aangezien Riederhoeve 6 op de westzijde ligt betekent dit dat er nauwelijks nog zoninval in de woning en tuin van de reclamant valt. Voor de Riederhoeve 6 zal het uitzicht louter nog bestaan uit een 9 m hoog en 15 m breed dak. Het voorgestelde bouwvlak biedt de mogelijkheid om een woning te realiseren van ongeveer 230 m² oppervlakte alleen op de begane grond. Dit is gezien de situatie met de omliggende panden buitenproportioneel groot, past niet in de bestemming en bezorgt bestaande bewoners disproportioneel overlast;
- Reclamant stelt voor dat het uitwerkingsplan wordt aangepast in lijn met de tekening zoals die destijds bij de bouw van de Riederhoeve zijn gemaakt. Kopers hebben zich bij de koop van hun woning op deze tekening verlaten. Dit betekent een diepte van de woning van maximaal 9 tot 10 m en een bouwvrije zone aan de noordzijde van het talud die in lijn is met de bouwvrije zone aan de zuidzijde;

- Daarnaast stelt de reclamant voor om voor de woning alleen een dak toe te staan dat overeenkomt met de daken van omliggende woningen aan de Riederhoeve en naast gelegen vrijstaande woningen aan de Riedermorgen. Dit heeft twee voordelen: allereerst is dit in lijn met de naastgelegen woningen. Ten tweede betekent dit voor de reclamant een enorme verbetering ten opzichte van het bestaande plan, waardoor het dak minder massief is en meer zonlicht en uitzicht behouden blijft.

Reactie gemeente

1. Procedure

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan heeft eenieder een inspraakreactie kunnen indienen aangezien het plan op de gebruikelijke wijze is gepubliceerd en ter inzage is gelegd.

Voor het uitwerkingsplan Riedermorgen is inderdaad een separate planologische procedure opgestart. Hierdoor is het plan Riedermorgen niet als ontwikkeling, maar als bestaande situatie in het bestemmingsplan 'Woongebied West' opgenomen. Vervolgens is het uitwerkingsplan Riedermorgen ingetrokken door de gemeente. Aangezien als gevolg hiervan de onderbouwing voor dit plan er niet meer is dient alsnog een onderbouwing opgenomen te worden in het bestemmingsplan 'Woongebied West'.

2. Bestemmingsplan Riederhoek

In ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied West' zijn alle vergunde situaties dan wel situaties waarvoor reeds een aparte procedure was opgestart als bestaande situatie opgenomen. Dit is gedaan omdat het uitgangspunt was dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebied West' deze separate procedures inmiddels onherroepelijk zouden zijn. Het bestemmingsplan 'Woongebied West' is in hoofdzaak consoliderend van aard. De ontwikkelingen, zijn gezien de omvang van het plangebied en het aantal woningen dat hierin voorkomt, beperkt. Op de zienswijzen die betrekking hebben op het uitwerkingsplan Riedermorgen wordt hier verder niet ingegaan aangezien dit een ander plan betreft dan het onderhavige.

3. Overige opmerkingen

In het bestemmingsplan Riederhoek is deze locatie reeds aangewezen als ontwikkelingslocatie waar woningbouw kan plaatsvinden. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van een woning op deze locatie. Hierbij wordt echter wel aangesloten bij de stedenbouwkundige kenmerken van de Voordijk. De woning dient te passen binnen het dorps-landelijke karakter van de Voordijk. De locatie wordt vanaf de Riederhoek ontsloten. Op het perceel is ook voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde parkeerbehoefte (los van eventuele bezoekers) op eigen terrein op te vangen. De bebouwing dient orthogonaal van opzet te zijn en dient de richting van het noord-zuid lopende slotenpatroon te volgen. De nieuwe woning dient (met de voorgevel) op de Riedermorgen georiënteerd te zijn. Gelet op de afstand tussen de achtergevels van de omliggende hoofdgebouwen – van minimaal 20 meter – en de ligging van het nieuwe bouwvlak op het westen, zal geen sprake zijn van een onaantoonbare aantasting van het woon- en leefmilieu. Het hoofdgebouw mag een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 9 m hebben. De hoogte is hiermee in overeenstemming met de woningen in de omgeving. Het bouwen van een woning op deze afstand tot de omliggende percelen, is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk.

4. Voorgesteld bouwvlak

Voor het perceel Riedermorgen zijn Stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de naastgelegen woningen. Deze stedenbouwkundige voorwaarden zijn opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan Woongebied West.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 10

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze vraagt onderwijsinstelling Yulius een specifieke aanduiding voor horeca op de ter plaatse opgelegde maatschappelijke bestemming. Deze horeca bestemming heeft de onderwijsinstelling nodig om haar onderwijsactiviteiten te kunnen uitbreiden. Gedacht wordt aan mogelijkheden om activiteiten aan te bieden waarmee meer naar buiten kan worden getreden, zoals het aanbieden van afhaalmaaltijden en bakken en verkopen van taarten. Tevens wordt er aan gedacht om de maaltijden eventueel te laten bezorgen door leerlingen.

Reactie gemeente

De gemeente Barendrecht gaat akkoord met de wens om ondergeschikte vorm van horeca voor de onderwijsinstelling mogelijk te maken. Hiertoe zullen de regeling met betrekking tot de maatschappelijke doeleinden worden aangepast.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 11

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan op 24 november 2009 reeds zienswijzen te hebben ingediend tegen de ontwerpbesluiten voor de bouw van 15 appartementen aan de Bakkersdijk en de bouw van 12 woningen aan de Lageweg. Een kopie van deze zienswijze is bij de zienswijze bijgevoegd. Met het ontwerpbestemmingsplan worden voornoemde ontwerpbesluiten feitelijk ingepast in het bestemmingsplan, zodat – nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen – de vrijstellingen bij de ontwerpbesluiten overbodig zouden zijn. Reclamant geeft aan met het verstrijken van de tijd niet van standpunt te zijn veranderd, wat betekent dat de zienswijze, zoals destijds tegen de ontwerpbesluiten ingebracht, ongewijzigd ook van toepassing is op het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied West'.

Het verzoek is om hierop in te gaan en in het bijzonder op de opmerkingen onder de kopjes: 'appartementen', 'woningen', 'schaduwwerking', 'privacy', 'risico's voor het verkeer', 'volume van het appartementencomplex', 'risico's voor de bestaande bebouwing' en 'risico's voor bestaand groen'. In aanvulling hierop wordt het volgende opgemerkt:

1. Procedure

In juni 2011 is er overleg geweest tussen bewoners en ambtenaren van de gemeente Barendrecht. Daarbij zijn alternatieven voor de voorgenomen bouw aan de orde gekomen. Aangegeven wordt dat volgens de projectleider de besproken alternatieven uiteindelijk niet acceptabel zijn voor de gemeente. Het waarom is echter onduidelijk gebleven. Reclamant zou hier alsnog duidelijkheid over willen verkrijgen.

Reclamant geeft aan ontstemd te zijn over het feit dat hij (gezien de lopende contacten) niet is geïnformeerd over het feit dat de plannen onderdeel uitmaken van bestemmingsplan 'Woongebied West'. De indruk is ontstaan dat deze ontwikkeling bewust is verzwegen in de hoop dat deze ronde door de bewoners gemist zou worden, waarmee hun argumenten in een verdere procedure geen kracht meer zouden hebben. Hoewel het geen juridische plicht is de reclamant te informeren stelt de reclamant dat dit de gemeente niet siert.

Aangegeven wordt dat de gang van zaken voor de bewoners als zeer onverkwikkelijk wordt ervaren omdat de ontwikkelingen nu al jaren hun schaduw vooruit werpen. De onzekerheid die dit met zich meebrengt wordt als erg vervelend ervaren en beïnvloed al geruime tijd de waarde van de woningen, terwijl planschade pas aan de orde kan komen op het moment dat het bestemmingsplan of de vrijstellingen onherroepelijk zijn geworden. Volgens de reclamant had de gemeente paal en perk moeten stellen aan de voortgang van de behandeling van de aanvraag (sinds medio 2008) en deze desnoods buiten behandeling te stellen of te weigeren. In dat geval zou er ook geen reden meer zijn geweest deze ontwikkeling nog op te nemen in het bestemmingsplan.

2. Ruimtelijke onderbouwing

Reclamant is van mening dat met de ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan niet kan worden volstaan met een enkele verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing van de eerder genoemde vrijstellingen. De hierin gebruikte onderzoeken kunnen volgens de reclamant niet meer actueel worden geacht. De onderbouwing bij een bestemmingsplan dient volgens de reclamant ook ruimer van opzet te zijn. Er dient immers naar een groter gebied te worden gekeken en onderlinge verbanden van ontwikkelingen moeten in beeld worden gebracht.

Zo is destijds al gewezen op het feit dat door de plannen te splitsen voor Lageweg en Bakkersdijk, het zicht op de totale effecten worden ontnomen. Juist in het kader van het bestemmingsplan had de gemeente deze cumulatieve aspecten in kaart moeten brengen. Hierbij had het bevoegd gezag ook oog moeten hebben voor de ontwikkelingen in de aangrenzende gebieden van de gemeente Albrandswaard.

In het kader van het onderzoek naar verkeers- en parkeeroverlast dienen volgens de reclamant de drie deelgebieden in ogenschouw genomen te worden. Als het om schaduwwerking, gedeelde privacy en dreigende (geluid)overlast gaat, wordt het beeld vooral bepaald door cumulatie van de projecten Bakkersdijk en Lageweg.

3. Geluidsproblematiek en bodemsanering

Een ambtenaar van de gemeente Barendrecht heeft de reclamant in een gerichte e-mail aangegeven dat er een probleem was met de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Deze mail is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

Reclamant verneemt graag of deze problematiek is ondervangen en zo ja, hoe.

Tevens ontvangt de reclamant graag nadere informatie over de bodemgesteldheid ter plaatse. Reclamant heeft begrepen dat de grond vervuild is en gesaneerd moet worden. Afgevraagd wordt of de bodemgesteldheid de bouwplannen niet in de weg staat.

4. Overig

Tenslotte geeft de reclamant aan zich te blijven verzetten tegen de plannen in de directe omgeving van zijn woonomgeving. Reclamant geeft aan dat, daargelaten hun overige bezwaren, in het bijzonder het appartementencomplex veel te hoog is. Door de dijkbebouwing ziet het complex er vanuit de dijk bezien al te massief uit, maar de achterzijde van de diverse appartementen gaat volgens de reclamant alle perken te buiten.

Reclamant geeft aan dat het gebied een beschermwaardige status heeft als lintzone, waarbij woningen slechts met een beperkte woningdichtheid aan de orde kunnen zijn. Een compact gebouw als nu gepland tast het gebied onaanvaardbaar aan.

Reclamant geeft aan onvoldoende waarborgen te zien dat de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse gewaarborgd blijft. Zij vrezen voor hun privacy. Reclamant geeft aan nu in een gebied te wonen met landelijke uitstraling en zien zich dadelijk wonen in een dicht bebouwd stedelijk gebied. Zij vrezen de overlast die aan een dergelijke woonsituatie is verbonden. De schaduwwerking van de gebouwen en de inkijk zal hen in ieder geval het plezier bij het gebruik van hun tuin in grote mate ontnemen.

Reactie gemeente

De hier ingebrachte standpunten tegen de ontwerpbesluiten komen overeen met de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Woongebied West. De eerder ingebrachte zienswijzen in het kader van deze procedure zijn in april 2012 middels een zienswijzennota door het college van B&W vastgesteld. Het college heeft daarnaast bij besluit vrijstelling verleend voor de 1^e fase bouwvergunning in het kader van artikel 19 lid 2 WRO. Dit is gepubliceerd in 'De Schakel'. De indieners van de zienswijze hebben de nota zienswijzen ontvangen. In het kader van goed bestuur is er door de gemeente voor gekozen tevens de 'oude' procedure te doorlopen. In het overwegend consoliderende bestemmingsplan Woongebied West is de ontwikkeling 'Bakkersdijk' en 'Lageweg' hierdoor als bestaande situatie opgenomen.

1. Procedure

Ten behoeve van de genoemde ontwikkelingen is een artikel 19 lid 2 WRO procedure doorlopen. Naar aanleiding van deze procedure is vrijstelling verleend voor de 1^e fase bouwvergunning. Hierdoor is de genoemde ontwikkeling als bestaande situatie opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Woongebied West.

2. Ruimtelijke onderbouwing

De gebruikte ruimtelijke onderbouwingen voldoen aan de wettelijke vereisten en geven in voldoende mate aan in hoeverre de bouwplannen passen binnen het ruimtelijke beleid en de toepasselijke wettelijke regelingen. Hierbij is tevens de invloed van de plannen op de omgeving in ogenschouw genomen.

3. Geluidsproblematiek en bodemsanering

Ten aanzien van geluid en bodem is voor beide ontwikkelingslocaties nader onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies met betrekking tot deze onderzoeken opgenomen. Hiermee wordt aangetoond dat de geluidsproblematiek is ondervangen en de bodemkwaliteit de ontwikkelingen niet in de weg staan.

Ontwikkelingslocatie Hoek Bakkersdijk / Smitshoek:

Wegverkeerslawaai

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De geluidsbelastingen zijn bepaald als gevolg van het wegverkeer op de rijksweg A15, de route Rhoonse Baan - Carnisser Baan en de route Heulweg - Voordijk - Bakkersdijk - Klompenmakerij. De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone van de rijksweg A15 en de route Rhoonse Baan - Carnisser Baan. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor de beide onderzoeksplichtige wegen 48 dB. De maximale ontheffingswaarde voor de rijksweg A15 bedraagt 53 dB en voor de route Rhoonse Baan - Carnisser Baan 63 dB. De route Heulweg - Voordijk - Bakkersdijk - Klompenmakerij heeft een rijsnelheid van 30 km/uur, waardoor de Wgh niet van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel betrokken in het onderzoek.

De maximale geluidsbelastingen als gevolg van de Rijksweg A15 bedragen 48 dB (autonome situatie) en 46 dB (toekomstige situatie; verbreding Rijksweg en aanleg van dubbellaags ZOAB). Als gevolg van de route Rhoonse Baan - Carnisser Baan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 43 dB.

De niet onderzoeksplichtige route Heulweg - Voordijk - Bakkersdijk - Klompenmakerij leidt tot een maximale geluidsbelasting van 58 dB ter plaatse van de 15 appartementen. Alle woningen hebben een geluidsluwe gevel (een geluidsbelasting die lager of gelijk is aan 48 dB). Het verlenen van hogere waarden is niet mogelijk, wel moet worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaai, vanuit het oogpunt van de Wgh, geen belemmeringen oplevert voor de realisering van de 15 appartementen.

Railverkeerslawaai

Naast wegverkeerslawaai is tevens onderzoek uitgevoerd naar railverkeerslawaai. Voor de locatie zijn de trajecten 687 en 698 van belang. Deze trajecten liggen ten noorden van de rijksweg A15.

Uit indicatieve berekeningen blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden als gevolg van het railverkeer (gebaseerd op de prognosegegevens 2010/2015) op deze trajecten.

Omdat de locatie geen geluidsbelastingen ondervindt die de voorkeurswaarde overschrijdt, kan worden geconcludeerd dat het railverkeerslawaai geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het bouwplan.

Bodemkwaliteit

In 2005 is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met als doel aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming. Uit dit onderzoek bleek dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater de planrealisatie niet in de weg staat.

Ontwikkeling woningen Lageweg / Bevershoek:

Wegverkeerslawaai

De maximale geluidsbelasting als gevolg van de rijksweg A15 bedragen 48 dB (autonome situatie) en 46 dB (toekomstige situatie; verbreding rijksweg en aanleg van dubbellaags ZOAB). Als gevolg van de route Rhoonse Baan - Carnisser Baan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 43 dB.

De niet onderzoeksplichtige route Heulweg - Voordijk - Bakkersdijk - Klompenmakerij leidt tot een maximale geluidsbelasting van 39 dB ter plaatse van de 18 woningen. Alle woningen hebben een geluidsluwe gevel (een geluidsbelasting die lager of gelijk is aan 48 dB).

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaai, vanuit het oogpunt van de Wgh, geen belemmeringen oplevert voor het realiseren van de 18 woningen.

Railverkeerslawaai

Op grond van de Wgh is onderzoek uitgevoerd naar railverkeerslawaai. In de onderhavige situatie zijn de trajecten 687 en 698 van belang. Deze trajecten liggen ten noorden van de rijksweg A15.

Het bouwplan ligt binnen de zone van voornoemde trajecten. Uit de indicatieve geluidsberekeningen blijkt dat ter plaatse van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden als gevolg van railverkeer. Hierdoor kan worden

geconcludeerd dat het aspect railverkeerslawaaï geen belemmeringen oplevert voor de realisatie hiervan.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het projectgebied is in 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is er lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen, PAK's en (incidenteel) minerale olie aangetroffen. Op grond van de aangetroffen gehalten en omvang wordt, in het kader van de saneringsparagraaf in de Wet Bodembescherming, gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke gesaneerd dient te worden. Hiertoe is een saneringsplan opgesteld. De geconstateerde zware bodemverontreiniging is vervolgens gesaneerd conform het opgestelde saneringsplan.

4. Overig

De door de reclamant geschetste bezwaren door de genoemde ontwikkelingen zijn naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar in een stedelijk gebied. Met de genoemde plannen is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing en landschappelijke inpassing. Tevens is de verkeers- en parkeersituatie met de plannen voldoende gewaarborgd. Er is geenszins sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande situatie of van ernstige aantasting van de privacy.

Indien betrokkene van mening is dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling, kan betrokkene na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 12

Samenvatting zienswijze

In deze gezamenlijke zienswijze wordt aangegeven dat de reclamanten op 18 november 2009 reeds zienswijzen hebben ingediend tegen:

- Ontwerpbesluit bouwvergunning eerste fase, alsmede vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van 15 appartementen Bakkersdijk;
- Ontwerpbesluit bouwvergunning eerste fase, alsmede vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van 12 woningen Lageweg.

Reclamanten geven aan hier nooit een reactie op te hebben gehad, maar tot hun verbazing hebben zij vernomen dat deze plannen nu zijn meegenomen in het bestemmingsplan met een verwijzing naar de oude ruimtelijke onderbouwingen. Bij de reclamanten stuit dit op bezwaren en zij vinden deze werkwijze erg misleidend.

Aangegeven wordt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure de ruimtelijke ontwikkelingen in een breder kader dienen te worden onderzocht. Niet alleen zijn er in het kader van een bestemmingsplan meer belanghebbenden, ook dienen cumulatieve ruimtelijke effecten van ontwikkelingen onderzocht te worden.

Reclamanten stellen dat beide projecten ten aanzien van de woningen negatieve gevolgen met zich meebrengen. Aangegeven wordt dat er geen integraal beeld van de gevolgen van beide projecten tezamen kan worden gegeven omdat de projecten zijn opgeknipt. Hierdoor kan niet worden gesproken van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ter illustratie wordt aangegeven dat door het ene project 3 uur extra schaduwwerking wordt ondervonden. Helaas blijkt voor het andere project ook 3 uur extra schaduwwerking te zijn. Bij elkaar zal dit 6 uur zijn, wat tot een onaanvaardbare situatie leidt. Door de ruimtelijke onderbouwingen op zichzelf te beoordelen ontstaat een misleidende situatie. Ditzelfde geldt voor overige aspecten als verkeer en parkeren. Hiervoor dient volgens de reclamanten een integraal

verkeersonderzoek uitgevoerd te worden en niet alleen voor de afzonderlijke ontwikkellocaties.

Het verzoek is om de projecten te integreren in de toelichting door de gevolgen van deze projecten niet afzonderlijk maar integraal te onderzoeken. Een enkele verwijzing naar een gedateerde ruimtelijke onderbouwing wordt onvoldoende geacht.

In de zienswijze wordt vervolgens nader ingegaan op de volgende aspecten:

- *Schaduwwerking*

Aangegeven wordt dat de woningen van de reclamanten met name in het voor- en najaar veel schaduwwerking zullen ondervinden. Reclamanten zijn van mening dat hij hiermee onevenredig wordt benadeeld. Tevens wordt aangegeven dat het bezonningsonderzoek geen goed beeld geeft van de situatie. Reclamanten verwachten veel schaduwwerking aan de zijkant en voorzijde van het perceel. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat er aan de TNO normen wordt voldaan. Gevraagd wordt wat deze normen precies zijn en indien de schaduwwerking van beide projecten bij elkaar worden opgeteld, of er dan nog steeds aan de normen wordt voldaan. Het verzoek is nieuwe opties te onderzoeken zodat de reclamanten minder schaduwwerking zullen hebben ten aanzien van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen.

- *Lintbebouwing*

Het onderhavige gebied is in het regionaal structuurplan aangewezen als lintzone. De zorg voor de lintzones uit zich onder andere in maatstaven voor de bepaling van de gemiddelde bruto dichtheid welke gesteld is op 16 woningen per hectare. De bouw van 15 appartementen en de 12 woningen zijn in deze dan ook te veel. Het huidige plan voldoet niet aan de voorgeschreven woningdichtheid. Reclamanten vrezen dat wanneer zij een extra woning op eigen grond willen bouwen, dit niet meer kan aangezien de bruto dichtheid dan al ruim is overschreden.

- *Privacy*

Aangegeven wordt dat beide projecten op een te korte afstand van het perceel van de reclamanten zijn gesitueerd. De kortste afstand is 80 cm. In de onderbouwingen zijn alleen de afstand tot de woning berekend. Reclamant geeft aan dat dit een misleidend beeld geeft van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Tevens wordt aangegeven dat de reclamanten zowel aan de voor- als achterzijde inkijk zullen ondervinden van de nieuwe bewoners. Verder zullen de balkons van het appartementencomplex direct gericht zijn op de achtertuin van reclamant. Dit geeft een onevenredige aantasting van het woongenot.

Reclamanten verzoeken de voorgestelde ontwikkeling nader te bezien en te onderzoeken of er mogelijkheden zijn welke minder nadelige gevolgen met zich meebrengen. Tevens wordt verzocht te onderzoeken of er in een fatsoenlijke afscheiding kan worden voorzien tussen de oude en nieuwe bebouwing. Zo kan er bijvoorbeeld voorzien worden in een singel met keurstrook om zo te trachten de schade van de reclamant te beperken. Temeer omdat dit in de hele naastgelegen vinex locatie ook wordt toegepast.

- *Verkeer*

Reclamanten missen in de ruimtelijke onderbouwing van beide projecten een gedegen onderzoek naar het te verwachten aantal extra verkeersbewegingen. Reclamanten voorzien een onacceptabele toename van verkeersbewegingen, waardoor stank en geluidsoverlast te verwachten is.

Verder zijn reclamanten bang voor een verkeersonveilige situatie. Het appartementencomplex is in de hoek zo goed als tegen de straat aan geprojecteerd met alle

gevolgen van dien. Dit heeft onder andere een slecht zicht op de T-kruising Voordijk-Bakkersdijk en de kruising Bakkersdijk hoog-beneden tot gevolg.

Voorts wordt, indien de zuidzijde van het gebouw op geringe afstand van de oprit van Bakkersdijk nummer 6 en 8 wordt gebouwd, het uit-/inrijden van deze oprit onveilig. Het zicht op het verkeer op de Bakkersdijk wordt volgens de reclamanten dermate beperkt dat de veiligheid in het geding is.

- *Parkeren*

De in de ruimtelijke onderbouwing geschetste parkeersituatie stelt de reclamanten ook niet gerust. Ten aanzien van nieuwbouwwoningen zijn reclamanten van mening dat de norm van 1,8 per woning te laag is. Het kan volgens de reclamanten niet zo zijn dat de appartementen en de woonhuizen vallen onder dezelfde norm. Reclamanten vragen zich af of de door de gemeente gestelde norm voldoet aan de CROW-normen.

In de onderbouwing wordt aangegeven dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden terwijl ook wordt aangegeven dat er plaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Deze redenering kunnen de reclamanten niet volgen.

Gelet op de omvang van de beide projecten en de afwijking van het vigerende bestemmingsplan stellen de reclamanten zich op het standpunt dat gedegen onderzoek verricht dient te worden naar de parkeersituatie van de locatie in zijn geheel. Er dient op basis van de CROW-normen duidelijk aangegeven te worden hoeveel parkeerplaatsen er voor beide projecten nodig zijn. Daarbij dient opgeteld te worden de al bestaande parkeerbehoefte in het plangebied. Vervolgens moet aangegeven worden hoeveel er op eigen terrein zullen worden gesitueerd en hoeveel in het openbaar gebied.

Tevens geven de reclamanten aan dat er in 2010 op de Bakkersdijk oost een voetpad is aangelegd. Hierdoor zijn 4 parkeerplaatsen ten behoeve van percelen aan de bakkersdijk 6, 8, 10, 12 en 14 verdwenen. Ten behoeve van de parkeersituatie dient ook de parkeersituatie van deze percelen bekeken te worden. Wanneer de norm 1,8 wordt toegepast zijn dat 9 parkeerplaatsen. Privaat parkeren op eigen erf mag niet in de norm worden meegenomen.

- *Bebouwing*

Reclamanten zijn van mening dat de oppervlakte en hoogte van het appartementencomplex niet passend is op de projectlocatie. Het hele perceel wordt volgebouwd waar eerst een klein schoolgebouw stond. Het appartementencomplex zal te prominent aanwezig zijn. Reclamanten achten deze ontwikkeling dan ook ruimtelijk onacceptabel, en bovendien is er sprake van strijdigheid met het Ruimtelijk structuurplan vanwege de overschrijding van de gemiddelde bebouwingsdichtheid. Reclamant stelt op zeer korte afstand van haar woning te maken krijgen met een 9 meter hoge muur. De woning van de reclamant zal hierdoor in het niet vallen. Vanuit 4 ramen in de zijgevel van de woning wordt op 7 meter afstand tegen een 9 meter hoge muur gekeken.

- *Sanering*

Tenslotte achten reclamanten de sanering van enkel de bovenlaag van de grondoppervlakte onacceptabel. Reclamanten vragen zich af of de grond wel geschikt is voor woonbebouwing.

Reactie gemeente

De eerder ingebrachte zienswijzen in het kader van deze procedure zijn in april 2012 middels een zienswijzennota door het college van B&W vastgesteld. Het college heeft daarnaast bij besluit vrijstelling verleend voor de 1^e fase bouwvergunning in het kader van artikel 19 lid 2 WRO. Dit is gepubliceerd in 'De Schakel'. De indieners van de zienswijze hebben de nota zienswijzen ontvangen. In het kader van goed bestuur is er door de gemeente voor gekozen tevens de 'oude' procedure te doorlopen. In het overwegend consoliderende bestemmingsplan Woongebied West zijn de ontwikkelingen 'Bakkersdijk' en 'Lageweg'

hierdoor als bestaande situatie opgenomen. Voor de volledigheid wordt onderstaand wederom antwoord gegeven op de ingediende zienswijze.

- *Schaduwwerking*

Hoewel er wettelijk geen normen bestaan voor bezonning (op woningen), bestaan er vanuit TNO wel richtlijnen. Gemeente Barendrecht hanteert deze TNO-normen als toetsingskader. De TNO normen voor bezonning zijn als volgt geformuleerd.

De 'lichte' TNO-norm:

Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

De 'strengere' TNO-norm:

Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Voor zowel de bouw van de 15 appartementen als de 18 woningen is er een bezonningsstudie uitgevoerd. In deze studie is middels relevante tijdstippen weergegeven wat de schaduwwerking op de omliggende percelen in de huidige en toekomstige situatie is. In de huidige situatie is uitgegaan van een braakliggend terrein en is geen rekening gehouden met de thans planologische bouwmogelijkheden zoals een schoolgebouw en de bedrijfsmatige opstallen. Dit is gedaan voor de dagen 21 maart (lente), 21 juni (zomer) en 21 december (winter). De lentedag is tevens representatief voor de schaduw die in het najaar (21september) zal optreden.

Lente

In het voor- en najaar staat de zon matig hoog aan de hemel. Bij alle omliggende woningen en panden wordt voldaan aan de lichte TNO-norm (zie voor uitleg zienswijze 15). De woningen aan de Bakkersdijk 6 en 8 ondervinden 's ochtends drie uur langer de schaduwwerking van de toekomstige bebouwing (appartementen). Een deel van het pand aan de Smitshoek 1 ondervindt tot 11.00 schaduwwerking in de toekomstige situatie, in de bestaande situatie is er geen schaduw vanuit oostelijke richting op het pand.

Zomer

In de zomer is door de hoge stand van de zon, het verschil tussen bestaande en toekomstige situatie het kleinst tot 19.00 uur. Op de locatie Bakkersdijk 1 zal vanaf 19.00 uur schaduwwerking optreden in de toekomstige situatie vanwege de appartementen. In de huidige situatie treedt deze schaduwwerking op rond 20.00 uur. Deze schaduwwerking treedt dan op vanwege de aanwezigheid van de dijk. Doordat deze schaduw op dit late tijdstip zal optreden is deze weinig significant. Bij alle omliggende woningen en panden wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

Winter

Op 21 december staat de zon laag en zuidelijk aan de hemel. Hierdoor is in de bestaande situatie de schaduwwerking van de bebouwing binnen het gebied al sterk aanwezig. In deze periode geldt de TNO norm niet. De schaduwwerking uitgaande van het nieuwe appartementencomplex treedt in de winter op in west- tot noordoostelijke richting (Smithhoek en Voordijk). Het eerste pand dat met schaduwwerking te maken krijgt is de bebouwing aan de Bakkersdijk 6 en 8. Deze woningen ondervinden in de toekomstige situatie vanaf 9 uur (zonsopgang) tot 11 uur schaduwwerking. Smithhoek 1 heeft vooral aan de oostzijde van het gebouw - niet het gehele pand - schaduwwerking in de periode vanaf 9 uur (zonsopgang) tot 12 uur. De woning aan de Voordijk 524 ondervindt in de toekomstige situatie na 15.30 uur schaduwwerking, in de bestaande situatie is dit het geval om 16.00 uur.

- Lintbebouwing

Het RSP is niet meer actueel, maar is wel gebruikt als onderlegger voor onderhavige ontwikkelingen. Daarbij is met name veel waarde gehecht aan het beleid omtrent het behoud van bestaande linten. De specifieke zorg voor de lintzones uit zich onder andere in maatstaven voor de bepaling van de gemiddelde bruto dichtheid, welke is gesteld op 16 woningen per hectare. De complexiteit van de gehele bouwopgave en voortschrijdende inzichten maakten echter dat er in de ontwikkeling op een aantal punten moest worden afgeweken van het RSP. Dat heeft geleid tot het opstellen van een Structuurschets voor het gebied Carnisselande- Noord. In de notitie 'De lintzone: begrenzing en dichtheid' (2004) is vervolgens een verkenning en ontwerp voor ondermeer onderhavig projectgebied uiteengezet. Met name de dichtheid van het gebied is hierin uitvoerig uiteengezet. In deze notitie is bepaald dat bij de realisatie van het appartementencomplex geen belemmering aanwezig is, doordat de maximaal toegestane bruto dichtheid niet wordt overschreden. De bouw van woningen/appartementen voldoet wel aan het huidige beleid. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse, in plaats van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden', een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Appartementen worden, gezien de reeds aanwezige functies aan de Bakkersdijk en Voordijk, passender geacht.

- Privacy, verkeer, parkeren en bebouwing

Naar aanleiding van de vrijstellingsprocedure is een bezoek gebracht aan de reclamant. Naast een toelichting op welke bouwmassa er nu is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan Smithhoek 1980 zijn ook een aantal privacymaatregelen toegelicht die nu in het bouwplan zijn verwerkt. Onder andere ondoorzichtig glas aan de zuidgevel en de verplaatsing van de loggia. Het bordes bij de noodtrappen wordt wat verhoogd en er wordt bekeken of er een aantal bomen op het parkeerterrein kunnen komen om het zicht vanaf het complex iets te verminderen op de nabijgelegen woningen.

Voor het parkeren aan de Bakkersdijk geldt nu een parkeerzone, wat betekent dat er overal aan de dijk mag worden geparkeerd, mits de doorgang niet wordt belemmert. Er hoeven dan ook geen parkeerplaatsen gecompenseerd te worden door de aanleg van het voetpad aan de Bakkersdijk. Het zebrapad is ten onrechte opnieuw gemarkeerd. Binnen een 30 km/h zone is geen zebrapas nodig.

- Sanering

In het kader van de vrijstellingsprocedures van beide ontwikkelingen is de bodemkwaliteit onderzocht. Uit deze onderzoeken bleek dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater de planrealisatie niet in de weg staat.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 13

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het pand aan de Voordijk 494a. Aangegeven wordt dat in het huidige bestemmingsplan het pand/bedrijfspan is aangemerkt als agrarisch bouwblok met Gemengde woondoelen 1. Het is een bedrijfspan dat niet bij de verkoop van het bedrijf door de gemeente is meegenomen en nog steeds als zodanig in gebruik is.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het pand/bedrijfspan gewijzigd in 'Wonen met Lintbebouwing' met alle voorschriften van dien, welke onder andere een maximale goothoogte van 3 m, terwijl dit nu 4 m is. Dit betekent dat hierdoor geen vrachtwagens naar binnen kunnen. Daarnaast is in het oude bestemmingsplan een paardendressuurbak toegestaan. Ook de bebouwingsvoorschriften behorend bij Gemengde woondoeleinden 1 zijn niet gehandhaafd. Het verzoek is het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige situatie zoals omschreven in de vigerende bestemming Gemengde Woondoeleinden 1.

Reactie gemeente

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Carnisselande Noord geldt ter plaatse de bestemming "Gemengde Woondoeleinden I". Op grond van deze bestemming is ter plaatse een woning toegestaan met de uitoefening van een beroep aan huis. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen paardenbak toegestaan

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel Voordijk 494A in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan bestemd met een bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. Er vinden op het perceel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats en er is geen milieuvergunning. De bestaande hoogte van de bebouwing wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 14

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de bouwmogelijkheden van de woning aan de Sandelhout 2. Reclamant heeft de wens om deze eindwoning ter plaatse van de zijgevel uit te breiden met een aan-/uitbouw van twee bouwlagen met schuine kap. Dit type uitbreiding is volgens de reclamant in de directe omgeving meerdere malen voorzien, waarschijnlijk als optie uit de nieuwbouw. Als voorbeeld word genoemd:

- Bouwplan 54 woningen Vrijenburg Zuid Carnisselande. Sandelhout 17, 19, 29 en 47;
- Bouwplan 47 (waarvan 11) woningen type Atlanta Vrijenburg Noord fase 9;
- Bouwplan 47 (waarvan 36) woningen type Aspen (=woning reclamant) Vrijenburg Noord fase 9.

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen ruimte biedt voor dit type uitbreiding. Hierin zijn slechts uitbreidingen van slechts één bouwlaag voorzien. De zienswijze behelst dan ook dat de reclamant het niet eens is met het feit dat bij dit type woning met een ruim zijerf niet de mogelijkheid zou zijn om een soortgelijke meerlaagse uitbreiding aan te brengen als diverse soortgelijke woningen in de directe omgeving. Het verzoek is het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie gemeente

Vanuit de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van Vrijenburg en de architectonische uitwerking van de deelgebieden ligt uitbreiding van de woning van reclamant niet voor de hand en is dus niet mogelijk gemaakt. Hiermee wil het college

bereiken dat de bereikte stedenbouwkundige kwaliteit in Vrijenburg behouden blijft en daarmee een leefbaar Carnisselande gegarandeerd wordt voor de toekomst. Wanneer er concrete uitbreidingswensen zijn dient op basis van een stedenbouwkundige schets beoordeeld te worden of de uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Vervolgens dient een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd op grond van de Wabo waarbij een concreet bouwplan zal worden beoordeeld. Naast deze omgevingsvergunning kan tevens de benodigde planschadeovereenkomst worden afgesloten.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Zienswijzen met betrekking tot dakopbouwen Gaatkensoog

Volgnummer 15

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan tegen de mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen te zijn op het Gaatkensoog. Reclamant huurt een panoramawoning en is bang hierdoor uitzicht te verliezen. Daarbij vreest de reclamant voor de uitstraling van het eiland.

Reactie gemeente

Op 31 mei 2006 college van burgemeester en wethouders een beleidslijn vastgesteld om op huizen met platte daken geen extra bouwlagen toe te staan. Belangrijkste reden hiervoor is dat verdere verhoging van woningen leidt tot verlies aan privacy en zonuren. Het college wil met deze beleidslijn bereiken dat de bereikte stedenbouwkundige kwaliteit in Carnisselande behouden blijft en daarmee een leefbaar Carnisselande gegarandeerd wordt voor de toekomst. Ter onderbouwing worden de volgende argumenten aangevoerd:

- De eerste, en belangrijkste, zijn van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en architectonische aard. Carnisselande is voor een groot deel opgezet als een redelijk dicht verkavelde wijk, met platte daken, maar met een grote variatie aan woningtypen en financieringsklassen.
 - o De vaak 'strakke' architectuur vereist dat bouwblokken als geheel herkenbaar zijn en blijven. Incidentele verhogingen doen sterk afbreuk aan het totaalbeeld, maken het aanzien van het bouwblok en de straat rommelig. Het geheel 'ophogen' van een geheel blok gebeurd in de praktijk bijna nooit (mocht het architectonisch-stedenbouwkundig al acceptabel zijn).
 - o De woningbouw en het volkshuisvestingsprogramma zijn opgezet met het oog op variatie, ook in woninggrootte. Ook (relatief) kleine woningen moeten blijven bestaan.
- De stedenbouwkundige opzet in het algemeen, en sommige 'hoekoplossingen' in het bijzonder, verdragen geen verdere opvoering van het bouwvolume. De vrij grote dichtheid leidt tot relatief korte gevelafstanden, meestal aan de achterzijde. Vergroting van het wooncomfort van de één (door een grotere woning) heeft (meestal) negatieve gevolgen voor het woongenot van de ander (minder zoninstraling en lichttoetreding). Meestal is dat bij de achtergelegen en/of de naastliggende buur.
- Behalve de bezonning/daglichttoetreding is er sprake van een hoge dichtheid; niet zozeer uitgedrukt in woningen per hectare, maar wel in vloeroppervlak of bouwvolume per hectare. De FSI (Floor-space-index) is bijvoorbeeld hoger dan in andere wijken, en moet niet verder worden opgevoerd. De FSI kan (in algemene zin) een aanwijzing zijn voor de mate van overlast die te verwachten is.

Het college heeft besloten vast te houden aan deze bovengenoemde beleidslijn. Hiertoe zal artikel 16.3.2 uit het vast te stellen bestemmingsplan worden verwijderd. Artikel 16.3.3 voorziet in een regeling voor aan- en uitbouwen. Deze zal wel worden gehandhaafd.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 16

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen op de tweelaagswoningen op het Gaatkensoog. Ter onderbouwing worden de volgende redenen aangedragen:

1. Ten eerste is het ontwerp van dit project uniek en door de architect niet bedoeld om te veranderen;
2. Ten tweede betekent een dakopbouw voor de reclamant een aantasting van de privacy. Ook wordt het aantal zonuren in de tuin ernstig verminderd. Reclamant heeft begrepen dat er een enquête naar de gemeente is gestuurd, waarbij de mening van de omwonenden is bekeken. Reclamant geeft aan dat de geënquêteerden alleen mensen zijn geweest in de tweelaags woningen en niet in de woningen eromheen. In de situatieschetsen is beschreven hoe weinig last er is van extra schaduw, die deze dakopbouwen met zich meebrengt. Ook hier geldt dat dit alleen voor de tweelaagswoningen zelf is. Reclamant woont op de Waddenring en heeft een serre, die juist bedoeld is voor de zon. Aangezien de woning pal achter de tweelaagswoning staat, zal de reclamant hier erg veel hinder van ondervinden.
3. Tenslotte wordt aangegeven dat de woning van reclamant door de aantasting van de architectuur en hinder omtrent de zoninval, drastisch in prijs zal dalen. Reclamant vreest dat woning na realisatie van dakopbouwen onverkoopbaar is.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 17

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 16.3.2 en 16.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de mogelijkheid wordt geboden tot plaatsing van dakopbouwen ondermeer op het eiland Gaatkensoog. Ter onderbouwing wordt aangevoerd dat het eiland Gaatkensoog een samenhangend architectonisch geheel, met de uitstraling van een schip, waarbij de binnenbebouwing van het eiland de lading voorstelt. Het zou afbreuk doen aan het ontwerp, als daar de mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen geboden wordt, in het bijzonder als er sprake zou zijn van schuine dakopbouw. Dat verdraagt zich op geen enkele wijze met het destijds gekozen ontwerp. Reclamant doet een dringend verzoek af te zien van de mogelijkheid tot dakopbouwen op het eiland.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 18

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan waarin de mogelijkheid wordt geboden tot het plaatsen van een dakopbouw op de woningen van het type 'Het Ruim' in het middengebied van Gaatkensoog.

Aangegeven wordt dat de discussie al loopt sinds het voorjaar 2004 en dat reclamant in het bezit is van brieven waarin gesteld wordt dat dakopbouwen niet worden toegestaan. Reclamant vraagt zich af waarom er elk jaar weer een gemeenteraadslid dit onderwerp aanzwengelt en reclamant zich elke keer moet verweren.

Ter onderbouwing van het bezwaar wordt het volgende aangevoerd:

- Vermindering van licht- en zoninval;
- 'Verkrachting' van een mooie wijk, de ene woning wel een opbouw, de andere niet;
- Doorstroming van groter wordende gezinnen wordt vertraagd, de opgroeiende jeugd blijft langer thuis wonen en willen op hun 18^e ook een auto;
- Met betrekking tot de parkeerplaatsen hebben de stedenbouwkundigen bij het ontwerp van Gaatkensoog destijds geen rekening gehouden dat hier voornamelijk tweeverdieners zijn komen wonen en staan voor de 11 woningen, met 16 parkeervakken, elke nacht 22 auto's;
- De vrees voor schade aan het eigen dak. Reclamant wil geen dakopbouw, maar de burens wel. Tijdens de werkzaamheden zal op zijn dak gelopen c.q. gewerkt worden, met het gevolg dat de dakbedekking beschadigd wordt. De vraag is wie dit gaat betalen en reclamant vreest voor ruzie onder de bewoners.

Tenslotte haalt de reclamant een citaat van een gemeentelijk ambtenaar aan: 'De suggestie van bewoners om het mogelijk maken in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor Carnisselande, bestemmingsplan Woongebied-West, wordt niet door ons overgenomen.

Reclamant hoopt dat alle voorgaande besluiten en beslissingen vanaf 2004 gehandhaafd blijven.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 19

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft in de zienswijze aan bezwaar te maken tegen artikel 16.3.2 en 16.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan, waarin dakopbouwen worden mogelijk gemaakt. Als argument voor het plaatsen van een dakopbouw wordt ruimtegebrek aangegeven door voornamelijk jonge gezinnen die nu zouden overwegen te verhuizen, met alle nodige risico's in deze onzekere woningmarkt. Dit lijkt de reclamant een zwak argument, omdat de bewoners zich bij de aankoop van de woning al hebben moeten realiseren dat er geen mogelijkheid bestond voor een derde woonlaag. Voor een betere doorstroming op de woningmarkt zou het juist ook beter zijn om hier niet aan te tornen. Ter onderbouwing van het bezwaar wordt het volgende aangevoerd:

1. Een dakopbouw op deze woningen doet afbreuk aan het beeld van Gaatkensoog als cruiseschip;
2. Voor de bewoners van de Waddenring heeft het zeer grote gevolgen. Door een dakopbouw/dakterras bij de achterburen zou de privacy in het geding komen, daar

de tuin van bovenaf inkijk zou krijgen. Verder zal vanaf de tweede verdieping tegen een blinde muur aan worden gekeken en is er veel minder licht in huis en achtertuin. Dit zou tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning leiden;

3. Esthetisch is het geen fraai gezicht als de één wel en de ander niet overgaat tot het plaatsen van een dakopbouw. Als er een vergunning wordt afgegeven bestaat de kans op wildgroei. Verschillende aannemers gebruiken wellicht verschillende materialen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 20

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan tegen de mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen te zijn op het Gaatkensoog. Reclamant stelt dat dit afbreuk doet op het zicht op de betreffende woningen. Reclamant woont op de tweede etage van het appartementengebouw 'De Brug'.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 21

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen plannen om dakopbouwen op de woningen 'Het Ruim' toe te staan. Deze opbouw stuit bij de reclamant op de volgende bezwaren:

1. Minder en minder lang de zon in de tuin;
2. De privacy wordt een stuk minder doordat men van boven zicht heeft in de tuin;
3. De woningen 'Het Ruim' zijn geschikte woningen voor gezinnen met 1 tot 2 kinderen en ouderen. Door de eerste groep is er een natuurlijk verloop en daardoor noodzakelijke doorstroming in de huizenmarkt binnen Barendrecht;
4. Het eiland is ontworpen met lage en hoge elementen en dit geheel maakt het een zeer mooi en uniek wooneiland dat door vele is geroemd door de uitstraling;
5. Als men besluit tot het plaatsen van hier en daar een dakopbouw is bovenstaande element volledig verdwenen;
6. Het plaatsen van een dakopbouw heeft ook negatieve gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de diverse straten. Het huidige aantal is al beperkt en door meer bewoners per woning wordt dit probleem alleen maar groter;
7. Het niet kunnen verplichten van een gelijke dakopbouw (via 1 aannemer) is ook een bezwaar want dan kan een ieder doen wat hij wil met de opbouw en dit geeft een slechte uitstraling/beeld;
8. Vooral de hoekwoningen op de Waddenring hebben de meeste last van de opbouw want deze bewoners kijken straks uit tegen een muur van 9 m;

9. Enkele bewoners van 'Het Ruim' zijn voor een dakopbouw vanwege het financiële gewin bij eventuele verkoop van de woning (toestemming brengt geld op);
10. Als de dakopbouw wordt toegelaten zal de waarde van de woning van de reclamant dalen wat zij zullen verhalen op de initiatiefnemers van de dakopbouw.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 22

Samenvatting zienswijze

Reclamant laat middels een zienswijze weten tegen de mogelijkheid tot realisatie van dakopbouwen (in gebied Gaatkensoog) te zijn.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 23

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen iedere vorm van dakopbouw of de mogelijkheden die daar toe kunnen leiden op het eiland Gaatkensoog. Tevens wordt hierin aangegeven dat mevr. D. Koen (PvdA) volgens reclamant niet mag meestemmen, gezien het feit dat zij familie op Gaatkensoog heeft wonen.

Ter onderbouwing van het bezwaar worden de volgende argumenten aangevoerd:

1. Bij de schaduwstudie is niet gekeken naar de bewoners met een lichtkoepel die een unieke lichtinval in de woningen geeft. Reclamant geeft aan dat dit de reden was om over te gaan tot koop van de woning. Eventuele waardevermindering wil de reclamant bij de gemeente verhalen;
2. Het bewonerscollectief geeft aan dat jonge gezinnen met kinderen zullen verhuizen door ruimtegebrek. Dit is volgens de reclamant een duidelijke roep van een kleine groep die waarschijnlijk ten koste van de omgeving liever gaat verbouwen dan verhuizen. Bij een eventuele opbouw wordt het voor starters nog moeilijker, zo niet onmogelijk, een kleinere woning te vinden/bekostigen;
3. De bewoners van de Waddenring zijn hierover niet geïnformeerd, terwijl zij wel tegen deze eventuele opbouw zullen aankijken.

Aangegeven wordt dat in de brief van bewonerscollectief dakopbouw staat te lezen dat de plannen in een ver gevorderd stadium zijn sinds het overleg met de wethouder. Ook het bezoek van de fractieleden aan de wijk met huisbezoeken van voorstanders van de plannen wordt door de reclamant als intimiderend ervaren.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 24**Samenvatting zienswijze**

Reclamant, woonachtig in de vrijstaande woningen 'Het Hoge Licht', maakt bezwaar tegen de eventuele plaatsing van dakopbouwen op de tussenwoningen 'Het Ruim', gelegen op het eiland Gaatkensoog, om de volgende redenen:

1. Waarde nivellering tussenwoningen en vrijstaande woningen. Met andere woorden, de waarde van de woning van reclamant zal achteruit gaan zonder dat dit wordt gecompenseerd;
2. Beperking van de privacy;
3. Minder aantrekkelijk uitzicht;
4. Minder zon in de tuin.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 25**Samenvatting zienswijze**

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de verruiming van de bouwmogelijkheden. Ter onderbouwing wordt aangevoerd dat als ieder zijn/haar eigen ontwerp met of zonder begeleiding van architect makkelijker kan realiseren door bijvoorbeeld een verhoging van de nok, ontstaat er verrommeling/rommel. De vrees bestaat dat mensen die dit niet bevalt zullen wegtrekken. De mensen die hiervoor in de plaats komen willen weer meer hun eigen aanpassingen. Duidelijk glijdende schaal waarin Carnisselande zal verworden tot een onsamenhangend woongebied waarbij zelfs de al moeizaam tot stand komende (sociale)cohesie ook zal verdwijnen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 26**Samenvatting zienswijze**

Reclamant laat middels een zienswijze weten tegen de mogelijkheid tot realisatie van dakopbouwen (in gebied Gaatkensoog) te zijn. Dit naar aanleiding van de verschillende discussies en vergaderingen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 27**Samenvatting zienswijze**

De zienswijze richt zich tegen de mogelijkheid tot het plaatsen van dakopbouwen op de woningen 'Het Ruim' te Gaatkensoog. Ter onderbouwing wordt een eerder opgestelde brief richting de gemeente aangehaald. Hierin is te lezen dat de reclamant het persoonlijk erg laat vindt dat hij op de hoogte is gesteld van de plannen, temeer dat er al contact met de gemeente Barendrecht (lees B&W, fracties van de politieke partijen en wethouder Ter Borg) heeft plaatsgevonden en de inventarisatie al in 2020 is gestart. Als argument wordt ruimtegebrek aangegeven door met name jonge gezinnen die nu zouden overwegen te gaan verhuizen, met alle nodige risico's van dien in deze onzekere huizenmarkt. Dit lijkt de reclamant een zwak argument. Immers de bewoners van deze woningen realiseren zich maar al te zeer dat er bij aankoop van dit woningtype nu eenmaal geen mogelijkheid bestond van een derde woonlaag. Voor een betere doorstroming op de huizenmarkt zou het dan ook beter zijn hier niet aan te tornen.

Reclamant geeft aan dat in de nieuwsbrief de suggestie wordt gewekt dat het architectenbureau aan positief signaal ten aanzien van dakopbouwen afgeeft. Dhr. R. Vermeulen van Marge Architecten is van mening dat een eventuele dakopbouw wel degelijk afbreuk doet aan de visie van Gaatkensoog. Zij gaan echter niet over het toestaan van een dakopbouw, maar de gemeente. Zij kunnen alleen richtlijnen aangeven ten aanzien van materialisatie, kleurstelling en dergelijke als de gemeente wel een vergunning afgeeft voor het plaatsen van een dakopbouw.

Tevens wordt in de zienswijze aangegeven dat de schaduwstudie die is verricht, in de twee breedste straten van het eiland zijn gedaan. Deze twee straten zijn aanzienlijk breder dan de andere vier straten op het eiland en daardoor gaat naar mening van de reclamant de studie niet geheel op voor de smallere straten op het eiland. Aangegeven wordt dat de andere straten erg smal zijn en er daardoor een beklemmend effect ontstaat als er aan weerszijden van de straat een derde woonlaag wordt toegevoegd.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 28

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze maakt de reclamant bezwaar tegen de artikelen 16.3.2 en 16.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan en uit ze haar onvrede over de wijze van handelen door de initiatiefnemers. Reclamant stelt dat deze bewoners nooit over de plannen hebben gecommuniceerd met de medebewoners. Reclamant heeft pas door middel van de brief van de gemeente van de plannen vernomen. Reclamant geeft aan op een zijgevel van een straat te wonen waar de dakopbouwen gepland zijn en geeft aan te vrezen voor haar privacy door inkijk in de woning en tuin. Aangegeven wordt dat reclamant in die situatie hier niet meer wil wonen, maar vreest dat haar woning door gebrek aan daglicht en privacy onverkoopbaar wordt. Zeker ook omdat met een opbouw de huizen in het middelste deel van het eiland in dezelfde woningcategorie komen als de woning van reclamant.

Aangegeven wordt dat de huizen niet voor niets op deze manier gebouwd zijn, met de mededeling dat er nooit een opbouw op mag komen. Tevens heeft de reclamant van een medebewoner, die bij de gemeenteraadsvergadering aanwezig was, begrepen dat de mevrouw van de Partij van de Arbeid, die aan de vergadering deelnam, de plannen steunde, omdat haar zoon in zo'n huis woont en ook een opbouw wil. Reclamant stelt dat op deze manier geen onpartijdige beslissingen gemaakt worden. Tevens was de reclamant niet op de hoogte van de openbaarheid van deze vergadering. Aangegeven wordt dat de bewoners van de Waddenring hier niet van op de hoogte zijn gebracht.

Reclamant geeft aan, voordat zij hier kwamen wonen, ook eerst naar zo'n huis te hebben gekeken waar nu de opbouwen op zijn gepland. Toen heeft reclamant al gevraagd of het mogelijk was om een derde verdieping op te bouwen, maar kreeg te horen dat dit toen, maar ook in de toekomst niet mogelijk was. Hiermee wil ze aangeven dat alle bewoners die daar nu wonen dit ook hebben kunnen weten toen zij het huis kochten.

Tenslotte vraagt de reclamant door de gemeente op de hoogte gehouden te worden, omdat ze dit van de initiatiefnemers niet hoeft te verwachten. Tevens geeft de reclamant aan gehoord te hebben dat de aangegeven huishoudens die een opbouw zouden willen niet klopt, maar dat dit er in werkelijkheid minder zijn. Bij de zienswijze zijn twee foto's toegevoegd die een illustratie geven van het uitzicht op de woningen die voor een dakopbouw in aanmerking komen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 29

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid dakopbouwen mogelijk te maken op het eiland Gaatkensoog. Reclamant geeft aan kort na oplevering van zijn woning aan de Waddenring al een grote tegenslag hebben moeten incasseren door de onverwachte bouw van een te hoge flat direct aan de linker zijde van zijn tuin, met een forse belemmering van zowel het zonlicht alsook het uitzicht vanuit de tuin en woonkamer als gevolg.

Direct aan de rechterzijde is de tuin en woonkamer ingesloten door een rij huizen aan de Amelanderoog, waarvan de mensen direct bij de reclamant naar binnen kunnen kijken. Mochten hier extra dakopbouwen worden geplaatst wordt de inkijk in de woonkamer erger en kijkt de reclamant vanuit de tuin en woonkamer aan beide zijden tegen hoge stenen

gebouwen. Reclamant geeft aan dan helemaal ingesloten te zijn door hoge muren en ramen. Aangegeven wordt dat de bezwaren samengevat betreffen:

- Belemmering uitzicht;
- Helemaal opgesloten zitten tussen de dan nog hogere bouw rondom;
- Veel grotere inkijk door derden in de tuin en woonkamer, dus minder privacy;
- De gehele wijk (Gaatkensoog) krijgt een zeer rommelige aanblik door allerlei extra dakopbouwen;
- Het oorspronkelijke architectonische concept van het eiland gaat geheel verloren;
- Forse waardevermindering van het huis door al deze zaken.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 30

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil bezwaar maken tegen artikel 16.3.2 'Afwijken van de bouwhoogte van woningen', waarbij de mogelijkheid bestaat dat naastgelegen woningen aanzienlijk in hoogte toenemen. Hierdoor zal het uitzicht, de hoeveelheid zon in de achtertuin en de privacy aanzienlijk afnemen. Tevens geeft de reclamant aan dat het architectonische ontwerp van het gehele eiland wordt aangetast. Het verzoek is het betreffende artikel te laten vervallen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 31

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid van een dakopbouw op de tweelaagswoningen op Gaatkensoog. Aangegeven wordt dat ten eerste het ontwerp van het project uniek is en door de architect niet bedoeld om te veranderen. Enkele keren per jaar rijdt hier een bus met studenten voorbij van de architectenopleiding om een en ander te bekijken. Ten tweede betekent een dakopbouw voor de reclamant een aantasting van de privacy. Ook het aantal zonuren in de tuin wordt ernstig verminderd. Reclamant heeft begrepen dat er een enquête naar de gemeente is gestuurd waarbij de mening van omwonenden is bekeken. Reclamant geeft aan dat de geënquêteerden alleen mensen zijn geweest in de tweelaagswoningen en niet van de woningen eromheen. Het lijkt de reclamant daarom logisch dat de uitkomst positief is. Er staan mooie situatieschetsen in over hoe weinig last er is van schaduw die deze dakopbouwen geven. Ook hier geldt dit alleen voor de tweelaagswoningen zelf. Reclamant geeft aan wel degelijk verminderde zon in de tuin te hebben. Het argument dat men in deze tijd zijn huis niet kan verkopen terwijl er wel gezinsuitbreiding is geweest wordt ontkracht door de stelling dat her en der geplaatste opbouwen de verkoopbaarheid van het huis van de reclamant ook niet bevordert.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 32**Samenvatting zienswijze**

De zienswijze bevat het bezwaar tegen de mogelijkheid om dakopbouwen te realiseren op het eiland Gaatkensoog.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 33**Samenvatting zienswijze**

In de zienswijze wordt bezwaar aangetekend tegen de mogelijkheid dakopbouwen te realiseren op het eiland Gaatkensoog, met de volgende redenen:

- Het gaat ten koste van de exclusiviteit van de architectuur van het eiland;
- Het zal het woonplezier schaden, een van de belangrijkste 'emoties' die ten grondslag ligt aan de keuze voor deze locatie;
- Reclamant geeft aan een woning te hebben met een 'vide' en het zal gevolgen hebben voor de lichtval en privacy;
- Tenslotte voorziet de reclamant risico's met betrekking tot schade (daklekkages) die de dakopbouw met zich meebrengt en de waardevermindering van de woning.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 34**Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan tegen de realisatie van dakopbouwen te zijn en geeft aan de maximale bouwhoogte van 6 m te willen behouden. Tevens wil reclamant de mogelijkheid behouden naar de Raad van State te gaan indien voorstanders van dakopbouwen deze weg willen volgen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 35**Samenvatting zienswijze**

In de zienswijze wordt aangegeven tegen de mogelijkheid tot realisatie van 'dakkapellen' te zijn. Reclamant geeft aan hier gegronde bezwaren tegen te hebben. In het onderwerp van de brief staat 'dakopbouwen'. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat hiertegen bezwaar wordt gemaakt.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 36**Samenvatting zienswijze**

Reclamant maakt bezwaar tegen de artikelen 16.3.2 en 16.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Aangegeven wordt dat alleen de bewoners van 'Het Ruim' van de plannen op de hoogte zijn gebracht. De bewoners van de Waddenring, waarvoor de wijzigingen ook grote gevolgen hebben, zijn pas eind 2011 op de hoogte gebracht van de toen reeds gevorderde plannen, hetgeen het indienen van een bezwaar toen erg moeilijk maakte.

Reclamant geeft aan als bewoner van de Waddenring vanuit de tuin naar de zijgevel van de woningen in de Amelanderoog te kijken. Wanneer hier een woonlaag op zou mogen komen betekent dit voor de reclamant dat de tuin nog vroeger in de middag in de schaduw komt te liggen. Tevens wordt de privacy nog verder ontnomen, zeker wanneer men een dakterras op de derde woonlaag zou mogen maken. De tuin en slaapkamer zullen dan geen enkele vorm van privacy meer bieden.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 37**Samenvatting zienswijze**

De zienswijze bevat het bezwaar tegen de mogelijkheid om dakopbouwen te realiseren op het eiland Gaatkensoog.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 38**Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan tegen de mogelijkheid tot realisatie van dakopbouwen op de tweelaagswoningen op Gaatkensoog te zijn. Hiervoor worden aangevoerd dat ten eerste het ontwerp van dit project uniek is en door de architect niet bedoelt om te veranderen. Niet voor niets staat deze wijk voor op de gemeentefolder van Barendrecht. Enkele keren per jaar rijdt een bus voorbij met studenten van de architectenopleiding om een en ander te bekijken. Ten tweede om privéredenen, te weten:

- Een dakopbouw betekent voor de reclamant een aantasting van de privacy;
- Het aantal zonuren in de tuin wordt verminderd. Reclamant heeft begrepen dat de uitslag van een enquête naar de gemeente is gestuurd waarbij de mening van omwonenden is gepeild. Door middel van de mooie situatieschetsen die bij de enquête zijn verspreid blijkt dat er weinig extra last te zijn van schaduw in de tuinen van de tweelaagswoningen. De enquête geeft op dit vlak dus een positieve uitslag en vertekend beeld. In de genoemde enquête is volgens de reclamant enkel rekening gehouden met de bewoners van de tweelaagswoningen zelf en niet van de huizen er omheen. Reclamant stelt wel degelijk beduidend verminderde zon in de tuin te hebben door de opbouw;
- De opbouwen beïnvloeden de verkoopbaarheid van het huis van reclamant. De aanvragers geven het argument in deze tijd hun huis niet te kunnen verkopen terwijl er wel gezinsuitbreiding is geweest. Reclamant stelt dat dit natuurlijk vervelend is, maar de ongunstige markt ook voor hen geldt.

Tenslotte wil de reclamant er op wijzen dat de wijk het unieke karakter verliest door her en der opbouwen te plaatsen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 39**Samenvatting zienswijze**

Middels de zienswijze wil reclamant bezwaar maken tegen de artikelen 16.3.2 en 16.3.3 uit het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is tegen de mogelijkheid om dakopbouwen en dergelijke toe te staan op het eiland Gaatkensoog.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 40**Samenvatting zienswijze**

Reclamant stelt in de zienswijze fel gekant te zijn tegen elke vorm van dakopbouwen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 41**Samenvatting zienswijze**

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het besluit om te kunnen afwijken van de maximale voorgeschreven bouwhoogte van woningen op het eiland Gaatkensoog. Reclamant is van mening dat het aanzien van de architectuur op het eiland Gaatkensoog – symbool voor een schip – door dakopbouwen wordt geschaad.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 42**Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan dat na de vergadering van 10 januari jongstleden het vertrouwen in het college is toegenomen wat de beslissing over dakopbouwen voor het eiland Gaatkensoog betreft (op 1 stem voor was de rest tegen). Aangezien het bewonerscollectief 'dakopbouw' heeft besloten alsnog een poging te gaan wagen dient de reclamant deze zienswijze in. Ter onderbouwing worden de volgende argumenten gegeven:

- *Inventarisatie bij bewonerscollectief dakopbouw 2010*

Reclamant maakt stelling tegen het argument dat jonge gezinnen door ruimtegebrek moeten verhuizen. Aangegeven wordt dat hier duidelijk de roep van een kleine groep klinkt die ten koste van de omgeving liever gaat verbouwen dan verhuizen. Door een eventuele opbouw wordt het nog moeilijker zo niet onmogelijk voor starters om een kleinere woning te vinden/bekostigen wat ook belangrijk is in de huidige woningmarkt.

Reclamant geeft aan dat de eventueel verkregen informatie middels een enquête zijn verkregen door niet correcte informatie en niet gehouden onder alle bewoners van Gaatkensoog, maar slechts onder een beperkte groep. De Waddenring en Hogelicht is

hierover niet geënquêteerd terwijl ze wel tegen de eventuele opbouw aan zal kijken en hun uitzicht zullen verstoren.

- *De schaduwstudie*

Aangevoerd wordt dat bij de schaduwstudie niet is gekeken naar de bewoners met een lichtkoepel die een unieke lichtinval in de woning geeft en bij woningen met een vide tot in de woonkamer. Reclamant geeft aan de woning gekocht te hebben om deze lichtinval. Deze komt te vervallen bij een eventuele dakopbouw.

Concluderend stelt de reclamant dat in het bestemmingsplan de maximale hoogte van 6 meter voor onbepaalde tijd dient te worden behouden, zodat op deze manier eventuele discussies in de toekomst voorkomen kunnen worden. Tevens wordt aangegeven dat in de brief van het bewonerscollectief gesuggereerd wordt dat de plannen in een gevorderd stadium zijn sinds het overleg dat er is geweest met een fractielid (wiens zoon ook op Gaatkensoog woont). Volgens de nieuwsbrief van het collectief is er ook door de wijk gelopen met leden van de fracties waarbij huisbezoeken zijn gebracht. Dit is volgens de reclamant zeer intimiderend door het collectief neergezet en voor de reclamant heel vreemd om te lezen.

Tenslotte geeft de reclamant aan dat Gaatkensoog als uniek wooneiland blijft bestaan zoals op diverse foto's, vakbladen en foto's is te zien en niet met houten opbouwen die het stedenbouwkundig concept zullen veranderen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 43

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de artikelen 16.3.2 en 16.3.3 uit het ontwerpbestemmingsplan. Ter onderbouwing van het bezwaar worden de volgende argumenten gegeven:

- Het geeft volgens de reclamant ruimte voor knoeiwerk op de daken in de wijk Gaatkensoog omdat er geen duidelijke richtlijnen van welstand op te noemen zijn;
- Het mooie architectonische ontwerp mag niet verloren gaan door er dakopbouwen op te plaatsen;
- Er zal over andermans daken gelopen gaan worden, waarbij grind door andermans daken wordt getrapt. De kosten van de hieruit voortvloeiende lekkages zullen desnoods door middel van de rechter op de burens verhaald worden, waardoor de verstandhoudingen tussen de burens verslechteren;
- De privacy en leefgenot gaat verloren door inkijk vanaf boven in andermans tuinen. Tevens zal de waarde van de huizen die geen opbouw hebben of willen zakken, maar wel worden geconfronteerd met een hogere WOZ-waarde;
- De parkeergelegenheid zal verminderen omdat er ruimte zal komen voor grotere gezinnen. Dit terwijl het bij de gemeente bekend is dat er een tekort is aan parkeerplaatsen;
- De zonuren zullen verminderen. Het door het bewonerscollectief 'dakopbouwen' geschetste plaatje met schaduwen is niet onderbouwd of onderzocht. Gesteld wordt

dat de invalshoeken te positief zijn gebruikt waardoor er te kleine schaduwen geschetst worden. Zeker in de winter zal de werkelijkheid sterk afwijken; Reclamant geeft aan de gemeente aansprakelijk te stellen voor waardevermindering van de woning aangezien deze het bestemmingsplan wijzigt of bepaald.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 44

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt in de zienswijze bezwaar tegen de mogelijkheid om dakopbouwen te realiseren in de wijk Gaatkensoog. Aangevoerd wordt dat er in de Rottumeroog van de 11 slechts 3 woningen zijn die een eventuele dakopbouw zouden willen. Hierdoor ontstaan er volgens de reclamant grote gaten in het aanzicht waardoor naar waarschijnlijkheid ook de waarde van de woning van de reclamant omlaag gaat. Tevens wordt aangegeven dat de woningen nu zijn voorzien van een daklicht die zijn functie zal verliezen doordat deze in de schaduw komen te liggen tussen de dakopbouwen. Dit leidt tevens tot verlies aan privacy en zonuren en brengt risico's op lekkage met zich mee.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 45

Samenvatting zienswijze

De zienswijze bevat het bezwaar tegen de mogelijkheid om dakopbouwen te realiseren op het eiland Gaatkensoog.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 46

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 16.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat de gemeente op deze wijze de deur op een kier laat staan voor een eventuele dakopbouw en zou graag zien dat er een aanvulling op komt dat dit niet geldt voor de woningen 'Het Ruim' op het eiland Gaatkensoog. Aangegeven wordt dat de kwaliteit en economische waarde van de aangrenzende woningen verminderen door grote risico's van

lekkage en verlies aan zonlicht. De woningen zijn nu voorzien van een lichtkoepel die hierdoor zijn functie zal verliezen, doordat deze in de schaduw komt te liggen.

Aangegeven wordt dat door bouwactiviteiten een chaos zal ontstaan van parkeerdruk tot aan overlast van geluid. Eventuele waardevermindering wil de reclamant op de gemeente verhalen, omdat deze het bestemmingsplan wijzigt of bepaald.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 47

Samenvatting zienswijze

Met de zienswijze maakt de reclamant bezwaar tegen de mogelijkheid van een opbouw van een extra verdieping op de tweelaagswoningen op het eiland Gaatkensoog. Reden is dat een wijziging door middel van dakopbouwen de bijzondere architectuur van het eiland zal verstoren. Immers zal niet elke bewoner een dakopbouw plaatsen. Hierdoor ontstaat een allegaartje van uiteindelijk verschillende soorten opbouwen door de verschillende bouwers. Daarbij stelt de reclamant dat het kan zijn dat het uitzicht van enkele woningen van de Waddenring nagenoeg volledig wordt ontnomen. Vanuit de tuin kijkt de reclamant tegen een blinde muur van een woning, mochten de plannen doorgaan, nog een extra verdieping op gebouwd wordt. Hiermee wordt het gevoel van vrijheid van de reclamant weggenomen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 48

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid dakopbouwen te realiseren op het eiland Gaatkensoog. Reclamant stelt te genieten van het uitzicht, de zon en de privacy en wil dit graag zo houden. Door het toestaan van dakopbouwen zal dit veranderen. Ook stelt de reclamant dat hiermee het aanzicht van de wijk zal veranderen.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 49**Samenvatting zienswijze**

Namens de Vereniging van Eigenaren 'De Brug' is een zienswijze ingediend tegen artikel 16.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Het bezwaar richt zich tegen de mogelijkheid om af te wijken van de bouwhoogte van de woningen door middel van nokverhogingen dan wel het plaatsen van dakopbouwen. De redenen van het bezwaar zijn:

- Dakopbouwen bij woningen die tegenover het gebouw liggen kunnen afbreuk doen aan het uitzicht en het woongenot van de bewoners;
- De dakopbouwen tasten het unieke architectonische totaalbeeld van Gaatkensoog aan, waarbij het gebouw 'De Brug' een markant onderdeel is van het architectonische ontwerp van Gaatkensoog.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 50**Samenvatting zienswijze**

Reclamant stelt pertinent tegen dakopbouwen op het gehele eiland Gaatkensoog te zijn en sluit zich aan bij alle genoemde bezwaarpunten in de inspraakreacties.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 51**Samenvatting zienswijze**

Reclamant maakt namens 12 bewoners van het woningtype 'Het Hoge Licht' bezwaar tegen eventuele dakopbouwen van het woningtype 'Het Ruim' op Gaatkensoog. Ter onderbouwing worden de volgende argumenten aangevoerd:

Als argument voor dakopbouwen wordt ruimtegebrek aangegeven door met name jonge gezinnen die nu zouden overwegen te gaan verhuizen, met alle nodige risico's in deze onzekere huizenmarkt. Volgens reclamant is dit een zwak argument. Immers de bewoners van deze woningen realiseren zich al te zeer dat er bij aankoop van dit woningtype nu eenmaal geen mogelijkheid bestond van een derde woonlaag. Voor een betere doorstroming op de huizenmarkt zou het beter zijn hier niet aan te tornen.

In de nieuwsbrief wordt de suggestie gewekt dat het architectenbureau een positief signaal ten aanzien van de dakopbouw afgeeft. Dit ligt volgens de reclamant echter genuanceerder. Ontwerper dhr. T.H. Steemers is inmiddels met pensioen. Dhr. R. Vermeulen van Marge Architecten is van mening dat een eventuele dakopbouw wel degelijk afbreuk doet aan de visie van Gaatkensoog als cruiseschip. Zij gaan echter niet over het toestaan van een dakopbouw, maar de gemeente. Ze kunnen alleen richtlijnen aangeven ten aanzien van materialisatie, kleurstelling en dergelijke, als de gemeente wel een vergunning afgeeft voor het plaatsen van een dakopbouw.

Mocht de gemeente Barendrecht zwichten voor de argumenten van het bewonerscollectief en een dakopbouw in de toekomst toestaan, heeft dit naar mening van de reclamant nogal wat negatieve gevolgen, te weten:

- Het doet afbreuk aan het beeld van Gaatkensoog als cruiseschip;
- Het leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van het woningtype 'Het Hoge Licht' a;s de exclusiviteit van een derde woonlaag voor dit type verdwijnt; Immers grote gezinnen kunnen zich voortaan dan ook vestigen in één van de 76 tussenwoningen van het type 'Het Ruim'. Als door middel van een relatief goedkope houtskeletbouwconstructie de tussenwoningen ook van zo'n derde laag mogen worden voorzien zal het verschil tussen deze twee woningtypen sterk worden genivelleerd;
- Esthetisch is het geen fraai gezicht als de één wel en de ander juist niet overgaat tot het plaatsen van een dakopbouw;
- Als er een vergunning afgegeven wordt bestaat de kans op wildgroei. Verschillende (goedkopere) aannemers gebruiken wellicht verschillende typen dakopbouw;
- Sommige woningen van type 'Het Ruim' hebben een dakvenster ten behoeve van maximale lichtinval in hun vide. Als zijn geen dakopbouw nemen, maar hun burens wel, heeft dit nadelige gevolgen met betrekking tot de lichtinval;
- Veiligheid. Het oprijden van auto's naar de hofjes tussen de hoekwoningen van de Waddenring is erg onoverzichtelijk. Kinderen met fietsjes en driewielers steken regelmatig plotseling over. Het eventueel toestaan van een dakopbouw leidt ongetwijfeld tot een hoger aantal jonge kinderen binnen de hofjes wat de kans op ongelukken aanzienlijk vergroot;
- Naar verluidt zijn de bewoners van de Waddenring nog niet op de hoogte gesteld van de plannen van het zogenaamde 'bewonerscollectief'. Reclamant kan zich voorstellen dat zijn om privacyredenen ook niet zitten te wachten op een dakopbouw/dakterras. Hun tuinen zouden dan inkijk krijgen van bovenaf.

Reactie gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze omtrent dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder volgnummer 15.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Zienswijzen van overlegpartners

Volgnummer 52 (TenneT TSO B.V.)

Samenvatting zienswijze

TenneT maakt als netwerkbeheerder van het landelijk transportnetwerk voor elektriciteit vanaf 110.000 Volt gebruik van de mogelijkheid tot het maken van een zienswijze. Aangegeven wordt dat in het plangebied waarop het bestemmingsplan van toepassing is, zich een ondergronds en bovengronds gedeelte van de 150 kV-verbinding Rotterdam/Waalhaven – Krimpen a/d IJssel (RTW-KIJ150) ligt, inclusief een bijbehorend opstijgpunt, gelegen langs de noordzijde van de Carnisser Baan en de Groningseweg. In het plan is met deze hoogspanningsverbinding nog geen rekening gehouden.

In navolging op de bescherming in andere bestemmingsplannen van de gemeente Barendrecht en onder verwijzing naar de opgenomen bestemmingen voor de gas- en brandstofleidingen, verzoekt TenneT om het betrokken gedeelte van de hoogspanningsverbinding met afzonderlijke bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Verbeelding:

Op de verbeelding verzoekt TenneT:

- Het ondergrondse gedeelte met een strook met een breedte van 15 m (7,5 m aan weerszijden van het hart) met de bestemming 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen;
- Het bovengrondse gedeelte met een strook met een breedte van 55 m (27,5 m aan weerszijde van de hartlijn) met de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' op te nemen;
- Het terrein met het 150 kV-opstijgpunt met de bestemming 'Nutsvoorziening' op te nemen.

Regels:

In samenhang met het opnemen van bovenvermelde bestemmingen op de verbeelding is tevens het verzoek om in de regels van het bestemmingsplan de nieuwe artikelen 'Leiding – Hoogspanning', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Nutsvoorziening' op te nemen.

De tekst voor het nieuwe artikel 'Leiding – Hoogspanning' (voor het ondergrondse gedeelte) kan luiden overeenkomstig de artikelen 'Leiding – Brandstof' en 'Leiding – Gas'.

Dit kan ook gelden voor het nieuwe artikel 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' (voor het bovengrondse gedeelte) met uitzondering van het omgevingsvergunningstelsel, dat als volgt kan luiden:

"het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. Het aanleggen van watergangen en –partijen;
- c. Het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. Het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- e. Het aanleggen van kabels en leidingen;
- f. Het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair."

De tekst voor het nieuwe artikel 'Nutsvoorziening' (voor het opstijgpunt) moet in ieder geval het hebben, houden en onderhouden van het terrein met het 150 kV-opstijgpunt met een bouwhoogte van 15 m mogelijk maken.

Verder is het verzoek in de nieuwe artikelen 'Leiding – hoogspanning' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', zowel bij de bouwregels als in de omgevingsvergunningstelsels, een zin toe te voegen, die als volgt kan luiden: 'Hiervoor moet schriftelijke toestemming worden verkregen van de leidingbeheerder'.

Dit omdat TenneT de omschrijving: 'het belang van de leiding(en) door de activiteiten niet onevenredig wordt geschaad' een te vrijblijvende omschrijving acht. Aangegeven wordt dat TenneT namelijk bouwplannen en werken binnen de belemmerde strook in het kader van de veiligheid moet toetsen aan de geldende norm(en) en hiervoor alsdan schriftelijke toestemming verlenen.

Algemeen:

In verband met de betrokkenheid van de elektriciteitswerken en de hieruit voortvloeiende (hoogte)beperkingen wordt verzocht in ieder geval ervoor zorg te dragen, dat verdere inrichtingsplannen tijdig aan de reclamant ter beoordeling worden voorgelegd en dat zij bij de nadere uitwerking ervan worden betrokken.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zal in het vast te stellen plan de ondergronds en bovengronds gedeelte van de 150 kV-verbinding Rotterdam/Waalhaven – Krimpen a/d IJssel (RTW-KIJ150), inclusief een bijbehorend opstijgpunt, gelegen langs de noordzijde van de Carnisser Baan en de Groningseweg, worden opgenomen. De bijbehorende regeling zal in overeenstemming zijn als aangegeven in de zienswijze.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

Volgnummer 53 (Kamer van Koophandel Rotterdam)

Samenvatting zienswijze

De Kamer van Koophandel geeft aan kennis genomen te hebben van het ontwerpbestemmingsplan en geeft aan hierop geen opmerkingen te hebben.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 54 (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)

Samenvatting zienswijze

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft in haar zienswijze aan dat zij op 8 augustus 2011 een vooroverlegreactie hebben gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De VRR geeft aan dat zij zich kan vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Nee

Volgnummer 55 (N.V. Nederlandse Gasunie)**Samenvatting zienswijze**

In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen van de Gasunie. De Gasunie geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze en het maken van de volgende opmerkingen.

Ontbreken verplicht advies leidingbeheerder

In artikel 21.3 'Leiding – Gas' wordt bepaald dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning af kan wijken van lid 21.2 onder b. Een soortgelijke bepaling is tevens opgenomen in lid 21.4.2.

Voor genoemde bepalingen maken het mogelijk om binnen de dubbelbestemming, mits het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad, bouwwerken op te richten alsmede aan omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Op basis van de huidige bepalingen wordt nu een afweging gemaakt zonder de Gasunie erbij te betrekken.

Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Zie in dit verband tevens de artikelgewijze toelichting bij artikel 14 Bevb, waarin staat dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming de mening van de leidingexploitant betrokken moet worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het verzoek is dan ook om de leden 21.3 en 21.4.3 aan te vullen met de volgende zinsnede:

"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid , wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."

Reactie gemeente

Conform het verzoek van de Gasunie zal in het vast te stellen plan aan artikel 21.3 en 21.4.1 de volgende zinsnede worden toegevoegd:

"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 21.3, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder".

Conclusie

Gewijzigde vaststelling: Ja

2. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder zijn de ambtelijke wijzigingen die in de juridische regeling van het ontwerpbestemmingsplan Woongebied West zijn aangebracht opgesomd. Het gaat hierbij enkel om de aanpassingen die hebben plaatsgevonden in de regels en de plankaart (verbeelding).

Regels:

De regels zijn aangepast aan de nieuwe Barendrechtse standaard voor bestemmingsplannen. Tevens zijn aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen. Onderstaand is per artikel aangegeven welke leden zijn toegevoegd, gewijzigd danwel verwijderd. Hierbij geldt dat de doorgehaalde passages zijn verwijderd en de cursief en onderstreept gedrukte passages toegevoegd danwel aangepast.

- Artikel 1: Begrippen

Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw. (Zie ook Bor bijlage 2, artikel 1.1).

Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Anti-dubbeltelling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Archeologische waarde

~~de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.~~

Gebied dat vanuit archeologisch oogpunt bescherming behoeft door middel van een dubbelbestemming. Het gebied is gewaardeerd op basis van de trefkans op archeologische relictten. Voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gelden de regels conform de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van het bestemmingsplan.

Bebouwbaar erf

Bestemmingsvlak, niet zijnde bouwvlak.

Bedrijf algemeen

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van (commerciële) diensten. Een bedrijf aan huis daaronder niet inbegrepen.

Bedrijf aan huis

het door de bewoner uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- a. ~~niet zijnde horeca, prostitutie of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;~~
- b. ~~de uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat in de directe omgeving;~~
- c. ~~waarvoor geen melding of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit van de wet milieubeheer noodzakelijk is;~~

Het door de bewoner uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- a. niet zijnde horeca, prostitutie of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- b. de uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest;
- c. waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit van de wet milieubeheer noodzakelijk is.

Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat uitsluitend dient voor de uitoefening van een bedrijf.

Bedrijfsvloeroppervlak

Het gezamenlijk brutovloeroppervlak van bedrijven, waaronder ook kantoren, winkels en horecabedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, voor zover geen deel uitmakend van een bedrijfs- of dienstwoning. De berekening vindt plaats per bouwlaag.

Bedrijfs- cq. dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein bestemd voor het bewonen door een bij een bedrijf ter plaatse betrokken persoon met of zonder diens gezin onder de voorwaarde dat zonder de bewoning van die woning door die persoon de bedrijfsvoering van dat bedrijf niet mogelijk zou zijn.

Beperkt kwetsbaar object

Zie tevens artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare.
- b. dienst- en bedrijfswoningen van andere bedrijven / inrichtingen;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c van artikel 1 van het Bevi vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c van artikel 1 van het Bevi vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c van artikel 1 van het Bevi vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder d, van artikel 1 van het Bevi vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c, van artikel 1 van het Bevi vallen;

- i. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Beroep aan huis

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de bewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk, consumentverzorgend of daarmee gelijk te stellen gebied, mits:

- a- geen horeca, prostitutie of detailhandel zijnde, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit; en
- b- de uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat in de directe omgeving.
- c. de uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest.

~~bestaand hoofdgebouw/oorspronkelijk hoofdgebouw
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden,
overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.~~

Bestaande bebouwing

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel op grond van een verleende bouwvergunning / omgevingsvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

Bewoner

De persoon die volgens de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) staat ingeschreven als feitelijke bewoner van het betreffende adres.

bijgebouw

zie bijbehorende bouwwerken.

Carport/overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

Geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Een bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht: (als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, worden aangewezen de categorieën inrichtingen in bijlage 1, onder deel D) dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

Hoofdwoonverblijf

De woning waar u gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar feitelijk woont en volgens de Gemeentelijke Basis Administratie staat ingeschreven.

Horeca

Een bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van nachtverblijf, het exploiteren van zaalaccommodatie, het verstrekken van drank en het voor direct consumptie bereiden en verstrekken van etenswaren. Zie ook Staat van Horeca Activiteiten in het bestemmingsplan.

Luifel

Aan een gebouw of ander bouwwerk gebouwd bouwwerk zonder eigen op de grond rustende draagconstructie voorzien van een dak doch zonder eigen wanden.

Maaiveld

De bovenkant of oppervlakte van het direct afgewerkt terrein.

Maatschappelijke dienstverlening

dienstverlening inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Dienstverlening inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, cultuur, religie, begraafplaatsen, crematoria, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen dienstverlening.

Maatschappelijke voorziening

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, cultuur, religie, begraafplaatsen, crematoria, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

Permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats door één of meer personen, die op dat adres zijn ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie.

Praktijkruimte/ateliers

Een werkruimte voor de uitoefening van medische, paramedische, vormgevende of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden, danwel een werkruimte ten behoeve van een kunstenaar.

Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding of betaling.

Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Slopen

Het afbreken van een geheel of gedeelte van een gebouw of bouwwerk dat geen gebouw is, waarvan de constructieve, maatschappelijke of economische levensduur ten einde is, met als doel om de vrijgekomen ruimte of locatie te gebruiken voor een nieuwe nader te bepalen bestemming en/ of functie.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst met bedrijfsactiviteiten ingedeeld naar toelaatbaarheid in relatie tot de afstand tot al dan niet milieugevoelige locaties of gebieden, zoals opgenomen in Bijlage 1.

Staat van Horeca-activiteiten

Een lijst van Horeca-activiteiten ingedeeld naar toelaatbaarheid in relatie tot uitstraling in het algemeen, zoals verstoring en/of hinder, zoals opgenomen in Bijlage 2.

Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing, cameratoezicht; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

uitbouw

Een grondgebonden vergroting van een bestaande ruimte behorende tot het hoofdgebouw.

Verbeelding

Analoge en/of digitale verbeelding (weergave) van het plangebied.

Voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

• Artikel 3: Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

~~met inachtneming van het volgende:~~

~~a. voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak ~~gebouwd~~;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en evenwijdig naar de weggekeerde grens te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

~~Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:~~

- ~~a. overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;~~
- ~~b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.~~

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 8 meter voor lichtmasten;
 2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3 meter voor reclamezuilen;
 4. 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 5. 6 meter voor een vlaggenmast.

3.3 Nadere eisen

~~Het college van burgemeester en wethouders is met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:~~

- ~~a. de situering en afmetingen van bouwwerken, teneinde de stedenbouwkundige samenhang, in het bijzonder bepaald door de continuïteit van de voorgevellijn, te waarborgen;~~
- ~~b. de situering van gebouwen ten opzichte van de as van een weg gelegen binnen de in lid 3.1 bedoelde gronden;~~
- ~~c. de situering van de ontsluiting vanaf de weg en van parkeervoorzieningen;~~
- ~~d. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen.~~

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 3.2.1 aangaande:

- a. de situering van de gebouwen;
- b. de vorm van de bouwmassa;
- c. de situering en uitvoering van lichtmasten en lichtreclames.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- ~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- ~~a. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;~~
- ~~b. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;~~
- ~~c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;~~
- ~~d. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;~~
- ~~e. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;~~
- ~~f. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan;~~
- ~~g. het aantal parkeervoorzieningen in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernota;~~

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:~~

- ~~a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;~~
- ~~b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.~~

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die zijn opgenomen in een categorie hoger dan genoemd, mits:

- ~~c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad waarbij het milieueffect van het beoogde bedrijf nadrukkelijk wordt meegewogen en waarbij Bijlage 1 mede betrokken wordt;~~
- ~~d. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;~~
- ~~e. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;~~
- ~~f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.~~

• Artikel 4: Centrum – Primair

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. horeca-activiteiten tot en met horecacategorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; ~~met inachtneming van het volgende:~~
~~a. voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.~~

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- ~~a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
~~b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;~~
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
~~d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;~~
e. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 100 m²;
c. bijbehorende bouwwerken dienen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en evenwijdig naar de weggekeerde grens te worden gebouwd;
d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 meter;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
f. in afwijking van het bepaalde onder b, d en e geldt dat indien de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken de maximale afmetingen zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:

- ~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Voor de bestemming 'Centrum - Primair' zijn de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1:

- a. ~~om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;~~
- b. ~~om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.~~

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van een ander gebruik dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad waarbij het milieueffect van het beoogde bedrijf nadrukkelijk wordt meegewogen en waarbij Bijlage 1 en/of Bijlage 2 mede betrokken wordt;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

• Artikel 5: Cultuur en Ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

met inachtneming van het volgende:

- a. ~~voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.~~

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- b. ~~op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
- c. ~~gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;~~
- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;

5.3 Afwijken van de bouwregels

- e. ~~door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 6: Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

met inachtneming van het volgende:

voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
- b. ~~gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;~~
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;

6.3 Afwijken van de bouwregels

~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

6.4 Specifieke gebruiksregels

~~Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:~~

Voor de bestemming 'Gemengd' zijn de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van een ander gebruik dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad waarbij het milieueffect van het beoogde bedrijf nadrukkelijk wordt meegewogen en waarbij Bijlage 1 en/of Bijlage 2 mede betrokken wordt;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

• Artikel 7: Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. ~~groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;~~
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
~~met inachtneming van het volgende:~~
- f. ~~voor de aanleg van verhardingen dient aan de keur van het waterschap te worden voldaan.~~

7.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde aangaande:~~

~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 8: Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

~~met inachtneming van het volgende:~~

~~d. voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.~~

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- ~~a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
- ~~b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;~~
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;

8.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:~~

- ~~d. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de bestemming 'Horeca' zijn de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

- a. het aantal parkeervoorzieningen in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernota.

• Artikel 9: Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. horeca-activiteiten tot 20% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 125 m².

~~met inachtneming van het volgende:~~

- ~~e. voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.~~

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- ~~a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;~~
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- ~~c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;~~
- d. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven;

9.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:~~

- ~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de volgende gebruiksregels van toepassing:

- a. het aantal parkeervoorzieningen in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernota.

• Artikel 10: Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

~~met inachtneming van het volgende:~~

~~a. voor aanleg van verharding dient aan de Keur van het Waterschap te worden voldaan.~~

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

~~f. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~

g. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:

~~e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de bestemming 'Sport' zijn de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing:

~~Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan een~~

- a. gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliedsport en motorcross is niet toegestaan;
- b. tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit van de wet milieubeheer noodzakelijk is;
- c. het aantal parkeervoorzieningen in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernota.

• Artikel 11: Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

~~a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;~~

~~met inachtneming van het volgende:~~

~~b. voor toename van verhard oppervlak dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- ~~1. 2,5 meter voor pergola's, tuinmeubilair en speeltoestellen;~~
- ~~2. 4 meter voor vlaggenmasten (maximaal 1 per perceel);~~
- ~~3. 1 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.~~
 1. pergola's, tuinmeubilair, speeltoestellen 2,5 meter;
 2. vlaggenmasten 4 meter (maximaal 1 per perceel);
 3. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het bouwen van een erker aan de voorgevel van een woning, waarbij:~~

- ~~a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2,5 meter;~~
- ~~b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het aangrenzende gebouw.~~

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het realiseren van erkers, mits:

- a. de diepte maximaal 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. de hoogte maximaal 1 bouwlaag direct boven het maaiveld bedraagt;
- c. de erker maximaal de helft van de oorspronkelijke gevelbreedte met een maximum van 3,5 meter beslaat.

• Artikel 12: Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

~~a. wegen met doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;~~

~~b. verkeersvoorzieningen;~~

12.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:~~

- ~~c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 13: Verkeer – Openbaar vervoer

13.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:~~

- ~~c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 14: Verkeer – Verblijfsgebied

14.3 Afwijken van de bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:~~

- ~~c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 15: Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

~~met inachtneming van het volgende:~~

- a. ~~voor de aanleg van verhardingen dient aan de keur van het waterschap te worden voldaan;~~

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het realiseren van een mast voor cameratoezicht ten behoeve van de openbare orde en veiligheid, mits:

- e. ~~door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;~~

• Artikel 16: Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. erven.

~~met inachtneming van het volgende:~~

- e. ~~voor de aanleg van verhardingen dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
b. woningsplitsing en -samenvoeging is niet toegestaan;
c. Indien geen maximale goot-, bouw- c.q. nokhoogte is aangegeven middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' bedraagt de maximale bouwhoogte ter plaatse maximaal 3 m.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, bedraagt ten minste 2 meter bij hoekwoningen en 1 meter bij tussenwoningen tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
e. ~~de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, bedraagt ten minste 2 meter;~~
d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 meter of 0 meter;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij aan het hoofdgebouw gebouwde aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2 meter indien deze grenst aan de openbare weg of openbaar groen;
f. ~~de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 meter;~~

- ~~g. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;~~
- ~~h. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;~~
- ~~i. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;~~
- ~~j. de nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 meter;~~
- k. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw en niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw is gelegen;*
- l. de nokhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van het hoofdgebouw;*
- m. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een plat dak of de dakhelling is gelijk aan de hellingshoek van het hoofdgebouw;*
- ~~n. de goothoogte van niet aan het hoofdgebouw gebouwde vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;~~
- ~~o. de nokhoogte van niet aan het hoofdgebouw gebouwde vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 meter;~~
- ~~p. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bebouwbaar erf met een maximum van 60 m². Bij een bebouwbaar erf, met een oppervlak groter dan 120 m² mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m² vermeerderd met 10% van het bebouwbaar erf bedragen, tot een maximum van 150 m²;~~
- q. overschrijding van de bestemmingsvlakken is uitsluitend toegestaan voor dakoverstekken en luifels tot een maximum van 1 meter.*

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken ten behoeve van dakkapellen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder c teneinde dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw toe te staan met een breedte van ten hoogste 100% van het dakvlak, indien de stedenbouwkundige situatie, bijvoorbeeld door de ligging aan de hoofdstructuur, de daardoor ontstane hogere goothoogte toelaatbaar acht.

16.3.2 Afwijken van de bouwhoogte van woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder e teneinde uitbreiding van hoofdgebouwen door middel van nokverhogingen dan wel het plaatsen van dakopbouwen mogelijk te maken, indien de stedenbouwkundige situatie, bijvoorbeeld door de ligging, de daardoor ontstane hogere bouwhoogte toelaatbaar acht.

16.3.1 Afwijken van de bouwhoogte voor niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder j en k teneinde een grotere maatvoering (hoogte) voor niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken toe te staan, waarbij geldt dat:

- ~~d. de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;~~
- ~~e. de goothoogte ten hoogste 4 meter bedraagt;~~
- ~~de dakhelling minimaal 45° en maximaal 60° bedraagt.~~

16.3.3 Afwijken van de maximale oppervlakte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder k teneinde een gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 75 m² toe te staan, indien het oppervlak van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf tezamen meer dan 250 m² bedraagt.

16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ~~Met betrekking tot het gebruik geldt dat tijdelijke of permanente bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan;~~
- b. ~~De vloeroppervlakte ten behoeve van beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 40 m².~~
- c. tijdelijke of permanente bewoning van de niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- d. een beroep aan huis is toegestaan mits:
 1. de vloeroppervlakte van de activiteiten ten hoogste 30% van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;
 2. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
 3. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. het aantal parkeervoorzieningen is in overeenstemming is met de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 teneinde een bedrijf aan huis toe te staan, waarbij geldt dat:

- a. de vloeroppervlakte ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;
- b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
- c. de bedrijfsactiviteiten door de bewoner worden uitgeoefend.

• Artikel 17: Wonen – Bijzonder

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. ~~beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;~~
- b. erven.

met inachtneming van het volgende:

- c. ~~voor de aanleg van verhardingen dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
- b. ~~woningsplitsing en -samenvoeging is niet toegestaan;~~
- c. ~~de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 meter;~~
- d. ~~de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;~~

- ~~e. de nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 meter;~~
- ~~f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;~~
- ~~g. de nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 meter.~~

17.4 Specifieke gebruiksregels

- ~~a. Met betrekking tot het gebruik geldt dat tijdelijke of permanente bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan.~~
- ~~b. De vloeroppervlakte ten behoeve van beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 40 m².~~
- ~~a. tijdelijke of permanente bewoning van de niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;~~
- ~~b. een beroep aan huis is toegestaan mits:~~
 - ~~1. de vloeroppervlakte van de activiteiten ten hoogste 30% van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;~~
 - ~~2. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;~~
 - ~~3. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;~~
- ~~c. het aantal parkeervoorzieningen is in overeenstemming is met de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.~~

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 teneinde een bedrijf aan huis toe te staan, waarbij geldt dat:

- ~~a. de vloeroppervlakte ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;~~
- ~~b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;~~
- ~~c. de bedrijfsactiviteiten door de bewoner worden uitgeoefend.~~

• Artikel 18: Wonen – Gestapeld

18.1 Bestemmingsomschrijving

- ~~a. beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;~~
- ~~b. erven;~~
- ~~c. groenvoorzieningen.~~

~~met inachtneming van het volgende:~~

- ~~d. voor de aanleg van verhardingen dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- ~~a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~

18.3 Specifieke gebruiksregels

~~De vloeroppervlakte ten behoeve van beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 40 m².~~

- a. tijdelijke of permanente bewoning van de niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- b. een beroep aan huis is toegestaan mits:
 1. de vloeroppervlakte van de activiteiten ten hoogste 30% van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;
 2. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
 3. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- c. het aantal parkeervoorzieningen is in overeenstemming is met de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 teneinde een bedrijf aan huis toe te staan, waarbij geldt dat:

- a. de vloeroppervlakte ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;
- b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
- c. de bedrijfsactiviteiten door de bewoner worden uitgeoefend.

• Artikel 19: Wonen – Lintbebouwing

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. ~~beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;~~
- b. erven.

met inachtneming van het volgende:

- c. ~~voor de aanleg van verhardingen dient aan de Keur van het waterschap te worden voldaan.~~

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;~~
- b. woningsplitsing en -samenvoeging is niet toegestaan;

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, bedraagt ten minste 2 meter bij hoekwoningen en 1 meter bij tussenwoningen tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 meter of 0 meter;
- d. ~~de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2 meter indien deze grenst aan de openbare weg of openbaar groen;~~

- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter indien deze grenst aan de openbare weg of openbaar groen tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. ~~de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 meter;~~
- g. ~~de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;~~
- h. ~~de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;~~
- i. ~~de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;~~
- j. ~~de nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 meter;~~
- f. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw en niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw is gelegen;
- g. de nokhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van het hoofdgebouw;
- k. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een plat dak of de dakhelling is gelijk aan de hellingshoek van het hoofdgebouw;
- l. de goothoogte van niet aan het hoofdgebouw gebouwde vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
- m. de nokhoogte van niet aan het hoofdgebouw gebouwde vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
- n. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bebouwbaar erf met een maximum van 60 m². Bij een bebouwbaar erf, met een oppervlak groter dan 120 m² mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m² vermeerderd met 10% van het bebouwbaar erf bedragen, tot een maximum van 150 m²;
- o. overschrijding van de bestemmingsvlakken is uitsluitend toegestaan voor dakoverstekken en luifels tot een maximum van 1 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

~~19.3.1 Afwijken ten behoeve van dakkapellen~~

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder c teneinde dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw toe te staan met een breedte van ten hoogste 100% van het dakvlak, indien de stedenbouwkundige situatie, bijvoorbeeld door de ligging aan de hoofdstructuur, de daardoor ontstane hogere goothoogte toelaatbaar acht.~~

~~19.3.3 Afwijken van de maximale oppervlakte~~

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 onder k teneinde een gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m² toe te staan, indien het oppervlak van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf tezamen meer dan 300 m² bedraagt.~~

19.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ~~Met betrekking tot het gebruik geldt dat tijdelijke of permanente bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan.~~

- ~~b. De vloeroppervlakte ten behoeve van beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 60 m².~~
- ~~c. tijdelijke of permanente bewoning van de niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;~~
- ~~d. een beroep aan huis is toegestaan mits:~~
 - ~~1. de vloeroppervlakte van de activiteiten ten hoogste 30% van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;~~
 - ~~2. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;~~
 - ~~3. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;~~
- ~~e. het aantal parkeervoorzieningen is in overeenstemming is met de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.~~

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 teneinde een bedrijf aan huis toe te staan, waarbij geldt dat:

- ~~a. de vloeroppervlakte ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 40 m²;~~
- ~~b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;~~
- ~~c. de bedrijfsactiviteiten door de bewoner worden uitgeoefend.~~

• Artikel 20: Leiding – Brandstof

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

~~De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.~~

- ~~a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.~~
- ~~b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.~~

• Artikel 21: Leiding – Gas

21.4 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de voor Leiding - Gas' bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

21.3 Afwijken van de bouwregels

a. alvorens te beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag wint het college van burgemeester er wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

21.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

~~De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.~~

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 21.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

• Artikel 22: Leiding – Hoogspanning

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een hoogspanningsleiding.

22.1.1 Prioriteitstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming 'Leiding - Hoogspanning'.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. er geen sprake is van onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid;
- d. geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegestaan.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of

in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 22.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.'
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

• Artikel 23: Leiding – Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een hoogspanningsleiding.

23.1.1 Prioriteitstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter;

- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. er geen sprake is van onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid;
- d. geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegestaan.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. Het aanleggen van watergangen en -partijen;
- c. Het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. Het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- e. Het aanleggen van kabels en leidingen;
- f. Het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

23.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 23.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 23.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

• Artikel 24: Waarde – Archeologie – 1

24.2 Bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan~~ Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:

24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

~~Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.~~

~~Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.~~

~~Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:~~

- ~~a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- ~~b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;~~
- ~~c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.~~

~~Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.~~

~~Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.~~

~~Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende regels worden verbonden:~~

- ~~a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- ~~b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;~~
- ~~c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.~~

• Artikel 25: Waarde – Archeologie – 2

25.2 Bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:~~

25.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

~~Omgevingsvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.~~

~~Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.~~

~~Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:~~

- ~~a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- ~~b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;~~

~~e.—de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.~~

~~*Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.*~~

~~*Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.*~~

~~*Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende regels worden verbonden:*~~

- ~~a. *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;*~~
- ~~b. *de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;*~~
- ~~c. *de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.*~~

• Artikel 26: Waarde – Archeologie – 3

26.2 Bouwregels

~~Het bevoegd gezag kan *Burgemeester en wethouders kunnen* in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:~~

26.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

~~Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.~~

~~Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.~~

~~Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:~~

- ~~a.—de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- ~~b.—de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;~~
- ~~c.—de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.~~

~~*Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.*~~

~~*Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.*~~

~~*Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende regels worden verbonden:*~~

- ~~a. *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische*~~

- monumenten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. *de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;*
- c. *de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.*

• Artikel 27: Waarde – Archeologie – 4

27.2 Bouwregels

Het bevoegd gezag kan *Burgemeester en wethouders kunnen* in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:

27.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Omgevingsvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. *de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;*
- c. *de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. *de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. *de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;*
- c. *de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.*

- Artikel 28: Waterstaat

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het ~~bevoegd gezag kan~~ Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning omtrent afwijking te verlenen, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

- Artikel 32: Algemene aanduidingsregels

32.1 Molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 - toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

32.2 vrijwaringszone - straalpad

32.2.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

32.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 73 m.

32.2.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Plankaart (verbeelding):

De plankaart (verbeelding) is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn enkele ambthalfve wijzigingen doorgevoerd.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen:

- De bouwhoogtes ter plaatse van Voordijk 494 zijn aangepast naar een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 10 m;
- De goothoogte ter plaatse van Voordijk 494A is verhoogd naar 4,5 m;
- Ter plaatse van de ondergrondse hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen;
- Ter plaatse van de bovengrondse hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen;
- Ter plaatse van het opstijgpunt van de hoogspanningsleiding is de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen.

Ambtshalfve aanpassingen:

- De tuinen behorende bij de woningen aan de Graffenberg zijn voorzien van de bestemming 'Tuin';
- Ter plaatse van de molenbiotoop aan de noordzijde van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen;
- Ter plaatse van het straalpad is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' opgenomen;
- Ter plaatse van de horecagelegenheid aan de noordzijde van het plangebied is een maximale bebouwingspercentage opgenomen;
- De aanbouw aan de achterzijde van de woning aan de Voordijk 481 is opgenomen binnen het bouwvlak;
- De bouwvlakken van de woningen aan de Sparrehout en Taxushout zijn beperkt tot het hoofdgebouw;
- De centrumbestemming aan de Van Ommerenhaven is voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 1';
- De centrumbestemming is aan de zijde van de Van Beuningenhaven voorzien van de aanduiding 'onderdoorgang';
- De overkapping van de gemengde bestemming aan het Havenhoofd is voorzien van de aanduiding 'onderdoorgang';
- De maximale bouwhoogte binnen de bouwvlakken van de appartementengebouwen aan de Krollerhaven en Hudighaven is aangepast aan de bestaande situatie.