

VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGS- PLAN 'VIERPOLDERS EERSTE HERZIENING'

Inspraakreacties

1.

Reclamant 1
Hogeweg 1B
3237 LD Vierpolders

Inhoud inspraakreactie:

- a. Eigenaar van perceel Hogeweg 1B te Vierpolders. Perceel is bestemd als 'Bedrijf' maar de bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren gestaakt en indiener wenst de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. De gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkeling in de eerste herziening van het geldende bestemmingsplan kan meelopen maar dat is niet gebeurd. Indiener verzoekt de gemeente zijn perceel alsnog op te nemen in de eerste herziening van het geldende bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- a. De locatie Hogeweg 1B wordt in het bestemmingsplan 'Herziening Vierpolders' opgenomen. De bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

2.

Reclamant 2
Moersaatsenweg 4
3237 LK Vierpolders

Inhoud inspraakreactie:

- a. Indiener constateert dat de bestemming 'Detailhandel' niet volledig is, dit moet zijn 'Detailhandel – Tuincentrum'.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de derde bedrijfswoning voor het bedrijf die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Er is in het geheel niet gebleken dat dit wenselijk dan wel noodzakelijk zou zijn. Het opnemen van een derde bedrijfswoning creëert rechtsongelijkheid binnen de gemeenschap groot Brielle. Ter vergelijking, binnen de bestemming 'Bedrijf' is bepaald dat er één bedrijfswoning is toegestaan. Het betreffende bedrijf beschikt reeds over twee woningen wat al als luxueus betiteld kan worden.
- c. De paardenstal met aanhorigheden in het verlengde van de Burgemeester A.P. van Blinklaan is niet vergunbaar gebouwd. Derhalve betreft dit illegale bebouwing in relatie tot de bestemming.
- d. Tevens is het volkstuincomplex niet als zodanig bestemd.

Reactie gemeente:

- a. Dit is abusievelijk niet goed overgenomen van het vigerende bestemmingsplan en wordt op de verbeelding gewijzigd.
- b. Terecht is opgemerkt dat het toevoegen van een derde bedrijfswoning niet past binnen het (provinciaal) beleid. De noodzaak voor de derde bedrijfswoning is niet aangetoond.

De mogelijkheid voor het realiseren van een derde bedrijfswoning wordt daarom verwijderd uit het bestemmingsplan 'Vierpolders eerste herziening'. De bestaande rechten voor twee bedrijfswoningen in het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd.

- c. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van deze eerste herziening van het bestemmingsplan 'Vierpolder'. De reactie is kenbaar gemaakt bij de Afdeling Bouw- en woningtoezicht, die is belast met de handhaving.
- d. De volkstuincomplexen waren al met een functieaanduiding op de verbeelding het vigerende bestemmingsplan aangegeven, alleen in de regels ontbrak deze nog. Dit wordt nu hersteld.

3.

Reclamant 3

Brabanders Bouw Adviesbureau B.V.

Jupiter 49

2685 LV Poeldijk

Namens tuincentrum M. van den Berg

Inhoud inspraakreactie:

De inspraakreactie van indiener heeft enerzijds betrekking op de beoogde bedrijfsloods die met de eerste herziening van het geldende bestemmingsplan wordt voorzien en anderzijds het woonhuis op de locatie:

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan is de goot- en nokhoogte van de bedrijfsloods bepaald op 6 meter. Op 9 maart 2017 heeft de welstandscommissie van de gemeente het ingediende bouwplan van de bedrijfsloods beoordeeld en in principe goed gekeurd. Op het destijds ingediende, en beoordeelde, ontwerp heeft de bedrijfsloods een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 7,25 meter. Indiener verzoekt de goot- en nokhoogte in de herziening van het geldende bestemmingsplan derhalve aan te passen.
- b. De monumentencommissie heeft op 2 juni 2017 in principe akkoord gegeven voor het vervangen van de bestaande bedrijfswoning volgens de ontwerpen van 6 juni 2017. Indiener verzoekt de nokhoogte van de bedrijfswoning te verruimen naar 7,5 meter.
- c. Voor de bouw van de derde bedrijfswoning op het perceel is in het geldende bestemmingsplan reeds een bouwvlak opgenomen met een maatvoering van 6 meter voor de goot- en nokhoogte. Indiener verzoekt ook hier een nokhoogte van 7,5 meter op te nemen. Daarnaast is indiener van mening dat de oppervlakte van het bouwvlak klein is en verzoekt dit te vergroten naar 10 m x 15 m.

Reactie gemeente:

- a. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt als maatvoeringseis een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 7,25 meter opgenomen. Het ontwerp van de bedrijfsloods moet nog voor akkoord naar de welstandscommissie, en wel alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden. Als de welstandscommissie niet akkoord gaat met het ontwerp wordt deze maatvoeringseis gewijzigd.
- b. Het bouwvlak wordt aangepast aan het ontwerp van de woning. Het bouwvlak wordt verruimd en de maatvoeringseis wordt aangepast, dit is al in principe akkoord bij de Monumentencommissie.
- c. Het huidige bouwvlak blijft gehandhaafd zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Vierpolders'. Het beleid biedt geen ruimte voor een derde bedrijfswoning. Er blijkt geen

sprake te zijn van een schriftelijke toezegging voor een derde bedrijfswoning en de noodzaak hiertoe is niet aangetoond. Zie ook beantwoording onder 2b.

4.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Inhoud inspraakreactie

- a. De planlocaties in het voorontwerpbestemmingsplan 'Vierpolders, eerste herziening' liggen niet binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) ziet af van advisering.

Reactie gemeente

- a. De inspraakreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

5.

Waterschap Hollandse Delta

Inhoud inspraakreactie

- a. Ruimtelijk gezien kan het Waterschap instemmen met de ontwikkelingen aan de Dorpsstraat 39 en Hogeweg 8. Met de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 39 worden geen waterschapsbelangen geraakt. Echter zijn de plannen van Hogeweg 8 zodanig dat zij de waterstaatsbelangen raken. Ter plaatse van de planlocatie is een overige watergang gelegen. Ook zal met het bouwen van een loods en bedrijfswoning de toename aan verharding door het waterschap getoetst moeten worden op eventuele compensatieplicht (10% toename verharding). Met het aanbrengen van bebouwing zal wellicht de watergang verplaatst moeten worden. Dempnen van oppervlaktewater zal geheel gecompenseerd moeten worden. Advies is om de initiatiefnemer vroegtijdig het plan voor laten te leggen aan het waterschap.
- b. Daarnaast wordt in het voorontwerpbestemmingsplan verwezen naar het 'Waterbeheerprogramma 2009-2015'. Dit is echter niet meer actueel. Indiener stelt in de inspraakreactie een nieuwe passage voor die overgenomen kan worden.

Reactie gemeente

- a. De initiatiefnemer ziet ruimte voor watercompensatie achter de woning Hogeweg 10. Hierover zal de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium het plan voor leggen aan het waterschap.
- b. De passage in het bestemmingsplan is aangepast conform de inspraakreactie.

6.

DCMR milieudienst Rijnmond
Parallelweg 1
Postbus 843
3100 Av Schiedam

Inhoud inspraakreactie

DCMR stemt voor wat betreft de aspecten bodem, luchtkwaliteit, en het Besluit M.e.r. in met de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Vierpolders, eerste herziening'.

Voor wat betreft de volgende zaken verzoekt DCMR de toelichting aan te passen.

- a. Natuur: voor de uitbreiding van het tuincentrum aan de Hogeweg 8 wordt een quickscan natuur noodzakelijk geacht. Een beoordeling op basis van deze quickscan moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- b. Bedrijven en milieuzonering: In de directe nabijheid van Dorpsdijk 39 is een agrarisch bouwvlak gelegen. Hier moet rekening mee worden gehouden. In de directe omgeving van Hogeweg 8 zijn twee bedrijven gelegen, een hoveniersbedrijf en opslag. Hier moet rekening mee worden gehouden.
- c. Geluid: In de toelichting moet een afweging worden gemaakt over het woon- en leefklimaat aan de Dorpsdijk 39 aan de hand van de verkeersintensiteiten van de Dorpsstraat. Voor de derde bedrijfswoning op de locatie Hogeweg 8 moet een akoestisch onderzoek aantonen of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Dit moet in de toelichting worden opgenomen.
- d. Externe veiligheid: Dorpsdijk 39 ligt binnen het invloedsgebied van twee aardgasleidingen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een berekening van het groepsrisico in 2009, maar deze ontbreekt in of bij het bestemmingsplan. In relatie tot deze berekening moet in de toelichting worden aangegeven dat er sinds 2009 geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die de omgang van het groepsrisico hebben beïnvloed. De Hogeweg 8 ligt binnen het invloedsgebied van de N57 (250 meter). Echter, omdat de Hogeweg 8 op meer dan 200 m is gelegen is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. De toelichting moet op dit punt worden aangepast.

Reactie gemeente

- a. Er is een Quickscan Natuur uitgevoerd op de planlocatie. Deze is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage opgenomen.
- b. De DCMR heeft meer informatie gegeven over de inrichting en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf ten noorden van Dorpsdijk 39a. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. De mogelijkheid tot bouw van de derde bedrijfswoning is uit het bestemmingsplan geschrapt. Wel wordt het bestaande bouwvlak verruimd zodat de bestaande bedrijfswoning wat groter kan worden herbouwd. Een akoestisch onderzoek is echter niet noodzakelijk gezien er reeds sprake is van een geluidsgevoelig object en de nieuwe woning aan alle moderne eisen van het bouwbesluit voldoet. Dit is nader omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
- d. De paragraaf 'Externe veiligheid' is aangepast op basis van de inspraakreactie.

Ambtshalve wijzigingen

1. Artikel 'Groen' onder 7.1 wordt aangevuld met navolgende.
*“met daaraan ondergeschikt:
k. wegen en straten met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen.”*
2. Het perceel Achterdijk 19 wordt in het bestemmingsplan als planlocatie opgenomen. Op basis van een sloopregeling van de Rijksoverheid voor woningen onder een hoogspanningsleiding wordt de woning Achterdijk 19 gesaneerd. De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' en het bouwvlak wordt verwijderd. De verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan zijn aangevuld met deze planlocatie.