

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Buitengebied”

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure bestemmingsplan
- 1.3 Ingekomen zienswijzen

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Zienswijze perceel Rivierdijk 498
- 2.3 Zienswijze perceel Parallelweg 129a
- 2.4 Zienswijze perceel Rivierdijk 101
- 2.5 Zienswijze perceel Rivierdijk 89
- 2.6 Zienswijze perceel Rivierdijk 68 en 69

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

- 3.1 Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied". De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Daarna wordt een samenvatting van de zienswijze gegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is opgenomen of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend ambtshalve wijzigingen.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in Het Kompas en de Staatscourant met ingang van met ingang van donderdag 17 december 2015 tot en met woensdag 27 januari 2016 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.BP2016BUITENGEBIED-DO01 ook digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende de termijn van 6 weken kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Staatscourant en de gemeentelijke voorlichtingsrubriek. De indieners van een zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Er zijn naar aanleiding van de publicatie over het ontwerpbestemmingsplan vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het plan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.2 Zienswijze perceel Rivierdijk 498

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 30 december 2015 en bij de gemeente ontvangen op 31 december 2015. Er is derhalve sprake van een tijdige reactie.

Samenvatting

Betrokkene geeft aan dat de noordzijde van de woning een klein gedeelte binnen de bestemming "Agrarisch" ligt. Gevraagd wordt om de bestemmingsgrens 5 à 6 meter naar het noorden te verleggen waardoor de woning geheel binnen de bestemming "Wonen" komt te liggen.

Beantwoording

Geconstateerd is dat het perceel van betrokkene ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Langs de Merwede" in plaats van het plangebied "Buitengebied". In dit opzicht kan de zienswijze niet worden behandeld in het kader van de onderhavige planprocedure. Betrokkene zal hiervan op de hoogte worden gesteld. Tevens zal worden aangegeven dat binnen afzienbare tijd een ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam" ter inzage zal worden gelegd. Dit plan is een samenvoeging van de bestemmingsplannen voor het bebouwde gebied van de gemeente. Het bestemmingsplan "Langs de Merwede" is onderdeel van dit planproces.

Overigens heeft de zienswijze betrekking op een zogeheten “woonkeet” en niet op een reguliere woning. In het verleden (6 december 2011) heeft het college een afweging gemaakt ten aanzien van een eventuele legalisatie van de binnen de gemeente aanwezige woonketen. Besloten is toen om de woonkeet Rivierdijk 498 niet te legaliseren. Dit betekent dat de onderhavige woonkeet strijdig is met het geldende bestemmingsplan en valt onder het overgangsrecht. Betrokkenen ontvangen daarover jaarlijks een brief van de gemeente. In het kader van de beantwoording van de zienswijze zal op het vorenstaande nogmaals worden geattendeerd.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en zal niet-ontvankelijk worden verklaard.

2.3 Zienswijze perceel Parallelweg 129a

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 20 januari 2016 en op 22 januari 2016 bij de gemeente ontvangen. Er is derhalve sprake van een tijdige reactie.

Samenvatting

Betrokken eigenaren vragen om op de verbeelding van het bestemmingsplan het bouwvlak van 4 x 12 meter te vergroten naar 12 x 12 meter. Dit omdat de in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied” genoemde maximaal toegestane inhoudsmaat van 400 m³ niet gerealiseerd kan worden binnen de afmetingen van het huidige bouwvlak. De wens is daarbij om de voorzijde van het bouwvlak iets te verschuiven naar de weg overeenkomstig de bij de zienswijze gevoegde schematische weergave van het gewenste bouwvlak. Tot slot is de vraag of de maximaal toegestane goothoogte van 3 meter kan vervallen in verband met de wens van betrokkenen om een woning te bouwen met een plat dak van twee bouwlagen hoog.

Beantwoording

Ter plaatse van het perceel Parallelweg 129a bevindt zich een zogeheten “woonkeet” (chalet). In het verleden (6 december 2011) heeft het college een afweging gemaakt ten aanzien van een eventuele legalisatie van de binnen de gemeente aanwezige woonketen. Besloten is toen om de “woonkeet” Parallelweg 129a positief te bestemmen. Ter uitvoering van het collegebesluit is in het bestemmingsplan “Giessenzoom-Parallelweg” om het aanwezige bouwwerk een bouwvlak geprojecteerd. Qua inhoudsmaat is een maximum gesteld van 400 m³. De goot- en bouwhoogte bedragen 3.00 meter respectievelijk 6.00 meter. Ten opzichte van het aanwezige bouwwerk, dat een inhoud heeft van circa 125 m³, betekende dit een uitbreidingsmogelijkheid bij eventuele herbouw. Tezamen met de mogelijkheden om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken aan de woning te bouwen is dan bij eventuele herbouw een vrijstaande woning met voldoende gebruiksmogelijkheden te realiseren.

Het loslaten van de goothoogte van 3.00 meter ten gunste van het kunnen bouwen van een nieuwe woning met twee bouwlagen en een plat dak wordt niet wenselijk geacht. Nog daargelaten of een dergelijke woning uit het oogpunt van stedenbouw en redelijke eisen van welstand aanvaardbaar is mede gezien de bebouwing op de aangrenzende percelen, is een dergelijke vergroting van de inhoudsmaat strijdig met de uitgangspunten die ten behoeve van de legalisering van de “woonkeet” zowel met eigenaar van de “woonkeet” als de provincie Zuid-Holland zijn vastgelegd. Besloten is daarom vast te houden aan de goot- en bouwhoogte als de inhoudsmaat van maximaal 400 m³.

Het vorenstaande neemt niet weg dat door betrokkenen terecht is geconstateerd dat het niet mogelijk is om binnen de afmetingen van het huidige bouwvlak een woning te realiseren met een inhoudsmaat van 400 m³. Besloten is daarom het bouwvlak te vergroten zodat met een goot- en bouwhoogte van 3.00 en 6.00 meter een hoofdgebouw van 400 m³ te realiseren is. Verder is er gezien de wens tot nieuwbouw behoefte aan enige flexibiliteit ten aanzien van de positionering van de nieuwe woning op de kavel. Met een bouwvlak van 10 meter breed en 12 meter diep, gekoppeld aan de aanduiding maximaal volume van 400 m³ voor het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak wordt hieraan voldaan. De uitwerking is dan een kwestie van toetsing aan de redelijke eisen van welstand ten tijde van een aanvraag omgevingsvergunning. Om te voorkomen dat een nieuwe woning achterop het ruimere bouwvlak wordt gezet, zal in het bestemmingsplan worden bepaald dat de nieuwe woning in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.

Het bouwvlak wordt in de nieuwe situatie zodanig gesitueerd dat aan weerszijden ten minste een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aanwezig is. Hierdoor wordt voldaan het planologische uitgangspunt in de bouwregels van het bestemmingsplan dat bij een vrijstaande woning een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangehouden. De “woonkeet” bevindt zich nu aan de oostzijde op een kortere afstand van de perceelsgrens.

Tot slot wordt over de wens om het bouwvlak iets te verschuiven naar de Parallelweg opgemerkt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Giessenzoom-Parallelweg” een zogeheten hogere waardenprocedure is doorlopen op grond van de Wet Geluidhinder. Het dichter op de weg bouwen van een nieuwe woning heeft tot gevolg dat opnieuw berekend moet worden of kan worden voldaan aan de vastgestelde hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van woning Parallelweg 129a. Deze bedraagt 56 dB voor zowel het wegverkeerslawaaï als het railverkeerslawaaï. Vandaar dat wordt voorgesteld om ligging van voorste grens van het bouwvlak niet te wijzigen.

Op 8 februari 2016 heeft een overleg plaatsgevonden met de adviseur van reclamanten. Daarbij is ingestemd met de hierboven beschreven beantwoording van de zienswijze. Ook is een verklaring overgelegd van de eigenaren dat wordt ingestemd met de voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot van 4 x 12 meter naar een bouwvlak 10 meter breed en 12 meter diep met een aanduiding op dit bouwvlak die regelt dat het hoofdgebouw een maximale inhoudsmaat mag hebben van 400 m³. Het bouwvlak wordt aan weerszijden op tenminste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geprojecteerd. De toegestane goot – en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 6 meter blijven gehandhaafd. Ook de ligging van de voorste grens van het bouwvlak blijft ongewijzigd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt verplicht om met het hoofdgebouw in deze voorgevelrooilijn te bouwen.

2.4 Zienswijze perceel Rivierdijk 101

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd op 18 januari 2016 en op 20 januari 2016 bij de gemeente ontvangen. Er is derhalve sprake van een tijdige reactie.

Samenvatting

Betrokkenen geven aan dat zij bezig zijn met de voorbereidingen voor de bouw van een nieuwe woning aan de Rivierdijk 101 ter vervanging van de bestaande woning. Het bouwvlak is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied-Oost 2006” om de bestaande woning heen geprojecteerd en heeft de bouwaanduiding “vrijstaand”. Het huidige bouwvlak ligt in de bestemming “Waterstaat – Waterkering”. Het bouwvlak bevindt zich in de beschermingszone van de waterkering volgens de legger en keur van het waterschap Rivierenland. Dit heeft tot gevolg dat bij (her)bouwwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met het zogeheten profiel van vrije ruimte, dat behoort bij het dijklichaam. Om hieraan te voldoen bij herbouw van de woning op de plaats van het huidige bouwvlak dient het maaiveld ongeveer 4 meter te worden opgehoogd. Een dergelijke verhoging van het maaiveld geeft problemen met de burens aan de oostzijde, zettingsgedrag van de ophoging, bezonning en de ruimtelijke verhouding tussen de woningen. Tevens bestaat er kans op schade aan de naastgelegen woning. Ook de beschermde boom die voor het huis staat kan bij een ophoging niet gehandhaafd blijven. Daarom hebben betrokkenen overleg gevoerd met het waterschap over het verder naar achteren bouwen van de nieuwe woning, hetgeen voor het waterschap aanvaardbaar is.

Vanwege de vorm van het perceel is de wens om de woning 22 meter achter de huidige woning te situeren, strokend met het kavelpatroon van het poldergebied. Hierdoor komt, vanaf de dijk gezien, de woning als het ware in de tweede lijn van bebouwing te staan. Wat de positionering betreft wil men de woning zoveel als mogelijk westelijk op het perceel plaatsen om de dijkwoningen hun uitzicht niet te ontnemen. Hierbij wordt nog gewezen op de aanwezigheid van een aantal bestaande schuren achter deze dijkwoningen.

Gevraagd wordt om het huidige bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat een nieuwe woning op de gewenste locatie mogelijk wordt. Bij de zienswijze is ter indicatie

van de bouwwens van betrokkenen een schetsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de afmetingen van de woning 13 meter breed en 21 meter diep bedragen.

Beantwoording

Op zich is in de afgelopen jaren meerdere keren medewerking verleend aan de herbouw van een woning op grotere afstand van een primaire waterkering. Dit gebeurde via een zogeheten postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure met in beide gevallen daaraan ten grondslag een door een initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing, waarin aan alle uitvoeringsaspecten van de sectorale wetgeving aandacht is besteed. Zo bevindt in de onderhavige situatie het gewenste bouwvlak zich in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ingeval men een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de grond wil oprichten over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m dan dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Vastgesteld kan worden dat de afmeting van de bestaande woning Rivierdijk 101 ongeveer 9 meter breed en 12 meter diep bedraagt, derhalve totaal 98 m². Voor de nieuw te bouwen woning vragen betrokkenen een aanzienlijk grotere oppervlakte namelijk 13 meter breed bij 21 meter diep, totaal 273 m². De huidige woning bevindt zich in een bijzonder gebied van welstand. Voor het slopen van de bestaande woning is op grond van het bestemmingsplan een vergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig. Een advies van de welstandscommissie is onderdeel van deze procedure. De welstandscommissie wordt tevens betrokken bij de stedenbouwkundige beoordeling van de gewenste positie en afmetingen van het bouwvlak in relatie tot het uiterlijk aanzien van de nieuwe woning, zowel op zichzelf gezien als in relatie tot de belendende percelen.

Het verzoek tot wijziging van het bouwvlak is gezien het vorenstaande geen ondergeschikte wijziging van het planologische regime. Belanghebbenden hebben van het ruimtelijke initiatief echter geen kennis kunnen nemen en daarop kunnen reageren, omdat het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan pas in de zienswijzenfase wordt ingebracht. Het gepubliceerde voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" gaan uit van de bestaande planologische situatie. Dit past binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zoals dat naar buiten toe in de publicaties is gecommuniceerd. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied ten gunste van reclamanten – zonder enige vorm van inspraak - getuigt niet van zorgvuldig bestuur.

Volgens vaste jurisprudentie dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Kijkend naar de voorliggende situatie wordt niet aan deze voorwaarden voldaan. Er is weliswaar sprake van een ruimtelijk initiatief, maar dit initiatief wordt pas richting vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" kenbaar gemaakt en is onvoldoende concreet uitgewerkt om mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Omdat het plan niet kan worden getoetst aan diverse omgevingsaspecten en de wenselijkheid aan de hand van het vastgestelde beleid van de gemeente Hardinxveld-Giessendam kan het niet worden beoordeeld. Het enkele feit dat overleg is gevoerd met het waterschap is onvoldoende om ten aanzien van de omgevingsaspecten en het beleid thans een uitspraak te doen over de wenselijkheid c.q. inpasbaarheid van de plannen van betrokkenen.

Dit is op 10 februari 2016 besproken met reclamant. Van die zijde is aangegeven begrip te hebben voor bovengenoemde argumenten, maar is wel gepleit voor het nemen van een principebesluit. Afgesproken is dat inhoud van de zienswijze en bijbehorende bijlagen daarvoor geagendeerd worden voor de eerstvolgende regiegroep Ruimtelijke projecten en besproken met de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.5 Zienswijze perceel Rivierdijk 89

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd op 26 januari 2016 en op 27 januari 2016 bij de gemeente ontvangen. Er is daarom sprake van een tijdige reactie.

Samenvatting

Betrokkenen geven aan dat zij bezig zijn met de voorbereidingen voor de bouw van een nieuwe woning aan de Rivierdijk 89 ter vervanging van de bestaande woning. Het bouwvlak is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied-Oost 2006" om de bestaande woning heen geprojecteerd en heeft de bouwaanduiding "twee aan één" samen met de woning Rivierdijk 88. Deze laatste woning is enige tijd geleden gesloopt. Planologisch is het bouwvlak echter nog aanwezig.

Het huidige bouwvlak ligt in de bestemming "Waterstaat – Waterkering". Tevens bevindt het bouwvlak zich in de beschermingszone van de waterkering volgens de legger en keur van het waterschap Rivierenland. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met het zogeheten profiel van Vrije Ruimte. Om hieraan te voldoen bij herbouw van de woning op de plaats van het huidige bouwvlak dient het maaiveld ongeveer 3 meter te worden opgehoogd. Dit is echter niet realiseerbaar vanwege de korte afstand tot de naastgelegen percelen. Daarom hebben betrokkenen overleg gevoerd met het waterschap over het verder naar achteren bouwen van de nieuwe woning. De voorgevel van de nieuwe woning komt dan ongeveer gelijk te liggen met de voorzijde van de woning Rivierdijk 92.

Gevraagd wordt om het bouwvlak naar achteren te verplaatsen overeenkomstig de bij de zienswijze gevoegde situatietekening. Het gewenste bouwvlak heeft een afmeting van 11 meter breed en 12 meter diep. Hierdoor wordt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter gerespecteerd. Aangegeven wordt dat hun adviseur binnen deze maat bezig is met het ontwerpen van een nieuwe woning.

Volgens reclamanten zou het niet goed zijn om een bestemmingsplan vast te stellen met een bouwvlak waarop de bouw van een nieuwe woning niet realiseerbaar is door eisen van een andere overheidsinstantie (waterschap Rivierenland) waarnaar ook in dit bestemmingsplan verwezen wordt. Als bijkomende voordelen van het naar achter plaatsen van het bouwvlak worden genoemd de geringere geluidsbelasting en betere mogelijkheden van parkeren op eigen terrein.

Beantwoording

Op zich is in de afgelopen jaren meerdere keren medewerking verleend aan de herbouw van een woning op grotere afstand van een primaire waterkering. Dit gebeurde via een zogeheten postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure met in beide gevallen daaraan ten grondslag een door een initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing, waarin aan alle uitvoeringsaspecten van de sectorale wetgeving aandacht is besteed. Zo bevindt in de onderhavige situatie het gewenste bouwvlak zich in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ingeval men een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de grond wil oprichten over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m dan dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Vastgesteld kan worden dat de afmeting van de bestaande woning Rivierdijk 89 ongeveer 13 meter diep bij 5 meter breed bedraagt, derhalve totaal 65 m². Voor de nieuw te bouwen woning vragen betrokkenen qua footprint een aanzienlijk grotere oppervlakte namelijk 11 meter breed bij 12 meter diep, totaal 132 m². Daarnaast wijzigt de woningcategorie van "twee-aan-één (aanduiding tae)" naar "vrijstaand (aanduiding vrij)". Een ontwerp van de woning is niet bekend. Dit wordt wel van belang geacht gezien het feit dat een aanzienlijk groter oppervlak aan bouwvlak wordt gevraagd. Ook bevindt de huidige woning zich in een bijzonder gebied van welstand. Voor het slopen van de bestaande woning is op grond van het bestemmingsplan een vergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig. Een advies van de welstandscommissie is onderdeel van deze procedure. De welstandscommissie wordt tevens betrokken bij de stedenbouwkundige beoordeling van de gewenste positie en afmetingen van het bouwvlak in relatie tot het uiterlijk aanzien van de nieuwe woning, zowel op zichzelf gezien als in relatie tot de belendende percelen.

Het verzoek tot wijziging van het bouwvlak is gezien het vorenstaande geen ondergeschikte wijziging van het planologische regime. Belanghebbenden hebben van het ruimtelijke initiatief echter geen kennis kunnen nemen en daarop kunnen reageren, omdat het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan pas in de zienswijzenfase wordt ingebracht. Het gepubliceerde voorontwerp en

ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied” gaan uit van de bestaande planologische situatie. Dit past binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zoals dat naar buiten toe in de publicaties is gecommuniceerd. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied ten gunste van reclamanten – zonder enige vorm van inspraak - getuigt niet van zorgvuldig bestuur.

Volgens vaste jurisprudentie dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Kijkend naar de voorliggende situatie wordt niet aan deze voorwaarden voldaan. Er is weliswaar sprake van een ruimtelijk initiatief, maar dit initiatief wordt pas richting vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” kenbaar gemaakt en is onvoldoende concreet uitgewerkt om mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Het plan kan niet getoetst worden aan diverse omgevingsaspecten en de wenselijkheid aan de hand van het vastgestelde beleid van de gemeente Hardinxveld-Giessendam kan niet worden beoordeeld. Het enkele feit dat overleg is gevoerd met het waterschap is onvoldoende om ten aanzien van de omgevingsaspecten en het beleid thans een uitspraak te doen over de wenselijkheid c.q. inpasbaarheid van de plannen van betrokkenen.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze percelen Rivierdijk 68 en 69

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 12 januari 2016 en op 15 januari 2016 bij de gemeente ontvangen. Er is derhalve sprake van een tijdige reactie.

Samenvatting

Betrokken eigenaren vragen om voor de woningen Rivierdijk 68 en 69 de functieaanduiding bedrijfswoning om te zetten naar de bestemming “Wonen” met een bouwaanduiding “twee aan één (tae)”. Omdat een groot gedeelte van het bestaande pand op de niveaus 1 en 2 en de helft van niveau 3 niet bruikbaar zijn als woonruimte omdat een gedeelte van het pand zich in het dijklichaam bevindt, wordt gevraagd om die niveaus aan te merken als aan- en bijgebouw.

Ten aanzien van de gronden achter de woningen inclusief het gedeelte in en langs de Wiel wordt gevraagd om de enkelbestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding viskwekerij in stand te laten. Dit met het doel om in de toekomst op kleine schaal vis te kunnen kweken om deze elders te kunnen verhandelen. Er dient dan volgens betrokkenen wel een erfdienstbaarheid te worden gevestigd op de aan de oostzijde gelegen toegang tot het terrein achter de woningen.

Beantwoording

Aan het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met de aanduiding “twee-aan-één” kan medewerking worden verleend. De woningen waren al als bedrijfswoning in gebruik. In die zin is geen toevoeging van het aantal woningen aan de orde of een ingrijpende gebruikswijziging ten opzichte van de feitelijke situatie.

Vastgesteld is dat de eerste twee niveaus zich in het dijklichaam bevinden. Gelet op het voormalig gebruik en de daardoor ontstane inrichting is het niet bezwaarlijk om deze gedeeltes van de woningen aan te merken als bijbehorende bouwwerken. Dit kan door middel van een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding worden geregeld. Het gaat in totaal om een oppervlakte van ongeveer 154 m² per woning. Gevolg van de aanduiding van deze gebouwdelen als bijbehorende bouwwerken is dat ze meetellen voor de in de bouwregels opgenomen maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Over de vraag om op het achterterrein de bedrijfsbestemming met de functieaanduiding “viskwekerij” te handhaven wordt het volgende overwogen. Op grond van de VNG-richtlijn “Bedrijven en milieuzonering” geldt voor een visteeltbedrijf een richtafstand tot een woning van 50m meter voor de aspecten geur en geluid. Vastgesteld kan worden dat in de bestaande situatie deze afstand niet wordt gehaald ten opzichte van de reeds aanwezige woningen aan de Rivierdijk. Deze woningen zijn daarom maatgevend voor de mate waarin de viskwekerij milieubelastende activiteiten mag uitvoeren.

Ook bij tegemoetkoming aan de wens van betrokkenen blijft dit het geval. Positief is dat de grens van de bedrijfsbestemming verder van de bestaande woningen af komt te liggen dan momenteel het geval is. Over de vraag waar de nieuwe grens van de viskwekerij moet komen te liggen is overleg geweest met reclamant. Daaruit is naar voren gekomen dat de grens van de woonbestemming gelijk komt te liggen met de achterzijde van de noordoostelijk langs het water aanwezige bakken en vervolgens in westelijke richting wordt doorgetrokken tot de noordoostelijke punt van het perceel Rivierdijk 71. Er is in de huidige planologische situatie ter plaatse van het achterterrein geen bouwvlak aanwezig. Dit blijft ook zo in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".

De vestiging van een erfdienstbaarheid betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Bij de bestemmingslegging wordt dit buiten beschouwing gelaten. Zolang de gemeente als rechtspersoon daar geen directe partij bij is, is dit een zaak die tussen de eigenaren van de erven (als heersend en leidend erf) geregeld moet worden.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van het bouwvlak van de woningen Rivierdijk 68 en 69 de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming met de aanduiding "tae". Door middel van een specifieke bouwaanduiding wordt geregeld dat de onderste twee niveaus van de woning die zich in het dijktaalud bevinden, worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken. Vanwege het totaal aantal m² aan bijbehorende bouwwerken wordt binnen de woonbestemming op het achtererfgebied een aanduiding gelegd die regelt dat daar bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten.

De grens van de woonbestemming ligt gelijk met de achterzijde van de noordoostelijk langs het water aanwezige bakken en wordt vervolgens in westelijke richting wordt doorgetrokken tot de noordoostelijke punt van het perceel Rivierdijk 71.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het bestemmingsplan. Het betreft zowel de ambtshalve wijzigingen als de wijzigingen die het gevolg zijn van de beantwoording van de zienswijze.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Planregels

1. In artikel 1 (Begripsbepalingen) zijn de begrippen 1.6 "aan huis verbonden bedrijf" en 1.7 "aan huis verbonden beroep" hetzelfde. Artikel 1.6 wordt gewijzigd naar "een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de bewoner van de woning;
2. In artikel 5 (Bedrijf) wordt in lid 5.3.2 onder c. verwezen naar artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer. Bedoeld besluit is niet meer van kracht. De planregel wordt daarom vervangen door "bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken";
3. Ter plaatse van de botenopslag van een watersportbedrijf in het westelijke deel van het gebied Giessenzoom staat op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van recreatie (sr-bo) vermeld. Ten onrechte is deze aanduiding niet opgenomen in de planregels. Daarom wordt in artikel 10 (Recreatie – Dagrecreatie) de bestemmingsomschrijving in lid 10.1 aangevuld met de genoemde specifieke aanduiding.

Verbeelding

1. Ter plaatse van het perceel Rivierdijk 24 heeft het gedeelte ten noorden van de woning ten onrechte in zijn geheel de bestemming "Tuin" gekregen. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied-Oost 2006" had dit perceelsgedeelte een woonbestemming. Gezien het conserverend karakter van de planherziening wordt de verbeelding gewijzigd in de bestemming "Wonen" tot aan de 1 metergrens achter de voorgevellijn van de woning. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen bijbehorende bouwwerken namelijk tot deze grens worden gebouwd. Het overige gedeelte, zijnde het voorerfgebied, behoudt vanuit dit oogpunt de tuinbestemming.

Voormelde constatering is aanleiding geweest om ook andere woonpercelen op dit punt te controleren op de verbeelding. Dit heeft in een aantal vergelijkbare gevallen (Rivierdijk nrs. 10, 11, 14, 15, 18, 21, 28, 35, en ten oosten van de percelen Parallelweg 130, 133 en 163) geleid tot het respecteren van bestaande rechten en het terugbrengen van de bestemming "Wonen" ter plaatse van "Tuin". Het betreft dan in alle gevallen het zogeheten achtererfgebied waarop bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het voorerfgebied heeft in het kader van de vaste systematiek van bestemmingslegging de tuinbestemming gekregen.

2. Achter de woning Rivierdijk 7 is ten onrechte op een perceelsgedeelte de bestemming "Groen" toegekend. Dit wordt hersteld en gewijzigd in de bestemming "Water".
3. Ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Rivierdijk bevinden zich drie woningen binnen het bouwvlak, namelijk Rivierdijk 44, 45 en 47. Op de verbeelding is met een specifieke aanduiding geregeld dat er twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn. Dit is op zich correct. De woning Rivierdijk 44 is namelijk een burgerwoning en dient als zodanig te worden bestemd. Dit zal op de verbeelding worden verwerkt.
4. Het perceel voor de woning Rivierdijk 85 heeft ten onrechte de bestemming "Groen" gekregen. Dit dient te worden gewijzigd in de bestemming "Tuin" vanwege de ligging voor de voorgevel van de woning.
5. Voor de woningen Rivierdijk 139 tot 141 is in verband met de aanwezigheid van een afrit in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" opgenomen. Deze is ten onrechte niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied". Dit zal worden gewijzigd.