



Zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen bestemmingsplan
Schoonrewoerd Dorp



Gemeente Leerdam
Afdeling Beleid
Mei 2015

Inleiding

Aanleiding

Het huidige bestemmingsplan voor Schoonrewoerd is aan vervanging toe. Het huidige bestemmingsplan voor Schoonrewoerd is vanaf 23 juni 2015 al 10 jaar oud, terwijl wettelijk is bepaald dat elke 10 jaar een bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. De gemeente mag ook besluiten dat de geldigheid van het huidige bestemmingsplan met 10 jaar wordt verlengd. Gebeurt dit niet dan vervalt de mogelijkheid om leges te heffen voor bouwactiviteiten binnen het bestemmingsplangebied.

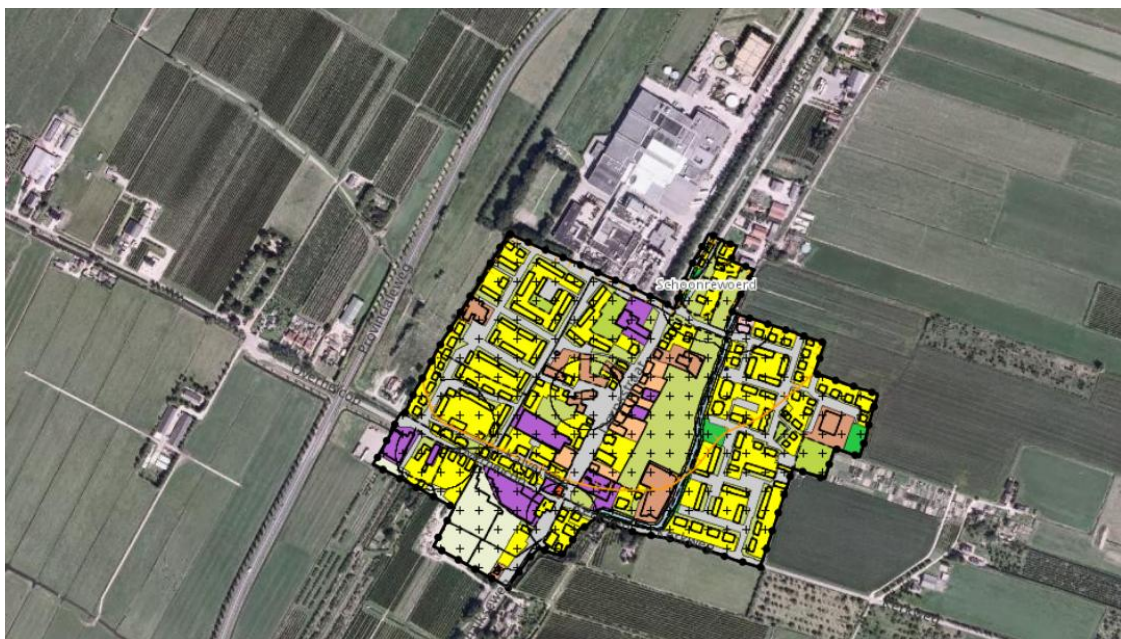
In dit geval is gekozen voor een actualisatie van het bestemmingsplan, omdat dit nieuwe bestemmingsplan dan ook voldoet aan de laatste eisen voor digitale raadpleegbaarheid en direct te bereiken is via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

De toegestane bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan zijn in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. Toch zijn er ook kleine afwijkingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan ontstaan, omdat in de afgelopen jaren de wettelijke regels voor vergunningvrij bouwen zijn verruimd en omdat er nieuwe gemeentelijke en regionale beleidskaders zijn vastgesteld, onder andere voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het perceel. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen grote nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het bouwen van nieuw hoofdgebouwen, mogelijk gemaakt. Uitzondering zijn ruimtelijke ontwikkelingen die al een planologische procedure hebben doorlopen en waarvoor al een omgevingsvergunning is afgegeven. Cultuurhistorische waarden in de dorpskern zijn ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan uitgebreider omschreven en beschermd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan het omschrijven en beschermen van aangewezen beeldbepalende panden.

Het bestemmingsplan tot nu toe

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 20 januari 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Schoonrewoerd Dorp". De begrenzing van het bestemmingsplan is op onderstaande afbeelding weergegeven (de kaasfabriek maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan).



In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties opgenomen, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken heeft vanaf 29 januari 2015 gedurende 6 weken (tot en met 11 maart 2015) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op www.leerdam.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerpbestemmingsplan in digitale vorm te vinden. Van de terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant en in het Kontakt. Daarbij is de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de inzage termijn.

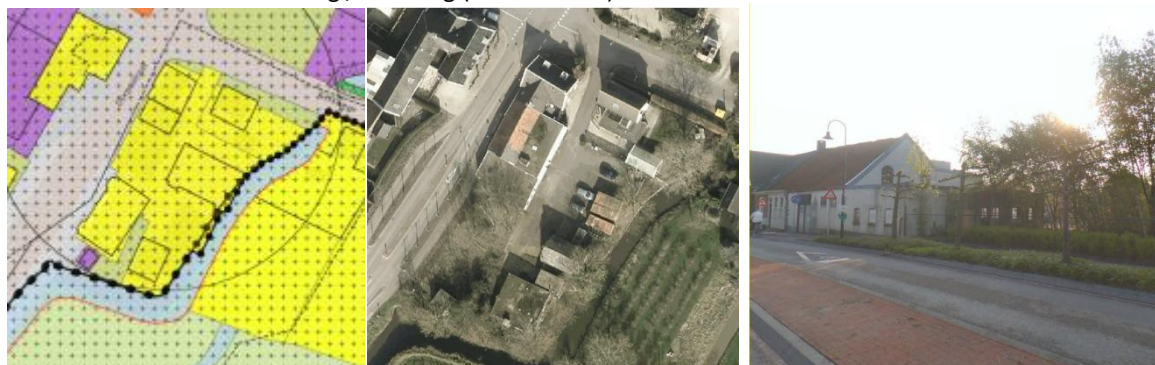
Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Beide zienswijzen zijn afkomstig van dezelfde persoon, maar hebben betrekking op twee verschillende percelen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn binnengekomen (bij het gemeentehuis op 11 maart 2015 in de brievenbus gedaan)

In de volgend tabel is achtereenvolgens de inhoud van de zienswijze weergegeven, de reactie van de gemeenteraad hierop en tot slot de gevolgen van dit antwoord voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

Betreft:

Bouwlocatie hoek Schaikseweg / Kerkweg (Hovo terrein)



Inhoud zienswijze:

1. De zienswijze richt zich op de bouwlocatie op de hoek Schaikseweg / Kerkweg waarvan de bestemming in het ontwerp bestemmingsplan als gevolg van de voorgenomen bouwplannen is gewijzigd. In de zienswijze zijn meerdere ruimtelijke bezwaren geuit tegen het bouwplan op het HOVO-terrein (dat is overgenomen in het bestemmingsplan), waaronder het feit dat:
 - a. Het geheel (en ook het bestemmingsplan) zich niet conformeert aan de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden van 11 oktober 2001;
 - b. Er een nieuw bebouwingsblok is opgenomen;
 - c. Een bebouwingsblok te dicht langs de doorgaande Schaikseweg en/ of perceelgrens is gesitueerd.
 - d. Het bebouwingsblok langs de Schaikseweg gedeeltelijk wordt gerealiseerd op eigendom van de gemeente daar waar nu een groenstrook aanwezig is.
 - e. Het gebouw en/of bebouwingsblok nabij de Schaikseweg te dicht op het naastgelegen elektriciteitshuisje staat.
2. De toegangsweg naar de bebouwingsblokken op het terrein staat niet als bestemming verkeersdoeleinden aangegeven.
3. De bouwblokken moeten conform de regels behorend bij de nieuwe bestemming op minimaal 3 meter afstand uit de perceelsgrens worden geplaatst. Voor- en achtergevel voldoen hier niet aan.
4. Als maximale nokhoogte van de bebouwingsvlakken staat 11 meter aangegeven. Dit is in strijd met de ruimtelijke onderbouwning waarin meerdere malen staat aangegeven dat er een bouwhoogte van maximaal 10 meter zal worden aangehouden.

Reactie van de gemeenteraad:

1. Ruimtelijke bezwaren die u uit tegen het bouwplan (dat één op één is overgenomen in het bestemmingsplan) zijn al behandeld bij de procedure voor de omgevingsvergunning 1^e fase. Ten opzichte van de omgevingsvergunning 1^e fase, dat met de uitspraak van de Raad van State op 25 juli 2012 onherroepelijk is geworden, zijn geen wijzigingen doorgevoerd. De bouwvlakken en de bouwhoogtes zijn overgenomen van de tekeningen behorende bij de onherroepelijke vergunning, waardoor deze niet opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld. Voor het overige is de regeling voor de woonbestemmingen gelijk aan alle andere woonbestemmingen in dit bestemmingsplan (zoals de regeling voor bijbehorende bouwwerken).
2. Binnen de bestemming wonen is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de voor wonen aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en parkeervoorzieningen. De toegangsweg vormt onderdeel van het erf en is daarmee passend binnen de bestemming. Een aparte bestemming verkeersdoeleinden is in dit geval niet noodzakelijk.
3. U doelt waarschijnlijk op de bouwregels van de bestemming Tuin, waar onder andere staat dat entrees gebouwd aan de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw toegestaan zijn, mits (onder andere) de afstand van de entree tot de voorste bestemmingsgrens minimaal 3 meter bedraagt. Dit betreft echter uitsluitend ondergeschikte entreeportalen die gebouwd kunnen worden in de bestemming tuin. Deze bepaling heeft geen invloed op de plaatsing van de bouwblokken binnen de bestemming wonen.
4. De feitelijke maximale bouwhoogte in het bouwplan bedraagt 10,382 meter. In de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan, dat als bijlage aan de toelichting is toegevoegd, is een bouwhoogte van 'ongeveer 10 meter' genoemd. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de maximale hoogtemaat op een hele meter afgerond, zodat een maximale bouwhoogte ontstaat van 11 meter.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen.

Betreft:

Locatie Schaikseweg 87



Inhoud zienswijze:

1. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het oppervlak van het bebouwingsblok verkleind. Hierdoor worden de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onevenredig ingeperkt. Verzoek om het bouwblok conform bestaande bestemmingsplan alsnog over te nemen.
2. Het gebied met de woonbestemming is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan kleiner geworden. Dit omdat de bestemming van de strook grond aan de rechterzijde van de woning in tegenstelling tot de overzijde, is gewijzigd van woonbestemming naar tuinbestemming. Hierdoor wordt de mogelijkheid voor het plaatsen van een erker of uitbouw teniet gedaan. Verzoek om de woonbestemming conform het bestaande bestemmingsplan te handhaven.
3. Voor de woning is in 2011 en 2014 een gedeelte snippergroen in eigendom verkregen. Verzoek om conform het toenmalige groenbeleidsplan het gewijzigde gebruik van de overgedragen grond op te nemen in het bestemmingsplan. Graag de aangegeven verkeersbestemming wijzigen in tuin- en/of woonbestemming.

Reactie van de gemeenteraad:

1. In het voorgaande bestemmingsplan was het bouwvlak inderdaad groter. In de bijbehorende regels stond dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, maar ook dat het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan dan wel daarna in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, niet mag worden vergroot. Verder stond er dat ter plaatse waar op de plankaart de nadere aanwijzing (v) voorkomt (dat is hier het geval), uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen dan wel twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Uitbreiding van hoofdgebouwen mocht uitsluitend plaatsvinden door middel van aan- en uitbouwen.
Concreet betekent dit dat in het voorgaande bestemmingsplan geen nieuwe hoofdgebouwen / woningen konden worden gebouwd in het bouwvlak, maar wel bijbehorende bouwwerken (onder bepaalde voorwaarden, zoals minimaal 3 meter achter de voorgevel en het verlengde hiervan van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw).
Ook buiten het bouwvlak mochten bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt.

In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak alleen om het huidige hoofdgebouw heen gelegd. Het meest zuidelijk gelegen gebouw valt nu buiten het bouwvlak en is daarmee als bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw beschouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en het bouwvlak mag volledig worden gebouwd.

Verder mogen op het gehele bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Ook buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- goothoogte niet meer dan 3,5 meter
- bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter
- gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van het perceel tot een maximum van 100 m².

Het zuidelijk gelegen gebouw viel in het voorgaande bestemmingsplan binnen het bouwvlak, terwijl het er nu buiten valt. Het oppervlak van dit gebouw moet daarom 'gecompenseerd' worden in het totaal aantal m² toegestaan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Dit gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 75 m².

Op basis van het voorgaande bestemmingsplan was maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, terwijl dat nu maximaal 50 % van het perceel tot een maximum van 100 m² bedraagt. Dit betekent dat ten opzichte van de voorgaande situatie 25 m² meer mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Om het bestaande bijbehorende bouwwerk te compenseren moet nog 75 m² – 25 m² = 50 m² gecompenseerd worden.

Wij nemen daarom op uw perceel een aanduiding op, waarnaar in de regels verwezen wordt. In de regels geven we aan dat ter plaatse van de aanduiding de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen buiten het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan 50% van het perceel tot een maximum van 150 m². Deze aanvullende regel komt in paragraaf 15.2.2 te staan.

2. De oorzaak van deze wijziging was dat ten noorden van het hoofdgebouw een zogenaamde B(min)-watergang ligt, dat volgens het Waterschap Rivierenland een tweezijdige beschermingszone heeft van één meter breed. Voor dit bestemmingsplan is besloten om de sloot en de beschermingszone als tuin

te bestemmen, waarbinnen (onder andere) water en waterhuishoudkundige voorzieningen als bestemming zijn opgenomen. Uit nameting blijkt echter dat de tuinbestemming nu verder doorloopt dan de genoemde 1 meter. Daar waar de tuinbestemming is opgenomen buiten de beschermingszone van 1 meter van de watergang, wordt de bestemming omgezet naar woonbestemming. Dit geldt vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn (in Leerdam hanteren we tuinbestemmingen voor de voortuinen tot 1 meter achter de voorgevellijn).

3. Op de kadastrale kaart is inderdaad te zien dat het perceel aan de voorzijde nu groter is dan de opgenomen bestemmingsvlakken. Het door u gekochte snippergroen gaan wij daarom als tuin bestemmen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

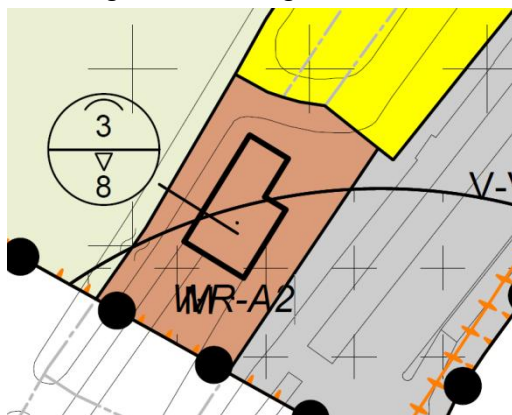
1. De bestemming wonen wordt aan de zijgevel uitgebreid tot 1 meter vanaf de watergang. De grond vanaf 1 meter achter de voorgevellijn richting de Schaikseweg houdt de bestemming tuin.
2. Op het vergrote bestemmingsvlak Wonen komt een aanduiding te liggen. De nieuwe regel bij de aanduiding luidt dat ter plaatse van de aanduiding de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen buiten het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan 50% van het perceel tot een maximum van 150 m². Deze aanvullende regel komt in paragraaf 15.2.2 te staan.
3. Het perceel aan de voorzijde van de woning (snippergroen) krijgt de bestemming tuin.

Ambthalf wijzigingen

Tijdens de zienswijzentermijn is het bestemmingsplan door de gemeente nogmaals gecontroleerd op volledigheid en duidelijkheid. Bij de controle bleek dat het ontwerpbestemmingsplan 'Schoonrewoerd Dorp' nog op een aantal punten aangepast / aangescherpt moet worden:

Wijziging op de verbeelding:

- Daar waar op de verbeelding soms meerdere waarden met betrekking tot archeologie over één perceel zijn gelegd, wordt nu alleen de waarde met het strengste regime gehandhaafd. Hiermee wordt de verbeelding overzichtelijker, terwijl de archeologische waarden ter plekke nog altijd beschermd zijn.
- Het onderstaande perceel krijgt de bestemming Wonen. Het bouwvlak blijft gehandhaafd, maar krijgt aanvullend een 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk'. Zie de wijzigingen op de toelichting voor de achtergrond hiervan.



Regels:

- In paragraaf 15.2.1 wordt onder a de volgende regel toegevoegd:

“

b. Daar waar binnen het bouwvlak de specifieke bouwaanduiding 'bijbehorend bouwwerk' is opgenomen is, in afwijking van het gestelde onder a, alleen een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een loods of berging toegestaan.

“

De overige regels blijven hetzelfde maar worden vernummerd. Zie de wijzigingen op de toelichting voor de achtergrond hiervan.

- In de regels is tot nu toe bij de bestemmingen ‘maximale goot- en bouwhoogte’ vermeld, terwijl op de verbeelding is gewerkt met de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’. In de regels wordt nu aangesloten op de tekst op de verbeelding. Hierdoor ontstaat meer eenduidigheid.
- In paragraaf 16.2 staat nu nog:

“

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in [16.1](#) omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder **b**, niet groter is dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1', 30 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2', 100 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3', 250 m²;

of

“

De letter ‘b’ in deze tekst is gearceerd, omdat hier een verwijzing moet staan naar de tekst bij a. Dit wordt aangepast. De term ‘of’ (zie arcering) wordt toegevoegd om duidelijker te maken dat het hier een of-bepaling betreft.

Daarnaast wordt de volgende tekst toegevoegd aan deze paragraaf (omdat grondwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm niet beperkt zijn tot een maximale oppervlakte):

“

- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.

“

Met deze toevoeging wordt aangesloten op de archeologische waarden regeling van artikel 17.

- Paragraaf 16.5.2 wordt aangepast, zodat duidelijker te zien is dat werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld niet beperkt zijn tot een maximale oppervlakte. De nieuwe tekst wordt:

“

Het onder 16.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld; of
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 1’: ~~tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld~~ over een maximale oppervlakte van 30 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 2’: ~~tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld~~ over een maximale oppervlakte van 100 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 3’: ~~tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld~~ over een maximale oppervlakte van 250 m²;

.... (de overige tekst blijft hetzelfde en wordt alleen vernummerd)

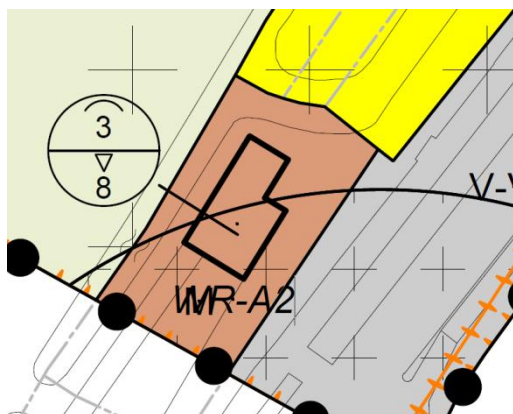
“

(NB: de *schuingedrukte* tekst is nieuw en de *doorgehaalde* tekst vervalt).

- Zowel bij paragraaf 17.2 b als bij 17.5.2 a wordt aan het einde van de tekst de term ‘of’ toegevoegd, zodat nog duidelijker is dat het hier een of-bepaling betreft’.

Toelichting:

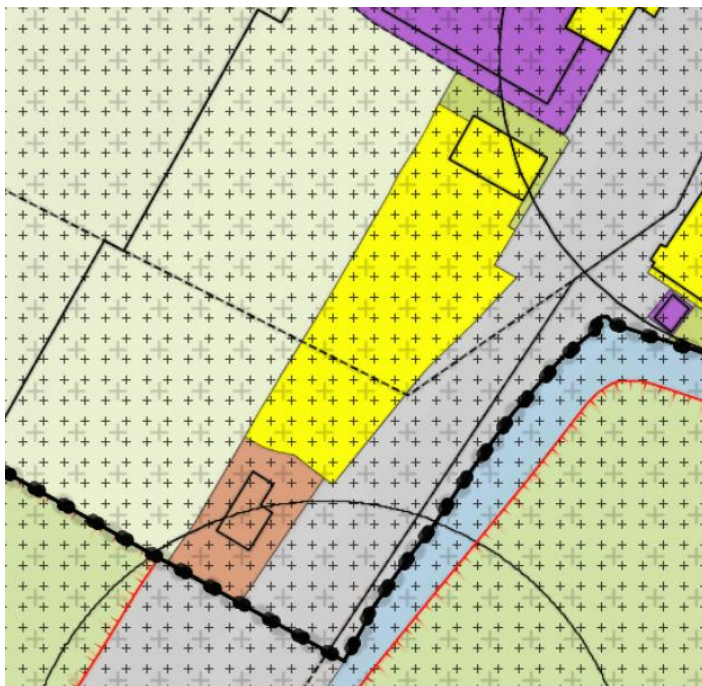
- Paragraaf 10.2 (ontwerpfase) en paragraaf 10.3 (vaststellingsfase) zijn aangepast. In deze paragrafen is de procedure voor het bestemmingsplan beschreven. Nu het bestemmingsplan wordt vastgesteld kan in deze paragrafen aangegeven worden hoe de zienswijzentermijn is verlopen en hoe de vaststelling verder verloopt.
- De eerder opgestelde nota vooroverleg en ambtshalve wijzigingen en de nu voorliggende zienswijzennota en ambtshalve wijzigen worden als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Zo kan een ieder zien hoe bij dit bestemmingsplan de inspraak en het vooroverleg is verlopen.
- In de toelichting wordt de tekst bij paragraaf 7.1.2. (tekst over archeologisch onderzoek) aangevuld met de volgende tekst:
“
Binnen de bestemmingen Archeologie kan het nu nog voorkomen dat er meerdere beschermingsregimes op één locatie gelden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij locaties die binnen 50 meter van een locatie liggen waar een archeologische vondst is gedaan en die tevens op gronden liggen met een hoge archeologische waarde. In deze gevallen wordt het strengste regime gehandhaafd en worden de overige regimes op dezelfde locatie verwijderd. Door handhaving van het strengste regime worden alle archeologische waarden en verwachtingen ter plaatse nog steeds beschermd, terwijl de verbeelding van het bestemmingsplan overzichtelijker wordt.
“
In verband met de verkoop van een stuk grond aan particulieren wordt de volgende tekst in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen:
“
• Op 20 augustus 2010 heeft het college besloten om een deel van een voormalige zoutopslag in Schoonrewoerd, op het adres Schaikseweg 85 A, te verkopen aan een particulier. Voor zover het gaat om gronden binnen het nu voorliggende bestemmingsplan betreft het de onderstaande locatie met de bestemming ‘maatschappelijk’:



Ter plaatse is nu een oude, vervallen loods aanwezig dat diende als wachtpost en onderhoudsplaats voor de kantonier (persoon die zich bezig houdt met beheer en onderhoud van wegen, paden, bermen, rivieren en dijken) van de provincie.

Aanleiding voor de verkoop was dat meerdere bewoners aan de gemeente hebben gevraagd of zij het terrein mogen huren of kopen. Naar aanleiding van die vragen is een quick scan voor de locatie opgesteld, waaruit 5 varianten volgden variërend van het gehele terrein in bezit houden tot geheel of gedeeltelijke verkoop van het terrein. Het college heeft voor de variant gekozen waarbij (onder andere) de grond ten noorden van de uitrit ter plekke inclusief loods als snippergroen wordt verkocht aan een particulier.

De grond met de daarbij behorende loods is verkocht aan de eigenaren van het aangrenzende perceel op het adres Schaikseweg 89. Dit aangrenzende perceel heeft nu een woonbestemming, zoals te zien is op onderstaande afbeelding:



In de koopakte is aangegeven dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als particuliere opslag en tuin. Een bestemming die hier goed bij past is de bestemming 'Wonen', omdat deze bestemming zowel een tuin als bijbehorende bouwwerken toestaat. Daarnaast heeft de aangrenzende grond ten noorden van het perceel ook al de bestemming Wonen. Tot slot kan de loods als bijbehorend bouwwerk worden beschouwd bij de woning en de omliggende gronden als tuin.

De loods heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter, hetgeen niet passend is binnen de huidige standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken die geldt buiten de bouwvlakken. Het bouwvlak met de bijbehorende hoogtematen wordt op die reden gehandhaafd.

Volgens de regels bij de bestemming Wonen mag binnen een bouwvlak een hoofdgebouw worden gebouwd. Dit is niet wenselijk, omdat de loods is verkocht voor het toekomstig gebruik als opslagruimte en niet als hoofdgebouw voor het wonen. Om die reden wordt voor het bouwvlak een specifieke bouwaanduiding opgenomen (specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk), om aan te geven dat hier alleen een bijbehorend bouwwerk is toegestaan. In de regels wordt vervolgens aangegeven dat ter plaatse van deze specifieke bouwaanduiding uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een loods of berging is toegestaan.

“

Conclusie

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft twee zienswijzen van 1 persoon opgeleverd. De eerste zienswijze betreft het HOVO terrein op de hoek Dorpsstraat / Kerkweg. De opmerkingen hebben betrekking op het bouwplan ter plaatse, maar de planologische discussie is reeds gevoerd op basis van de vergunningaanvraag voor de eerste fase. Dit vergunningdeel is reeds onherroepelijk en kan niet opnieuw ter discussie worden gesteld.

De tweede zienswijze betreft het perceel Schaikseweg 87. De indiener van de zienswijze geeft terecht aan dat het bestemmingsplan nog moet worden aangepast naar aanleiding van een vergroting van het perceel door

aankoop van snippergroen. De indiener van de zienswijze merkt ook terecht op dat het bouwvlak kleiner is geworden en dat daardoor mogelijk bebouwingmogelijkheden zijn weggenomen (een al bestaand bijbehorend bouwwerk valt nu buiten het bouwvlak). In de praktijk blijkt dit alleen een verkleining van het aantal toegestane m² bijbehorende bouwwerken tot gevolg heeft. Via een aanduiding wordt dit 'gerepareerd'. Tot slot geeft de indiener van de zienswijze aan dat het bestemmingsvlak van de tuinbestemming ten noorden van het hoofdgebouw te groot is geworden, waardoor deels de voormalige woonbestemming is verdwenen. De woonbestemming wordt teruggezet, tot een afstand van 1 meter langs de watergang.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen hebben als doel om de regeling met betrekking tot bescherming van archeologische waarden verder te verduidelijken en om op locaties waar meerdere beschermingsregimes voor archeologie gelden nog maar één regime te laten gelden waaraan op de gehele locatie getoetst kan worden. Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de verkoop van een stuk grond ter hoogte van het adres Schaikseweg 85 A. Op de verkochte grond is nu een regeling opgenomen die het gebruik van een bestaande loods als berging mogelijk maakt, alsmede het gebruik van de omliggende grond als tuin. Dit komt overeen met het aangegeven gebruik in het koopcontract voor deze locatie. Tot slot zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen met als doel om de procedure rondom de totstandkoming van het bestemmingsplan te verduidelijken. Zowel de nota vooroverleg als de nu voorliggende nota zienswijzen worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.