

**Nota inspraak, vooroverleg
ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve
aanpassingen**

bestemmingsplan 'Maasdam'





Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. INSPRAAKREACTIES	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	15
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	18

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Maasdam' heeft van 18 april tot 30 mei 2011 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en is er op 10 mei 2011 in het gemeentehuis te Maasdam een inloopbijeenkomst gehouden.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen op het bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

2. INSPRAAKREACTIES

I1. De heer J.C. Palsrok, Dorpsstraat 14, 3299 BC Maasdam

Reactie:

- a. De heer Palsrok geeft aan dat de definitie van het begrip (straat)peil in het nieuwe plan afwijkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe definitie werkt beperkend in geval van nieuwbouw.
- b. In het nieuwe bestemmingsplan heeft een deel van de tuin van Dorpsstraat 8 en 10 een bestemming 'Wonen' gekregen in plaats van de bestemming 'Tuin' in het vigerende plan. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Dit kan beperkend zijn in uitzicht e.d.
- c. In artikel 17.2.1. onder b. is bepaald dat bij vrijstaande woningen voor hoofdgebouwen een afstand geldt van minimaal 3 meter tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens. De huidige woning staat op de erfrens. Betreffende bepaling werkt beperkend bij nieuwbouw.
- d. De heer Palsrok is voornemens zijn huidige woning te vervangen door nieuwbouw. De nieuwe woning wenst hij gedeeltelijk buiten de contouren van de bestaande woning te realiseren. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan laat dat niet toe. Zijn vraag is dan ook om het bouwvlak zodanig aan te passen, zodat de nieuw te bouwen woning er binnen past.
- e. Tot slot heeft de heer Palsrok geconstateerd dat in het vigerende bestemmingsplan voor aan- en bijgebouwen alleen een maximale goothoogte is aangegeven. In het nieuwe plan is ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Voor aanbouwen aan de achtergevel werkt dit beperkend.

Beoordeling:

- a. In alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Binnenmaas is de definitie van het (straat)peil voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 meter uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In het vigerende plan is deze afstand gesteld op 10 meter. Er wordt in de nieuwe plannen een afstand van 5 meter gehanteerd om meer grip te krijgen op de verschijningsvorm van de achterzijden van bebouwing aan de dijk. Er is geen reden om in het kader van het bestemmingsplan 'Maasdam' af te wijken van deze nieuwe (en dus eerder vastgestelde) algemene definitie. De bestemmingsregeling van de bestemming 'Wonen' kent wel een afwijkingsbepaling om de maximale goothoogte te kunnen verhogen naar 6 meter, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarmee bestaat er voldoende flexibiliteit en is er altijd sprake van een stedenbouwkundige afweging. Gezien de karakteristiek van woningen aan dijken is dat wenselijk.
- b. De constatering van de heer Palsrok is juist. De systematiek ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wijkt enigszins af van de vigerende systematiek. Dat heeft tot gevolg dat een groter deel van de percelen Dorpsstraat 8 en 10 de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Binnen die bestemming zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan mits wordt voldaan aan de bestemmingsregels. Per saldo worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan meer mogelijkheden geboden, echter niet meer dan bij aangrenzende panden, zoals het perceel van de heer Palsrok.

Er is eerder sprake van het gelijk trekken van de mogelijkheden. Een deel van de bestemming 'Wonen' bij de woning Dorpsstraat 8 is alsnog gewijzigd in de bestemming 'Tuin' om de mogelijkheid tot het realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevelrooilijn uit te sluiten.

- c. Het perceel Dorpsstraat 14 is vrij smal voor een vrijstaande woning. De heer Palsrok wil de nieuw te bouwen woning draaien ten opzichte van de weg en daarbij in één van de zijdelingse perceelsgrenzen bouwen. Hij komt daarmee buiten het bouwvlak, zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Om het perceel zo optimaal mogelijk te benutten is de voorgestelde invulling redelijk en aanvaardbaar. Het bouwvlak zal derhalve aangepast worden aan de oppervlakte van de nieuwe woning. Tevens zal in een afwijkingsbepaling worden geregeld dat in één zijdelingse bouwperceelsgrens mag worden gebouwd. In de regels staat namelijk dat bij vrijstaande woningen aan twee zijden een afstand van 3 meter moet worden aangehouden tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Met een dergelijke bepaling zou de heer Palsrok te veel in zijn mogelijkheden worden beperkt.
- d. Zie onder punt c.
- e. In het vigerende bestemmingsplan is voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de goothoogte bepaald op 3 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale goothoogte 3,25 meter. Tevens is de maximale bouwhoogte bepaald op 5 meter. Het is een bewuste keuze om een limiet te stellen aan de bouwhoogte. Dit om te voorkomen dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buitensporig hoog kunnen worden. De regeling is in alle komplannen gelijk. Er is derhalve geen noodzaak tot het aanpassen van de regeling.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Een deel van de bestemming 'Wonen' bij de woning Dorpsstraat 8 is gewijzigd in 'Tuin'. Het bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 14 is aangepast om beter ruimte te bieden aan een te herbouwen woning. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een hoofdgebouw te kunnen oprichten in één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen, mits dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

12. De heer P. Spelde, Vlasoever 14, 3299 LZ Maasdam

Reactie:

De heer Spelde geeft aan dat de verbouwing van Vlasoever 14 gereed is en dat het nieuwe bestemmingplan daarop moet worden aangepast.

Beoordeling:

Het hoofdgebouw is aan de achterzijde uitgebouwd. De uitbreiding valt buiten het bouwvlak, zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Gezien de vergunde situatie dient het bouwvlak te worden aangepast. Daarbij wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Vlasoever', waarin een dieper bouwvlak is aangegeven.

Het bestemmingsplan 'Vlasoever' kent een systematiek met grotere bouwvlakken dan in het nieuwe bestemmingsplan het geval is. Daarbij geldt wel de restrictie dat gebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. Er zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor de realisatie van kleine kassen en overschrijding van het bouwvlak met serres en erkers. De reden van deze systematiek is van stedenbouwkundige aard. De verkaveling van het gebied en de landschappelijke inpassing zijn gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee wordt een bufferzone aangehouden tussen de Binnenbedijkte Maas en de woningen.

Tussen de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Vlasoever' en het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is beleid door de gemeente ontwikkeld om bewoners iets meer ruimte te bieden in de bebouwingmogelijkheden van de achterterreinen. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een bestemming 'Wonen' die het in sommige situaties mogelijk maakt om bebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren tot aan het water. Bij insteekhavens is dat niet schadelijk, maar aan de oever van de Binnenbedijkte Maas is dat is niet wenselijk. Vandaar dat er bij vrijwel alle percelen aan de Binnenbedijkte Maas een bestemming 'Tuin' aan het water grenst. Met deze systematiek is het compromis tussen het vigerende bestemmingsplan 'Vlasoever' en het ontwikkelde beleid goed vormgegeven. Bij het perceel Vlasoever 2 reikt de bestemming 'Wonen' aan de noordzijde ten onrechte tot aan het water. Op dit punt dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bouwvlak aan de Vlasoever 14 is vergroot, naar aanleiding van een gerealiseerde uitbreiding van de hoofdwoning. Een deel van de bestemming 'Wonen' bij de woning aan de Vlasoever 2 heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.

I3. Mevrouw I. Snoek, Hoeksedijk 2, 3299 AG Maasdam

Reactie:

Mevrouw Snoek geeft aan dat de gevelhoogte van Hoeksedijk 2 momenteel 4,21 meter bedraagt. In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Eventuele vergunde afwijkingen mogen blijven bestaan en vallen onder het overgangsrecht.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van het pand aan de Hoeksedijk 2 is aangepast van 3 naar 4 meter.

I4. De heer J. Steenman/Gowrings Continental BV, Lageweg 7, 3299 AL Maasdam

Reactie:

De heer Steenman verzoekt om aanpassing van het bouwvlak aan de Lageweg 7. Dit in verband met eventuele toekomstige uitbreidingsplannen.

Beoordeling:

Het bouwvlak is strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie vast te leggen. Op dit moment is er geen concrete vraag tot uitbreiding van het bedrijfspand. Op het moment dat die concrete vraag er wel is, zal beoordeeld moeten worden of een uitbreiding ruimtelijk wenselijk is en milieutechnisch haalbaar. Het bestemmingsplan wordt vooralsnog niet aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I5. De heer Kooij, Dorpsstraat 41, 3299 BB Maasdam

Reactie:

De heer Kooij heeft aangegeven dat op een deel van het perceel Dorpsstraat 37 detailhandel is gevestigd. Er is in het verleden een vrijstellingsprocedure gevolgd om detailhandel mogelijk te maken.

Beoordeling:

In 1995 is vrijstelling verleend om detailhandel toe te staan. Het is dan ook niet meer dan redelijk om detailhandel als ondergeschikte functie bij het bedrijf toe te staan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Een gedeelte van een loods aan de Dorpsstraat 37 heeft een aanduiding 'detailhandel' gekregen.

I6. De heer Gillesse, Dorpsstraat 65a, 3299 BB Maasdam

Reactie:

De heer Gillesse verzoekt om de achterliggende agrarische percelen te betrekken bij het woonperceel. De percelen zijn in eigendom van de heer Gillesse.

Beoordeling:

De begrenzing ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 65a is min of meer overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorp en Dijken Maasdam 1985'. Er heeft echter een herverkaveling plaatsgevonden, die aanleiding geeft tot het verleggen van de bestemmingsplangrens. De grens die is aangehouden bij de percelen Dorpsstraat 71 en 73 kan doorgetrokken worden achter de percelen Dorpsstraat 67a tot en met 63.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De grens van het bestemmingsplan is aangepast achter de percelen Dorpsstraat 67a tot en met 63. De toegevoegde plandelen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen.

I7. De heer Enterman, Polderdijk 15, 3299 LL Maasdam

Reactie:

De heer Enterman geeft aan dat gedeelten van zijn tuin bij zijn woning aan de Polderdijk 15 de bestemming 'Groen' hebben gekregen. Hij verzoekt hier de bestemming 'Tuin' op te nemen. Het gaat om de perceelsgedeelten naast en achter de woning.

Beoordeling:

De groenstrook die in het bestemmingsplan is opgenomen is gedeeltelijk in eigendom van de heer Enterman en gedeeltelijk eigendom van de gemeente. Het is derhalve niet redelijk om de gehele groenstrook de bestemming 'Groen' te geven.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het gedeelte van de bestemming 'Groen' dat behoort bij het perceel Polderdijk 15 heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.

18. De heer O. van der Linden, Dorpsstraat 72, 3299 BD Maasdam

Reactie:

- a. De heer Van der Linden geeft aan dat de goothoogte van de bestaande woning aan de Dorpsstraat 72 hoger is dan de 4 meter die in het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan. Hij wil een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen zien.
- b. Het pand aan de Dorpsstraat 76/78 heeft een woonbestemming met bebouwingsmogelijkheden tot aan het water. Bij andere percelen is direct aan het water de bestemming 'Tuin' gelegen. De heer Van der Linden vraagt om hier één lijn in te trekken.
- c. Tot slot vraagt de heer Van der Linden wat de consequentie is van de molenbiotoop voor zijn perceel.

Beoordeling:

- a. De maximaal toegestane goothoogte voor het hoofdgebouw is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorp en Dijken Maasdam 1985'. Dit strookt in principe met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie vast te leggen. De goothoogte van de bestaande woning is echter 4,5 meter, terwijl het vigerende bestemmingsplan 4 meter toestaat. In het nieuwe bestemmingsplan zal derhalve een hogere maximale goothoogte opgenomen moeten worden dan het vigerende plan.
- b. De beleidslijn is om direct aan het water geen bestemmingen op te nemen die het mogelijk maken om bebouwing op te richten. Voor de percelen Dorpsstraat 76/78, maar ook het perceel Dorpsstraat 80 is per abuis de bestemming 'Wonen' opgenomen tot aan het water. Dit moet worden hersteld zodat de beleidslijn consequent wordt doorgevoerd.
- c. De molenbiotoop is opgenomen om de vrije windvang en het zicht op de molen aan de Gatsedijk 4a te garanderen. Binnen de molenbiotoop geldt een beperking voor de maximale hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het hart van de molen. Voor het perceel van de heer Van der Linden aan de Dorpsstraat 72 zijn de gevolgen van de molenbiotoop als volgt. Het perceel ligt op minimaal 140 meter van het hart van de molen. De bouwhoogte mag maximaal de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen zijn, dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Dorpsstraat 72 is de maximaal toegestane goothoogte verhoogd van 4 naar 5 meter. Voor de percelen Dorpsstraat 76/78 en 80 is een deel van de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.

I9. De heer J.H. de Glopper, Van Hogendorplaan 17, 3299 AR Maasdam

Reactie:

De heer De Glopper heeft aangegeven dat de voordeur van zijn woning aan de Van Hogendorplaan 17 aan de zuidoostelijke kant zit. De bestemming 'Tuin' ligt derhalve aan de verkeerde zijde van zijn woning.

Beoordeling:

De woning van de heer De Glopper grenst niet direct aan een weg, maar ligt wat dieper op het perceel, in een bocht in de weg. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren om de bestemming 'Tuin' parallel aan de voorgevel van de woning te leggen. Daarmee ontstaat er iets meer ruimte om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming 'Tuin' op het perceel Van Hogendorplaan 17 is gewijzigd.

I10. R.S. Bolsius, Dorpsstraat 35, 3299 BB Maasdam

Reactie:

- a. Er is geconstateerd dat aan de Dorpsstraat 35 een maximale goothoogte van 44 meter is toegestaan. Dit moet 4 meter zijn.
- b. Verder is een uitbreiding aan de zuidzijde van de woning gerealiseerd. Het verzoek is om het bouwvlak aan te passen, zodat de uitbreiding binnen het bouwvlak valt.

Beoordeling:

- a. De maximale goothoogte is per abuis op 44 meter gezet. Dit moet inderdaad 4 meter zijn.
- b. De uitbreiding moet gezien worden als een aan- of uitbouw bij de bestaande hoofdgebouwing. Een dergelijk gebouw mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Hoofdgebouwen zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan. Het bestemmingsplan behoeft niet te worden aangepast als gevolg van de gerealiseerde uitbreiding.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte van de percelen Dorpsstraat 33 en 35 is aangepast naar 4 meter.

I11. De heer E.R.F. Bolsius, Raadhuisstraat 15, 3299 AP Maasdam

Reactie:

- a. De heer Bolsius geeft aan dat het pand Raadhuisstraat 15 altijd een woning is geweest met een kleinschalig kantoor aan huis. De bestemming 'Kantoor' is derhalve niet juist, maar moet de bestemming 'Wonen' zijn.

- b. Verder geeft hij aan dat het bouwvlak een diepte heeft van 12 meter, terwijl het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak heeft van 15 meter diep. Hij verzoekt dit aan te passen.
- c. Tot slot geeft de heer Bolsius aan dat ter hoogte van de Hoeksedijk 6 een nieuwe loods is gerealiseerd, welke behoort bij Hoeksedijk 4. Deze loods staat nog niet op de verbeelding.

Beoordeling:

- a. De heer Bolsius heeft een architectenbureau en heeft geen personeel in dienst. De bestemming 'Wonen' is derhalve gerechtvaardigd. Binnen die bestemming zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan.
- b. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om de bestaande situatie vast te leggen. In deze lijn is het bouwvlak strak om de bestaande hoofdbebouwing gelegd. Het is echter niet de bedoeling om vigerende rechten te beperken. In het vigerende plan 'Dorp en Dijken Maasdam 1985' heeft het bouwvlak inderdaad een diepte van 15 meter. Daar wordt het nieuwe bestemmingsplan op aangepast.
- c. De loods heeft een oppervlakte van 121,60 m². De goothoogte bedraagt 2,75 meter en de nokhoogte 7,00 meter. De loods past niet binnen de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het nieuwe bestemmingsplan. De loods dient derhalve een specifieke aanduiding te krijgen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming 'Kantoor' op het perceel Raadhuisstraat 15 is gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Het bouwvlak is vergroot naar een diepte van 15 meter, conform het vigerende bestemmingsplan.

De recent gerealiseerde loods achter de Hoeksedijk 6 en behorende bij het perceel Hoeksedijk 4 heeft een passende aanduiding 'bijgebouwen' gekregen.

I12. de heer J.M.G. van Eck, Hoeksedijk 4, 3299 AG Maasdam

Reactie:

De heer Van Eck geeft aan dat zijn nieuwe loods aan de Hoeksedijk 4 binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen. Hij verzoekt de loods de bestemming 'Bedrijf' te geven, conform de bestemming van de oude loods.

Beoordeling:

De loods heeft een oppervlakte van 121,60 m². De goothoogte bedraagt 2,75 meter en de nokhoogte 7,00 meter. De loods past niet binnen de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het nieuwe bestemmingsplan. De loods dient derhalve een specifieke aanduiding te krijgen wat betreft de omvang. Wat betreft de functie is het niet wenselijk om voor de nieuwe loods een bestemming 'Bedrijf' op te nemen. Op de bouwtekeningen voor de loods is aangegeven dat het merendeel van de ruimtes bestemd is voor bergruimte. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet aangegeven. Het bouwplan is derhalve getoetst als zijnde een bijgebouw behorende bij een woning en niet als bedrijfsgebouw. Gezien de aard van de omgeving is het niet wenselijk om een nieuw bedrijf toe te staan als zelfstandige functie. Overigens zijn 'aan huis verbonden bedrijven' onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De recent gerealiseerde loods achter de Hoeksedijk 6 en behorende bij het perceel Hoeksedijk 4 heeft een passende aanduiding 'bijgebouwen' gekregen.

I13. de heer C.A. Barendregt/Bouw- en aannemingsbedrijf Barendregt B.V., Dorpsstraat 13a, 3299 BB Maasdam

Reactie:

- a. De heer Barendregt is van mening dat zijn bouw- en aannemingsbedrijf aan de Dorpsstraat 13a in de huidige situatie een bedrijf is in milieucategorie 3.2. Het bestemmingsplan laat ter plekke bedrijven in de categorieën 1 en 2 toe. Dat strookt niet met de feitelijke situatie.
- b. Uit de regels blijkt dat bij bedrijfswoningen de hoofdbebouwing, de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd moeten worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt strak rond de bestaande woning, waardoor geen ruimte is voor andere vormen van bebouwing. Op dit moment is er echter al erfbebouwing aanwezig. Het verzoek van de heer Barendregt is om bij zijn bedrijfswoning ook erfbebouwing toe te staan, bijvoorbeeld conform de regeling bij de bestemming 'Wonen'.

Beoordeling:

- a. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorp en Dijken Maasdam 1985' heeft het perceel een bestemming 'bedrijven' met de subbestemming 'aannemingsbedrijf'. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Aangezien het huidige gebruik afwijkt van de algemene regeling voor de bestemming 'Bedrijf', dient een passende aanduiding opgenomen te worden die het gebruik van het bedrijfsperceel ten behoeve van een bouw- en aannemingsbedrijf rechtvaardigt.
- b. In het vigerende bestemmingsplan is in een beperkte strook met de bestemming 'Erf' opgenomen aan de zijkant en achterzijde van de woning. De bestemming 'Bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan werkt beperkend voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dat is niet de bedoeling. De regeling is om die reden enigszins verruimd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Op het perceel Dorpsstraat 13a is een aanduiding opgenomen die recht doet aan het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van een bouw- en aannemingsbedrijf. Daarnaast zijn bedrijven in een lichtere categorie toegestaan, conform de standaardregeling van de bestemming 'Bedrijf'

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de regeling ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zodanig aangepast dat deze ook buiten het bouwvlak kunnen worden opgericht. Daarbij geldt dat de afstand tussen de woning en een bijgebouw maximaal 10 meter mag zijn.

I14. De heer Schellen, Molenlaan 14, 3299 BK Maasdam

Reactie:

De heer Schellen heeft in de toelichting op het bestemmingsplan geconstateerd dat de groenvoorziening bij het Groen Kruisgebouw genoemd wordt als mogelijke nieuwbouwlocatie. Volgens hem impliceert dat, dat er op deze locatie meer rechten zijn dan op andere locaties.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande situatie wordt vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen worden slechts meegenomen als een separate procedure is doorlopen, waarbij de haalbaarheid is aangetoond. Het feit dat een mogelijk toekomstige ontwikkeling bij het Groene Kruisgebouw in de toelichting wordt genoemd, biedt nog geen rechten om de ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I15. De heer Steenman, Raadhuisstraat 7a, 3299 AP Maasdam

Reactie:

- a. De heer Steenman verzoekt om een terras bij hotel restaurant De Hoogt aan de Raadhuisstraat 3 niet bij recht mogelijk te maken.
- b. Verder wenst de heer Steenman het bebouwingsvlak en de bestemming 'Tuin' bij zijn woning aan de Raadhuisstraat 7a aangepast te zien aan de situatie in het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling:

- a. Het totale perceel Raadhuisstraat 3 heeft de bestemming 'Horeca', waarbij horecabedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 2. Dat wil zeggen dat logiesverstrekkers, zoals hotels, pensions en motels zijn toegestaan, als ook maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's en eetcafés. Bebouwing mag slechts worden opgericht binnen het bouwvlak. De rest van het perceel mag gebruikt worden ten behoeve van de bestemming. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Woondoeleinden en horecavestigingen', 'Horecavestiging' en 'Tuin'. Een dergelijke gedifferentieerde bestemming is gezien de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan in beginsel niet meer wenselijk. Een terras is gezien de nieuwe bestemming een passend gebruik. Op grond van de APV dient echter bij het mogelijk toestaan van een terras de te verwachten mate van overlast te worden beoordeeld. Artikel 2:28 van de APV met betrekking tot de exploitatie van een openbare inrichting zegt o.a. dat de vergunning geheel of gedeeltelijk moet worden geweigerd, indien moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van de openbare inrichting of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed. De afweging of een terras kan worden toegestaan wordt dus niet gemaakt op grond van het bestemmingsplan, maar op grond van de APV. Aanpassing van het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

- b. In het vigerende bestemmingsplan had het perceelsgedeelte aan de voorzijde van de woning aan de Raadhuisstraat 7a de bestemming 'Erf'. Binnen die bestemming is bebouwing toegestaan. In het voorontwerp van het nieuwe plan heeft het betreffende perceelsgedeelte de bestemming 'Tuin'. Binnen die bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en overkappingen. De heer Steenman heeft aan de voorzijde van zijn woning een carport gerealiseerd. Het betreft hier een overkapping en is derhalve op grond van het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan ook toegestaan. Het bestemmingsplan wordt echter op dit punt gewijzigd. Binnen de bestemming 'Tuin' wordt de mogelijkheid tot het oprichten van overkappingen uit de bouwregels gehaald, omdat deze rechtstreekse mogelijkheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Er is derhalve voor de heer Steenman een noodzaak om voor een deel van de bestemming 'Tuin' een passende aanduiding op te nemen die recht doet aan de vergunde situatie.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Binnen de bestemming 'Tuin' is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen om recht te doen aan de gerealiseerde overkapping.

I16. De heer A.J. in 't Veld, Raadhuisstraat 6, 3299 AP Maasdam

Reactie:

In het vigerende bestemmingplan heeft het perceel van de heer In 't Veld aan de Raadhuisstraat 6 de bestemmingen 'Wonen', 'Erf', 'Verkeer' en 'Tuin'. Verder zijn er twee bijgebouwen bestemd tot 'garages en bergplaatsen'. In het vigerende plan is binnen de bestemming 'Erf' 40 m² aan bijgebouwen toegestaan. De gebouwen binnen de bestemming 'garages en bergplaatsen' hebben een gezamenlijke oppervlakte van 77 m². In het voorontwerpbestemmingsplan 'Maasdam' is een oppervlakte van 40 m² toegestaan voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Wonen'. Daarmee ontstaat voor de heer In 't Veld een nadeligere situatie.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het totale perceel van de heer In 't Veld de bestemming 'Wonen' gekregen. Bij de aanduiding 'twee-aaneen' is 40 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Dit is de standaardlijn die bij alle woningen in deze bebouwingstypologie wordt gehanteerd. In beginsel is het niet wenselijk om van de standaard regels af te wijken.

De heer In 't Veld heeft een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een garage. Deze bouwaanvraag is geweigerd, maar wel is de toezegging gedaan dat de gemeente medewerking wil verlenen om in totaal 80 m² toe te staan aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Reden is dat er sprake is van een heel groot perceel, waar iets meer bebouwingsmogelijkheden vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In de bouwregels is bij de bestemming 'Wonen' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om 80 m² toe te kunnen staan voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bebouwingstypologie 'twee-aaneen'.

I17. De heer J.J. Visser, Waleweg 4, 3291 AX Strijen (nagekomen)

Reactie:

De heer Visser is voornemens om een deel van zijn perceel achter Raadhuisstraat 6 en 8 te verkopen aan de eigenaar van het perceel Raadhuisstraat 6. Hij is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan veel minder mogelijkheden biedt dan het oude bestemmingsplan. Hij wil graag dat de bestaande mogelijkheden worden gerespecteerd en dat het bestemmingsplan daarop wordt aangepast.

Beoordeling:

Met de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van de gemeente Binnenmaas is gekozen voor een nieuwe systematiek. Deze systematiek sluit aan bij de moderne inzichten ten aanzien van bestemmingsplannen en sluit ook aan bij de landelijke standaarden. 37 bestemmingsplannen worden herzien tot nieuwe bestemmingsplannen, één per bebouwde kom. De gemeente streeft daarbij naar zoveel mogelijk uniformiteit. Het is mogelijk dat de nieuwe regeling op bepaalde aspecten afwijkt van de bestaande regelingen. In het verleden toegestane bouwwerken en toegestaan gebruik dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht. De heer Visser geeft in zijn inspraakreactie niet aan op welke punten hij het bestemmingsplan concreet aangepast wenst te zien. Er is derhalve geen reden om het bestemmingsplan in algemene zin aan te passen. De inspraakreactie van de heer Visser heeft betrekking op het perceel Raadhuisstraat 6. Reactie I16 van de heer A.J. in 't Veld heeft eveneens betrekking op het perceel Raadhuisstraat 6. De beoordeling van reactie I16 is derhalve ook van belang voor de heer Visser.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V1. Inspectoraat-generaal VROM

Reactie:

De betrokken rijksdiensten hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V2. N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie:

De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens ligt van de dichtst bij gelegen leiding en dat deze leiding derhalve geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V3. Kamer van Koophandel Rotterdam

Reactie:

Kamer van Koophandel Rotterdam heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V4. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Reactie:

De veiligheidsregio heeft in het plan geen externe veiligheidsaspecten geconstateerd en heeft daarom geen gebruik gemaakt van haar adviesrecht.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V5. Kamer van Koophandel Rotterdam

Reactie:

Kamer van Koophandel Rotterdam heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V6. Provincie Zuid-Holland Zuid, directie Ruimte en Mobiliteit

Reactie:

De provincie heeft geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de Provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte en heeft geen verdere opmerkingen.

Beoordeling:

N.v.t.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V7. Waterschap Hollandse Delta (nagekomen)

Reactie:

Het waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkeringen en wegen. Het waterschap heeft enkele opmerkingen ten aanzien van beleidsaspecten. Onder andere dat het 'waterstructuurplan Hoeksche Waard 2003' weliswaar op initiatief van het waterschap tot stand is gekomen, maar niet gezien kan worden als eigen beleid van het waterschap.

Verder geeft het waterschap aan dat ze als aanvulling op de waterparagraaf graag nog enige toelichting hadden gezien op het huidige watersysteem binnen het plangebied (hoofdwatergangen, indeling peilgebieden, waterkwaliteitsaspecten, gemiddelde maaiveldhoogten en mogelijke knelpunten met betrekking tot waterveiligheid, wateroverlast en grondwater). Het waterschap heeft echter geen kans gezien om inhoudelijk aan te geven welke aanvullingen benodigd zijn.

Beoordeling:

Voor zover mogelijk is de inhoudelijke reactie van het waterschap verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan. De opmerking ten aanzien van gewenste aanvullingen is niet verwerkt, aangezien het waterschap daarvoor geen inhoudelijke input heeft geleverd. Dat neemt niet weg dat de belangen van het waterschap in het bestemmingsplan voldoende zijn gewaarborgd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De tekst ten aanzien van het waterstructuurplan en de bijbehorende watermaatregelen zijn geschrapt. Verder zijn enkele niet relevante stukken tekst en de tekst ten aanzien van het achterhaalde 'beleidskader bebouwingen Primaire Waterkeringen' geschrapt.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties - ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hieronder een overzicht.

- In de toelichting op pagina 8 staat dat er een bakker en slijter zijn gevestigd. Deze zijn niet meer aanwezig. De tekst is gewijzigd.
- Binnen de bestemming 'Tuin' is de mogelijkheid tot het oprichten van overkappingen uit de bouwregels gehaald.
- Het perceel Dorpsstraat 59 heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gekregen in plaats van de bestemming 'Bedrijf', conform de bestaande situatie.
- Op het perceel Raadhuisstraat 39 is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.
- Enkele juridische discrepanties tussen de verbeelding en de regels zijn hersteld.
- Daarnaast is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan.