

**Nota zienswijzen
en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Maasdam'**





Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. ZIENSWIJZEN	4
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	9

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasdam' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 9 januari 2012 tot 20 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Binnenmaas.

Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend, te weten van:

- Fam. M. van Eck, Hoeksedijk 4, 3299 AG Maasdam;
- De heer W. van Welzenis en mevrouw J.P. van Welzenis-Giorgi, Dorpsstraat 8, 3299 BC Maasdam;
- De heer M. Brouwer namens Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk.

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen worden in hoofdstuk twee van deze nota samengevat en beantwoord.

Ambtshalve aanpassingen

Tevens is geconstateerd dat er een onjuistheid qua eigendomssituatie op de verbeelding is opgenomen ter hoogte van het perceel Molenlaan 71 in Maasdam. Deze ambtshalve wijziging wordt in hoofdstuk drie van deze nota beschreven.

2. ZIENSWIJZEN

Z1. Familie M. van Eck, Hoeksedijk 4, 3299 AG Maasdam

Zienswijze:

De familie van Eck geeft in hun zienswijze aan dat de bestemming van de loods behorende bij hun perceel aan de Hoeksedijk 4 te Maasdam niet overeenstemt met in het verleden gemaakte afspraken. De nieuwe loods is gebouwd ter vervanging van een loods, welke gesloopt diende te worden om plan 't Maashofje te kunnen realiseren. Bij de ontwikkeling van plan 't Maashofje is afgesproken, dat de gebruiksmogelijkheden van de oude loods, die door middel van een vrijstelling d.d. 1 oktober 2001 zijn verleend, bij de realisatie (herbouw) van de nieuwe loods niet zouden wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan is de loods nu aangemerkt als een bijgebouw bij de woning. Familie van Eck verzoekt om een aanduiding op te nemen conform het vrijstellingsbesluit d.d. 1 oktober 2001.

Beoordeling:

Na het volgen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is op 1 oktober 2001 door het college van burgemeester en wethouders besloten dat de loods aan de Hoeksedijk 4 te Maasdam gebruikt mocht worden voor opslag ten behoeve van het klus- en loodgietersbedrijf van de heer Van Eck.

De volgende voorwaarden zijn aan dit vrijstellingsbesluit gekoppeld:

- De loods mag alleen gebruikt worden voor de opslag van de materialen benodigd voor het klus- en loodgietersbedrijf;
- De bedrijfsauto's moeten geparkeerd worden op eigen terrein;
- Er mag geen geluidhinder ontstaan;
- Er mag geen verkeershinder ontstaan;
- Er mag geen overlast ontstaan;
- De belangen van derden mogen niet worden aangetast.

Bovenstaande voorwaarden zijn uitdrukkelijk opgelegd om het bedrijf kleinschalig te houden en passend te laten zijn binnen een omgeving met overwegend woonfuncties. Het is dan ook niet wenselijk om een volwaardige bedrijfsbestemming op de nemen of een aanduiding, die het mogelijk maakt om andere dan aan huis gebonden beroepen en bedrijven te laten vestigen in de loods.

In beginsel zijn binnen de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Maasdam' aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Eén van de voorwaarden in de regels is dat het vloeroppervlakte dat gebruikt mag worden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf niet meer mag bedragen dan 50 m². De activiteiten, welke zijn toegestaan middels het besluit van 1 oktober 2001, passen binnen de omschrijving van een aan huis verbonden bedrijf. De strijdigheid met het nieuwe bestemmingsplan zit in de oppervlakte, die voor het aan huis verbonden bedrijf wordt gebruikt. De loods heeft namelijk een oppervlakte van 121,60 m². Het is gezien het in het verleden toegestane gebruik echter niet meer dan redelijk om de totale oppervlakte van de loods te mogen gebruiken ten behoeve van het klus- en loodgietersbedrijf van de heer Van Eck. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is conform de zienswijze van de familie Van Eck aangepast. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen, die het mogelijk maakt om de loods behorende bij het perceel Hoeksedijk 4 volledig te mogen gebruiken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf of beroep.

Z2. De heer W. van Welzenis en mevrouw J.P. van Welzenis-Giorgi, Dorpsstraat 8, 3299 BC Maasdam

Zienswijzen:

De heer en mevrouw Van Welzenis zijn eigenaar van het perceel Dorpsstraat 8-10 te Maasdam. De zienswijze richt zich op zowel het eigen perceel als ook op enkele belendende percelen.

- a. De strook met de bestemming 'Tuin' op het perceel van de heer en mevrouw Van Welzenis is groter dan bij de belendende percelen. De vraag van indieners is waarom dat zo is en het verzoek is om de breedte van deze strook aan te laten sluiten bij de aangrenzende percelen.
- b. Als gevolg van de inspraakreactie van de eigenaar van het perceel Dorpsstraat 14 is een deel van de bestemming 'Wonen' op het perceel Dorpsstraat 8 in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'. Daardoor is de realisatie van een eventuele carport niet meer mogelijk. Indieners verzoeken deze aanpassing van de bestemming terug te draaien, zodat alsnog een carport van $\pm 5 \times 5$ meter kan worden gerealiseerd.
- c. In 1997 is een berging/schuur gerealiseerd bij de woning aan de Dorpsstraat 8-10. Deze staat niet op de ondergrond. De berging/schuur staat op een afstand van 30 cm van de perceelsgrens met Dorpsstraat 14. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van Dorpsstraat 14 zodanig aangepast dat toekomstige bebouwing tot in de zijdelingse perceelsgrens mogelijk is. Dan is geen onderhoud aan de berging/schuur meer mogelijk. Indieners verzoeken om een minimale afstand van 1 meter in acht te nemen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de nieuw te bouwen of te verbouwen woning aan de Dorpsstraat 14.
- d. Indien de woning aan Dorpsstraat 14 wordt her- of verbouwd binnen het bouwvlak, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, betekent dat dat er dichter bij de woning Dorpsstraat 8-10 gebouwd kan worden en met een hogere bebouwing dan nu het geval is. Indieners verzoeken een afstand van minimaal 1 meter aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens. Tevens verzoeken indieners rekening te houden met het feit dat de woning op nummer 14 op dijkniveau ligt en hun woning op nummer 8-10 onder dijkniveau. Zij wensen dat bij aan-/verbouw van de woning op nummer 14 wordt uitgegaan van het tuinniveau onderdijks en niet van het dijkniveau. Uitgaan van dijkniveau levert beperking op van uitzicht, privacy e.d. Tot slot is het bouwvlak van nummer 14 dieper geworden waardoor de mogelijk op te richten bebouwing voor nummer 8-10 beperkend werkt op uitzicht, daglichtinval, privacy e.d.
- e. Tot slot hebben indieners vernomen dat wordt gesteld dat de afweging om een terras al dan niet toe te staan op het perceel van hotel/restaurant De Hoogt aan de Raadhuisstraat 3 niet op grond van het bestemmingsplan wordt gemaakt, maar op grond van de APV. Hun vraag is of dat nog steeds zo is als hotel/restaurant De Hoogt een vereniging opricht. Verenigingen vallen namelijk niet onder de wetgeving op het gebied van horeca.

Beoordeling:

- a. Er is langs de Binnenbedijkte Maas aan de achterzijde van de woonpercelen een strook opgenomen met de bestemming 'Tuin'. Dit is bedoeld om te voorkomen dat er direct aan het water bebouwing kan worden gerealiseerd. De oevers van de Binnenbedijkte Maas vormen een belangrijke drager en functioneren voor het plangebied als een groene zone. In het vigerende bestemmingsplan Dorp en Dijken is ook een zone opgenomen met de bestemming 'Tuin'. Deze zone is (ook) niet bij ieder perceel even breed. Per perceel is gekeken naar de afstand tussen het bouwvlak en de Binnenbedijkte Maas, waarna de strook tot ongeveer halverwege het perceel is geprojecteerd. Ter hoogte van het perceel van de heer en mevrouw Van Welzenis is de zone met de bestemming 'Tuin' breder dan de westelijk naastgelegen percelen. Er is zowel ruimtelijk als ook feitelijk gezien geen reden om deze strook niet alsnog aan te laten sluiten op de strook 'Tuin' van de naastgelegen percelen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
- b. De opzet van het nieuwe bestemmingsplan is dat er geen bebouwing is toegestaan vóór de naar de weg gekeerde gevels van de woningen. Derhalve is ervoor gekozen om daar een bestemming 'Tuin' op te nemen. De feitelijke situatie waar de voordeur zich bevindt is daarin niet bepalend. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit onjuist ingetekend. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorp en Dijken Maasdam 1985' was dat overigens ook het geval. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de bestemming 'Tuin' echter wel verkleind en zijn de gebruiksmogelijkheden rond de woning aan de Dorpsstraat 8-10 vergroot. Het is echter niet wenselijk om de bestemming 'Wonen' alsnog (opnieuw) op te nemen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de woning en de wijziging die is doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ongedaan te maken om zo bij recht de bouw van een carport mogelijk te maken. Met het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar 'Tuin' wordt geen oordeel gegeven over de haalbaarheid van plan een carport te realiseren. Gezien de bijzondere ligging van de woning – benedendijks, tweedelijns en op ruime afstand van de Dorpsstraat – zal de gewenste carport het straatbeeld niet onevenredig aantasten. De conclusie is echter dat de gewenste bouw van de carport geen onderdeel mag uitmaken van de actualisering van het conserverende bestemmingsplan voor Maasdam, maar dat hiertoe een separate planologische procedure moet worden gevolgd. In deze procedure zullen dan de belangen van zowel de initiatiefnemer als de eigenaren van de belendende percelen zorgvuldig worden afgewogen.
- c. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak rond de woning aan de Dorpsstraat 14 verruimd. Dit vanwege de beperkte breedte van het perceel en de concrete wens tot herbouw van de woning. In beginsel dient bij vrijstaande woningen een afstand van 3 meter aangehouden te worden tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens. Dat is ook het geval wanneer de afstand van de grens van het bouwvlak tot de zijdelingse bouwperceelsgrens kleiner is dan 3 meter. In de situatie van Dorpsstraat 14 ligt de grens van het bouwvlak gelijk met de zijdelingse bouwperceelsgrens. In de regels is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van de minimale afstand van 3 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Indien de eigenaar van Dorpsstraat 14 een omgevingsvergunning aanvraagt voor de her- of verbouw van zijn woning wordt de afwijkingmogelijkheid overwogen. Daarbij zullen de voorwaarden in acht worden genomen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld mogelijke bezwaren kenbaar te maken. Daarmee zijn de belangen van de heer en mevrouw Van Welzenis voldoende beschermd en is er geen noodzaak om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

- d. Voor wat betreft de afstand van de bebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens kan verwezen worden naar de beantwoording onder c. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak vergroot, waardoor de massa van de hoofdbebouwing volgens het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk groter kan worden. De impact van deze verruimde mogelijkheden op de belendende percelen kan daardoor groter zijn dan bij het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan is geoordeeld. Derhalve is de wijziging van het bouwvlak heroverwogen. In het licht van het karakter van het bestemmingsplan voor Maasdam is besloten de wijziging van de vorm en de omvang van het bouwvlak rond de woning aan de Dorpsstraat 14 ongedaan te maken. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat (legale) bestaande situaties worden vastgelegd en van een passende juridische regeling worden voorzien. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen, waarvoor een separate procedure is gevolgd en waarvan de haalbaarheid is aangetoond, kunnen wel worden meegenomen. De ver- of nieuwbouwplannen van de eigenaar van Dorpsstraat 14 moeten gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en zijn ingrijpender dan bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is aangenomen. Er is weliswaar al een woning aanwezig op betreffend adres, maar gezien de aard en omvang van de her- of verbouw en met name de mogelijke impact op de belendende percelen leiden tot de conclusie dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Met het ongedaan maken van de aanpassing van het bouwvlak geeft de gemeente geen oordeel over de haalbaarheid van het initiatief van de eigenaar van Dorpsstraat 14. De conclusie is dat de ontwikkeling geen onderdeel mag uitmaken van de actualisering van het conserverende bestemmingsplan voor Maasdam, maar dat een separate planologische procedure moet worden gevolgd. In deze procedure zullen dan de belangen van zowel de initiatiefnemer als de eigenaren van de belendende percelen zorgvuldig afgewogen worden.
- e. Indien hotel/restaurant De Hoogt aan de Raadhuisstraat 3 een vereniging zou oprichten is evengoed een exploitatievergunning vereist om het hotel/restaurant te kunnen exploiteren. In de exploitatievergunning moet ook worden aangegeven of een terras mag worden gehouden of niet. In de afweging om al dan niet een terras toe te staan, speelt onder andere de kans op overlast op de belendende percelen een rol.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

- De strook 'Tuin', zoals aangegeven op het perceel Dorpsstraat 8-10 als ook op de naastgelegen percelen is aangepast, zodat deze aansluit bij de belendende percelen aan de westzijde.
- De vormverandering en vergroting van het bouwvlak rond de woning aan de Dorpsstraat 14 bij de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan is ongedaan gemaakt. Het bouwvlak heeft de omvang en vorm van de bestaande woning gekregen.

Z3. De heer M. Brouwer namens Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk

Zienswijze:

Vanuit het waterschap wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkeringen en wegen. Er zijn geen verdere inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling:

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Niet van toepassing.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen ook een ambtshalve aanpassing gedaan.

Gebleken is dat de eigendomssituatie van de gronden behorende bij het perceel Molenlaan 71 in Maasdam niet juist op de verbeelding is weergegeven. De verbeelding is hier alsnog op aangepast. Dit heeft tevens geleid tot een grenscorrectie van het bestemmingsplan.