

# **Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

## **bestemmingsplan 's-Gravendeel**





**Inhoudsopgave**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....</b>	<b>9</b>

## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravendeel heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 15 april 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Binnenmaas.

### **Zienswijzen**

In de periode van 15 april tot en met 26 mei 2013 zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan er 1 is ingetrokken, te weten van:

- Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk
- De heer C. Visser, Singel 22, 3295 GJ 's-Gravendeel
- De heer H. Kranendonk, Kerkstraat 27, 3295 BD 's-Gravendeel
- Van Warendorp B.V., de heer J. van Warendorp, Zuid Voorstraat 40, 3295 BW 's-Gravendeel
- De heer A. Verkerk, Haneweg 6, 4305 AA Ouwkerk Zld
- De heer M.M. Korpershoek, Strijenseweg 51, 3295 KN 's-Gravendeel
- De heer J.R. Callewaert en mevrouw A. Callewaert – de Groot, Zuid Voorstraat 2, 3295 BW 's-Gravendeel (pro forma zienswijze, later ingetrokken)

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

### **Ambtshalve aanpassingen**

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Per abuis is een aanpassing als gevolg van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan niet juist op de verbeelding verwerkt. Op de totale percelen aan de Noord Voorstraat 1 tot en met 29 in 's-Gravendeel is op grond van het ontwerpbestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan. Deze maximale hoogte moet echter alleen gelden voor de achtertuinen. Op de voorpercelen moet een maximale goothoogte van 7 meter worden toegestaan. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan. De omissie dient met de vaststelling van het bestemmingsplan te worden hersteld.

Tevens zijn bij nadere bestudering van de verbeelding afwijkingen geconstateerd wat betreft goothoogten en omissies van bouwvlakken ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is dit in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

## **2. ZIENSWIJZEN**

### **Z1. Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk**

#### Zienswijze:

Waterschap Hollandse Delta geeft in haar zienswijze aan dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkeringen.

#### Beoordeling:

De zienswijze van waterschap Hollandse Delta wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

### **Z2. De heer C. Visser, Singel 22, 3295 GJ 's-Gravendeel**

#### Zienswijze:

De zienswijze van reclamant richt zich op het perceel Frisostraat 25 in 's-Gravendeel. Op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant een inspraakreactie gegeven. De beoordeling van de gemeente hield in dat er op dit moment geen sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is in 2003 verwoest door een brand. Op het moment dat heroprichting van een agrarisch bedrijf aan de orde is, zal gekeken moeten worden naar alle aanwezige belangen.

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat er geen intentie bestaat om het agrarisch bedrijf ter plekke weer op te starten. Hij overweegt wel om een woning met garage en een bijgebouw te realiseren. De bestaande hoogstam-boomgaard blijft behouden.

Gezien het bovenstaande is het concrete verzoek om in het bestemmingsplan een woonbestemming met een bouwvlak op te nemen.

#### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravendeel is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Frisostraat 25 naar een woonbestemming en het oprichten van een woning moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkelingen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient reclamant zijn verzoek goed te onderbouwen, moet de haalbaarheid op een aantal (milieu)aspecten worden aangetoond en moeten alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Gezien de ligging van het perceel in de bebouwde kom van 's-Gravendeel is overigens de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming in beginsel goed voorstelbaar.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**Z3. De heer H. Kranendonk, Kerkstraat 27, 3295 BD 's-Gravendeel**

Zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kerkstraat 27 in 's-Gravendeel. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak kleiner is dan in het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn de bestaande bijgebouwen niet in het bouwvlak opgenomen. Het verzoek is om de bestaande/huidige situatie in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern 2006' werd niet gewerkt met bouwvlakken. In de voorschriften behorende bij dat bestemmingsplan is bepaald dat binnen het bestemmingsvlak 'woondoeleinden' hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Vervolgens is aan de regeling een aantal voorwaarden gekoppeld.

Het nieuwe bestemmingsplan kent een iets andere opzet. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak binnen de bestemming 'wonen' rond de bestaande woning gelegd. Het woonhuis moet binnen betreffend bouwvlak zijn gesitueerd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Gebleken is dat het opgenomen bouwvlak geen recht deed aan de bestaande situatie. De verbeelding is hiertoe alsnog aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

- De verbeelding is aangepast conform de bestaande situatie.

**Z4. Van Warendorp B.V., de heer J. van Warendorp, Zuid Voorstraat 40, 3295 BW 's-Gravendeel**

Zienswijze:

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze betrekking heeft op het perceel Rijkestraat 39 in 's-Gravendeel. In 1985 waren in het toenmalige bestemmingsplan de bestemmingen 'woondoeleinden/kantoren', 'erf' en 'tuin' opgenomen. De gemeente heeft destijds aangegeven dat opslag voor het bedrijf was toegestaan en daarbij is het verzoek gedaan om geen opslag aan de Rijkestraat te doen.

Het heeft reclamant verbaasd dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming is gewijzigd naar 'bedrijfsdoeleinden' met de toevoeging 'transportbedrijven zonder bebouwing'. De bestemming geldt voor het hele perceel, dus ook langs de Rijkestraat waar eerst geen opslag was toegestaan. Het verzoek van reclamant is om bij eventuele bedrijfsverplaatsing in de toekomst de bouw van een woning met garage/schuur en tuin toe te staan. Van bedrijfsverplaatsing is op dit moment nog geen sprake. Bij verplaatsing van het bedrijf is het niet in het belang van de omwonenden dat zich ter plaatse een nieuw grootschalig bedrijf kan vestigen.

### Beoordeling:

De bestemming, die in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Rijkestraat 39 in 's-Gravendeel is opgenomen, is in grote lijnen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern 2006' heeft het perceel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met de toevoegingen 'transportbedrijven' en 'zonder bebouwing'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijf' opgenomen. Aan de zijde van de Rijkestraat is geen bouwvlak opgenomen. Derhalve is daar geen bebouwing toegestaan. Het bovenstaande is in lijn met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Conserverend wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming van het perceel Rijkestraat 39 naar een woonbestemming en het oprichten van een woning moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkelingen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij komt dat van eventuele bedrijfsverplaatsing op dit moment nog geen sprake is. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient reclamant zijn verzoek goed te onderbouwen, moet de haalbaarheid op een aantal (milieu)aspecten worden aangetoond en moeten alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Gezien de ligging van het perceel in de bebouwde kom van 's-Gravendeel is overigens de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in beginsel goed voorstelbaar.

### Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

## **Z5. De heer A. Verkerk, Haneweg 6, 4305 AA Ouwkerk Zld**

### Zienswijze:

De reactie van reclamant heeft betrekking op het perceel Nieuweweg 32a in 's-Gravendeel. Aangegeven wordt dat het nieuwe bestemmingsplan ernstige beperkingen in de bouwmogelijkheden geeft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit vanwege de omzetting van de bestemming 'wonen' naar de bestemming 'tuin'. Daardoor ontstaat een aanzienlijke economische schade. Bovendien is de bestemming 'tuin' niet de juiste bestemming voor een stukje weiland met een oude varkensschuur. De oorspronkelijke bestemming was 'agrarisch'. De bestemming is in de loop der tijd onopgemerkt omgezet naar bouwgrond en tuin. In het verleden is diverse malen met de gemeente gesproken over de mogelijkheid om de bouwvlakken samen te voegen tot één bouwperceel. In 1992 was dat niet mogelijk vanwege de geluidscontour van bedrijventerrein Groote Lindt. Deze contour is inmiddels kleiner geworden en vormt derhalve geen belemmering meer.

### Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravendeel is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. Voor nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte.

De bestemmingen 'wonen' en 'tuin' in het ontwerpbestemmingsplan zijn nagenoeg 1-op-1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern 2006'. Het wijzigen van de bestemming 'tuin' van het perceel Nieuweweg 32a naar een woonbestemming moet

gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Het is niet wenselijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan de ontwikkeling, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Daarbij dient reclamant zijn verzoek goed te onderbouwen, moet de haalbaarheid op een aantal (milieu)aspecten worden aangetoond en moeten alle belangen zorgvuldig worden afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**Z6. De heer M.M. Korpershoek, Strijenseweg 51, 3295 KN 's-Gravendeel**

Zienswijze:

In het ontwerpbestemmingplan is een bouwvlak opgenomen op het perceel Strijenseweg 51 in 's-Gravendeel voor de bouw van een nieuwe (extra) woning. Het verzoek van reclamant is om het bouwvlak in zuidelijke richting te verschuiven tot op een afstand van 3 meter van de grens met het gemeentelijk eigendom. De reden is dat de grond met de bestemming tuin ook eigendom is van reclamant. Het tussenliggende gedeelte van het perceel waar nu een (varkens)schuur staat, kan in dat geval eventueel de bestemming 'tuin' krijgen. Reclamant geeft tot slot aan, dat hij eventueel bereid is tot aankoop van het aanliggende perceel gemeentegrond.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravendeel is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat bestaande, legale situaties worden voorzien van een actuele bestemmingsregeling, waarbij nieuwe beleidskaders dienen te worden doorvertaald. In het vigerende bestemmingsplan 'Bevershoek - 't Schenkeltje' was op de plek, waar in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak is opgenomen, reeds een bouwvlak aanwezig. Ook zijn in het verleden door de gemeente toezeggingen gedaan dat een extra woning kon worden gebouwd op grond van de geldende rechten. De vigerende bouwmogelijkheid is derhalve geconsolideerd in het nieuwe plan. Op het moment dat verplaatsing van het bouwvlak aan de orde is, dient overwogen te worden of dat wenselijk is en (milieutechnisch) haalbaar. Voor zover de gemeente al wenst mee te werken aan deze wijziging, dan zou deze middels een separate planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. Alle belangen zullen dan zorgvuldig worden afgewogen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

**Z7. De heer J.R. Callewaert en mevrouw A. Callewaert - de Groot, Zuid Voorstraat 2, 3295 BW 's-Gravendeel**

Zienswijze:

Reclamanten hebben op 26 mei 2013 een pro forma zienswijze ingediend. In de zienswijze zijn geen inhoudelijke gronden aangevoerd. Op 28 mei 2013 hebben reclamanten aangegeven de zienswijze in te willen trekken.

Beoordeling:

Het intrekken van de zienswijze is voor kennisgeving aangenomen. Aangezien er geen inhoudelijke gronden zijn aangevoerd, zijn er ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.



### **3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

- Op de totale percelen aan de Noord Voorstraat 1 tot en met 29 in 's-Gravendeel is de maximaal toegestane hoogte op de voorpercelen gewijzigd van 4 meter naar 7 meter.
- Op de verbeelding zijn goothoogten en omissies van bouwvlakken gecorrigeerd conform het vigerende bestemmingsplan.