

# Raadsvoorstel



**VERGADERING GEMEENTERAAD**  
**d.d. 28 oktober 2014**  
**Agendapunt 10**

Aan  
de raad van de gemeente  
**Strijen**

**Zaaknummer: Z.00081**  
**Documentnummer: INT.02153**

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dorpskern Strijen 2014**

Strijen: 16 oktober 2014

Ten behoeve van een actuele en adequate bestemmingsplanregeling voor de dorpskern van Strijen en enkele bebouwingslinten die als uitloper van de dorpskern kunnen worden gezien, is een nieuw bestemmingsplan Dorpskern opgesteld. Het bestemmingsplan vervangt (geheel of gedeeltelijk) de volgende bestemmings-/wijzigingsplannen: Dorpskern, De Wagemaecker, Schoolstraat, Schenkelhof, Dorp III 2012, Dorp III en Kerkstraat 41a.

## Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpskern Strijen 2014" heeft in het kader van inspraak vanaf 10 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn 18 inspraakreacties ontvangen. Een samenvatting van de reacties, de beantwoording hiervan en conclusie naar aanleiding van de reacties zijn opgenomen in de nota van inspraak en overleg. Een aantal reacties gaf aanleiding wijziging(en) door te voeren in het ontwerp bestemmingsplan.

## Overlegreacties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tevens overleg gepleegd met diverse (overheids) instanties. Van het Waterschap Hollandse Delta is een overlegreactie ontvangen. Deze reactie gaf aanleiding de tekst van paragraaf 8.2 opgenomen in de toelichting aan te passen. Hierin is een tekst opgenomen over de compensatievrijstelling die geldt bij een toename van de verharding. Het Waterschap wijst ons in zijn reactie op het feit dat deze compensatievrijstelling is verhoogd van 250 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

## Ontwerp bestemmingsplan

In vervolg op het bovenstaande is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan "Dorpskern Strijen 2014" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 mei 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met plannaam "Dorpskern Strijen 2014" en met planidentificatie

NL.IMRO.0617.bpdk-on01 is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Mr. L. Bolier, namens de eigenaar van Oranjestraat 38.
2. Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 namens de eigenaar van Oranjestraat 28.
3. De eigenaar van Bosweg 8.
4. Salvatori, Oude Havenweg 3.
5. De eigenaar van Kerkstraat 69, 71 en 73.
6. DAS Rechtsbijstand, namens de eigenaar van Boompjesstraat 59.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. In de vergadering van de Commissie Wonen en Werken van 2 september jl. zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Hiervan hebben de indieners hierboven genoemd onder 1, 4 en 5, gebruik gemaakt. Hier zijn geen aanvullingen op de zienswijzen uit naar voren gekomen.

De zienswijzen, onze beantwoording en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen vindt u in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen treft u als bijlage bij dit voorstel aan. Deze nota moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd en maakt hierdoor integraal onderdeel uit van dit voorstel. Graag verwijzen wij u hiernaar.

#### Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor het volgende te besluiten:

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Dorpskern Strijen 2014" en dienovereenkomstig te beslissen;
2. het bestemmingsplan "Dorpskern Strijen 2014" met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart), dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro en met identificatiecode "NL.IMRO.0617.bpdk-on01" is vastgelegd, met in achtneming van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, **gewijzigd** vast te stellen;
3. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen te zenden aan de indieners van de zienswijzen.
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het voornemen bestaat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De commissie Wonen & Werken heeft in haar vergadering van 7 oktober 2014 unaniem positief over dit voorstel geadviseerd

Burgemeester en wethouders van Strijen,

De secretaris,

de burgemeester,

C.J. de Visser

A.J. Moerkerke

# Raadsbesluit



**VERGADERING GEMEENTERAAD**  
**d.d. 28 oktober 2014**  
**Agendapunt 10**

De raad van de gemeente Strijen;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 16 oktober 2014 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan Dorpskern Strijen 2014;

overwegende:

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Dorpskern Strijen 2014” met bijbehorende stukken (inclusief het ontwerp-besluit) vanaf 26 mei 2014 tot 7 juli 2014 voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen;

dat het plan in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm is vastgelegd en het ontwerp van het bestemmingsplan ook langs de elektronische weg ter inzage heeft gelegen;

dat van de ter inzage legging op 23 mei 2014 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad “Het Kompas” en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn zes zienswijzen zijn ontvangen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. vast te stellen de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Dorpskern Strijen 2014”;
2. het bestemmingsplan “Dorpskern Strijen 2014” met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart), dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro en met identificatiecode “NL.IMRO.0617.bpdk-on01” is vastgelegd, met in achtneming van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, **gewijzigd** vast te stellen;
3. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen te zenden aan de indieners van de zienswijzen.



4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het voornemen bestaat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen,  
gehouden op 28 oktober 2014

de griffier,



M.A. Bourdrez

de voorzitter,



A.J. Moerkerke



# Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

## Bestemmingsplan “Dorpskern Strijen”

Reacties op het ontwerp d.d. 19 mei 2014

*Gemeente Strijen  
1 september 2014*

Bchoort bij besluit van de  
raad van de gemeente  
Strijen d.d. 28 OKT 2014  
De griffier,

Deze uitgave is tot stand gebracht door  
KuiperCompagnons, Rotterdam

in opdracht van  
Gemeente Strijen  
Postbus 5881, 3290 ED Strijen  
tel. 078 6748200  
info@strijen.nl  
www.strijen.nl

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

# 1. TOELICHTING OP DE “NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN”

## **Het bestemmingsplan “Dorpskern Strijen”**

De gemeente Strijen werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de dorpskern van Strijen. Het nieuwe plan is een actualisatie van de voorgaande bestemmingsplannen. Het handhaven van de rechten uit de voorgaande plannen is in principe het uitgangspunt voor het nieuwe plan, maar er zijn wel enkele wijzigingen doorgevoerd.

## **Het plangebied van het bestemmingsplan**

Het plangebied omvat de dorpskern van Strijen, alsmede enkele oude bebouwingslinten die als ‘uitloper’ van deze kern kunnen worden gezien. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Keen en de woningen aan de Oud Bonaventurasedijk. Aan de oostzijde heeft de plangrens een meer grillig verloop. Aan deze zijde wordt het plangebied grofweg begrensd door de agrarische percelen ten zuiden van de Oud Bonaventurasedijk, de Apollostraat, de Oranjewijk en de (woningen aan de) Schelpweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Schenkeldijk, de nieuwbouw rondom Dam en de woningen aan de Weelsedijk. De westelijke plangrens wordt grofweg gevormd door de woningen aan de Weelsedijk, de Maalderij en de Keen. Binnen het voorgenoemde plangebied is locatie De Striene gelegen, waarvoor recentelijk een bijzonder bestemmingsplan is opgesteld. Derhalve is deze locatie niet opgenomen in het voorliggende plangebied.

## **De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan**

De bestemmingsplanprocedure is begonnen met de informele terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan, gedateerd op 21 januari 2014, heeft vanaf 10 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot 24 maart 2014. Op 11 maart 2014 werd tevens een werksessie gehouden over enkele concrete onderwerpen in het bestemmingsplan. Het beeldverslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om de omwonenden c.q. belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken bij het bestemmingsplan, en om onvolkomenheden in het plan te signaleren.

De gemeente heeft het voorontwerp ook toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden gedurende de eerder genoemde zes weken een overlegreactie indienen.

De inspraak- en overlegreacties die op het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen, zijn beantwoord in de Nota van Inspraak en Overleg. Deze nota (d.d. 19 mei 2014) is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de nota is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moesten worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve wijzigingen opgesomd in een los document. Dit zijn verbeteringen, aanvullingen en/of veranderingen die de gemeente zelf wilde doorvoeren in het ontwerpbestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties is de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkwamen, en de ambtshalve wijzigingen, zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

## **De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan “Dorpskern Strijen” was op 19 mei 2014 gereed. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormde de formele start van de bestemmingsplanprocedure. Deze

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

terinzagelegging is van tevoren bekend gemaakt via de gebruikelijke media. Gedurende de terinzagelegging kon een ieder desgewenst een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf maandag 26 mei tot en met 7 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen:

1. Mr. L. Bolier namens privépersoon, **Oranjestraat 38**. Brief d.d. 3 juni 2014.
2. Juridisch-planologisch adviesbureau R3 namens privépersoon, **Oranjestraat 28**. Brief d.d. 19 juni 2014.
3. Privépersoon, **Bosweg 8**. Brief d.d. 20 juni 2014
4. **Salvatori**. Brief d.d. 2 juli 2014.
5. Privépersoon, **Kerkstraat 69, 71 en 73**. Brief d.d. 4 juni 2014, ontvangen d.d. 4 juli 2014.
6. DAS Rechtsbijstand namens privépersoon, **Boompjesstraat 59**. Brief d.d. 4 juli 2014.

Al deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

In de vergadering van de Commissie Wonen en Werken zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Hiervan hebben 3 indieners van een zienswijze gebruik gemaakt.

In verband met de privacy van privépersonen worden hun gegevens niet in deze "Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" vernoemd, maar zijn deze separaat beschikbaar.

In de voorliggende "Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" worden, in hoofdstuk 2, de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijzen, veranderingen moeten worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Buiten de afhandeling van de zienswijzen zijn er ook enkele wijzigingen die ambtshalve in het bestemmingsplan moeten worden doorgevoerd. Het betreft wijzigingen die als gevolg van nacontrole en/of gewijzigde inzichten wenselijk zijn. Deze worden in hoofdstuk 3 van deze nota behandeld.

### **Verdere procedure**

Na het afhandelen van de zienswijzen en het verwerken van de ambtshalve wijzigingen kan het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling ligt het plan nog eenmaal ter inzage: de beroepstermijn. Na afloop van deze termijn treedt het plan in werking (als geen procedures worden gestart).



TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

## 2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
<p>1. <b>Mr. L. Bolier namens privépersoon, Oranjestraat 38. Brief d d 3 juni 2014.</b></p> <p>(a) Namens reclamant wordt opgemerkt dat de toegestane bouwmogelijkheden op het perceel aan de Oranjestraat 38 op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Volgens reclamant kan er ter plaatse niet worden voldaan aan artikel 19.2.1 onder c, waarin is opgenomen dat het perceel tot 40% mag worden bebouwd met woningen, aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen en artikel 19.2.2. onder j, waarin is opgenomen dat bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde ten minste 3,00 meter en aan de andere zijde ten minste 5,00 meter tot de perceelgrens bewaard dient te blijven, terwijl het hoofdgebouw ook minimaal 8 meter uit de achterperceelgrens gebouwd moet worden. Reclamant stelt dat, gezien voornoemde bepalingen, de bestaande bebouwing op het perceel van reclamant onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Nu het niet de bedoeling is dat de situatie ter plaatse binnen de planperiode wordt beëindigd, is het niet juist dat er ter plaatse sprake is van een overgangsrechtelijke situatie. Reclamant verzoekt de regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>(b) Daarbij wordt tevens verzocht om een toegestane hoogte vast te stellen die minimaal gelijk is aan de hoogte van de omliggende/naastliggende bebouwing.</p> <p>(c) In de hiervoor genoemde bepalingen wordt verwezen naar "perceel". Volgens reclamant is het niet duidelijk wat onder "perceel" moet worden verstaan. Derhalve wordt verzocht dat begrip te verklaren.</p>	<p>(a) Het bouwvlak ter plaatse van het perceel van reclamant is ingetekend op basis van het vigerende bestemmingsplan "Dorp III". Ook de regels die voor het perceel van reclamant gelden, zijn uit dit bestemmingsplan overgenomen. Het overnemen van de vigerende situatie is het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan.</p> <p>Het is correct dat op het perceel van reclamant niet voldaan kan worden aan de bepalingen genoemd in artikel 19.2.1 onder c en artikel 19.2.2. onder j en k. Echter, als gevolg daarvan is er geen sprake van een overgangsrechtelijke situatie, zoals reclamant stelt. Gelet op artikel 29.2 van de regels (bestaande matenregeling) is het de bedoeling om bestaande bebouwing met van de regels afwijkende maten toe te staan, als deze bebouwing is opgericht conform een vergunning. Dat betreft tevens de bebouwing op het perceel van reclamant. Hierbij is herbouw (op dezelfde plaats) tevens mogelijk. De formulering van artikel 29.2 is echter niet helemaal helder en zal worden aangepast. Thans wordt alleen verwezen naar bouwwerken die bij of krachtens de <i>Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</i> aanwezig zijn of in uitvoering zijn. Hieraan zal nog worden toegevoegd dat ook bouwwerken die krachtens de <i>Woningwet (oud)</i> zijn gebouwd en waarvan de maten niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan, toelaatbaar zijn. De regels worden derhalve aangepast.</p> <p>(b) Voor het pand is in het bestemmingsplan een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter (met daarbovenop een kap met een helling van maximaal</p>	<p>De zienswijze is deels ongegrond, deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:</p> <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artikel 29.2 zal worden aangepast, in die zin dat ook bouwwerken die krachtens of bij de Woningwet (oud) zijn gebouwd en waarvan de maten afwijken, zijn toegelaten.</li> <li>- in artikel 1 zal het begrip "perceel" worden toegevoegd. In de omschrijving van dit begrip zal worden verwezen naar het begrip "bouwperceel".</li> <li>- Op het perceel Oranjestraat 38 wordt de afkorting 'W' van "Wonen" opgenomen op de verbeelding</li> <li>- De afwijkende maatvoering van het schetsplan zullen wij verwerken in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</li> </ul>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>(d) Door de initiatiefnemers is een voorstel voor een nieuwe eco-woning aan de Oranjestraat 38 ingediend.</p>	<p>60 graden), terwijl de feitelijke goothoogte slechts ongeveer 3,5 meter bedraagt. Er is dus ruimte om de goothoogte desgewenst te verhogen. De omliggende panden hebben dezelfde regeling. Naar onze mening is de toegestane hoogte van het betreffende pand dan ook reeds gelijk aan de toegestane hoogte van de omliggende/naastliggende bebouwing. Overigens blijkt uit een pdf en de analoge versie van de verbeelding niet goed dat dit betreffende perceel de bestemming "Wonen" heeft en de omliggende percelen de bestemming "Wonen - 1". Er is wel een bestemmingsgrens ingetekend, maar omdat volgens de SVBP beide bestemmingen dezelfde kleur geel hebben, is het onderscheid niet duidelijk. Daarom zal de afkorting "W" van "Wonen" worden opgenomen op het perceel. Overigens is het in de leidende versie van het plan, de digitale versie op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>, wel goed duidelijk welke bestemming hier geldt.</p> <p>(c) Wij zijn het met u eens dat het begrip "perceel" omschreven moet worden in de regels van het bestemmingsplan. Derhalve zal het begrip aan artikel 1 van de regels worden toegevoegd. Bij de omschrijving zal worden verwezen naar het begrip "bouwperceel". Met "perceel" wordt namelijk hetzelfde bedoeld als met "bouwperceel".</p> <p>(d) Wij hebben het voorstel stedenbouwkundig beoordeeld. Er is sprake van de realisatie van een nieuwe eco-woning, opgetrokken uit voornamelijk hout. De stedenbouwkundige beoordeling luidt als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is positief dat een leegstand pand wordt herontwikkeld.</li> <li>• De woonfunctie past prima</li> <li>• De hoogte van de nieuwe woning hoogte past prima. Aan de achterzijde wordt het gebouw iets dieper dan het huidige pand, maar dit is</li> </ul>
--	--

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
	<p>niet onoverkomelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De oriëntatie van het gebouw is naar de straat; dit is positief omdat de inbreuk op de privacy van de achtergelegen woningen op die manier minimaal is.</li> <li>Het nieuwe gebouw wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als het bestaande gebouw; dit is positief omdat het straatbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.</li> <li>Door de bijzondere vormgeving en architectuur is sprake van een eigen losstaand object, wat goed past op deze plek in het wijke.</li> </ul>	<p>Uw uiteenzetting over het wijzigen (inperken) van de bestemming is correct: waar in het vigerende plan de oppervlakte van een detailhandelsvestiging in levensmiddelen niet gemaximeerd is, is dit in het nieuwe bestemmingsplan wel het geval. Dit is bewust gedaan.</p> <p>Zoals in de toelichting reeds uiteen is gezet, is in de Centrumvisie uit 2010 een integrale visie op de dorpskern van Strijen gegeven. In de Centrumvisie is een zone Dorpscentrum bepaald. In deze zone zijn twee locaties aangewezen als supermarktlocatie, namelijk de locatie van de Albert Heijn aan de Kerkstraat en de voormalige C1000-locatie aan de Oranjestraat. In het kader van de Centrumvisie is tevens onderzoek gedaan naar de planologisch-distributieve ruimte binnen Strijen. Er zou voor supermarkten een uitbreidingsruimte zijn van 600-1100 m<sup>2</sup> WVO. Bij het vaststellen van de Centrumvisie is ervoor gekozen om uitbreidingsruimte te reserveren voor de verdere ontwikkeling van de bestaande supermarkten. Er is niet gekozen voor een derde</p>	<p>De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>
<p>2. Juridisch-planologisch adviesbureau R3 namens privépersoon, Oranjestraat 28. Brief d.d. 19 juni 2014.</p> <p>In het pand Oranjestraat 28 zijn thans de winkels Etos, Blokker en Bruna gevestigd. Voorheen zat hier de C1000. Het thans geldende bestemmingsplan 'Dorpskern' uit 2004 staat toe dat zich op de begane grond van gebouwen, detailhandelsbedrijven mogen vestigen, zonder beperking ten aanzien van de omvang hiervan. In het ontwerpbestemmingsplan is het pand bestemd als "Centrum" waarbij in artikel 5.4.2. is bepaald dat detailhandel in levensmiddelen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> is toegestaan (behalve indien de aanduiding 'supermarkt' is opgenomen; deze aanduiding ontbreekt voor het perceel Oranjestraat 28). Uit de toelichting blijkt dat deze verenging van de bestemming ook doelbewust is opgenomen: alleen voor de Albert Heijn is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'supermarkt' opgenomen. De gebruiksrechten van Oranjestraat 28 worden zo onaanvaardbaar beperkt en de waarde van het pand zal verminderen. Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de bestaande rechten en alsnog de mogelijkheid op te nemen voor het vestigen van een supermarkt.</p>			

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

	<p>supermarkt. Inmiddels is de C1000 aan de Oranjestraat niet langer aanwezig waardoor er nog maar één supermarkt in Strijen aanwezig is. Omdat dit een onwenselijke situatie is, heeft de gemeente een locatie- en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd (2011) naar de mogelijkheden voor een tweede supermarkt. De voormalige C1000-locatie en de locatie De Striene kwamen hierbij als meest geschikte locatie naar voren voor permanente vestiging. Probleem van de C1000-locatie is en was de beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen. De locatie is slechts geschikt als supermarktlocatie mits er voldoende parkeren gerealiseerd kan worden. Dat stuit op ruimtelijke en functionele problemen. Daarom is ervoor gekozen de tweede supermarkt op de locatie De Striene te realiseren. Hiervoor is een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd.</p> <p>Ook in de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 is de locatie De Striene voor de supermarkt expliciet aangegeven. Na de bouw van de nieuwe supermarkt op deze locatie is er sprake van een geconcentreerde ligging van beide supermarkten, waarbij de parkeervoorzieningen eveneens geconcentreerd zijn.</p> <p>Vanwege het hierboven genoemde beleid en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is het niet langer wenselijk om supermarkten integraal toe te laten in de centrumbestemming in de dorpskern. Daarom is de maximale omvang van 500 m<sup>2</sup> voor een detailhandelsvestiging in levensmiddelen (=een supermarkt) in het leven geroepen. Vooruitlopend op deze nieuwe regeling heeft de gemeente Strijen in oktober 2013 –al een voorbereidingsbesluit genomen waarin, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt zou worden voor de verwezenlijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming. Het voorbereidingsbesluit bepaalde dat het verboden was om het gebruik van de gronden of bouwwerken te</p>
--	--

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

	Zaakwijze	Beantwoording	Conclusie
<p><b>3.</b></p> <p><b>Privepersoon, Bosweg 8. Brief d.d. 20 juni 2014</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat hij als gevolg van een wijziging in zijn persoonlijke omstandigheden genoodzaakt is om de garage uit te breiden op zijn perceel aan de Bosweg 8. Het betreft een uitbreiding van 2 meter aan de oostkant van de garage over de volle breedte. Reclamant verzoekt medewerking te verlenen aan het voorgenomen bouwplan.</p>	<p>wijzigingen in een ander gebruik. Van dit verbod kon ook worden afgeweken, maar niet wanneer het betreffende gebruik een zelfbedieningswinkel betrof waar verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten worden verkocht (=een supermarkt). De nieuwe regeling was dus voorzienbaar en gestoeld op geldend consistent beleid.</p>	<p>Uw perceel heeft een woonbestemming, waarbij het bouwvlak strak -langs de zijgevel van het hoofdgebouw en de zijgevel van de bestaande garage ligt. Het betreft een voortzetting de vigerende situatie.</p> <p>De door u verzochte uitbreiding van de bestaande garage past niet binnen het bouwvlak. Het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is het overnemen van de vigerende rechten. In beginsel wordt niet meegewerkt aan nieuwe bouwplannen. Teneinde het bouwplan van reclamant mogelijk te maken, zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Wij zijn namelijk bereid - onder voorwaarden - aan de gewenste uitbreiding medewerking te verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 4 bijlage II Bor (de 'kruimelgevallenregeling'). Hiertoe moet het bouwplan wel eerst inhoudelijk-stedenbouwkundig worden beoordeeld en akkoord worden bevonden. Wij zien uw concrete verzoek (inclusief tekeningen) hieromtrent dan ook graag tegemoet.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>
<p><b>4.</b></p> <p><b>Salvatori. Brief d.d. 2 juli 2014.</b></p> <p>Reclamant ziet in de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie een duidelijke bereidheid van de gemeente om aan het verzoek tegemoet te komen en het bestemmingsplan zodanig te formuleren, dat de huidige activiteiten van Salvatori kunnen worden voortgezet – waarvoor dank.</p> <p>Het slot van de reactie in de Nota van Inspraak en</p>	<p>Met het woord 'koppeling' in de beantwoording van de inspraakreactie wordt bedoeld dat deze functie wordt toegevoegd aan de functies die binnen de bestemming "Maatschappelijk" al mogelijk waren. Daartoe is, naar aanleiding van uw inspraakreactie, dan ook de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' toegevoegd aan de bestemming. Zoals u in de regels</p>	<p>De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>Overleg kan echter bij de lezer nog vragen oproepen. Er wordt gesproken over een voorgenomen 'koppeling' van de horecafunctie (tot en met categorie 2) aan de maatschappelijke bestemming. De huidige activiteiten passen zonder meer binnen horecacategorie 1 en 2 en zoals bekend omvat dit – al tientallen jaren lang – o.a. ook salenverhuur, het verzorgen van broodmaaltijden en buffetten voor groepen bezoekers, het verzorgen van recepties, etc. Deze activiteiten vinden altijd plaats op aanvraag/afsprake. Hierbij wordt in beginsel geen onderscheid gemaakt naar gebruiker of type gebruik (kerkelijk, maatschappelijk, bedrijven, bus-toeristen etc). Dat roept de vraag op, wat bedoeld wordt met de 'koppeling' aan de maatschappelijke bestemming. Het is zoals u het verwoordt in de genoemde nota: "een programmering die bestaat uit een mix van activiteiten. Horeca maakt deel uit van deze verschillende activiteiten". Reclamant verzoekt om een bevestiging dat het bestemmingsplan aan Salvatori de ruimte biedt de huidige activiteiten voort te zetten en te opereren binnen de genoemde horecacategorieën zonder aanvullende beperkingen t.a.v. categorieën gebruikers en activiteiten.</p>	<p>van het ontwerpbestemmingsplan (in artikel 12 "Maatschappelijk") kunt lezen is ter plaatse van deze aanduiding <i>fevens</i> horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Wat onder die categorieën wordt verstaan, kunt u terugvinden in de als bijlage 2 bij de regels opgenomen "Staat van Horeca-activiteiten". Het gaat onder meer om salenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen). Naar ons oordeel is de bestemmingslegging van het gebouw Salvatori hiermee afdoende en zijn de huidige activiteiten daarbinnen mogelijk. Wel zullen wij - in overeenstemming met de bestemmingsplanregeling die geldt voor het Dorpshuis aan het Stockholmplein - het gebruik van het desbetreffende perceel voor horeca beperken tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Deze specifieke gebruiksregel zal aan de regels van de bestemming "Maatschappelijk" worden toegevoegd en als ambtshalve wijziging worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 3 van deze Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen).</p>	<p>De zienswijze is deels ongegrond, deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen: Op de percelen 69, 71 en 73 worden de aanduidingen (dv) en (k) opgenomen. Dit maakt het mogelijk de percelen 69, 71 en 73 te gebruiken voor wonen of dienstverlening of kantoor.</p>
<b>Zienswijze</b>		
<b>Beantwoording</b>		
<p><b>5. Privépersoon, Kerkstraat 69, 71 en 73. Brief d.d. 4 juni 2014, ontvangen d.d. 4 juli 2014.</b></p> <p>In de reactie op de inspraakreactie van reclamant, heeft de gemeente aangegeven dat de opgenomen aanduidingen op de adressen Kerkstraat 69, 71 en 73 het mogelijk maken dat de bestaande functies zijn toegestaan. Reclamant is echter van mening dat de bestaande situatie wordt ingeperkt. Komende van een bestemmingsplan waarin het pand "Centrumdoeleinden" had, waar detailhandel en dienstverlening zonder meer mogelijk waren en kantoor na overleg werd toegestaan, worden de functies nu redelijk hard verdeeld over de verschillende compartimenten van het ene pand. Op de ene ruimte komt een bestemming kantoor (k) en op de andere ruimte dienstverlening (dv) en de bestemming</p>	<p>Zoals we ook al in de beantwoording van uw inspraakreactie hebben aangegeven, is – op grond van de Centrumvisie – de vigerende centrumbestemming ter plaatse gewijzigd naar een woonbestemming. Met de Centrumvisie wordt namelijk ingezet op een compactere winkelcluster. De percelen Kerkstraat 69, 71 en 73 behoren niet tot dit winkelcluster. Op deze locatie ligt het accent op 'wonen'. Gelet daarop is de woonbestemming opgenomen. Voor de bestaande niet-woonfuncties zijn specifieke, toereikende aanduidingen opgenomen: dienstverlening (dv) op nummer 71 en kantoor (k) op nummer 73. Nu nummer 71 leeg staat zullen wij op de percelen 69, 71 en 73 de</p>	<p>De zienswijze is deels ongegrond, deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen: Op de percelen 69, 71 en 73 worden de aanduidingen (dv) en (k) opgenomen. Dit maakt het mogelijk de percelen 69, 71 en 73 te gebruiken voor wonen of dienstverlening of kantoor.</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>detailhandel (dh) vervalt volledig.</p> <p>Dit zou kunnen betekenen dat als het bestaande kantoor wil uitbreiden binnen hetzelfde pand, ze aan de andere kant van de muur niet de juiste bestemming zouden hebben. Het pand 73, 71 en 69 is één onlosmakelijk verbonden geheel. Reclamant kan als eigenaar niet een gedeelte verkopen omdat het een door elkaar lopend geheel is. Een gedeelte van woonhuis 69 bevindt zich onder winkels 71 en 73. Reclamant bezoekt daarom om in ieder geval het winkelgedeelte dezelfde bestemmingen te geven. Die kunnen het reclamant, in een moeilijke verhuurmarkt, mogelijk maken om het toch op een nette manier te verhuren wat de leefbaarheid van het gebied ten goede komt.</p> <p>Eén van de aspecten van het bestemmingsplan is het vastleggen van de impact op de omgeving van de activiteit op een bepaalde locatie, zodat bij grote verandering voor de omwonenden een wijzigingsprocedure gevolgd kan worden waardoor iedereen de gelegenheid krijgt invloed uit te oefenen op deze verandering. Komend van een situatie waar dienstverlening en detailhandel zonder meer mogelijk was, is reclamant van mening dat de impact op de omgeving van detailhandel en dienstverlening en kantoor min of meer gelijk zal zijn. Reclamant wenst dus graag die bestemmingen op de complete winkel. Dit doet ook meer recht aan het behouden van de bestaande functie zoals de intentie was in het nu voorgestelde plan. Concreet stelt reclamant voor om op beide verhuurbare ruimtes de bestemmingen kantoor (k), detailhandel (dh) en dienstverlening (dv) toe te staan en de scheiding van functies binnen hetzelfde pand ongedaan te maken.</p>	<p>aanduidingen kantoor en dienstverlening opnemen. Dit maakt het mogelijk de percelen 69, 71 en 73 te gebruiken voor wonen of kantoor of dienstverlening. Omdat de percelen al enige tijd geen winkelfunctie meer hebben zien wij geen aanleiding ter plaatse méér functies mogelijk te maken.</p>	
<p><b>6. DAS Rechtsbijstand namens privepersoon, Boompjesstraat 59. Brief d.d. 4 juli 2014.</b></p> <p>(a) In het vigerende plan heeft het pand Boompjesstraat</p>	<p>(a) Zoals we in de beantwoording van uw</p>	<p>De zienswijze is ongegrond.</p>
<p><b>Zienswijze</b></p>	<p><b>Beantwoording</b></p>	<p><b>Conclusie</b></p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding



<p>59 nog een winkel- en bedrijfsbestemming. De gemeente heeft reclamant een aantal jaren geleden benaderd of zij er iets voor voelden om dit om te zetten in een woonbestemming. Reclamant had en heeft daar geen behoefte aan. Thans wordt reclamant geconfronteerd met de wijziging in het bestemmingsplan en wenst deze de oude mogelijkheden te behouden om ter plaatse te mogen wonen (ongeacht of er sprake is van een bedrijfswoning of niet).</p> <p>In de toelichting van het ontwerp is aangegeven dat de voormalige werkplaats/smederij op het adres inmiddels is beëindigd en dat de milieuvergunning is komen te vervallen, en dat daarom de feitelijk aanwezige situatie bestemd is. Reclamant wijst er echter op dat niet de feitelijke situatie is bestemd: in het gedeelte waar het bedrijf is bestemd onder het oude bestemmingsplan, heeft reclamant meerdere voertuigen staan waar hij aan sleutelt. Daarnaast verricht hij daar voor anderen soms werkzaamheden. De bedrijfsruimte is volledig ingericht met daarvoor bestemde moderne gereedschappen en machines. Reclamant wenst deze mogelijkheid te behouden en mogelijk anderszins uit te kunnen breiden met het oog op de toekomst. Er staat immers een bedrijf ingeschreven op het adres Boompjesstraat 59. Deze activiteiten zijn feitelijk aanwezig en reeds bij de gemeente bekend. Hier is ten onrechte planologisch geen rekening mee gehouden.</p> <p>Reclamant wenst niet zozeer een bedrijf in de metaal categorie III voort te zetten, maar wel een bedrijf. Daarnaast zal dit jaar nog de huidige bedrijfsvorm van ZZP zeer waarschijnlijk wijzigen naar een B.V. waar van alles onder gehangen kan worden. Een aantal jaar geleden heeft de gemeente in het eerder genoemde gesprek aangegeven dat een milieuvergunning voor een garagebedrijf wel tot de mogelijkheden behoorde.</p> <p>(b) Daarnaast behelst de wijziging méér dan alleen het</p>	<p>inspraakreactie al aangaven, is het inderdaad correct dat de bestemmingslegging op het adres, ten opzichte van het vorige plan, is ingeperkt. Omdat de smederij/constructiewerkplaats is beëindigd en de milieuvergunning ter plaatse is komen te vervallen – uit informatie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat de ruimte sinds 2005 niet meer bedrijfsmatig wordt gebruikt – is de bedrijfsbestemming niet langer gewenst. Op het adres is door de omgevingsdienst ook geen nieuwe melding ontvangen. In lijn met het bepaalde uit de Centrumvisie, waarin wordt ingezet op een compacter winkelcluster, is het in 'uitlopers' zoals de Boompjesstraat niet langer gewenst om de bestemmingen voor niet-woonfuncties (winkels, bedrijvigheid) uit het voorgaande plan integraal over te nemen. Daar zijn dus bewust functies wegbestemd en is beoogd de feitelijk aanwezige situatie te bestemmen. Daar bovenop komt dat het behouden van de niet-woonbestemmingen niet gewenst is in relatie tot het achter het perceel te ontwikkelen woongebied. Overigens zijn er binnen de opgenomen woonbestemming mogelijkheden voor het exploiteren van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Zie hiervoor de 'specifieke gebruiksregels' (artikel 19 lid 4.2.).</p> <p>(b) In het voorgaande plan had het pand Boompjesstraat 59 inderdaad de bestemming "Woon- en detailhandelsdoeleinden". In het nieuwe plan is alleen de woonbestemming opgenomen. Ook dit heeft te maken met het beleid uit de Centrumvisie dat gericht is op een compact centrumgebied. Alleen de feitelijk aanwezige niet-woonfuncties buiten dit compacte centrumgebied zijn in het plan van een functieaanduiding voorzien. In de toelichting van het bestemmingsplan is hier voldoende aandacht aan besteed.</p>	<p>Geen wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk</p>
---	---	---

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>niet langer toekennen van de bedrijfsbestemming; het betreft ook het niet langer opnemen van de winkelbestemming. Hiervoor is geen nadere toelichting opgenomen en is bovendien passend in de omgeving.</p> <p>(c) In het bestemmingsplan is nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra woning te mogen realiseren. Reclamant ziet deze mogelijkheid als een zoethoudertje en kan zich hier niet vinden. Op deze manier kan de gemeente, mocht reclamant besluiten de woning te willen realiseren, de vergunning alsnog weigeren maar ook aanzienlijke leges vorderen, terwijl de gemeente reclamant met het voorliggende plan een aanzienlijk aantal gebruiksmogelijkheden ontnaemt waarvoor zij geen compensatie zien. Reclamant wil dan ook een wijzigingsbevoegdheid zonder nadere voorwaarden.</p>	<p>(c) Het gaat niet om een wijzigingsbevoegdheid, maar om een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid ('wetgevingzone – afwijkingsgebied 1'), zoals beschreven in lid 19.3. Het toestaan van extra woningen is bij recht niet wenselijk, omdat dit op diverse milieutechnische bezwaren kan stuiten. De separate milieuwetgeving is de afgelopen jaren fors aangescherpt. Daarnaast moet er in dergelijke gevallen ook goed worden gekeken naar onder andere verkeersontsluiting en parkeren. Tot slot is het aantal woningen dat in de Hoekse Waard nieuw mag worden gerealiseerd sterk aan banden gelegd en is het ongebreideld bouwen niet wenselijk. Het regionale en provinciale beleid verbiedt dit zelfs. Daarom wil de gemeente een toetsmoment hebben bij het al dan niet toestaan van nieuwe woningen en worden deze dus niet bij recht toegestaan maar via een afwijking.</p>
<p>(d) Reclamant blijft van mening dat uit de plankaart niet duidelijk volgt wat de gemeente heeft willen bestemmen. Het lijkt dat de gemeente woningen heeft willen bestemmen, waarbij het aantal woningen wordt vermeld. Niet aangegeven wordt per bouwvlak/perceel hoeveel woningen er gebouwd mogen worden en wat het bouwvlak is. Reclamant is van mening dat dit voor onduidelijkheid kan zorgen. Zo gaat artikel 19 uit van perceel, maar de plankaart laat niet één perceel zien binnen de bestemming 'wonen'.</p>	<p>(d) Wij hebben in de beantwoording van uw inspraakreactie al een nadere toelichting gegeven op de wijze van bestemmen. Uw eigendommen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de bouwaanduiding 'twee-aaneen', de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 6 en een maximale goothoogte van 6 meter. Het renvoor verschaft hierover duidelijkheid. Bij het opstellen van het plan zijn wij gebonden aan de standaardiserings- en digitaliseringsvereisten die gelden vanuit het Rijk (zoals de IMRO- en SVBP 2012). De systematiek in dit bestemmingsplan is niet dat per perceel het maximum aantal woningen wordt aangeduid, maar per bouwvlak. Het aantal van 6 geldt dus niet alleen ter plaatse van uw perceel maar ook ter plaatse van dat van uw bureu. Alle binnen het betreffende vlak aanwezige woningen moeten dus bij elkaar worden opgeteld (artikel 19.2.2 onder a.). In de digitale versie van het plan (<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>) kunt u precies zien op welk vlak een aanduiding of bestemming betrekking heeft; mocht de pdf van het plan nog niet duidelijk genoeg</p>
<p>(e) Daarnaast is het perceel van reclamant al voor ruim 50% bebouwd en als gevolg van deze planregels zal een deel van deze bebouwing worden wegbestemd. Er wordt zelfs een met een vergunning opgericht bouwwerk qua omvang en gebruik wegbestemd. De omvang van het gebouw kan namelijk niet als bijgebouw worden aangemerkt, aangezien de bouwregels een dergelijke omvang (danwel percentage van het perceel) niet toestaan. In reactie op de inspraak dat een met een vergunning opgericht bouwwerk wordt</p>	<p>(e) Daarnaast is het perceel van reclamant al voor ruim 50% bebouwd en als gevolg van deze planregels zal een deel van deze bebouwing worden wegbestemd. Er wordt zelfs een met een vergunning opgericht bouwwerk qua omvang en gebruik wegbestemd. De omvang van het gebouw kan namelijk niet als bijgebouw worden aangemerkt, aangezien de bouwregels een dergelijke omvang (danwel percentage van het perceel) niet toestaan. In reactie op de inspraak dat een met een vergunning opgericht bouwwerk wordt</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>'wegbestemd' / onder het overgangsrecht wordt gebracht, wordt afgewezen onder verwijzing naar artikel 22 van de regels waarbij bestaande omvangingen mogen worden gehandhaafd. Reclamant is van mening dat toepassing geven aan artikel 22 in wezen hetzelfde is als het onder het overgangsrecht brengen van een bestaand bouwwerk. Bij een eventuele nieuwe aanvraag mag de bestaande omvang namelijk niet meer worden gebruikt en het is dan aan reclamant om aan te tonen wat de bestaande omvang is. Ook is het niet duidelijk hoe het bedrijfsgebouw moet worden aangemerkt (als hoofdwooning/bedrijfsgebouw). De vergunning is namelijk niet verleend voor een bouwwerk als woning maar wordt nu wel zo benoemd. De vraag is derhalve of artikel 22 wel van toepassing is.</p>	<p>zijn.</p> <p>(e) U moet artikel 29 ("Algemene Bouwregels") bedoelen, welk artikel wij ook in de beantwoording van uw inspraakreactie aanhaalden. De bestaande matenregeling in artikel 29 is <i>niet</i> hetzelfde als het overgangsrecht uit artikel 34. In artikel 34 worden bestaande bouwwerken en bestaand gebruik nog eenmaal positief gemaakt, maar na de planperiode van het betreffende plan komen deze bestemmingen alsnog te vervallen en mogen ze niet opnieuw onder overgangsrecht worden gebracht. Bovendien is het in principe de bedoeling om overgangsrechtelijke situaties binnen de planperiode actief te beëindigen. Artikel 29 daarentegen betreft geen overgangsrecht, maar betreft een 'stofzuigerbepaling' waarmee alle bestaande (legale) bebouwing en gebruik een positieve bestemming krijgt. Dit is dus in feite hetzelfde als een positieve bestemming op grond van bijvoorbeeld artikel 19 "Wonen". Zoals in artikel 29 ook is aangegeven, mogen bestaande maten – die afwijken van de in het plangegeven maten en situering, als ten hoogste respectievelijk tenminste toelaatbaar worden aangehouden. Herbouw is mogelijk, op dezelfde plaats. Dit betreft dus ook vergunde maten. In 2002 is een vergunning verleend voor het intern verbouwen van het pand en in 2005 voor een schuur die achter de woning ligt. Deze vergunningen vallen onder de noemer 'bestaand'.</p>	
<p>(f) De wijziging van de bestemming staat haaks op de plantoelichting waarin is aangegeven dat het bestemmingsplan een actualisatie is van het voorgaande plan met het overreind houden van de rechten van dit plan.</p>	<p>(f) Al diverse malen is aangegeven dat in dit geval hieromtrent een bewuste keus achter zit, gebaseerd op vastgesteld beleid.</p>	
<p>(g) In het door de gemeente aangehaalde conceptplan De Dam (zoals verwoord in punt a uit de Nota van Inspraak en Overleg) is het perceel van reclamant buiten beschouwing gebleven. Er is zelfs rekening gehouden met de bedrijfsbestemming inzake afstand en bebouwing van het pand. De gemeente stelt stellig dat het perceel nu alleen bewoond wordt. Eerder is reeds aangegeven dat er een bedrijf op het perceel is gevestigd. De bestemmingslegging is dus geheel niet conform de bestaande situatie. Onder punt d van de genoemde Nota bevestigt de gemeente nog dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet, dus ook het bedrijf (straks BV).</p>	<p>(g) Het is ons onduidelijk waar u op doelt. In het conceptplan De Dam van september 2012 is in de paragraaf 'bedrijven en milieuhinder' aangegeven dat de werkplaats/smederij aan de Boompjesstraat 61 niet meer aanwezig is waardoor de milieuv vergunning ter</p>	
<p>(h) Reclamant is van mening dat met het wijzigen van de bestemming schade wordt ondervonden. Hiermee moet bij de vaststelling rekening worden gehouden.</p>		


TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

	<p>plaatsse is komen te vervallen. Hierdoor kan ter plaatse van de beoogde woningen in het plan De Dam een aanvaardbaar woonmilieu worden gegarandeerd.</p> <p>In de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in het conceptplan wordt wel aangegeven dat de nieuwbouw die het dichtstbij de bestaande lintbebouwing aan de Boompjesstraat ligt, wordt uitgegaan van vrijstaande dan wel twee-onder-een-kapwoningen om zo de overgang naar de bestaande relatief kleinschalige historische structuurlijnen goed te laten verlopen. Er wordt echter niets aangegeven inzake het aanhouden van een bepaalde (richt)afstand i.v.m. bedrijvigheid. Er is zelfs aangegeven dat enige ruimte ontstaat vanwege het verdwijnen van een bedrijvenbestemming aan de Boompjesstraat.</p> <p>Voor wat betreft uw opmerking over het behouden van de bedrijfsbestemming verwijzen we naar de beantwoording onder (a) van deze zienswijze.</p> <p>(h) Op het onderdeel (plan)schade zijn wij reeds in de beantwoording van uw inspraakreactie ingegaan. Onze inschatting is dat er geen sprake is van planschade, aangezien de bestemmingswijziging voorzienbaar is en er daarnaast voor elke burger een normaal maatschappelijk risico bestaat. Indien u echter toch van mening bent een planschadeclaim in te dienen, staat dat u vrij. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>	
--	--	--

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#	Ambtshalve wijziging	Conclusie
1.	<p>In het plan moeten enkele wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) worden doorgevoerd.</p>	<p>TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen.</p>
2.	<p>De formulering van artikel 5 "Centrum", lid 5.1. onder c, is niet geheel duidelijk en moet worden aangepast.</p> <p><b>Was:</b> De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>c. wonen al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten en aan-huis-gebonden beroepen, zoals bedoeld in artikel 1.38 respectievelijk artikel 1.6, waaronder bedrijfswoningen, met dien verstande dat deze alleen zijn toegestaan boven of achter een ruimte in gebruik voor niet-woonfuncties;</p> <p><b>Wordt:</b> De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>c. wonen, al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten en aan-huis-gebonden beroepen, zoals bedoeld in artikel 1.38 respectievelijk artikel 1.6. met dien verstande dat als het wonen geschiedt in combinatie met een niet-woonfunctie, woningen alleen zijn toegestaan boven of achter een ruimte in gebruik voor niet-woonfuncties.</p>	<p>RE: aanpassen lid 5.1. sub c.</p>
3.	<p>De bestemmingslegging van de gronden achter Boompjesstraat 67 is per abuis verkeerd ingetekend. Hier zijn de ontwikkelingsgerichte bestemmingen van het plan De Dam (zoals opgenomen in het conceptbestemmingsplan) ingetekend, terwijl dit in het bestemmingsplan "Dorpskern Strijen" een uit te werken woonbestemming moet zijn. Dit moet worden aangepast. De gronden zoals hieronder rood omkaderd worden bestemd als "Wonen – Uit te werken".</p>	<p>VB: de bestemmingslegging van de gronden achter Boompjesstraat 67 wordt gewijzigd naar "Wonen – Uit te werken".</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

	<p>4.</p> <p>In de bestemmingen waarin een woning of bedrijfswoning mogelijk is, moet een afwijkingsregeling worden opgenomen die het mogelijk maakt om woningen te splitsen (ten behoeve van bijvoorbeeld mantelzorgsituaties). Hiertoe zal in de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf", "Centrum", "Detailhandel – Tuincentrum", "Gemengd – 1", "Gemengd – 2", "Maatschappelijk", "Wonen", "Wonen – 1", "Wonen – 2", "Wonen – 3", "Wonen – 4" en "Wonen – 5" een regeling 'afwijken van de gebruiksregels' worden opgenomen dat als volgt luidt:</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van woningsplitsing, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de te splitsen woning een bestaand hoofdgebouw met een bestaande woonfunctie betreft;</li> <li>woningsplitsing niet leidt tot belemmeringen vanuit het Bouwbesluit;</li> <li>woningsplitsing niet leidt tot uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw;</li> <li>woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;</li> <li>woningsplitsing niet leidt tot een belemmering voor omliggende functies;</li> <li>er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden;</li> <li>de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering in acht worden genomen;</li> <li>na woningsplitsing elke woning een oppervlakte heeft van minimaal 70 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	<p>RE: in de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf", "Centrum", "Detailhandel – Tuincentrum", "Gemengd – 1", "Gemengd – 2", "Maatschappelijk", "Wonen", "Wonen – 1", "Wonen – 2", "Wonen – 3", "Wonen – 4" en "Wonen – 5" wordt een afwijkingsregeling opgenomen voor woningsplitsing.</p>
<p>5.</p> <p>Op de gronden achter het adres Oud Bonaventurasedijk 50 moet een bestaande paardenstal worden bestemd. Deze gronden hebben de bestemming "Tuin". De schuur wordt middels een aanduiding 'bigebouwen' ingetekend op de verbeelding. De maatvoering wordt gelijk gesteld aan de bestaande, feitelijk aanwezige maatvoering.</p>	<p>VB + RE: opnemen aanduiding 'bigebouwen' voor een paardenstal in de bestemming "Tuin" achter Oud Bonaventurasedijk 50</p>	

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

<p>6.</p> <p>De percelen Molenstraat 51 en Molenstraat 70 moeten via het figuur 'relatie' aan elkaar worden gekoppeld. Het perceel op nummer 51 behoort bij nummer 70; de percelen hebben dezelfde eigenaar. Omdat er op nummer 51 geen hoofdgebouw aanwezig is (aanduiding 'garage' is opgenomen) zijn er ter plaatse geen mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg (regeling uit lid 19.5). Bij het figuur 'relatie' wordt in de bouwregels van artikel 19 de volgende bepaling opgenomen:</p> <p>a. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' geldt dat de twee met elkaar verbonden percelen een relatie met elkaar in hebben, in die zin dat het perceel Molenstraat 51 als erf (inclusief eventuele erfbouwing) hoort bij het perceel Molenstraat 70.</p>	<p>VB + RE: opnemen figuur 'relatie' en bijbehorende regeling voor de percelen Molenstraat 51 en Molenstraat 70.</p>
<p>7.</p> <p>Voor het gebouw Salvatori moet een specifieke gebruiksregel worden opgenomen die regelt dat de toegestane horeca slechts tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan. Deze regeling wordt opgenomen in artikel 12 "Maatschappelijk" en komt als volgt te luiden:</p> <p><b>12.3. Specifieke gebruiksregels</b></p> <p>Met betrekking tot het bepaalde in lid 12.1 onder d geldt, dat horeca tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> is toegestaan.</p>	<p>RE: opnemen specifieke gebruiksregel in artikel 12 "Maatschappelijk" voor de horeca bij gebouw Salvatori.</p>

