

Ontwerpbestemmingsplan  
Dorpskern Giessenburg  
**Nota van Zienswijzen**  
Gemeente Giessenlanden



*Datum:* 2 mei 2013

*Contactpersoon Buro SRO:* Chris Vaartjes

*Kenmerk Buro SRO:* SR100017

*Opdrachtgever:* Gemeente Giessenlanden

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Procedurele achtergrond .....	4
1.2 Nota Zienswijzen .....	4
1.3 Leeswijzer .....	4
2 Zienswijzen .....	5
2.1 Waterschap Rivierenland .....	5
2.2 Gasunie .....	6
2.3 Provincie Zuid-Holland .....	7
2.4 Reclamant 1 .....	8
3 Ambtshalve aanpassingen .....	10

# 1 Inleiding

Deze Nota van Zienswijzen geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' van de gemeente Giessenlanden.

## 1.1 Procedurele achtergrond

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' heeft vanaf vrijdag 7-12-2012 tot en met donderdag 17-01-2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), opgestuurd aan instanties die bij de planvorming betrokken dienen te worden. In de genoemde periode van zes weken zijn 8 inspraakreacties en 2 vooroverleg reacties ontvangen. Deze zijn beantwoord in een Nota van Inspraak en Vooroverleg, welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' is toegevoegd.

Naar aanleiding van de Nota Inspraak-/vooroverlegreacties, alsmede op basis van ambtshalve aanpassingen is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 8 maart tot en met 18 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 1.2 Nota Zienswijzen

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn in deze nota samengevat. Deze zienswijzen zijn tijdig en op de juridisch correcte wijze bij de gemeenteraad van Giessenlanden ontvangen. Vervolgens is aangegeven wat het standpunt van de gemeente is ten aanzien van de zienswijzen en of dit wel of geen gevolgen heeft voor het vast te stellen bestemmingsplan.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is per zienswijze bepaald of deze ontvankelijk is. De ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De gegronde zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Waterschap Rivierenland

De zienswijze is op 4 april ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

#### Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat een aantal opmerkingen gemaakt tijdens het wettelijk vooroverleg niet of onvolledig is verwerkt. Het waterschap vindt deze punten van dermate belang dat hier nogmaals op gewezen wordt.

1. Voor de boezem en het aanliggende boezemkanaal dient de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' opgenomen te worden;
2. Het gemaal in Giessenburg (gelegen aan de Doetse Vliet) heeft een functie in het waterbeheer en dient een passende bestemming te krijgen;
3. De aanduiding rioolleiding ter plaatste van de Kerkweg is niet op de juiste plek opgenomen in de verbeelding. Verzocht wordt dit te corrigeren;
4. Het waterschap kan niet instemmen met de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het gezondheidscentrum ter hoogte van de Kerkweg. Een overleg over een ontwikkeling dient vooraf plaats te vinden. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk', opgenomen voor het gezondheidscentrum, kunnen watergangen verplaatst worden. Het waterschap kan zich vinden in deze flexibiliteit. Als extra complicerende factor wordt geconstateerd dat ter plaatse onderbemaling plaatsvindt.

#### Overwegingen

- Ad 1. In overleg met reclamant zal de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' opgenomen worden;
- Ad 2. In overleg met reclamant zal het gemaal een juiste bestemming krijgen;
- Ad 3. In overleg met reclamant zal de dubbelbestemming opgenomen worden;
- Ad 4. Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing eerder gecommuniceerd had moeten worden. De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd. In de inspraakreactie van het waterschap is aangegeven dat voor de uiteindelijke uitwerking (binnen de bestemming Maatschappelijk) een ontheffing van de keur nodig is waarvoor een riolerings- en waterhuishoudingsplan vereist gaan worden. Hiermee wordt kenbaar gemaakt dat nadere eisen aan de ontheffing gesteld gaan worden en niet aan het bestemmingsplan. Onduidelijk is waarom dan niet ingestemd wordt met de ruimtelijke onderbouwing voor de maatschappelijke bestemming.
- Overigens is besloten vanwege onduidelijkheid over de financiële haalbaarheid van het plan, het gezondheidscentrum niet op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze komt daarmee te vervallen.

#### Conclusie

De zienswijze is deels overgenomen.

## 2.2 Gasunie

De zienswijze is op 4 april 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

### Samenvatting

Reclamant geeft aan dat eerder gemaakte opmerkingen ten aanzien van het verkeer voldoende zijn verwerkt. Voorts zijn er nog aanvullende punten waarvan verzocht wordt die te verwerken in het bestemmingsplan.

1. *Adequate regeling afwijken van bouwregels*

De in artikel 17.3 onder a genoemde voorwaarde (afwijking van de bouwregels) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Het Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om artikel 17.3 lid a van de planregels als volgt aan te passen:

a. "de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten".

2. *Veiligheidsafstanden rondom gasontvangststation*

Uit het Activiteitenbesluit volgt dat binnen 15 meter geen kwetsbare objecten mogen liggen. Een kwetsbaar object kan een gebouw zijn, maar bijvoorbeeld ook een schoolplein. In onderhavig plan is het mogelijk dat binnen het gedeelte met de aanduiding 'vrijwaringszone' een schoolplein gerealiseerd kan worden. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 4, tweede lid Regeling externe veiligheid. Dit betekent dat dergelijke (verblijfs)gebieden binnen de veiligheidsafstand niet gerealiseerd mogen worden. U dient hier bij de verdere planontwikkeling rekening mee te houden.

3. *Afwijkingsmogelijkheid artikel 28.2*

De afstand in het Activiteitenbesluit is een norm, waarvan niet middels maatwerkvoorschrift, gelijkwaardigheidbesluit of ander besluit kan worden afgeweken. De door u opgenomen afwijkingsmogelijkheid is daarom niet mogelijk. Wij verzoeken u deze te schrappen.

### Overwegingen

- Ad 1. Het betreffende artikel zal aangepast worden naar aanleiding van de zienswijze;
- Ad 2. De zienswijze van reclamant doelt naast het binnen de dubbelbestemming opgenomen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen op een gebruiksverbod. Een gebruiksverbod voor gevoelige bestemmingen zal opgenomen worden in de dubbelbestemming;
- Ad 3. Het betreffende artikel zal aangepast worden naar aanleiding van de zienswijze.

### Conclusie

De zienswijze is overgenomen.

## **2.3 Provincie Zuid-Holland.**

De zienswijze is 15 april 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

### **Samenvatting**

De bestemming 'Maatschappelijk' voor onder andere het gezondheidcentrum hoort in stedelijk of dorpsgebied thuis binnen de bebouwingscontour. Aangezien het gebied voor het gezondheidcentrum buiten de bebouwingscontour ligt, is het plan op dit punt in strijd met het provinciale beleid. De provincie verzoekt de bestemming maatschappelijk buiten de contour te schrappen. De provincie merkt daarbij op dat, zodra er zekerheid bestaat over de financiële uitvoerbaarheid van het plan, zij bereid is de bebouwingscontour aan te passen op de eerder door u voorgestelde wijze.

### **Overweging**

Besloten is dat vanwege onduidelijkheid over de financiële haalbaarheid van het plan, het gezondheidscentrum niet opgenomen zal worden in onderhavig bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt derhalve voldaan.

### **Conclusie**

De zienswijze is overgenomen.

## 2.4 Reclamant 1

De zienswijze is 15 april 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

### Zienswijze

Hierbij delen wij u mede bezwaar te maken tegen het voornemen van de gemeente Giessenlanden om de bestemming van de gronden ter hoogte van Neerpolderseweg 19 te Giessenburg te wijzigen van agrarisch naar wonen.

Wij hebben getracht inzicht te verkrijgen in de plannen van de gemeente via de website van zowel de gemeente als ruimtelijke plannen.nl, echter hier is niet duidelijk te krijgen wat nu precies de plannen inhouden. In een telefoongesprek met een medewerkster van de gemeente kwamen wij niet veel verder dan een artikel 30 algemene wijzigingsregels Dorpskern Giessenburg.

In dit artikel komt de gemeente ook niet verder dan aan te geven dat het maximaal 60 woningen betreft met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Verder nog een paar zinnen over parkeren en een heleboel zaken die nog moeten worden aangetoond. Er is dus nog helemaal niet duidelijk wat er precies komt, waar dat precies komt te staan binnen de aangekochte gronden en welke vorm zoiets krijgt. Wel is duidelijk dat in een omgeving waar op dit moment ca. 30 woningen staan een uitvoering van de plannen een toename van woningen van 200% zal inhouden op een zeer beperkte ruimte. Dit is naar onze mening een onevenredig grote toename. Ook is inmiddels duidelijk geworden dat er bij de aankoop van de gronden afspraken zijn gemaakt met de voormalige eigenaar over de locatie van de bebouwing. Alvorens tot een definitieve vaststelling van het bestemmingsplan te komen dienen deze afspraken openbaar te worden gemaakt, zodat duidelijk wordt wat dit zal inhouden.

Wij hebben in een eerder stadium al bezwaar gemaakt tegen het voorontwerp bestemmingsplan. De door de gemeente gegeven antwoorden zijn onduidelijk, onvolledig en/of onbevredigend. Daarom delen wij u mede dat deze bezwaren ook nu weer door ons worden opgevoerd.

### Overweging

De gemeente kan zich niet vinden in de stelling van reclamant dat de informatieverstrekking onduidelijk en onvolledig is. Het bestemmingsplan is met de beoogde ontwikkeling nabij Neerpolderseweg 19 als voorontwerp ter inzage gelegd. Tevens is een inloopavond gedurende deze periode georganiseerd om het plan nader toe te lichten. Bekendmaking over de terinzagelegging in het kader van het voorontwerp en het ontwerp heeft plaatsgevonden op de gemeentelijke website en de gemeentelijke informatiepagina 'Het Kontakt'.

De locatie Neerpolderseweg is in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsgebied 'Wozoco'. In dit wijzigingsgebied zijn de ontwikkelmogelijkheden voor de door reclamant aangeduide locatie beschreven. Het betreft een wijzigingsgebied en nog niet een eindbestemming omdat de stedenbouwkundige uitwerking nog niet geheel bekend is. Dit is op pagina 5 van de toelichting van het bestemmingsplan ook toegelicht. Inhoudelijk kan door een ieder nog gereageerd worden op het toekomstige wijzigingsplan.

De gemeente is dan ook van mening dat de juridisch-planologische stappen correct doorlopen worden door nu de locatie reeds op te nemen in het bestemmingsplan en de latere uitwerking met een ieder te bespreken in een wijzigingsplan.

Reclamant vermeldt dat afspraken gemaakt zijn met de grondeigenaar en dat deze openbaar gemaakt dienen te worden. Afspraken met de grondeigenaar betreffen de aankoop van gronden. Uit de akte van levering van deze transactie blijkt dat kabels en leidingen en rioolleiding voor het bestaande woonhuis in de beoogde toerit voor het wozoco mogen blijven liggen; dat voor de toegang naar de nieuwe garage/schuur achter Neerpolderseweg 19 een erfdienstbaarheid van uit- en toerit op de beoogde toerit voor het wozoco is gevestigd en dat als stedenbouwkundige randvoorwaarde voor het woonzorgcomplex is opgenomen dat drie bouwlagen het uitgangspunt vormen. Ook is een situatietekening bijgevoegd waarop achter de percelen van de Neerpolderseweg groen en parkeerplaatsen zijn gedacht en het wozoco achter een bepaalde lijn die ca. 40-42 meter uit de Neerpolderseweg is getekend.

Rechten, op het vlak van ruimtelijke ordening, van omwonenden kunnen niet middels een privaatrechtelijke overeenkomst beperkt worden. Wanneer het wijzigingsplan voor het wozoco te zijner tijd ter inzage komt, kunnen derhalve opnieuw zienswijzen en bezwaren over het plan naar voren worden gebracht en worden deze alsdan beoordeeld.



Tot slot stelt reclamant dat de bezwaren gemaakt ten tijde van de inspraakperiode wederom opgevoerd worden. In deze antwoordt de gemeente dat de beantwoording van de inspraakreactie overeenkomstig van toepassing blijft. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar de nota van Inspraak en vooroverleg, behorende bij het bestemmingsplan.

**Conclusie**

De zienswijze is niet overgenomen.

### 3 Ambtshalve aanpassingen

#### **Algemeen**

De regels, verbeelding en toelichting zijn in zijn algemeenheid op ondergeschikte punten aangepast (typefouten en grammaticale fouten). Daarnaast zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Regels**

- Artikel 2.4 is gelijk aan artikel 2.5 (wijze van meten). De definitie wordt aangepast.

#### **Verbeelding:**

- De plangrens aan oostzijde is aangepast. Het plan Doetse Vliet III komt binnen bestemmingsplan Dorpskern Giessenburg te liggen, aangeduid met de huidige agrarische bestemming.
- De plangrens aan de zuid-/zuidoostzijde wordt aangepast met een aanvullende tuin bestemming gelijk als aan de westzijde van Giessenburg is toegepast.

#### **Toelichting:**

- In de Toelichting is de beschrijving over het gezondheidscentrum verwijderd.