



buitengewoon...

Gemeente  
**Giessenlanden**

## Raadsbesluit 2014 - 28

Zaaknummer : 13-14718 - 78

De raad van de gemeente Giessenlanden;

Gelezen het raadsvoorstel van 18 maart 2014;

Overwegende, dat het voorliggende plan de ruimtelijke kwaliteit rondom de Hervormde Kerk sterk verbetert, en tegemoet komt aan de behoefte voor uitbreiding van het kerkelijk centrum voor alle kerkelijke activiteiten;

Dat aan de procedurele eisen voor het bestemmingsplan van het Besluit ruimtelijke ordening en van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening is voldaan en het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder digitaal ter inzage is gelegd met de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen gedurende deze termijn;

Er zienswijzen gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn ontvangen, die van een reactie zijn voorzien in de Nota van zienswijzen;

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

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen (zie bijlage 1);
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de genoemde Nota van zienswijzen;
3. Met inachtneming van het gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan Buurmans Grond te Giessenburg (kerkelijk centrum) (NL.IMRO.0689.BP2013-vast) vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Giessenlanden van 10 april 2014

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. van Dijk -  
van den Hoef

ir. W.E. ten Kate

Bijlage 1: Nota van zienswijzen

## Bijlage 1- Nota van Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn reacties van omwonenden ontvangen. Desgevraagd is aangegeven deze reacties als zienswijzen te beschouwen. Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarnaast is sprake van enkele ambtshalve wijzigingen.

### A. Ingekomen zienswijzen

#### A1. Bewoner Kerkweg 8b, Giessenburg

- a. Door het plan wordt het oude dorpsgezicht aangetast. Het nieuwe kerkelijk centrum heeft een te moderne uitstraling, zo vlakbij de karakteristieke kerk. In de structuurvisie staat juist dat de beeldkwaliteit van de historische kernen en linten wordt versterkt.
- b. Door de nieuwbouw van de patiowoningen verdwijnt groen (de tuin van de pastorie) in de kern.
- c. Er zal veel hinder en overlast ontstaan door het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden. Het bedrijf van reclamant, waar cliënten voor rust en ontspanning komen, is recht tegenover de patiowoningen en zal veel hinder ondervinden.
- d. Het parkeerverbod in de omgeving van de kerk wordt door de bezoekers van de kerk en e Til vaak overtreden. Dit scheidt geen hooggespannen verwachtingen voor handhaving tijdens de bouwwerkzaamheden.

#### **Reactie:**

##### *Ad a. Stedenbouwkundige verantwoording en beeldkwaliteit:*

Het ruimtelijk plan houdt in hoofdlijn in dat de al jaren bouwvallige boerderij aan de Dorpsstraat wordt opgeknapt en met uitbreiding aan de achterzijde als kerkelijk centrum gaat functioneren. Het huidige kerkelijk centrum De Rank dat tussen de kerk en deze boerderij staat, wordt geheel gesloopt. Ten zuiden van de pastorie komen in de pastorietaun 2 patiowoningen.

Met het herstel in oude luister van de bouwvallige boerderij en het amoveren van de huidige Rank wordt de beeldkwaliteit aan de Dorpsstraat (die parallel aan de Giessen loopt) en rond de kerk sterk verbeterd. Het amoveren van de Rank scheidt ruimte en openheid rondom de monumentale kerk, die haar solitaire ligging hiermee terugkrijgt, en zichtlijnen komen beter tot hun recht. De uitbreiding van de boerderij wordt in noord-zuidrichting haaks op de weg gebouwd conform deze zichtlijnen. Het erf rondom de kerk zal passend bij de karakteristieke worden ingericht. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit waarbij monumentale waarden beter tot hun recht komen, past in de uitgangspunten van de structuurvisie 'Giessenlanden Buitengewoon'.

Bij de aanbouw van de boerderij is bewust gekozen voor het volgen van een stroming in de architectuur waarbij oude historische bouwwaarden door een moderne aanbouw juist worden geaccentueerd. Qua zicht gaat deze aanbouw vanuit de beeldbepalende Dorpsstraat, juist ook vanwege de bouw haaks op de weg, geheel schuil achter de boerderij.

##### *Ad b. Patiowoningen*

De bouw van de twee patiowoningen is voorzien aan de Kerkweg, een weg die qua beeldkwaliteit anders en minder sturend dient te worden benaderd. Met het toevoegen van twee woningen aan de Kerkweg is sprake van een verdichting in het centrum, maar wordt op logische wijze en volgens het stedenbouwkundig algemeen aanvaard principe van "zuinig ruimtegebruik" invulling gegeven aan de open ruimte. Bij het bepalen van nok- en goothoogten van de patiowoningen is uitdrukkelijk aansluiting gezocht bij de woningen in de directe omgeving.

Ten zuiden van de patiowoningen zal ter plaatse van de huidige bomen een groenstrook blijven. Hiermee blijft een belangrijk deel van de huidige groenvoorziening behouden, en wordt het plan aan de zuidelijke rand in groen ingepast. Opgemerkt wordt dat deze groenelementen in het kader van het bestemmingsplan geen beschermde status hebben.

##### *Ad c. Overlast tijdens de bouw:*

Het kan niet worden ontkend dat er tijdens bouwwerkzaamheden mogelijke verkeersoverlast voor de omgeving ontstaat. Echter initiatiefnemer zal zich inspannen de overlast tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Wat betreft de bouwactiviteiten zal initiatiefnemer een fotografische opname van de belendende panden uitvoeren, om op basis van dit materiaal te kunnen bepalen of de bouw tot aantoonbare schade aan die panden heeft geleid.

Deze aspecten betreffen echter de uitvoering die bij de planologische beoordeling van het plan buiten beschouwing kunnen blijven.

*Ad d. Parkeren:*

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor het plan zijn de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd. Op basis van deze normering zullen er 7,2 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Abusievelijk is niet de meest recente inrichtingsschets als bijlage bij de stukken gevoegd. De parkeerplaatsen zijn gepland zoals verbeeld op de als bijlage 8 toegevoegde nieuwe inrichtingsschets.

Tenslotte wordt opgemerkt dat bij bouwiniciatieven, in tegenstelling tot parkeernormering, het al dan niet handhaven van het parkeren geen grond kan zijn voor het al dan niet meewerken aan ruimtelijke initiatieven.

**Conclusie:**

deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijzigingen van het plan, anders dan de toevoeging van bijlage 8 (inrichtingsschets parkeren).

A2. Bewoner Kerkweg 8 te Giessenburg

- a. Door de sloop van de Rank en het nieuwe kerkelijk centrum en de nieuwe patiowoningen wordt het oude dorpsgezicht wederom aangetast.
- b. Door de nieuwe patiowoningen verdwijnt een stuk groen uit de dorpskern (de tuin van de pastorie).
- c. Er veel hinder door bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden ontstaan, verkeeroverlast en schade aan omliggende (niet onderheide) planden. Het pand Kerkweg 8 heeft in het verleden al veel hinder door bouwverkeer ondervonden en nog steeds. Er zijn al diverse scheuren en verzakkingen. Mogelijk wordt de gemeente hiervoor aansprakelijk gesteld.
- d. Het parkeerverbod op de Kerkweg wordt door bezoekers van de kerk en de Til vaak overtreden. Hierdoor zijn er geen hooggespannen verwachtingen over de handhaving bij de bouwwerkzaamheden. De privé-oprit is nu al vaak geblokkeerd door parkeerders van de kerk, de Til of het winkelcentrum. Dit zal tijdens de bouw alleen maar erger worden.
- e. Door de wijziging van het dorpsgezicht verwacht men een waardedaling van de woning, hetgeen versterkt wordt door te verwachten schade ten gevolge van het bouwverkeer.

**Reactie:**

*Ad a. Stedenbouwkundige verantwoording en beeldkwaliteit:*

Het ruimtelijk plan houdt in hoofdlijn in dat de al jaren bouwvallige boerderij aan de Dorpsstraat wordt opgeknapt en met uitbreiding aan de achterzijde als kerkelijk centrum gaat functioneren. Het huidige kerkelijk centrum De Rank dat tussen de kerk en deze boerderij staat, wordt geheel gesloopt. Ten zuiden van de pastorie komen in de pastorietain 2 patiowoningen.

Met het herstel in oude luister van de bouwvallige boerderij en het amoveren van de huidige Rank wordt de beeldkwaliteit aan de Dorpsstraat (die parallel aan de Giessen loopt) en rond de kerk sterk verbeterd. Het amoveren van de Rank schept ruimte en openheid rondom de monumentale kerk, die haar solitaire ligging hiermee terugkrijgt, en zichtlijnen komen beter tot hun recht. De uitbreiding van de boerderij wordt in noord-zuidrichting haaks op de weg gebouwd conform deze zichtlijnen. Het erf rondom de kerk zal passend bij de karakteristieken worden ingericht. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit waarbij monumentale waarden beter tot hun recht komen, past in de uitgangspunten van de structuurvisie 'Giessenlanden Buitengewoon'.

Bij de aanbouw van de boerderij is bewust gekozen voor het volgen van een stroming in de architectuur waarbij oude historische bouwwaarden door een moderne aanbouw juist worden geaccentueerd. Qua zicht gaat deze aanbouw vanuit de beeldbepalende Dorpsstraat, juist ook vanwege de bouw haaks op de weg, geheel schuil achter de boerderij.

*Ad b. Patiowoningen*

De bouw van de twee patiowoningen is voorzien aan de Kerkweg, een weg die qua beeldkwaliteit anders en minder sturend dient te worden benaderd. Met het toevoegen van

twee woningen aan de Kerkweg is sprake van een verdichting in het centrum, maar wordt op logische wijze en volgens het stedenbouwkundig algemeen aanvaard principe van "zuinig ruimtegebruik" invulling gegeven aan de open ruimte. Bij het bepalen van nok- en goothoogten van de patiowoningen is uitdrukkelijk aansluiting gezocht bij de woningen in de directe omgeving.

Ten zuiden van de patiowoningen zal ter plaatse van de huidige bomen een groenstrook blijven. Hiermee blijft een belangrijk deel van de huidige groenvoorziening behouden, en wordt het plan aan de zuidelijke rand in groen ingepast. Opgemerkt wordt dat deze groenelementen in het kader van het bestemmingsplan geen beschermde status hebben.

*Ad c. Overlast tijdens de bouw:*

Het kan niet worden ontkend dat er tijdens bouwwerkzaamheden mogelijke verkeersoverlast voor de omgeving ontstaat. Echter initiatiefnemer zal zich inspannen de overlast tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Wat betreft de bouwactiviteiten zal initiatiefnemer een fotografische opname van de belendende panden uitvoeren, om op basis van dit materiaal te kunnen bepalen of de bouw tot aantoonbare schade aan die panden heeft geleid.

Deze bezwaren betreffen echter de uitvoering en kunnen bij de planologische beoordeling buiten beschouwing blijven.

*Ad d. Parkeren:*

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor het plan zijn de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd. Op basis van deze normering zullen er 7,2 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Abusievelijk is niet de meest recente inrichtingsschets als bijlage bij de stukken gevoegd. De parkeerplaatsen zijn gepland zoals verbeeld op de als bijlage 8 toegevoegde nieuwe inrichtingsschets.

Tenslotte wordt opgemerkt dat bij bouwinitiatieven, in tegenstelling tot parkeernormering, het al dan niet handhaven van het parkeren geen grond kan zijn voor het al dan niet meewerken aan ruimtelijke initiatieven.

*Ad e Waardevermindering*

Wettelijk is in een afzonderlijke procedure geregeld dat schade die voortvloeit uit planologische veranderingen in de directe omgeving van belanghebbenden, op basis van een in de Wet Ruimtelijke Ordening vastgelegde procedure, kan worden verhaald. Middels een anterieure overeenkomst is geregeld dat deze mogelijke planschade door de gemeente Giessenlanden wordt verlegd naar de initiatiefnemer. Het recht om op basis van de wet schadevergoeding te vragen impliceert niet dat dit altijd tot vergoeding leidt. Naast een normaal geacht eigen maatschappelijk risico bij planologische ontwikkelingen, zijn ook de locatie en de omstandigheden bepalend voor een mogelijke toekenning.

**Conclusie:**

deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijzigingen van het plan, anders dan de toevoeging van bijlage 8 (inrichtingsschets parkeren).

3. Bewoners Dorpsstraat 51 te Giessenburg

- a. Aandacht wordt gevraagd voor onduidelijkheid over de bouwhoogte van het kerkelijk centrum gezien de planregels en de verbeelding;
- b. Ook wordt gewezen op het geplande transparante koppelstuk tussen de boerderij en de aanbouw, dat gevolgen heeft voor de te garanderen privacy van de indieners: de gekozen uitvoering van het koppelstuk leidt tot visueel contact met de tuin en woning;
- c. Aandacht wordt gevraagd voor het aspect geluid: er wordt verzocht een passende oplossing te bieden om geluidsoverlast te voorkomen en er wordt de suggestie meegegeven dat het voldoen aan de geluidsnormen na ingebruikname van het gebouw middels een geluidsrapport wordt aangetoond;
- d. Aangegeven wordt dat er op bijlage 8 van de stukken slechts 6 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ingetekend terwijl er op basis van de normen plaats zou moeten worden ingeruimd voor 7 parkeerplaatsen.

**Reactie:**

*Ad a. Planregels en verbeelding:*

Gelet op het gestelde in artikel 3 (Maatschappelijke Doeleinden) van de planregels en de verbeelding is inderdaad sprake van een discrepantie. Dit zal worden gecorrigeerd door aanpassing van de verbeelding, waarin een maximale goothoogte van 5 meter wordt opgenomen. In combinatie met de planregels is de maximale bouwhoogte hierdoor

begrensd op 9 meter. Overigens zal de goothoogte van de uitbouw zoals blijkt uit de in behandeling zijnde bouwtekeningen, niet meer dan 3,62 m. bedragen.

*Ad b. Privacy:*

Het genoemde koppelstuk staat op afstand van 4,5m tot de erfgrans. Gelet op de voorgenomen transparante uitvoering, heeft initiatiefnemer inmiddels verklaard het glas van het koppelstuk te voorzien van ondoorzichtige folie, zodanig dat de privacy gewaarborgd zal zijn en er vanuit het gebouw geen zicht is op de tuin.

*Ad c Geluid:*

Ten aanzien van dit aspect kan worden geconcludeerd dat de activiteiten die in het kerkelijk centrum worden ontplooid in het kader van het Activiteitenbesluit als type A dienen te worden aangemerkt. Dit betekent dat er geen sprake is van een meldingsplicht. Er wordt geen versterkte muziek ten gehore gebracht.

Daar komt bij dat de gebruikte isolatie in de muren en daken een geluidwerende functie heeft. Aan de oostkant is slechts sprake van een beperkt aantal gevelopeningen, waarbij de raampartij beneden aan de oostgevel niet te openen is. Voorts wordt het pad tussen nr 51 en nr 53-55 afgesloten, en wordt opgemerkt dat de entree van het centrum zich aan de andere kant, de westzijde van het gebouw bevindt.

De te realiseren bebouwing zal ten aanzien van het aspect geluid voldoen aan de normering van het Bouwbesluit en wordt daarop getoetst. Hierdoor zal ook bij de bouwvergunning aandacht worden besteed aan de geluidwerende aspecten van de bouw in relatie tot het Bouwbesluit.

Hierdoor is voldoende aannemelijk dat de activiteiten zich binnen de normeringen afspelen.

*Ad d. Parkeren:*

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor het plan zijn de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd. Op basis van deze normering zullen er 7,2 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Abusievelijk is niet de meest recente inrichtingsschets als bijlage bij de stukken gevoegd. De parkeerplaatsen zijn gepland zoals verbeeld op de als bijlage 8 toegevoegde nieuwe inrichtingsschets.

Tenslotte wordt opgemerkt dat bij bouwiniciatieven, in tegenstelling tot parkeernormering, het al dan niet handhaven van het parkeren geen grond kan zijn voor het al dan niet meewerken aan ruimtelijke initiatieven.

**Conclusie:**

Deze zienswijze leidt tot wijziging van de verbeelding van het plan (aanpassing goothoogte tot 5 meter; zie ook ambtshalve wijziging B2) en toevoeging van bijlage 8 (inrichtingsschets parkeren).

B. Ambtshalve wijzigingen:

B1. van de voorschriften:

Op verzoek van het waterschap WSRL: wordt aan artikel 10.6 over ondergrondse bebouwing toegevoegd: '..... en voorzover de (dubbel)bestemming deze bebouwing toelaat'.

B2. van de verbeelding

Op de verbeelding is voor het nieuwe kerkelijk centrum als maximale bouwhoogte 9 meter aangegeven. Dit moet zijn: de maximale goothoogte van 5 meter.

(In artikel 4.2.1 staat dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximale goothoogte vermeerderd met 4 meter. Het gebouw wordt dus niet hoger dan 9 meter).

0000000000