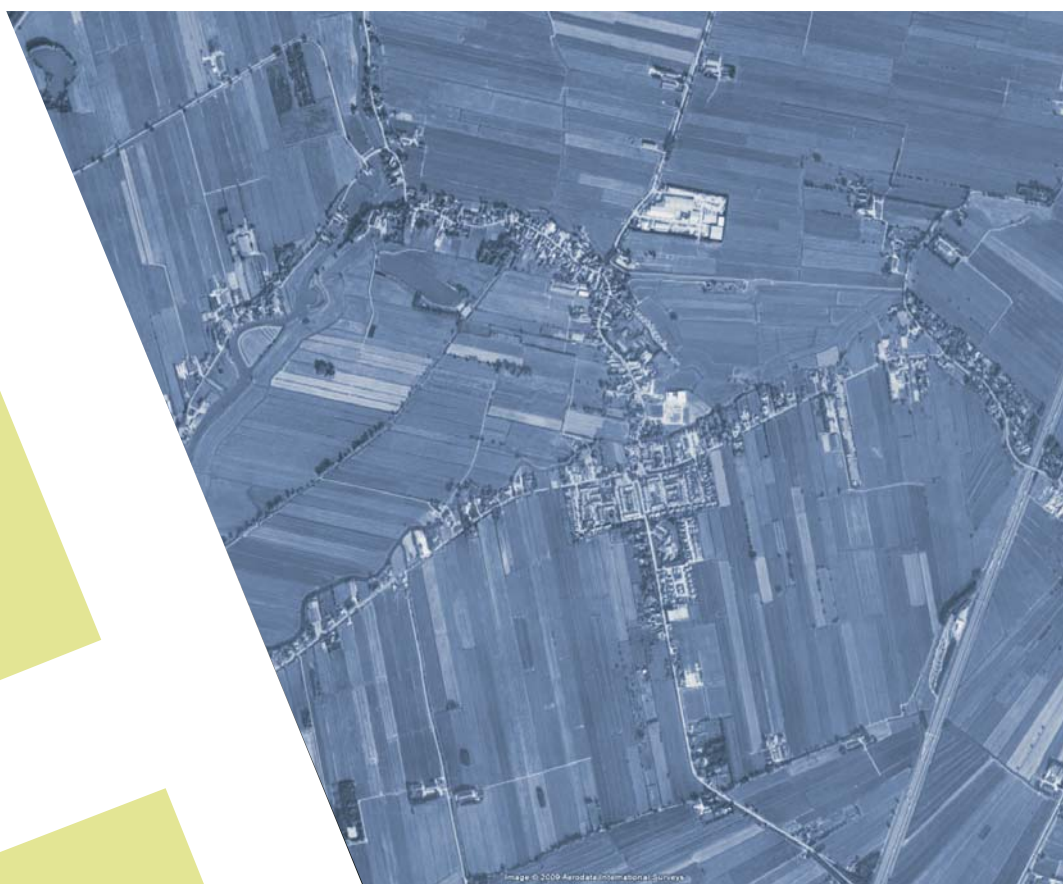


Giessenlanden

Hoornaar Dorpskern



nota inspraak en overleg

Giessenlanden

Hoornaar Dorpskern

nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:

124.13075.00

opdrachtleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

02-05-2011

opdrachtgever:

gemeente Giessenlanden

Inhoud

1. Inspraak en overleg	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Inspraak	3
1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	13

1. Inspraak en overleg

1

1.1. Inleiding

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zijn de ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern.

Het voorontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. De binnengekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zullen in de navolgende paragrafen worden samengevat en van een reactie worden voorzien.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraakprocedure en het vooroverleg zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern.

1.2. Inspraak

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern heeft ingevolge de inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 13 inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven.

Volgnummer 1

Samenvatting inspraakreactie

- Inspreker geeft aan dat het erf achter Dorpsweg 8/9 tot enkele jaren geleden bedrijfsmatig in gebruik is geweest als veehouderij. Sinds die tijd is het perceel onafgebroken agrarisch in gebruik geweest met paarden, stallen, mestopslag en loodsen voor landbouwmachines. Nu de bestemming 'Agrarisch' in 'Tuin' dreigt te veranderen, heeft inspreker de zorg dat hij in de toekomst problemen kan krijgen met de uitoefening van deze agrarische activiteiten. Inspreker geeft aan dat de bestemming 'Tuin' gewijzigd dient te worden in de bestemming 'Agrarisch'.
- Inspreker geeft aan dat op de Dorpsweg tussen huisnummer 7 en 8/9 een toegangsweg is opgenomen met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Volgens inspreker is dit niet juist. Inspreker geeft aan dat in een goed overleg met de eigenaar van huisnummer 7 de toegangsweg grotendeels groen blijft en nu gebruik wordt gemaakt van de bestaande toegangsweg langs nummer 7.

Reactie gemeente

- Aangezien het agrarische bedrijf in het verleden is opgeheven waarbij op het betreffende perceel diverse woningen zijn gerealiseerd is de bestemming 'Agrarisch' komen te vervallen. Hiertoe is aan de betreffende gronden de bestemming 'Tuin' toegekend hetgeen in overeenstemming is met de afspraken omtrent opheffing van het agrarische bedrijf en het realiseren van woningen ter plaatse.
- De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is conform de verleende vrijstelling, die de herontwikkeling van de betreffende locatie mogelijk heeft gemaakt, op de verbeelding opgenomen. Indien afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de betreffende gronden tussen de eigenaar van huisnummer 7 en inspreker, staan deze de opname van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied niet in de weg.

Actie: geen aanpassing noodzakelijk.

Volgnummer 2*Samenvatting inspraakreactie*

- Inspreker geeft aan dat de gemeenteraad van Giessenlanden heeft overwogen dat de ontwerpstructuurvisie aanpassing c.q. aanvulling behoeft en de raad heeft besloten tot het aannemen van een amendement. De tekst van dit amendement luidt: 'ook woningen, welke als voormalige woning met bedrijf bestemd zijn, met een minimale inhoud van 1.000 m³, kunnen in aanmerking komen voor een tweede woning'; inclusief aanvullende toelichting. Inspreker stelt dat deze tekst in het gemeentelijke ruimtelijke beleidskader onder het kopje Structuurvisie dient te worden toegevoegd. Inspreker stelt dat hij middels zijn schrijven van 28 juli 2009 de gemeente erop heeft gewezen dat met de inhoud van het genoemde amendement rekening dient te worden gehouden bij het opstellen van de uitgangspunten voor de herziening van bestemmingsplannen.
- Inspreker geeft aan dat de begrenzing van de woonbestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan als zodanig opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- In het ontwerpbestemmingsplan zal in paragraaf 2.4 onder het kopje Structuurvisie, het amendement van de raad worden toegevoegd. Tevens wordt een regeling opgenomen in het bestemmingsplan die splitsing van panden met een minimale inhoud van 1.000 m³ in twee wooneenheden mogelijk maakt.
- De begrenzing van het perceel Dorpsweg 116 zal worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan.

Actie: toelichting, regels en verbeelding aanpassen.

Volgnummer 3*Samenvatting inspraakreactie*

- Inspreker vraagt zich af of er consequenties verbonden zijn aan het omzetten van de bestaande burgerwoning naar een bedrijfswoning. Inspreker geeft aan dat een burgerwoning op voorhand gewenst is.
- Inspreker stelt dat de uitbreiding van het bedrijf met stallen en een wagenberging in het bestemmingsplan mogelijk dient te worden gemaakt.

Reactie gemeente

- Een functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe niet zonder meer mogelijk. Voor een burgerwoning geldt namelijk een ander beschermingsregime, in verband met milieuhinder van agrarische activiteiten, dan voor een agrarische bedrijfswoning. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning zou niet mogelijk zijn omdat niet aan de minimumafstand van 50 m kan worden voldaan die volgt uit de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat zich in de gemeente Giessenlanden echter veel gevallen voordoen waarin veehouderijen in hun ontwikkeling worden beperkt door voormalige agrarische bedrijfswoningen, is in 2009 een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Met een geurverordening is het mogelijk om af te wijken van de minimumafstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Deze minimumafstanden zijn van toepassing op bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals paarden. In de geurverordening is bepaald dat in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden de minimumafstand tussen bedrijven waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor en de voormalige agrarische bedrijfswoning die heeft behoord bij de eigen inrichting, 0 m bedraagt. Dit betekent dat er voor voormalige bedrijfswoningen geen enkel beschermingsregime meer wordt geboden ten opzichte van de inrichting waartoe deze woning heeft behoord. Geconcludeerd wordt dat er in dit geval geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.
- Ten opzichte van de nabijgelegen woningen kan aan de minimumafstanden worden voldaan die op grond van de gemeentelijke geurverordening ten opzichte van geurgevoelige objecten moeten worden aangehouden. De ontwikkeling van de nieuwe stal voldoet daarom aan het beleid en de normstelling die volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer dan wel de Wet geurhinder en veehouderij. Het aspect milieuhinder van agrarische bedrijven staat de voorgenomen uitbreiding van de paardenhouderij niet in de weg. De voorgenomen uitbreiding van de paardenhouderij vindt plaats in een landschappelijk en cultuurhistorisch kwetsbare omgeving en kan niet in voldoende mate worden ingepast. Met name vanuit het westen is vanaf Overslingeland zicht mogelijk naar de bestaande manege/stal en de ten zuiden daarvan gelegen ruimte waar de nieuwe bebouwing is geprojecteerd. Een landschappelijk inpassing van de beoogde bebouwing, gezien vanuit de polder en de directe omgeving van de plas, is daarom noodzakelijk. Hiertoe is op het perceel zelf echter geen mogelijkheid. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het feit dat de geplande uitbreiding is gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Bouwen in de PEHS is in principe niet mogelijk. Dit is alleen mogelijk indien er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang waarbij compensatie moet worden toegepast. Op de locatie zelf kan niet worden voorzien in compensatie. Gelet op de ligging van de locatie aan het einde van een ecologische verbindingzone langs de Giessen, zou in overleg met de provincie wellicht kunnen worden gezocht naar compensatiemogelijkheden buiten het perceel, in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur. De uitbreiding van de paardenhouderij vormt echter geen dwingende reden van groot openbaar belang. Gelet op het ontbreken van mogelijkheden voor landschappelijke inpassing en ligging van de geplande uitbreiding in de PEHS, kan de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Actie: verbeelding aanpassen.

Volgnummer 4

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stelt dat zijn woning geen stip (aanduiding 'aantal woningen') heeft. Volgens inspreker is dit onjuist. Inspreker verzoekt om zijn woning aan te duiden met een stip (de aanduiding 'aantal woningen').

Reactie gemeente

Conform het verzoek van inspreker wordt het betreffende pand aangeduid als zijnde woning conform het raadsbesluit van 16 september 2004.

Actie: verbeelding en regels aanpassen.

Volgnummer 5

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het stuk grond grenzend aan zijn tuin bestemd is voor 'Natuurgebied'. Dit stuk grond wordt al meer dan 30 jaar, met toestemming van de pachter, door de betrokkene gebruikt als tuin (gazon). In de periode dat door inspreker gebruik wordt gemaakt van het stuk grond, heeft de gemeente een sloot laten graven. Deze sloot scheidt het stuk tuin van de natuurlijke rietbegroeiing van het natuurgebied 'De Wielen'. Sinds de aanleg van deze sloot wordt inspreker aangeschreven tot het jaarlijkse onderhoud van de slootkant aan de zijde van het gehuurde stuk grond. Nu het bestemmingsplan gewijzigd wordt, lijkt het inspreker een goed moment om na jarenlang van gebruik dit perceel aan te kopen van de gemeente.

Reactie gemeente

Het betreffende perceel behoort tot het natuurgebied. Het huidige gebruik van deze gronden als 'Tuin', zonder bebouwingsmogelijkheden is niet strijdig met de huidige bestemming. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het 'Natuurgebied' open en vrij van bebouwing te houden. Indien deze gronden als 'Tuin' worden bestemd is handhaving van het karakter van deze gronden niet gegarandeerd. De huidige bestemming wordt daarom ook gehandhaafd.

Actie: geen aanpassing noodzakelijk.

Volgnummer 6

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers gebruiken al circa 15 jaar, met toestemming van de pachter, een stuk moerasgrond van ongeveer 275 m². Dit stuk moerasgrond is vooral beplant met bomen en struiken en in gebruik als tuin. De jaarlijkse schouwverplichtingen worden door insprekers bekostigd. Insprekers hopen niet dat dit stuk natuurgebied veranderd wordt in een parkachtig, netjes aangeharkt geheel. Dit stuk bevat in feite vijf kleine landschapselementen te weten grasland, rietvelden waterpartijen, tuinen en trilveen. Insprekers vrezen dat het gebruik van het perceel als tuin zou komen te vervallen indien de gemeente concrete plannen heeft voor het gebied of dat een scheidingshek wordt geplaatst met een pad voor onderhoud of misschien een wandelpad. Insprekers geven aan dat ze hierdoor niet alleen hun tuin, maar ook hun privacy verliezen.

Reactie gemeente

Het betreffende perceel behoort tot het natuurgebied. Het huidige gebruik van deze gronden als 'Tuin', zonder bebouwingsmogelijkheden is niet strijdig met de huidige bestemming. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het 'Natuurgebied' open en vrij van bebouwing te houden. Indien deze gronden als 'Tuin' worden bestemd is handhaving van het karakter van deze gronden niet gegarandeerd. Zolang de betreffende gronden met toestemming van de pachter (en in het verlengde daarvan de eigenaar) gebruikt worden door insprekers heeft de gemeente geen plannen om een scheidingshek of een pad aan te leggen. Op deze wijze zal er ook geen sprake zijn van enige aantasting van de privacy.

Actie: geen aanpassing noodzakelijk.

Volgnummer 7

Samenvatting inspraakreactie

- Inspreker geeft aan dat door de gemeente Giessenlanden onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Giessenlanden voldoende belangstelling is voor het wonen in een woon-zorg-complex. Inspreker verzoekt de gemeente alsnog een onderzoek te doen naar de financiële uitvoerbaarheid.
- Inspreker geeft aan dat indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid I er op het perceel een woon-zorgcomplex zal worden gerealiseerd. Inspreker geeft aan dat dit een enorm inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van zijn privacy is. Tevens geeft inspreker aan dat door het bouwen van een dergelijk woon-zorgcomplex hij in de toekomst het vrije uitzicht dreigt te verliezen.
- Inspreker geeft aan dat hij vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van een eventueel woon-zorgcomplex. Inspreker is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Inspreker stelt dat van de bouw een dermate waardevermindering effect uitgaat op omringende onroerende zaken, dat voor de haalbaarheid van dit plan gevreesd moet worden.
- Inspreker geeft aan dat de gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening dient na te streven. Dit houdt onder andere in dat er een onderzoek dient plaats te vinden naar andere locaties voor een dergelijk initiatief. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen en de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen.
- Tevens verzoekt inspreker hem schriftelijk op de hoogte te houden omtrent de eventuele ontwikkelingen op het perceel Lage Giessen 3 en 4.

Reactie gemeente

- De gemeente Giessenlanden heeft in Nota volkshuisvesting (2007) aangegeven dat het belangrijkste uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners en sociaal en economische gebondenen, die dat willen, in de gemeente Giessenlanden passende huisvesting kunnen krijgen. Dat geldt voor alle doelgroepen in de gemeente en in het bijzonder voor de starters, de senioren en de lagere inkomensgroepen. De gemeente wil daartoe als krachtig regisseur optreden door voldoende ruimtelijke capaciteiten te creëren, door het ondersteunen van herstructurering van het bestaande en door sturing te geven aan de invulling daarvan. Naar aanleiding van het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Nota volkshuisvesting (2007) is deze locatie in Hoornaar in beeld om een woon-zorgcomplex te realiseren. Aangezien de plannen voor het realiseren van een woon-zorgcomplex nog onvoldoende concreet zijn heeft de gemeente ervoor gekozen om deze ontwikkeling niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voor de dorpskern

Hoornaar maar hiervoor te zijner tijd een apart bestemmingsplan in procedure te brengen.

- Zie beantwoording onder het eerste gedachtestreepje. De wijzigingsbevoegdheid I zal worden verwijderd.
- Zie beantwoording onder het eerste gedachtestreepje. De wijzigingsbevoegdheid I zal worden verwijderd.
- Zie beantwoording onder het eerste gedachtestreepje. De wijzigingsbevoegdheid I zal worden verwijderd.
- De gemeente zal de omwonenden op de gebruikelijke wijze op de hoogte houden van de ontwikkelingen in Hoornaar.

Actie: verbeelding en regels aanpassen.

Volgnummer 8

Samenvatting inspraakreactie

- Insprekers geven aan dat in paragraaf 3.3 omschreven wordt dat de woonbebouwing aan de Lage Giessen uit twee bouwlagen onder kap bestaat met een goothoogte van 6 m. Insprekers vragen zich af waar deze woonbebouwing zich bevindt.
- Insprekers geven aan dat bij het ontbreken van percentages het bouwvlak volledig mag worden gebouwd, Insprekers zijn het hier niet mee eens. Bij artikel 25 Algemene ontheffingsregels mag de overschrijding niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. Insprekers geven aan dat de bebouwing buiten de arcering is toegestaan.
- Insprekers zijn het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid II en III ter plaatse van de voormalige school en het voormalige gemeenschapshuis in Hoornaar. Deze nieuwe woonbebouwingen vinden insprekers te groot en te dicht op de kruising.
- Artikel 26.3.3. Insprekers geven aan dat de goothoogte, van wijzigingsbevoegdheid III, van ten hoogste 6 m afwijkt van de conclusie in paragraaf 3.5.

Reactie gemeente

- Insprekers doelen op de zone gelegen tussen de Hoge- en Lage Giessen en de noordelijk daarvan gelegen Kromme Giessen. De woonbebouwing aan de Lage Giessen bestaat ter hoogte van de kruising met de Dorpsweg uit bebouwing in twee bouwlagen onder kap (goothoogte 6 m). Westelijk daarvan staat echter bebouwing in slechts één bouwlaag onder kap. Woonbebouwing in twee bouwlagen onder kap komt het meest voor in de zuidelijk van de Hoge en Lage Giessen gelegen naoorlogse woonbuurten. In het bebouwingslint van de Hoge en Lage Giessen komt ook lagere bebouwing voor, in het bijzonder bij de locaties die iets verder uit de kruising liggen.
- Indien overschrijding van bouwgrenzen noodzakelijk is, kan door (voor zover het van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein) het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning worden afgeweken (in verband met de algemene terminologie uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is 'ontheffing' gewijzigd in 'met een omgevingsvergunning afwijken') voor een overschrijding van niet meer dan 3 m waarbij het bouwvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot. Deze regeling ziet op alle gebouwen in Hoornaar. De gemeente acht het onverstandig om deze afwijking te laten vervallen omdat hierdoor eenieder tekortgedaan kan worden ingeval zich gewenste ontwikkelingen voordoen.
- Voor de betreffende locaties zijn twee afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang gezet en vervolgens stopgezet. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich

nogmaals te beraden over de ontwikkeling van beide locaties en de bouwplannen voor beide locaties aan te passen. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer de nieuwe bouwplannen gereed zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden.

- De goothoogte van 6 m sluit voldoende aan bij de in de nabijheid van de kruising aanwezige bebouwing van de Dorpsweg, Hoge en Lage Giessen, De Schans en Vissersland. Deze bebouwing bestaat immers niet alleen uit woningen in één volledige bouwlaag onder kap maar ook uit woningen in twee volledige bouwlagen onder kap. In die zin is van een afwijking van de conclusie in paragraaf 3.5 van het bestemmingsplan geen sprake.

Actie: toelichting aanpassen.

Volgnummer 9

Samenvatting inspraakreactie

- Inspreker heeft opmerkingen met betrekking tot de voormalige locaties van het schoolgebouw en het gemeenschapshuis.
- Locatie voormalige schoolgebouw:
 - . Inspreker geeft aan dat in paragraaf 3.5 onder het vijfde opsommingsteken is aangegeven dat de goot- en bouwhoogten van nieuwe bebouwingen in de omgeving van de Dorpsweg en Lage en Hoge Giessen dient te worden afgestemd op reeds in de omgeving bestaande goot- en bouwhoogte. Inspreker is het hier niet mee eens. Inspreker verzoekt daarom om een maximale goothoogte van 4,5 m op te nemen in de regels.
 - . Inspreker geeft aan dat het zeer onwenselijk is dat er geen maximale nokhoogte is opgenomen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt in strijd met de ruimtelijke onderbouwing. Inspreker verzoekt dan ook een maximale nokhoogte op te nemen van 8 m, zodat de nokhoogte gelijk is aan de aanwezige bebouwing.
 - . Inspreker geeft aan dat de voorgevelrooilijn gelijk dient te worden getrokken aan de voorgevelrooilijn van de Dorpsweg en de Hoge Giessen, zodat op dit punt een eenheid ontstaat.
- Locatie voormalige gemeenschapshuis:
 - . Inspreker geeft aan dat in paragraaf 3.5 onder het vijfde opsommingsteken is aangegeven dat de goot- en bouwhoogten van nieuwe bebouwingen in de omgeving van de Dorpsweg en Lage en Hoge Giessen dient te worden afgestemd op reeds in de omgeving bestaande goot- en bouwhoogten. Inspreker is het hier niet mee eens. Inspreker verzoekt daarom om een maximale goothoogte van 4,5 m op te nemen in de regels.
 - . Inspreker geeft aan dat het zeer onwenselijk is dat er geen maximale nokhoogte is opgenomen. Door het achterwege laten van een maximale nokhoogte kan ter plaatse alsnog een hoog gebouw gerealiseerd worden dat door zijn hoogte en omvang uit de toon valt in vergelijking met de reeds bestaande bebouwing. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt in strijd met de ruimtelijke onderbouwing. Inspreker verzoekt dan ook een maximale nokhoogte op te nemen van 8 m, zodat de nokhoogte gelijk is aan de aanwezige bebouwing.
 - . Inspreker geeft aan dat het bouwvlak aan de zijde van de Lage Giessen nummers 59 en 58 naar achter dient te worden te verschoven. Handhaving van de bestaande rooilijn aan de zuidzijde van de Lage Giessen is volgens inspreker passend. Dit zal het straatbeeld zeer ten goede komen.

- . Inspreker geeft aan dat 13 woningen (zie lid 26.3.2 onder a), gelet op de oppervlakte van het perceel, teveel is. Bovendien is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor 13 woningen niet haalbaar zonder de aanwezige groenstrook aan te tasten.
- Inspreker geeft aan dat in de Lage Giessen problemen zijn te verwachten met parkeren. In de huidige situatie is er een parkeerprobleem wat leidt tot parkeeroverlast. Met de komst van 23 woningen (voor beiden locaties) neemt deze overlast nog eens extra toe. Inspreker geeft aan dat onvoldoende parkeerplaatsen te realiseren zijn voor bewoners en bezoekers.
- Inspreker geeft aan dat het bestaande groen aan de kruising gehandhaafd dient te blijven. Verwijdering van het groen is niet in overeenstemming met de belangrijke ruimtelijke uitgangspunten uit het voorontwerpbestemmingsplan.
- Inspreker geeft aan dat in een eerder ontwerp sprake was van het weer doorgraven van de lang geleden dichtgemaakte Vliet aan de Lage Giessen. Dit was volgens inspreker een prima idee. Het doorgraven van de Vliet versterkt het landelijk karakter van het dorp waarop zo de nadruk wordt gelegd in dit voorontwerp.
- Inspreker geeft aan dat de gemeente alsnog een onderzoek dient uit te voeren naar de financiële haalbaarheid. De financiële uitvoerbaarheid is onvoldoende onderzocht. Onduidelijk is of er in Hoornaar voldoende belangstelling is voor de geplande woningen. Inspreker vreest dat er leegstand ontstaat.
- Inspreker geeft aan dat het realiseren van het nieuwe plan tot een toename van het aantal bewoners en auto's leidt. Hierdoor neemt het aantal verkeerbewegingen toe. Volgens inspreker kan deze verkeersdruk niet goed worden opgevangen in het betreffende gebied. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een veilige ontsluiting van dit gebied.
- Inspreker vreest voor de aantasting van zijn woongenot. De nieuwbouw kan een aanzienlijk bouwhoogte hebben. In de nieuwe situatie kan men vanuit de woningen op het perceel van inspreker kijken, zowel in zijn tuin als in zijn woning. De mogelijkheid tot realisering van nieuwbouw is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van inspreker. Inspreker geeft aan een ruim uitzicht te hebben, dit dreigt hij te verliezen met de komst van de nieuwbouw. Inspreker heeft, na voltooiing van de nieuwbouw, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het voor hem bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor inspreker een onaanvaardbare beperking. Inspreker geeft aan dat, gezien de geringe afstand van de nieuwbouwlocatie tot de woning van inspreker, hij vreest voor de komst van de nieuwbouw en veel geluidsoverlast zal ondervinden.
- Inspreker vreest dat zijn woning in waarde daalt na vaststelling van dit bestemmingsplan met de mogelijkheid tot realisering van omvangrijke nieuwbouw. Inspreker is dan ook van plan om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Reactie gemeente

- Locatie voormalige schoolgebouw:
 - . Voor de betreffende locaties zijn twee afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang gezet en vervolgens stopgezet. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich nogmaals te beraden over de ontwikkeling van beide locaties en de bouwplannen voor beide locaties aan te passen. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer de nieuwe bouwplannen gereed zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden.

- . In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale goothoogte ter plaatse maximaal 6 m mag bedragen. De woonbebouwing aan de Lage Giessen bestaat ter hoogte van de kruising met de Dorpsweg uit bebouwing in twee bouwlagen onder kap (goothoogte 6 m). Westelijk daarvan staat echter bebouwing in slechts één bouwlaag onder kap. Woonbebouwing in twee bouwlagen onder kap komt het meest voor in de zuidelijk van de Hoge en Lage Giessen gelegen naoorlogse woonbuurten. In het bebouwingslint van de Hoge en Lage Giessen komt ook lagere bebouwing voor, in het bijzonder bij de locaties die iets verder uit de kruising liggen. Hierdoor is er sprake van een goede afstemming van de goothoogten op de hoogtematen van de nabijgelegen bestaande bebouwing. Aangezien de nieuwe bouwplannen nog niet bekend zijn is geen nokhoogte opgenomen in de wijzigingsregels.
 - . Aangezien de afzonderlijke vrijstellingsprocedure inmiddels is stopgezet is de rooilijn van de nieuwe woonbebouwing nog niet bekend. Voor deze locatie dienen nieuwe bouwplannen ontwikkeld te worden.
- Locatie voormalige Gemeenschapshuis:
 - . De naoorlogse dorpsuitbreidingen ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen bestaan veelal uit rijenwoningen in twee volledige bouwlagen onder een gemeenschappelijke lange zadeldakvormige kaplaag. De goothoogte bedraagt veelal circa 6 m. De goothoogte van het voormalige gemeenschapshuis mag 7 m bedragen op grond van het vigerende bestemmingsplan. In de wijzigingsregels is een lagere goothoogte opgenomen van 6 m.
 - . In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale goothoogte ter plaatse maximaal 6 m mag bedragen. De woonbebouwing aan de Lage Giessen bestaat ter hoogte van de kruising met de Dorpsweg uit bebouwing in twee bouwlagen onder kap (goothoogte 6 m). Westelijk daarvan staat echter bebouwing in slechts één bouwlaag onder kap. Woonbebouwing in twee bouwlagen onder kap komt het meest voor in de zuidelijk van de Hoge en Lage Giessen gelegen naoorlogse woonbuurten. In het bebouwingslint van de Hoge en Lage Giessen komt ook lagere bebouwing voor, in het bijzonder bij de locaties die iets verder uit de kruising liggen. Hierdoor is er sprake van een goede afstemming van de goothoogten op de hoogtematen van de nabijgelegen bestaande bebouwing.
 - . Aangezien de afzonderlijke vrijstellingsprocedure inmiddels is stopgezet is het bouwvlak van de nieuwe woonbebouwing nog niet bekend. Voor deze locatie dienen nieuwe bouwplannen ontwikkeld te worden.
 - . Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Dit is ook opgenomen in de wijzigingsregels. Hierdoor zal er naar verwachting geen sprake zijn van parkeerproblemen door de realisatie van nieuwe woningen in de (omgeving van) het plangebied.
 - Aangezien voldoende nieuwe parkeercapaciteit voor de nieuwe woningen dient te worden gerealiseerd, zal er naar verwachting geen sprake zijn van parkeerproblemen door de realisatie van nieuwe woningen in de (omgeving van) het plangebied.
 - In het voorontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld op het behoud van de groene karakteristiek van de tussen de Hoge en Lage Giessen en de Kromme Giessen gelegen zone. Dit betekent niet dat op iedere denkbare plek binnen deze zone groen aanwezig moet zijn. Bij de uitwerking van de nieuwe bouwplannen zal ook openbaar groen onderdeel uitmaken van de nadere studie.
 - De reactie wordt ter kennisneming aangenomen. Bij de uitwerking van de nieuwe bouwplannen zal ook water onderdeel uitmaken van de nadere studie.
 - Bij de uitwerking van de nieuwe bouwplannen en het opstellen van het wijzigingsplan zal de ontwikkeling financieel worden doorgerekend en zal de uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Hierbij zal eveneens bezien worden of aanvullend budget

noodzakelijk is uit de algemene middelen. De behoefte aan woningen in Hoornaar is wel degelijk aanwezig. Dit is reeds onderzocht in het kader van de Nota volkshuisvesting en de structuurvisie.

- Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek is slechts een geringe extra verkeersproductie te verwachten als gevolg van het mogelijk maken van woningen ter plaatse. Deze extra verkeersproductie ligt binnen de marge van 1,5% autonome groei per jaar van het wegverkeer. In het uitgevoerde verkeersonderzoek is bij de berekening van de verkeersintensiteiten ervan uitgegaan dat de geprojecteerde woningen een verkeersproductie van maximaal 138 motorvoertuigen per etmaal genereren. Deze extra verkeersproductie valt binnen de 1,5% autonome groei van het wegverkeer per jaar. De afwikkelingscapaciteit van de wegen in Hoornaar zal ook na de realisatie van de bouwplannen toereikend blijven. Er hoeven geen infrastructurele aanpassingen of ingrepen plaats te vinden, niet bij de kruising van de Dorpsweg met de Hoge Giessen, Lage Giessen en Groeneweg, zodat hier geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien het afwikkelingsniveau niet beduidend verslechterd, zal de bereikbaarheid binnen de kern Hoornaar gehandhaafd blijven. De verkeersveiligheid zal niet in gevaar komen door de toevoeging van de woningbouwplannen. Door een duurzaam veilig ontwerp van de nieuwe T-kruising en de realisatie van duurzaam veilige oversteekvoorzieningen wordt de verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd. Dit zal ook meegenomen worden bij de ontwikkeling van de nieuwe bouwplannen.
- Voor de locaties van de voormalige school en gemeenschapshuis geldt dat de geprojecteerde woningen met een maximale goothoogte van 6 m op voldoende afstand (circa 20 m of meer) worden gerealiseerd uit de aan de overzijde van de straat gelegen woning van inspreker. De hoogte van de nieuwe bebouwing is met het oog op de ruime afstand tot het perceel van betrokkene naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar hoog. Er is geenszins sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande situatie of van ernstige aantasting van de privacy.
- Indien betrokkene van mening is dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van de opname van de wijzigingsbevoegdheid, kan betrokkene na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan/wijzigingsplan een verzoek om planschade indienen.

Actie: toelichting aanpassen.

Volgnummers 8, 10, 11 en 12

Samenvatting inspraakreactie

Locatie voormalige Gemeenschapshuis:

- Insprekers geven aan dat de ruimtelijke analyse op een aantal punten feitelijk onjuist is. De goothoogten van de woningen aan de Lage Giessen 1,2 en 2-I bedraagt respectievelijk 4,5 en 3,5 m en de goothoogten van de woningen aan de Lage Giessen 58 en 59 bedraagt circa 4 m. De goothoogte van nieuw te bouwen woningen dient hieraan te voldoen.
- Insprekers geven aan dat de nokhoogte van de omliggende bestaande bouw aan de Lage Giessen maximaal 6,5 m is. De nokhoogte van de omliggende woningen Vissersland is 7,5 m. Uit de conclusie van paragraaf 3.5 kan geconcludeerd worden dat de nieuw te bouwen woningen maximaal eenzelfde nokhoogte dienen te krijgen als de bestaande woningen. Insprekers verzoeken de bestaande nokhoogte op te nemen.
- Insprekers geven aan dat de toegestane overschrijdingen van het te bebouwen oppervlakte (zie artikel 25) zodanig ruim zijn, dat voor de feitelijke toekomstige nieuwbouw een forse overschrijding kan betekenen waardoor het geheel dan als 'niet passend' in de

omgeving kan worden gezien. De toegestane overschrijding kan dan betekenen dat de groenstrook vrijwel geheel zou kunnen verdwijnen. Dit is volstrekt in tegenstelling tot 'groenblijvend en kleinschalig'.

- Insprekers geven aan dat een rooilijn passend is in de dorpsomgeving mits dit gelijk is aan de bestaande bebouwing Lage Giessen 58-59.
- Insprekers geven aan dat 9 woningen passend is in het dorpskarakter gezien de grootte van het perceel.
- Insprekers geven aan dat de huidige groenstrook waardevol is en de verkeersveiligheid op de kruising bevordert. De groenstrook dient dan ook gehandhaafd te blijven.

Locatie voormalige schoolgebouw:

- Insprekers geven aan dat de goothoogte en nokhoogte van de bestaande omliggende woningen respectievelijk 4 m en 8 m is. De nieuw te bouwen woningen dienen hieraan te voldoen.
- Insprekers geven aan dat de rooilijn van de bestaande bebouwing op de Hoge Giessen en Dorpsweg voor de toekomstige nieuwbouw gehandhaafd dient te worden.
- Insprekers geven aan dat de 10 woningen teveel is voor de perceelsgrootte om de verkeersveiligheid op de kruising te waarborgen. Insprekers geven aan dat 8 woningen beter past.

Reactie gemeente

Locatie voormalige Gemeenschapshuis:

- De goothoogte zoals opgenomen in de wijzigingsregels is afgestemd op de omgeving. Tot deze omgeving behoort ook de naoorlogse dorpsuitbreidingen ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen. Deze bestaan veelal uit rijenwoningen in twee volledige bouwlagen onder een gemeenschappelijke lange zadeldakvormige kaplaag. De goothoogte bedraagt veelal circa 6 m.
- In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale goothoogte ter plaatse maximaal 6 m mag bedragen. De woonbebouwing aan de Lage Giessen bestaat ter hoogte van de kruising met de Dorpsweg uit bebouwing in twee bouwlagen onder kap (goothoogte 6 m). Westelijk daarvan staat echter bebouwing in slechts één bouwlaag onder kap. Woonbebouwing in twee bouwlagen onder kap komt het meest voor in de zuidelijk van de Hoge en Lage Giessen gelegen naoorlogse woonbuurten. In het bebouwingslint van de Hoge en Lage Giessen komt ook lagere bebouwing voor, in het bijzonder bij de locaties die iets verder uit de kruising liggen. Hierdoor is er sprake van een goede afstemming van de goothoogten op de hoogtematen van de nabijgelegen bestaande bebouwing.
- Indien overschrijding van bouwgrenzen noodzakelijk is, kan (voor zover het van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein) het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken voor een overschrijding van niet meer dan 3 m waarbij het bouwvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot. Deze regeling is bedoeld voor alle gebouwen in Hoornaar. De gemeente acht het onverstandig om deze afwijking te laten vervallen omdat hierdoor eenieder tekortgedaan kan worden ingeval zich gewenste ontwikkelingen voordoen.
- Aangezien de afzonderlijke vrijstellingsprocedure inmiddels is stopgezet is de rooilijn van de nieuwe woonbebouwing nog niet bekend. Voor deze locatie dienen nieuwe bouwplannen ontwikkeld te worden.
- In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor het hele dorp geldt dat de kleinschalige opbouw en de veelal groene uitstraling moet worden behouden en waar mogelijk ook versterkt dient te worden, dit geldt dus ook voor de te ontwikkelen locatie en de nieuwe woningen.

- In alle bestemmingen in de omgeving van de kruising is groen toegestaan, waardoor het bestaande groen gehandhaafd kan worden.

Locatie voormalige schoolgebouw:

- Voor de betreffende locatie is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure in gang gezet en vervolgens stopgezet. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich nogmaals te beraden over de ontwikkeling van deze locatie en de bouwplannen voor aan te passen. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer de nieuwe bouwplannen gereed zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden. Aangezien de nieuwe bouwplannen nog niet bekend zijn is geen nokhoogte opgenomen in de wijzigingsregels.
- Aangezien de afzonderlijke vrijstellingsprocedure inmiddels is stopgezet is de rooilijn van de nieuwe woonbebouwing nog niet bekend. Voor deze locatie dienen nieuwe bouwplannen ontwikkeld te worden.
- In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor het hele dorp geldt dat de kleinschalige opbouw en de veelal groene uitstraling moet worden behouden en waar mogelijk ook versterkt dient te worden, dit geldt dus ook voor de te ontwikkelen locatie en de nieuwe woningen.

Actie: toelichting aanpassen.

Volgnummer 13

Samenvatting inspraakreactie

- Inspreker geeft aan dat het bestaande gemeenschapshuis afwijkt van de in paragraaf 3.5 aangegeven uitgangspunten. Ten opzichte van een onbekend peil, wordt een goothoogte van 6 m toegestaan. Inspreker geeft aan het hier niet mee eens te zijn. Inspreker geeft aan dat de opgenomen goothoogte gewijzigd dient te worden in de maximale goot- en bouwhoogte en niet hoger mag zijn dan de goot- en bouwhoogte van de omliggende bebouwing, gemeten ten opzichte van NAP. Door te vergelijken ten opzichte van NAP wordt voorkomen dat de nieuwe goot- en bouwhoogte hoger komt te liggen dan die in de omgeving.
- Inspreker geeft aan dat de toegestane overschrijdingen van het te bouwen oppervlak zodanig ruim zijn dat voor de feitelijke toekomstige nieuwbouw een forse overschrijding kan betekenen. Met name bij grotere gebouwen kan een percentage van 10% meters betekenen. In het bestemmingsplan is een 'zacht' maximum hieraan gesteld door te stellen dat een gebouw passend in de omgeving moet zijn en ook 'groenblijvend en kleinschalig' wordt genoemd, maar inspreker geeft aan hier graag een 'hard' maximum te zien.
- Inspreker geeft aan dat het aantal woningen van 13 naar beneden dient te worden bijgesteld. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat bouwwerken passend in de omgeving moeten zijn en dat de kleinschalige opbouw en de veelal groene uitstraling moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. Volgens inspreker is dit in strijd met elkaar en gezien de eisen kunnen volgens inspreker nooit 13 woningen gerealiseerd worden.
- Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan de gebruikte termen 'passend in de omgeving', 'kleinschalige opbouw' en 'groene uitstraling' als sub e dienen te worden opgenomen bij artikel 26.3.2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

- Voor de betreffende locatie is een afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang gezet en vervolgens stopgezet. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich nogmaals te beraden over de ontwikkeling van de locatie en de bouwplannen aan te passen. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer de nieuwe bouwplannen gereed zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden. In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale goothoogte ter plaatse maximaal 6 m mag bedragen. De woonbebouwing aan de Lage Giessen bestaat ter hoogte van de kruising met de Dorpsweg uit bebouwing in twee bouwlagen onder kap (goothoogte 6 m). Westelijk daarvan staat echter bebouwing in slechts één bouwlaag onder kap. Woonbebouwing in twee bouwlagen onder kap komt het meest voor in de zuidelijk van de Hoge en Lage Giessen gelegen naoorlogse woonbuurten. In het bebouwingslint van de Hoge en Lage Giessen komt ook lagere bebouwing voor, in het bijzonder bij de locaties die iets verder uit de kruising liggen. Hierdoor is er sprake van een goede afstemming van de goothoogten op de hoogtematen van de nabijgelegen bestaande bebouwing. Aangezien de nieuwe bouwplannen nog niet bekend zijn is geen nokhoogte opgenomen in de wijzigingsregels.
- Indien overschrijding van bouwgrenzen noodzakelijk is, kan (voor zover het van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein) het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken met een overschrijding van niet meer dan 3 m en mag het bouwvlak niet meer dan 10% worden vergroot. Deze regeling ziet op alle gebouwen in Hoornaar. De gemeente acht het onverstandig om deze omgevingsvergunning te laten vervallen omdat hierdoor eenieder tekortgedaan kan worden ingeval zich gewenste ontwikkelingen voldoen.
- In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat voor het hele dorp geldt dat de kleinschalige opbouw en de veelal groene uitstraling moet worden behouden en waar mogelijk ook versterkt dient te worden, dit geldt dus ook voor de locatie waaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend.
- Aangezien de aangehaalde termen onvoldoende concreet zijn kunnen deze niet worden opgenomen in de wijzigingsregels.

Actie: toelichting aanpassen.

1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstanties toegezonden.

- Waterschap Rivierenland;
- provincie Zuid Holland;
- Kamer van Koophandel Midden-Nederland;
- VROM-inspectie.

De ontvangen vooroverlegreacties worden hieronder samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Volgnummer 1

Naam/adres : Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Samenvatting reactie

- Het Waterschap geeft aan dat aan de actualiseringverplichting vanuit huidige en de nieuwe wetgeving is voldaan. Het Waterschap werkt aan de vaststelling van de legger inclusief keurgrenzen, voor de regionale waterkeringen. Deze legger is in procedure. Naar verwachting wordt de vaststelling van de legger in de loop van 2010 afgerond. Dit kan consequenties hebben voor de ligging van de regionale waterkering in het bestemmingsplan. De meest recente digitale bestanden zijn aan de gemeente toegezonden. Het Waterschap ziet graag dat de nieuwe regionale waterkering op de verbeelding verwerkt wordt.
- Verder heeft het waterschap opmerkingen met betrekking tot de verbeelding, regels en toelichting:
- Verbeelding:
 - . De waterkering staat niet correct op de verbeelding en is niet opgenomen conform de digitale bestanden die aan de gemeente Giessenlanden zijn geleverd. De beschermingszones zijn op de verbeelding aan beide zijden gelijk gehouden, terwijl gemeten uit de as van de weg de afstand tot de boezem 12,5 m en landwaarts 25 m breed zijn. Het Waterschap vraagt om een aanpassing conform de door hen geleverde data.
 - . Op de verbeelding heeft de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat' toegekend gekregen, maar het is gebruikelijk om de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te geven. Het waterschap verzoekt dan ook deze dubbelbestemming op te nemen.
 - . De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' dient te worden opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat een deel van het plangebied behoort tot het boezemland van de Giessen (en De Vaart). Tussen de regionale waterkering en het boezemwater (De Giessen en De Vaart) is boezemland gelegen dat een waterbergende functie heeft. Voor het waterschap is het van groot belang dat de functie van waterberging gewaarborgd is en bekend is bij de gebruiker. Het Waterschap verzoekt dan ook deze dubbelbestemming op te nemen.
- Regels:
 - . Artikel 7 (Groen). Het Waterschap geeft aan dat in lid 7.2a opgenomen is dat er ook gebouwen binnen deze bestemming zijn toegestaan, meestal zijn het alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - . Artikel 11 (Natuur) is toegekend aan De Wielen, welke gelegen zijn in een onderbemaalingsgebied. Het Waterschap geeft aan dat bij de bestemmingsomschrijving het belangrijk is dat de gronden ook bestemd zijn voor water en de bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen. Indien nodig kunnen dan ook waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Het Waterschap vraagt dan ook om de bestemmingsomschrijving aan te passen.
 - . Artikel 12 (Natuur - Oevergebied). Binnen deze bestemming ligt ook water en ook hier moet de waterhuishouding goed geregeld blijven. Het Waterschap geeft aan dat bij de bestemmingsomschrijving dient te worden opgenomen, dat de gronden ook bestemd zijn voor water en bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen. Het Waterschap vraagt daarom de bestemmingsomschrijving aan te passen.
 - . Artikel 17 (Water). Het Waterschap geeft aan dat in dit artikel aan de bestemmingsomschrijving (lid 17.1) 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' toegevoegd dient te worden. Daarnaast verzoekt het Waterschap om de genoemde bouwregels te laten vervallen en in lid 17.2 de volgende tekst op te nemen: 'Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De Keur van het waterschap is van toepassing'.
- . Artikel 20 (Leiding - Riool). In de bestemmingsomschrijving dient geen diameter vast te worden gesteld. Verder hanteert het Waterschap in de beschermingszone van de rioolwaterpersleiding een beleid waarbij geen bouwwerken worden toegestaan. In lid 20.2 dient het volgende opgenomen te worden: 'Op of in de gronden met de medebestemming 'Leiding – Riool' mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd'. Aan lid 20.3 gaarne toevoegen dat alvorens het college hierover beslist er eerst schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.
 - . Artikel 21 (Waarde - Archeologie). In artikel 21.3.1c staat opgenomen, dat burgemeester en wethouders vergunning moeten verlenen voor het verlagen of verhogen van het waterpeil. Dit is echter geen taak van de gemeente, maar van het Waterschap. Het Waterschap ziet dit graag aangepast.
 - . Artikel 22 (Waterstaat). Het Waterschap geeft aan dat de dubbelbestemming gewijzigd dient te worden in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In lid 22.1 kan in plaats van waterstaatkundige voorzieningen genoemd worden, dat de grond bestemd is voor het in stand houden, het beheer en het onderhoud van de waterkering. Lid 22.2b. dient te vervallen, omdat bouwplannen getoetst moeten worden aan de Keur van het Waterschap; dit komt niet overeen met hetgeen in dit lid staat opgenomen. Ten slotte ziet het Waterschap graag dat aan lid 22.3 het volgende wordt toegevoegd: 'Alvorens hiervoor een besluit te nemen dient schriftelijk advies in te worden gewonnen bij de beheerder van de waterkering. De Keur van het Waterschap is van toepassing'.
 - . Het Waterschap verzoekt om de nieuwe dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' op te nemen.
 - . Artikel 24 (Algemene bouwregels). In lid 24.7a2 kan de genoemde afstand van 2 m worden gewijzigd in 1 m.
- Toelichting: Voor de actualisatie en de tekstuele opmerkingen ten aanzien van de toelichting wordt tot slot verwezen naar de bijlage.

Reactie gemeente

- De reactie wordt ter kennisneming aangenomen. De toegezonden digitale bestanden zullen ten behoeve van de ligging van de regionale waterkering meegenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan.
- Verbeelding:
 - . Aan de hand van de digitale bestanden zullen de waterkeringen op de verbeelding worden aangepast. De op de verbeelding aangegeven waterkering die bestemd is als 'Waterstaat', zal in het ontwerpbestemmingsplan bestemd worden als 'Waterstaat - Waterkering'.
 - . De op de verbeelding aangegeven waterkeringen die bestemd zijn als 'Waterstaat', zullen in het ontwerpbestemmingsplan bestemd worden als 'Waterstaat - Waterkering'.
 - . Om het waterbergend vermogen te waarborgen, zal het boezemland van de Giessen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' toegekend krijgen, tevens zullen in de regels de voorwaarden van de dubbelbestemming worden opgenomen.
- Regels:
 - . Artikel 7 (Groen): In lid 7.2 sub a zal geregeld worden dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
 - . Artikel 11 (Natuur): In de bestemmingsomschrijving zal 'water en de bijbehorende waterhuishoudkundige watervoorzieningen' toegevoegd worden.

- . Artikel 12 (Natuur - Oevergebied). In de bestemmingsomschrijving zal 'water en de bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd worden.
- . Artikel 17 (Water). In lid 17.1 zal de zin 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' toegevoegd worden. De genoemde bouwregels zullen vervangen worden, waarbij op de gronden met de bestemming 'Water' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.
- . Artikel 20 (Leiding - Riool). De diameter zal niet worden vastgelegd. Artikel 20 wordt aangepast conform de inmiddels beschikbare standaardregels van het waterschap. Aan lid 20.3 wordt toegevoegd dat alvorens het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- . Artikel 21 (Waarde - Archeologie). De genoemde werkzaamheden zijn omgevingsvergunningplichtig. Dit brengt met zich mee dat, indien het Waterschap voornemens is het waterpeil te verlagen of te verhogen, zij eerst een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning) dient aan te vragen bij de gemeente in verband met de archeologische waarden van de betreffende gronden. De formulering is derhalve juist.
- . Artikel Waterstaat. De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De aanpassing in lid 23.1 en 23.2b wordt doorgevoerd.
- . De nieuwe dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' wordt in de regels opgenomen.
- . Artikel 24 (Algemene bouwregels). In lid 24.7 sub a.2 zal de genoemde afstand van 2 m gewijzigd worden in 1 m.
- Toelichting: De actualisatie en (tekstuele) opmerkingen ten aanzien van de toelichting worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Actie: toelichting, regels en verbeelding aanpassen

Volgnummer 2

Naam/adres : Provincie Zuid Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Samenvatting reactie

- De provincie geeft aan dat het provinciaal beoordelingskader per 1 juli 2008 is vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De provincie geeft aan dat het plan op een aantal punten niet conform dit beleid is en ziet graag dat het plan hierop wordt aangepast.
- De provincie geeft aan dat niet alle secundaire waterkeringen juist op de verbeelding zijn opgenomen. Het gaat hierbij om de waterkering over de Dorpsweg-Oudendijk. Deze buigt vervolgens naar het noordoosten richting Buitenvaart. Tevens ligt een waterkering op de westelijke punt van de verbeelding, achter de paardenhouderij. Tot slot ontbreekt de dubbelbestemming 'Waterstaat' op de Grotewaard in het noordelijke puntje van de verbeelding. De provincie verzoekt om alle secundaire waterkeringen juist op de verbeelding op te nemen.
- De provincie geeft aan dat het plan op de CHS-waardenkaart is aangegeven als gebied met zeer hoge archeologische waarden. De provincie verzoekt daarom het plan aan te scherpen en voor de hoog gewaardeerde gronden aan te geven dat behoud 'in situ' uitgangspunt is.

Reactie gemeente

- Het beleid in het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast conform het geldende (interim-)beleid.
- De waterkeringen worden aangepast conform de door het Waterschap aangeleverde tekeningen.
- Het plan wordt aangescherpt waarbij behoud 'in situ' als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Actie: toelichting, regels en verbeelding aanpassen.

Volgnummer 3

Naam/adres : Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Samenvatting reactie

- De Kamer van Koophandel wenst in het vervolg betrokken te worden bij het vooroverleg van nieuwe bestemmingsplannen.
- De Kamer van Koophandel geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven is dat een inventarisatie van de aanwezige bedrijven heeft plaatsgevonden. De Kamer van Koophandel vraagt op basis van welke gegevens deze inventarisatie is uitgevoerd. Het is voor de Kamer van Koophandel van belang dat de aanwezige bedrijven in het plan positief bestemd worden.
- De Kamer van Koophandel geeft aan dat in de juridische planbeschrijving bij de bestemming 'Bedrijf' aangegeven wordt dat voor bedrijven met een hogere dan de algemene toelaatbare categorie, een maatbestemming wordt gehanteerd. De Kamer van Koophandel vraagt op welke wijze een 'gelijksoortig bedrijf' dient te worden geïnterpreteerd? Gaat het dan om een bedrijf in dezelfde milieucategorie of bijvoorbeeld om een bedrijf met dezelfde activiteiten? De Kamer van Koophandel vraagt een bredere interpretatie van deze bestemming te hanteren en dit in de toelichting en de regels op te nemen. De Kamer van Koophandel geeft aan dat in de toelichting van de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' toegevoegd dient te worden dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.
- De Kamer van Koophandel geeft aan de in lid 18.5 sub b en lid 19.5 sub b aangegeven percentages op te hogen naar 30% met een maximum van 50 m². Dit vanwege het grote aantal zelfstandige ondernemers in de gemeente Giessenlanden en de mogelijkheid om daarmee het ondernemerschap in de gemeente verder te stimuleren. Een andere reden is dat bij een woning 75 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Meestal worden de bijgebouwen gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dan ligt een oppervlakte van 50 m² meer in verhouding.

Reactie gemeente

- De Kamer van Koophandel wordt betrokken bij het vooroverleg van nieuwe bestemmingsplannen.
- De inventarisatie is uitgevoerd op basis van een veldinventarisatie en een bedrijvenlijst.
- Hiermee wordt bedoeld dat bedrijven toelaatbaar zijn die onder de algemene toelaatbare categorie vallen en/of dezelfde activiteiten uitvoeren. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor bedrijfsactiviteiten uit een milieucategorie die hoger ligt dan de algemene toelaatbaarheid. Ingeval van afwijking dient wel te worden aangetoond dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteit genoemd in de algemene toegelaten milieucategorieën. In de toelichting van de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' zal

worden toegevoegd dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.

- Conform het verzoek van de Kamer van Koophandel wordt het percentage en de oppervlaktemaat opgehoogd.

Actie: toelichting en regels aanpassen.

Volgnummer 4

Naam/adres : VROM-Inspectie, postbus 29036, 3001GA Rotterdam

Samenvatting reactie

- De VROM-Inspectie geeft aan dat in de toelichting aangegeven wordt dat het plan de mogelijkheid biedt om 150 woningen te bouwen door middel van inbreiding. In paragraaf 4.3 wegverkeerslawaai staat dat geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. De VROM-Inspectie geeft aan dat deze woningen getoetst dienen te worden of deze aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder voldoen.
- De VROM-Inspectie verzoekt om een onderzoek in te stellen of een verplaatsing van een (transport)bedrijf (met overlast) naar het bedrijventerrein in Schelluinen mogelijk is om zo de overlast in de kern te kunnen verminderen. Uit deze paragraaf is het niet duidelijk of bedrijven zijn gelegaliseerd. De VROM-Inspectie verzoekt om een retrospectieve toets op te stellen en op basis daarvan te besluiten of bedrijven al dan niet zijn gelegaliseerd dan wel onder het overgangsrecht dienen te worden geplaatst.

Reactie gemeente

- In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiervoor zal akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor het te realiseren woon-zorgcomplex zal een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.
- Ten behoeve van het bestemmingsplan is een veldinventarisatie uitgevoerd. De bestaande bedrijven die legaal aanwezig zijn, zijn conform de huidige bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan gereguleerd. Voor de regeling in het bestemmingsplan is een milieuzonering uitgewerkt op basis van het Groene boekje van de VNG.

Actie: toelichting aanpassen.

