

Giessenlanden

Dorpskern Hoornaar

nota zienswijzen

projectnummer:

124.13075.00

opdrachtleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

22-11-2011

Inhoud

1. Zienswijzen	blz. 1
1.1. Inleiding	1
1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	1
1.3. Ambtelijke wijzigingen	17

1.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornaar Dorpskern' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 12 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan Hoornaar Dorpskern.

Daarnaast worden enkele gewenste ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. Ook deze komen in deze nota aan de orde.

1.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Volgnummer 1

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

Samenvatting zienswijze

Het Waterschap kan instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskern Hoornaar'. Het waterschap geeft aan dat enkele zaken in de toelichting echter aanpassing behoeven. Hierbij gaat het om de waterpeilen als gevolg van nieuwe peilbesluiten (paragraaf 4.2), teksten ten aanzien van de regionale waterkering (paragraaf 4.2) en de rioolwaterpersleiding (paragraaf 4.8).

Reactie gemeente

De toelichting wordt aangepast conform de voorstellen van het waterschap. Daarnaast vindt aanpassing van de verbeelding (plankaart) plaats waarbij de zakelijke rechtstrook van de rioolwaterpersleiding teruggebracht wordt van 5 m naar 2 m.

Gewijzigde vaststelling: Ja, aanpassing van de verbeelding (plankaart) waarbij de zakelijke rechtstrook van de rioolwaterpersleiding teruggebracht wordt van 5 m naar 2 m.

Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

De indiener is eigenaar van het perceel Grotewaard 40 te Noordeloos en heeft middels twee brieven zienswijzen ingediend. Hieronder wordt op beide brieven ingegaan.

De indiener is het niet eens met de toekenning van de bestemming 'Bedrijf' met wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Giessenlanden heeft reeds ingestemd met het plan om ter plaatse 7 woningen te realiseren conform het ontwerp en tekeningen van Nieuwland Advies. Hiertoe dient aan het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' toegekend te worden.

Daarnaast maakt de indiener bezwaar tegen artikel 4.6 lid a, b en c, aangezien het college reeds ingestemd heeft met de splitsing van de huidige woning.

Reactie gemeente

Aan het betreffende perceel is inderdaad de bestemming 'Bedrijf' met wijzigingsbevoegdheid toegekend. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om ter plaatse 7 woningen te realiseren na het in procedure brengen van een wijzigingsplan. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat ingeval sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld dient te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Aangezien tot op heden geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is afgesloten is het toekennen van een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor 7 woningen niet mogelijk. Wanneer toepassing zal worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden (in procedure brengen wijzigingsplan) wordt het kostenverhaal zeker gesteld.

Onderdeel van de ontwikkeling van betreffend perceel is de splitsing van de bestaande (bedrijfs)woning en de bouw van 5 nieuwe woningen. De splitsingsregeling zoals opgenomen in artikel 4.6 lid a, b en c is een algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' en is niet specifiek van toepassing verklaard op het perceel van de initiatiefnemer. Voor het perceel van de initiatiefnemer is ook een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 27.3.3. Hiermee is de splitsing van de bestaande (bedrijfs)woning en de bouw van 5 nieuwe woningen gewaarborgd.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 3

Samenvatting zienswijze

De indieners geven aan dat zij eerder een inspraakreactie hebben ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de voormalige locaties van het schoolgebouw en het gemeenschapshuis. In de beantwoording van de ingediende inspraakreactie is omschreven dat sommige woningen aan de Lage Giessen uit twee bouwlagen onder kap bestaat met een goothoogte van 6 m. De indieners geven aan dat de goothoogte exact 5 m bedraagt. Bij de naoorlogse woningen op Vissersland komen wel goothoogten voor van 6 m, deze huizen werden echter niet zo groot gebouwd waardoor de nokhoogte ten hoogste 7,5 m bedraagt. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

De indieners geven aan dat aangezien de afwijkingsregeling gehandhaafd blijft het te wijzigen oppervlak om woningen te bouwen kleiner gemaakt dient te worden.

De indieners achten het te wijzigen gebied niet groot genoeg en de ligging niet juist om hier 'Woongebied' van te maken tenzij de normen voor deze gebieden aangepast worden. Zij zien graag dat lagere hoogten worden toegekend aan beide locaties. De betreffende locaties

dienen niet geheel gewijzigd te worden in de bestemming 'Woongebied' of 'Wonen' maar deels ook voor 'Tuin'.

Reactie gemeente

Voor de betreffende locaties zijn twee afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang gezet waarover tot op heden geen definitieve besluiten genomen zijn. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich nogmaals te beraden over (aanpassing van de bouwplannen) beide locaties. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer er eventuele nieuwe bouwplannen zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden. De maximale 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 Visserland. Hier staat ook bebouwing die bestaat uit woningen in twee volledige bouwlagen onder kap met een goothoogte van 6 m. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal ook groen onderdeel uitmaken van de nadere studie en zal worden aangegeven welk deel van het perceel bebouwd wordt, hoe hoog de nokhoogte wordt, welk deel als tuin/verblijfsruimte wordt aangewend enz.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 4

Samenvatting zienswijze

De indieners maken bezwaar tegen de herontwikkeling van de voormalige basisschool. Het bezwaar van de indieners richt zich met name tegen de wijzigingsvoorwaarden waarbij op twee zaken ingegaan wordt: het aantal woningen en het aantal woonlagen.

Met betrekking tot het aantal woningen geven de indieners aan dat wanneer het perceel wordt ingericht in lijn met de omliggende bestaande bebouwing (goothoogte 6 m, nokhoogte 8 m) het niet mogelijk is om 10 woningen ter plaatse te realiseren. Hiertoe dient een derde woonlaag gerealiseerd te worden om dit aantal te kunnen halen welke niet past binnen het karakter van het dorp. De doelstelling van 10 woningen heeft tot gevolg dat het perceel moet worden volgebouwd hetgeen een massale uitstraling geeft en in strijd is met de gemeentelijke doelstelling ten aanzien van kleinschalige opbouw en de veelal groene uitstraling. Hiertoe is het noodzakelijk het aantal te beperken tot 6 woningen.

Met betrekking tot het aantal woonlagen maken de indieners bezwaar tegen het ontbreken van een voorwaarde inzake het aantal bouwlagen. In de optiek van de indieners is een of meerdere gebouwen met drie of meer woonlagen niet passend op de locatie en binnen de gemeentelijke doelstellingen. In het bestemmingsplan dient het aantal woonlagen vastgelegd te worden, zijnde twee woonlagen.

Reactie gemeente

In de wijzigingsbevoegdheid is het aantal woningen vastgelegd waardoor het maximale te realiseren woningbouwprogramma ter plaatse is vastgelegd. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal toetsing plaatsvinden aan de betreffende wijzigingsvoorwaarden. De maximale 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 Visserland. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal ook groen onderdeel uitmaken van de nadere studie en zal worden aangegeven welk deel van het perceel bebouwd wordt, hoe hoog de nokhoogte wordt, welk deel als tuin/verblijfsruimte wordt aangewend enz. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het realiseren van 10

woningen ter plaatse mogelijk, mede gezien de beschikbare ruimte. 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 deze locatie waaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend.

Het aantal woonlagen is inderdaad niet vastgelegd hetgeen ook gebruikelijk is in de bestemmingsplannen van de gemeente Giessenlanden. Een dergelijke regeling (vastleggen van maximaal twee woonlagen) is niet gewenst. De maximale goothoogte is vastgelegd en biedt voldoende bescherming voor het behoud van de kleinschalige opbouw van het dorp.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 5

Samenvatting zienswijze

De indieners geven aan dat zij eerder een inspraakreactie hebben ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de voormalige locaties van het schoolgebouw en het gemeenschapshuis. Indieners maken uit de plankaart op dat ook het trottoir bij het voormalige schoolgebouw wordt omgezet in woongebied hetgeen niet de bedoeling is. Dit trottoir dient openbaar terrein te blijven zodat het op de kruising veilig blijft. Tevens wordt het openbaar groen bij het voormalige dorps huis ook omgezet in woongebied. Hiermee wordt het groene hart van het dorp volgebouwd met huizen en het laatste stukje groen wordt opgeheven.

In het bestemmingsplan is een goothoogte vastgelegd, indieners vragen zich af of het toepassen van een nokhoogte niet duidelijker is.

Ook maken indieners bezwaar tegen het aantal woningen (te veel woningen).

Reactie gemeente

Het trottoir bij het voormalige schoolgebouw is op basis van het vigerende plan en het ontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. Het gebruik als trottoir is passend binnen deze bestemmingen. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid die is toegekend aan deze locatie is het mogelijk om (een deel van) het perceel te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. Deze globale bestemming gaat verder dan alleen een aanwijzing van gronden voor woningen. Tot de bestemming behoren eveneens de erven en tuinen, de groenvoorzieningen en speelterreinen, alsmede de wegen, paden en parkeervoorzieningen. Het groen bij het voormalige dorps huis is passend binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' en na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwe bestemming 'Woongebied'. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal de inrichting van de openbare ruimte onderdeel van nadere studie zijn. In dat kader wordt tevens onderzocht op welke wijze o.a. het trottoir en het groen worden ingepast op de locatie. Uitgangspunt is uiteraard dat het op de kruising veilig blijft.

De nokhoogte is inderdaad niet vastgelegd hetgeen ook gebruikelijk is in de bestemmingsplannen van de gemeente Giessenlanden. Een dergelijke regeling (vastleggen van de nokhoogte) is niet gewenst. De maximale goothoogte is vastgelegd en biedt voldoende bescherming voor het behoud van de kleinschalige opbouw van het dorp.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het realiseren van maximaal 10 respectievelijk 13 woningen ter plaatse van de ontwikkelingslocaties mogelijk, mede gezien de beschikbare ruimte.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 6

Samenvatting zienswijze

De indiener maakt bezwaar tegen de herontwikkeling van het voormalige gemeenschapshuis. Het bezwaar van de indiener richt zich tegen de wijzigingsbevoegdheid omdat de impact van de toekomstige plannen op het dorpsgezicht dermate groot zijn dat het college gesteund dient te worden door de gemeenteraad. De gemeenteraad dient de kans te krijgen om te debatteren en te besluiten over de plannen. Door opname van de wijzigingsbevoegdheid wordt de omwonenden de mogelijkheid ontnomen om via politieke kanalen invloed uit te oefenen op de plannen.

De indiener geeft tevens aan dat de kaders van de wijzigingsbevoegdheid ruim zijn. Het bouwoppervlak – indien het een groot gebouw betreft zoals het voormalige gemeenschapshuis (910 m²) – bedraagt een uitbreiding met 10% maar liefst 91 m². Bovendien is het onduidelijk waar op het perceel gebouwd gaat worden. Verder moet volgens indiener maar blijken op welke wijze aan de termen 'passend in de omgeving', 'kleinschalige opbouw' en 'groene uitstraling' invulling gegeven gaat worden. De ervaringen met het vorige bouwplan zijn negatief. Indiener geeft aan dat de goot- en nokhoogte passend dient te zijn en aansluiten bij de omliggende bebouwing. De opgenomen goot- en nokhoogte zijn te hoog. De goothoogte in de directe omgeving bedraagt 5 m en de bouwhoogte 7,5 m. Dit dient aangepast te worden.

De indiener vindt dat er iets moet worden opgenomen over bouwpeilen ten opzichte waarvan de goot- en nokhoogte moet worden bepaald. Het lokale peil van de woningen aan de Lage Giessen en Vissersland verschilt (volgens inschatting van de inspreker 1 tot 2 m). Het perceel van het gesloopte gemeenschapshuis ligt hier tussenin. De nieuw te realiseren hoogte is afhankelijk van een nog te bepalen peil en daarmee onduidelijk waardoor niet beoordeeld kan worden hoe de genoemde hoogtes zich verhouden tot de omliggende woningen.

Reactie gemeente

De gemeenteraad is de "wetgevende macht" in deze en dient te besluiten inzake het al dan niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt ook alle mogelijkheden geboden om te debatteren en te besluiten over de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van het voormalige gemeenschapshuis. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen wordt hieraan niets afgedaan. Omwonenden is hiermee de mogelijkheid geboden om via politieke kanalen invloed uit te oefenen op de plannen.

Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal toetsing plaatsvinden aan de wijzigingsvoorwaarden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het realiseren van 13 woningen ter plaatse mogelijk, mede gezien de beschikbare ruimte. 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 deze locatie waaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend. De maximale 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. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal ook groen onderdeel uitmaken van de nadere studie en zal worden aangegeven welk deel van het perceel bebouwd wordt, hoe hoog de nokhoogte wordt, welk deel als tuin/verblijfsruimte wordt aangewend enz.

In de begripsbepalingen (artikel 1) is het begrip peil gedefinieerd en in artikel 2 is de wijze van meten bepaald (hoofdstuk 1 van de regels). Op deze wijze is nu al te bepalen hoe de hoogte van de geprojecteerde bebouwing zich zal verhouden tot de omliggende woningen.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 7

Samenvatting zienswijze

De indiener maakt bezwaar tegen de realisatie van nieuwbouw op een tweetal locaties bij de Lage en Hoge Giessen. Het betreft de voormalige schoollocatie en het voormalige Gemeenschapshuis. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de indiener reeds een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft niet tot een wezenlijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan geleid. De indiener ziet zich hierom opnieuw genoodzaakt zijn standpunt duidelijk te maken. Hierbij herhaald de indiener de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze inspraakreactie en de beantwoording hierop is opgenomen in de nota inspraak en overleg behorende bij het bestemmingsplan.

Locatie voormalig schoolgebouw

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de maximale goothoogte, de nokhoogte en de verkeersveiligheid.

In de reactie op de inspraakreactie geeft het college aan dat voor de betreffende locaties een tweetal afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang zijn gezet en vervolgens weer stopgezet zijn. Het college acht het raadzaam zich te beraden over de ontwikkeling van beide locaties en de bouwplannen voor beide locaties aan te passen. Het college heeft ervoor gekozen om dat in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid te doen. Het college geeft vervolgens aan dat 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. Indiener geeft echter aan dat het college hierbij vergeten is dat daarbij het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan tegen die tijd als juridische basis voor die plannen dient en dat indiener gedwongen is om te reageren om straks niet 'achter het net te vissen'.

De indiener blijft van oordeel dat de bouwhoogten van de nieuwe bebouwing in de omgeving van de Dorpsweg en Lage en Hoge Giessen niet is afgestemd op de reeds in de omgeving bestaande goot- en bouwhoogten. De woning van de indiener heeft een goothoogte van 4,5 m terwijl zijn perceel ook nog eens een halve meter lager ligt. Het is naar het oordeel van de inspreker niet juist, zoals het college doet, om het gebied met bestaande bebouwing rond de bewuste locatie zodanig op te rekken dat ook een goothoogte van 6 m nog gerechtvaardigd kan worden. Dit wordt door de inspreker gezien als naar een resultaat toe redeneren, waarbij echter geen recht wordt gedaan aan de relevante bestaande bebouwing. Het komt er kort gezegd op neer dat het college de volledige regie wil houden en te zijner tijd alle kanten op wil kunnen met de nieuwbouw. Deze houding wordt door de indiener gezien als gelegenheidsplanologie.

De indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid te schrappen of alsnog concrete maten op te nemen met betrekking tot de goothoogte en nokhoogte; te weten respectievelijk 4,5 m en 8 m. In de inspraakreactie is ook aandacht gevraagd voor de voorgevelrooilijn. Uit de reactie van het college valt op dat zij ook hier volledige handelingsvrijheid wil houden. Het college stelt namelijk weer te willen wachten tot de nieuwe bouwplannen zijn ontwikkeld. Het college gaat daarmee op dit punt ten onrechte ook weer voorbij aan de gerechtvaardigde belangen van omwonenden. Het verzoek is dan ook het ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de voorgevelrooilijn gelijk wordt getrokken aan de voorgevelrooilijn van de Dorpsweg en de Hoge Giessen.

Locatie Oude Gemeenschapshuis

Op het punt van de goothoogte, nokhoogte en de voorgevellijn wordt verwezen naar het gestelde in de zienswijze onder 'locatie voormalige schoolgebouw'. Hierbij wordt aangetekend dat het feit dat de goothoogte van het voormalige gemeenschapshuis 7 m mag

bedragen niets afdoet aan het verzoek van cliënt om de goothoogte in het nu voorliggende bestemmingsplan te beperken tot 4,5 m. Er ligt immer nu een ontwerpbestemmingsplan waarin opnieuw een afweging moet worden gemaakt omtrent ondermeer de goothoogte. De indiener vindt het te gemakkelijk om vast te houden aan een regeling uit het 'oude' bestemmingsplan en de feitelijke situatie en gerechtvaardigde belangen van omwonenden te negeren. Het verzoek is dan ook om de goothoogte en de nokhoogte maximaal 4,5 m respectievelijk 8 m te laten bedragen en de voorgevelrooilijn overeenkomstig het verzoek van de indiener vast te leggen.

Voor wat betreft het verkeer valt het de indiener op dat het college slechts stelt dat ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Het college laat volgens de indiener echter ten onrechte na dit te concretiseren in aantallen en in locaties (dit laatste is ondermeer van belang om het behoud en/of verlies van het groen inzichtelijk te maken). Het college mist bovendien een kans om de parkeerproblematiek in de wijk aan te pakken door enkel sec naar de nieuwbouw te kijken. Indiener stelt dat de nieuwbouw immers niet los kan worden gezien van de bestaande bebouwing.

Ook ten aanzien van groen en water stelt de indiener dat het college een slag om de arm houdt. Indiener stelt dat het college zich wederom ten onrechte volstaat met een verwijzing naar de uitwerking van de nieuwe bouwplannen. Hoewel de groenvoorzieningen niet in detail hoeft te worden geregeld in het bestemmingsplan, neemt het college niet haar verantwoordelijkheid, omdat zij ervoor kiest helemaal niets te regelen. Dit brengt volgens de indiener met zich mee dat hij straks met lege handen staat en ook geen mogelijkheid heeft om te reageren als mocht blijken dat de nieuwe bouwplannen helemaal niet meer in groen voorzien. Dit om de reden dat het college het nu voorliggende bestemmingsplan zal gebruiken als motivering en rechtvaardiging dat het bestemmingsplan niet in groen voorziet.

Financiële haalbaarheid

In de inspraakreactie heeft de indiener aangegeven dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het verzoek was alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. In de reactie hierop wordt gesteld dat het college enkel bij de uitwerking van de nieuwe bouwplannen en het opstellen van het wijzigingsplan de ontwikkeling financieel zal doorrekenen en de uitvoerbaarheid zal aantonen. Volgens de indiener kan dit niet worden beweert. Als motivatie wordt aangedragen dat het voor de overheid immers niet anders werkt dan voor de gewone burger. Op het moment dat je niet weet wat iets gaat kosten kun je simpelweg ook niet op voorhand zeggen dat het financieel haalbaar is. Ook de gemeente heeft geen oneindig diepe zakken met geld. Ook op dit punt acht de indiener het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de behoefte aan woningen merkt de indiener op dat het college ten onrechte volstaat met een verwijzing naar de Nota Volkshuisvesting en de structuurvisie. Het gaat er volgens de indiener juist om dat duidelijk moet zijn dat belangstelling is voor de geplande woningen. Nu niet duidelijk is welke woningen precies gepland zijn kan ook niet aangenomen worden dat het geen probleem is. Indiener vindt dat het college niet kan volstaan met het doen van aannames en het verwijzen naar algemene notities.

Toename verkeersbewegingen

In de inspraakreactie wijst de indiener erop dat de realisering van een nieuw plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en bezoekers en hierdoor het aantal verkeersbewegingen. Volgens de indiener kan deze verkeersdruk niet goed worden opgevangen in het betreffende gebied. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden om het gebied veilig te ontsluiten. Eén of meerdere uitritten nabij deze gevaarlijke kruising is of zijn absoluut onwenselijk gelet op de verkeersveiligheid. Het college

geeft vervolgens in haar reactie op de inspraakreactie ondermeer aan dat op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek slechts een geringe extra verkeersproductie te verwachten is. Waar het verkeersonderzoek volgens de indiener te kort schiet is het feit dat het college eigenlijk helemaal nog niet weet wat waar gebouwd wordt. Zonder duidelijk plan kan geen passend verkeersonderzoek worden uitgevoerd en kan derhalve niet gesteld worden dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. Indiener geeft aan dat de gegeven weerlegging van het college ook op dit punt tekort schiet en tekent aan dat het aan het college is het een en ander te onderbouwen.

Aantasting woongenot

De indiener heeft in de inspraakreactie erop gewezen dat de nieuwbouw een aantasting betekent van zijn woongenot. In de reactie van het college wordt gewezen op de goothoogte en afstand. Middels deze zienswijze wil de indiener alsnog aangeven dat hij van mening is dat het bestemmingsplan een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat met zich mee brengt.

Waardevermindering woning

In de inspraakreactie wijst in indiener erop dat hij vreest dat zijn woning in waarde daalt na vaststelling van het bestemmingsplan met de mogelijkheid tot realisering van omvangrijke nieuwbouw. Indiener is dan ook van plan om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Indiener stelt dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. In de reactie daarop stelt het college dat de indiener zo nodig een planschadeverzoek kan indienen. Volgens de indiener miskent het college daarmee haar verantwoordelijkheid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet met alle relevante belangen, ook met de financiële belangen van omwonenden rekening worden gehouden. Anders gezegd, het college moet zich ervan bewust zijn dat planschadeverzoeken kunnen worden ingediend, maar moet de hoogte van dat risico ook zoveel mogelijk inzichtelijk maken. Dit kan bijvoorbeeld door een planschaderisico-analyse. De te verwachten gerechtvaardigde claims moeten vervolgens als een kostenpost worden opgenomen. Zonder dit te doen acht de indiener het onmogelijk om op voorhand te zeggen dat het plan financieel haalbaar is.

Reactie gemeente

Locatie voormalige schoolgebouw

Het bestemmingsplan geeft middels de wijzigingsbevoegdheid een kader (voorwaarden) waarbinnen de nieuwbouw mogelijk gemaakt dient te worden. Het bestemmingsplan geeft hierdoor rechtszekerheid voor omwonenden en belanghebbenden. Voor de betreffende locaties zijn twee afzonderlijke vrijstellingsprocedures in gang gezet waarover tot op heden geen definitieve besluiten genomen zijn. De gemeente acht het om diverse redenen van belang om zich nogmaals te beraden over (aanpassing van de bouwplannen) beide locaties. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan in de toekomst, wanneer er eventuele nieuwe bouwplannen zijn, alsnog een procedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid van bezwaar en beroep voor belanghebbenden. Er is dan ook geen sprake van gelegenheidsplanologie. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook niet geschrapd.

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. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal ook groen onderdeel uitmaken van de nadere studie en zal worden aangegeven welk deel van het perceel bebouwd wordt, waar de rooilijn komt te liggen, hoe hoog de nokhoogte wordt, welk deel als tuin/verblijfsruimte wordt aangewend enz.

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. Een goothoogte van 6 m wordt passend geacht in relatie tot de omgeving.

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. Het is echter niet noodzakelijk om concrete aantallen parkeerplaatsen te benoemen in het bestemmingsplan aangezien dit namelijk ook afhankelijk is van het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal ook openbaar groen en water onderdeel uitmaken van de planvorming, waarbij, voor zover mogelijk, ook rekening wordt gehouden met de wensen van omwonenden. Om echter flexibiliteit te behouden zijn de groenvoorzieningen en het water op voorhand niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Financiële haalbaarheid

Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal de ontwikkeling financieel worden doorgerekend en zal de uitvoerbaarheid hiervan nader worden aangetoond. Hierbij zal eveneens bezien worden of aanvullend budget noodzakelijk is uit de algemene middelen. Deze werkwijze is ook in overeenstemming met de geldende wetgeving op dit gebied, waardoor ook geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte aan woningen in Hoornaar is wel degelijk aanwezig. Dit is reeds onderzocht in het kader van de Nota volkshuisvesting en de structuurvisie.

Toename verkeersbewegingen

De ontwikkelingen zijn voldoende duidelijk om een goede inschatting te maken van de verwachtte extra verkeersproductie. In het bestemmingsplan is namelijk een maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd. Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek (dat is gebaseerd op dit aantal maximaal te realiseren woningen) is slechts een geringe extra verkeersproductie te verwachten als gevolg van het mogelijk maken van woningen ter plaatse. Het gebied kan op diverse manieren veilig ontsloten worden. De verkeersveiligheid komt derhalve niet in het gedrang.

Aantasting woongenot

Voor de locaties van de voormalige school en gemeenschapshuis geldt dat de geprojecteerde woningen met een maximale goothoogte van 6 m op voldoende afstand worden gerealiseerd van de woning van de indiener. De hoogte van de nieuwe bebouwing zal met het oog op de ruime afstand tot het perceel van betrokkene naar het oordeel van de gemeente niet onaanvaardbaar hoog zijn. Er is geenszins sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande situatie of van ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Waardevermindering woning

De betrokkene is van mening dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van de opname van de wijzigingsbevoegdheid. Betrokkene kan na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een verzoek om planschade indienen. Het college is er zich van bewust dat planschadeverzoeken kunnen worden ingediend. De hierbij behorende kosten zullen worden verhaald op de ontwikkelaar. Aangezien nog geen uitvoering kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een planschaderisico-analyse (nog) niet aan de orde.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 8*Samenvatting zienswijze*

In de zienswijze wordt allereerst bedankt voor de medewerking aan het eventueel bouwen van een woonhuis ter vervanging van de huidige bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan is het te bebouwen gedeelte kleiner dan in de huidige bestemming. Gezien de grote van het totale perceel hoopt de indiener in de toekomst een schuur te bouwen voor de opslag van tuinmachines en –benodigdheden. In het huidige, door welstand goedgekeurde, bouwplan (waarbinnen maximaal 200 m² bebouwd mag worden) blijft er voldoende ruimte over voor het bouwen van de beoogde schuur. Graag wil de indiener van deze mogelijkheid gebruik maken. De breedte van het kavel maakt het volgens de indiener echter noodzakelijk dat de huidige rooilijn gehandhaafd blijft om dit plan te kunnen uitvoeren. Bij de zienswijze is een kadastrale kaart bijgevoegd waarop dit is aangegeven.

Reactie gemeente

Aangezien in het huidige, door welstand goedgekeurde, bouwplan (waarbinnen maximaal 200 m² bebouwd mag worden) er voldoende ruimte overblijft voor het bouwen van de beoogde schuur wordt de rooilijn (achterzijde van het perceel) teruggebracht in de oude staat (vigerende bestemmingsplan). Het te bebouwen gedeelte wordt afgestemd op de huidige begrenzing van de bestemming. Door het aanpassen van de rooilijn wordt de gewenste kwaliteitsverbetering, zoals voorgestaan en ook vastgelegd is in de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf die is opgesteld voor deze locatie, niet teniet gedaan.

Gewijzigde vaststelling: Ja, aanpassing van de verbeelding (plankaart) waarbij de bestemmingsgrens/bouwgrens wordt teruggebracht conform de begrenzing zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Volgnummer 9*Samenvatting zienswijze*

Door middel van de zienswijze wil de indiener vragen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen omwille van het volgende:

Sinds 2004 is de indiener in bezit van een bedrijfspand aan de Dorpsweg en is deze toe aan extra bedrijfsruimte. Zij zoeken naar mogelijkheden voor uitbreiding hiervan. Volgens de indiener is het voor de hand liggend de bedrijfsruimte uit te breiden aan de achterzijde van het pand. Er ligt immers al een gefundeerde bedrijfsvloer die in opdracht van de vorige eigenaar tezamen met het uitbreiden van de bedrijfsruimte is gemaakt. Echter geeft het

ontwerpbestemmingsplan ter plaatse de bestemming 'Tuin' en wordt de indiener hierdoor belet hier te bouwen.

De indiener geeft aan dat deze gefundeerde vloer destijds door de vorige eigenaar waarschijnlijk is geplaatst om in de toekomst nog een uitbreiding te realiseren, zo blijkt uit de stukken die de indiener bij de koop van het pand heeft ontvangen. Deze stukken zouden bij de zienswijzen zijn bijgevoegd. Deze bestektekening ontbreekt echter bij de ingediende zienswijze.

Op deze tekening, waar de gemeente Giessenlanden destijds goedkeuring aan heeft verleend, is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding. In de situatietekening is deze 'latere uitbreiding' namelijk al aangegeven.

De wens van de indiener is dat de bedrijfsbestemming aan de Dorpsweg vergroot wordt met de oppervlakte van de gefundeerde bedrijfsvloer om hier in de toekomst uit te kunnen breiden. De afmetingen van de vloer zijn weergegeven in een bijlage behorende bij de zienswijze.

Reactie gemeente

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een hoofdzakelijk consoliderende bestemmingsregeling. Dit wil zeggen dat het perceel is bestemd conform de huidige situatie. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er geen extra gebruiksmogelijkheden, uitbreiding of extra bouwmogelijkheden worden toegekend, anders dan op basis van concrete binnen het beleid passende plannen die op korte termijn ontwikkeld zullen worden. Vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is het niet gewenst om de achterzijde van het perceel grenzend aan de watergang te bebouwen. De genoemde extra bouwmogelijkheid is dan ook op zijn minst discutabel te noemen. Wanneer er concrete uitbreidingswensen zijn dient op basis van een stedenbouwkundige schets beoordeeld te worden of de uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Vervolgens dient een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd op grond van de Wabo waarbij een concreet bouwplan zal worden beoordeeld. Naast deze omgevingsvergunning kan tevens de benodigde planschadeovereenkomst worden afgesloten. Echter dient wel opgemerkt te worden dat op basis van dit bestemmingsplan al meer bouwmogelijkheden zijn toegekend dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 10

Samenvatting zienswijze

De indieners geven aan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een aantal aanvullingen en wensen te hebben. Zo achten de indieners de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' niet geheel compleet en zien deze graag aangepast. In een bijlage bij de zienswijze is een tekening bijgevoegd waar het wonen met groen is gemerkt en het bedrijf met rood is gemerkt.

Daarnaast hebben de indieners een uitbreidingswens voor de bedrijfsgebouwen met blauw gemerkt. Door de gemeente is als bezwaar tegen de plannen aangemerkt het zicht op de bebouwing vanuit de Overslingelandseweg. Indieners hebben de situatie bekeken en zijn echter tot de volgende conclusie gekomen. De vele bomen, bosschages en riet tussen Overslingeland en de gewenste uitbreiding maken dat de gewenste uitbreiding niet zichtbaar is vanuit Overslingeland. Alleen het woongedeelte is en blijft zichtbaar.

De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is een tweede reden tot weigering. Indieners treden echter graag in overleg met de provincie/gemeente teneinde dit plan een aantal meters aan te passen. Aangegeven wordt dat momenteel overigens de

buitentrainingsruimte voor de paarden ook voor de helft onderdeel van de PEHS is. Zodra deze grenzen zijn aangepast kan op het huidige perceel de geplande uitbreiding plaatsvinden.

In de geweigerde bouwvergunning (die als bijlage bij de zienswijze is bijgevoegd) wordt verwezen naar het herziene bestemmingsplan. Dit herziene bestemmingsplan zou mogelijkheden creëren voor deze beperkte bouwplannen.

Reactie gemeente

De bestemming 'Wonen' wordt conform de feitelijke situatie verruimd ten laste van de bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij' conform het verzoek van de indiener.

Indiener heeft reeds een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan waarbij eveneens een uitbreidingswens is geuit. In de schets die bij de inspraakreactie was bijgevoegd is de situering van de uitbreiding van de bebouwing anders gesitueerd dan de uitbreiding waarom nu wordt gevraagd.

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een hoofdzakelijk consoliderende bestemmingsregeling. Dit wil zeggen dat het perceel is bestemd conform de huidige situatie. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er geen extra gebruiksmogelijkheden, uitbreiding of extra bouwmogelijkheden worden toegekend, anders dan op basis van concrete binnen het beleid passende plannen die op korte termijn ontwikkeld zullen worden. De uitbreiding van de paardenhouderij vindt plaats in een landschappelijk en cultuurhistorisch kwetsbare omgeving en wordt niet in voldoende mate afgeschermd door beplantingen. Met name vanuit het westen is vanaf het wandelpad van waterschap Rivierenland zicht mogelijk naar de bestaande paardenhouderij/stal en de ruimte waar de nieuwe bebouwing is geprojecteerd. Het voorgenomen plan noodzaakt in ieder geval tot het uitvoeren van een verkennend archeologisch bodemonderzoek en maakt ook de aanleg van een landschappelijke inpassing van het plan noodzakelijk. Gezien vanuit de polder en de directe omgeving van de plas is op het perceel zelf onvoldoende mogelijkheid voor een landschappelijke inpassing van de toekomstige bebouwing.

Aanpassing van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), zoals de indieners wensen, kan niet worden gerealiseerd op basis van deze bestemmingsplanprocedure. Dit is een bevoegdheid van de provincie. Op basis van een stedenbouwkundige schets vergezeld van een principeverzoek kan de gemeente in overleg treden met de provincie inzake de eventuele benodigde aanpassing van de PEHS. Aangezien geen concrete uitbreidingswens voorhanden is dient allereerst een stedenbouwkundige schets opgesteld te worden. Vervolgens dient in overleg met de provincie bepaald te worden hoe om te gaan met de ligging in/direct langs de PEHS. Wanneer dit leidt tot een positieve uitkomst dient een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd op grond van de Wabo waarbij een concreet bouwplan zal worden beoordeeld. Naast deze omgevingsvergunning kan tevens de benodigde (planschade)overeenkomst worden afgesloten.

Gewijzigde vaststelling: Ja, de bestemming 'Wonen' wordt verruimd ten laste van de bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij' conform het verzoek van de indiener.

Volgnummer 11

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan omdat de indiener zich ernstige zorgen maakt over de verkeersveiligheid op de Dorpsweg. Ter onderbouwing wordt het volgende aangevoerd:

- De indiener heeft voor het huis geen trottoir. De kinderen moeten gelijk de straat op om ergens zelfstandig naar toe te kunnen gaan. Er wordt aangegeven dat er maar weinig

overeenkomstig de aangegeven 30 km/h wordt gereden. Overdag komt er veel en zwaar landbouw verkeer langs met een te hoge snelheid. Er is veel zwaar vrachtwagen verkeer van en naar het veevoerb企业 op de Lage Giessen van het bedrijf Verveka. Het is ook een drukke doorgaande route van het winkelcentrum, de scholen, sporthal en in het weekeinde de motoren, wielrenners etc.;

- Het kruispunt bij het winkelcentrum is onoverzichtelijk, waardoor regelmatig hard wordt geremd omdat voertuigen elkaar met moeite kunnen passeren bij de woning. Er is dan ook beton van de stoepranden afgereden. De kinderen moeten regelmatig over de weg lopen om ergens naar toe te kunnen gaan;
- De indiener stelt de gemeente aansprakelijk voor deze levensgevaarlijke situatie op de weg langs de woning. Vorig jaar omstreeks mei/juni 2010 is er door iemand van de gemeente contact met de indiener opgenomen met de vraag of er eventueel grond aan de gemeente kon worden verkocht, om aan de zijde van de woning een trottoir aan te leggen. De indiener heeft toen een toezegging gedaan, maar er is nooit meer een reactie op gekomen;
- Via school is een enquête uitgevoerd over de verkeersveiligheid van en naar school. De hoop wordt uitgesproken dat deze enquête wordt meegenomen bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Uit deze enquête is naar voren gekomen dat de route via de Dorpsweg niet veilig is;
- Voor de veiligheid wordt het wenselijk geacht dat er een trottoir komt met een verhoogde stoeprand.

Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de sloot aan de rechterzijde van de woning. Deze sloot ligt tussen het winkelcentrum en de woning in. Het is een doodlopende sloot met stilstaand water. Dit geeft stankoverlast. Ook is het voor velen een ideale 'prullenbak'. Het lijkt de indiener beter wanneer deze sloot gedempt gaat worden.

Reactie gemeente

Door de realisatie van het winkelcentrum is een belangrijke nieuwe kruising in Hoornaar ontstaan op de Dorpsweg. Voor deze T-kruising geldt dat de verkeersafwikkeling geen probleem zal opleveren. De afwikkelingscoëfficiënt bedraagt op deze T-kruising 1,00. Voor een T-kruising geldt echter dat maatregelen pas dan overwogen dienen te worden als de afwikkelingscoëfficiënt hoger is dan 1,33. Ook tijdens de begin- en sluitingstijden van de scholen worden geen grote problemen in de afwikkeling verwacht op de kruising. De keuze voor een ontsluiting vanaf de Dorpsweg in een buitenbocht zorgt voor een goede uitzicht- en overzichtssituatie op de nieuw te realiseren kruising. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen heeft de aanleg van een gelijkwaardig kruisingsplateau hier de voorkeur binnen het 30 km/h-gebied. Binnen een 30 km/h-gebied wordt een gemengde afwikkeling van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer voorgestaan. Dit scheidt een rustig beeld en automobilisten realiseren zich dat ze zich in een verblijfsgebied bevinden. Speciale aandacht dient uit gaan naar de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Vrijliggende fietsvoorzieningen zijn echter niet aan de orde binnen het 30 km/h-regime. De aanleg van trottoirs zal een positieve invloed hebben op verkeersveiligheid ter plaatse. Vanwege het smalle profiel van de Dorpsweg en door het ontbreken van een trottoir dient zowel het gemotoriseerd als langzaam verkeer gebruik te maken van de rijbaan ter plaatse. De gemeente Giessenlanden is reeds geruime tijd bezig met het ontwikkelen van plannen om langs de Dorpsweg, ter hoogte van het plangebied een trottoir te realiseren voor de schoolgaande kinderen en andere gebruikers. Hierbij is eveneens de enquête betrokken die is uitgevoerd op school. Een van de stappen die de gemeente Giessenlanden hierin heeft ondernomen is het planologisch mogelijk maken van het trottoir ter plaatse door een deel van de bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit is reeds in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hierover is inderdaad ook reeds contact gezocht met de indieners omdat de gemeente geen eigendom heeft ter plaatse van

het geprojecteerde trottoir. Tot op heden hebben de onderhandelingen aangaande de aankoop van een deel van de naastgelegen benodigde gronden (niet zijnde de indieners van de zienswijze) niet het gewenste resultaat opgeleverd. De gemeente zal het overleg om de benodigde gronden te verwerven voortzetten (ook met de indiener van de zienswijze) om tot een oplossing van het probleem te komen.

De naastgelegen sloot is in beheer en eigendom van de gemeente Giessenlanden. Deze is verantwoordelijk voor het beheer van de watergang. Bij de gemeente Giessenlanden zijn geen meldingen bekend van stankoverlast. Indien de indiener stankoverlast ervaart dient dit gemeld te worden bij Beheer en Onderhoud van de gemeente Giessenlanden. Die kan daar dan op dat moment aandacht aan besteden.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

Volgnummer 12

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt aangegeven dat de indiener het jammer vindt dat deze niet is benaderd als belanghebbende bij de inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan.

Tevens wordt aangegeven dat op de nieuwe bestemmingsplankaart alle schuren en verdere gebouwen zijn weggelaten. Dit is volgens de indiener niet juist. Gebouwen en schuren die er al jaren staan moeten op de plankaart worden weergegeven en de indiener geeft aan dat deze gebouwen nu onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan vallen. Indiener geeft aan dat dit gecorrigeerd dient te worden.

De indiener ziet graag dat hier de nota ruimte voor ruimte van toepassing is. Alle schuren en verdere vervuilende gebouwen, met veel asbest, horen volgens de indiener niet in het centrum thuis. Juist moeten in het centrum deze milieu onvriendelijke gebouwen verwijderd worden.

Er wordt aangegeven dat er geen consequent beleid en toepassing van de Nota Particulier inbreiden plaatsvindt. Alles is zeer willekeurig en er ligt geen visie aan ten grondslag. Bij de ene locatie wordt er op aangedrongen om de oude rommel, asbest schuren etc. op te ruimen en hier nieuwbouw toe te staan en in het nieuwe centrum laat men dit zonder enige reden juist wel voortbestaan. Gesteld wordt dat iedere stedenbouwkundige hiervan versted staat.

Tevens wordt aangegeven dat de situatie rond Dorpsweg 5 verkeerstechnisch zeer gevaarlijk is. De weg is daar zeer smal. Dit is volgens de indiener veroorzaakt doordat de gemeente het centrum heeft verplaatst. Er is een nieuw gemeenschappelijk plein gemaakt. Alleen de toegangswegen en de gevaarlijke situatie zijn over het hoofd gezien en er is geen rekening mee gehouden. Er wordt aangegeven dat voor Dorpsweg 5 een goede verbreding/trottoir moet komen. Dit is volgens de indiener toentertijd ook besproken en voorgesteld met als compensatie dat er twee woningen op het perceel konden worden gebouwd.

Aangegeven wordt dat stedenbouwkundig de indeling van het plein niet klopt. Ter onderbouwing wordt aangevoerd dat een plein omsingeld moet worden door gebouwen omdat dit de centrumfunctie versterkt. Nu laat de gemeente een zijde onafgemaakt en slordig voortbestaan en de indiener kan hier geen enkele verklaring voor vinden. Aangegeven wordt dat dit bovendien grote problemen kan geven gelet op de schuren die allen asbest daken bevatten. Ter illustratie wordt een brand in Heerjansdam aangehaald waarbij veel asbest is vrijgekomen. Indiener geeft aan dat de gemeente hierop moet toezien en daar waar dit soort problemen zich voor kunnen doen, deze proberen op te lossen. Aangegeven wordt dat de oplossing door de gemeente zelf is aangedragen, maar dat deze om niet nader genoemde redenen is ingetrokken.

Volgens de indiener is toegezegd dat er twee woningen op het perceel gebouwd mogen worden als er 1.500 m² grond wordt overgedragen aan de gemeente. Hier zou dan een jeugdplek gecreëerd worden. Dit wordt door de indiener gezien als koehandel en geen ruimtelijk beleid, waarbij de gemeente misbruik maakt van haar monopoliepositie. Aangegeven wordt dat de gemeente geen onderneming is, maar een maatschappelijk en algemeen dienende organisatie, die de veiligheid van burgers moet waarborgen. In het verleden zou de gemeente hebben toegezegd medewerking te willen verlenen voor de bouw van twee woningen om de lintbebouwing door te zetten, waarbij het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De rare hoek die nu in het perceel zit zal hierbij worden overgedragen aan de gemeente om zo een goede, niet gevaarlijke kruising naar het nieuwe centrum te realiseren.

Indiener geeft aan dat in het huidige bestemmingsplan de ruimte is om een woning van 200 m² inclusief bijgebouwen te bouwen. Deze mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan beperkt. Het verzoek is dit aan te passen, zodat de bestaande rechten niet worden ingeperkt.

Reactie gemeente

Op de nieuwe bestemmingsplankaart zijn de schuren en verdere gebouwen van de indiener inderdaad weggelaten. Deze staan ook niet langer opgenomen op de GBKN-ondergrond die gebruikt is bij het opstellen van het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Hoornaar Dorpskern uit 1995 is de genoemde bebouwing reeds wegbestemd. Deze bebouwing diende als zodanig ook binnen de planperiode van het vigerende bestemmingsplan afgebroken te worden. Dit is tot op heden niet gebeurd. Door de betreffende bebouwing wederom niet positief te bestemmen wordt deze nogmaals onder het overgangsrecht gebracht. Dit is enkel toegestaan indien concreet uitzicht op verwijdering binnen de planperiode bestaat. De gemeente is het met de indiener eens dat alle schuren en verdere vervuilende gebouwen met veel asbest, niet thuishoren in het centrumgebied en dat deze verwijderd moeten worden. De gemeente dient, na vaststelling van het bestemmingsplan, uitvoering te geven aan het bestemmingsplan en zonodig handhavingsmiddelen in te zetten om vervuilende bebouwing te saneren. Het bestemmingsplan behoeft derhalve geen aanpassing.

De nota Ruimte voor Ruimte heeft betrekking op het realiseren van een kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied. Aangezien de aangegeven locatie is gelegen binnen de dorpskern is de nota Ruimte voor Ruimte niet van toepassing op het plangebied.

Naar aanleiding van het gewijzigde provinciale beleid is op 30 oktober 2003 door de raad van de gemeente Giessenlanden de Nota Particulier inbreiden vastgesteld. In het verleden is besloten dat particuliere inbreidingsinitiatieven, gezien het destijds geldende restrictieve Groene Hartbeleid, de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma teveel verstoorden. Het particuliere inbreiden wordt beschouwd als te onbeheersbaar en niet in algemene criteria te vangen. Dit standpunt is in de Nota Particulier inbreiden grotendeels overgenomen. In de praktijk blijkt echter dat het in sommige gevallen te billijken is om van het standpunt om niet particulier in te breiden af te wijken, teneinde na afweging van alle belangen en afhankelijk van de omstandigheden van het geval een maatwerkoplossing te realiseren. Er is daarom besloten om in principe niet tot particulier inbreiden over te gaan, op enkele uitzonderingen na waarover de gemeenteraad beslist. Van willekeur is dan ook geen sprake.

Door de realisatie van het winkelcentrum is een belangrijke nieuwe kruising in Hoornaar ontstaan op de Dorpsweg. Voor deze T-kruising geldt dat de verkeersafwikkeling geen probleem zal opleveren. De afwikkelingscoëfficiënt bedraagt op deze T-kruising 1,00. Voor een T-kruising geldt echter dat maatregelen pas dan overwogen dienen te worden als de afwikkelingscoëfficiënt hoger is dan 1,33. Ook tijdens de begin- en sluitingstijden van de scholen worden geen grote problemen in de afwikkeling verwacht op de kruising. De keuze

voor een ontsluiting vanaf de Dorpsweg in een buitenbocht zorgt voor een goede uitzichtsen overzichtssituatie op de nieuw te realiseren kruising. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen heeft de aanleg van een gelijkwaardig kruisingsplateau hier de voorkeur binnen het 30 km/h-gebied. Binnen een 30 km/h-gebied wordt een gemengde afwikkeling van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer voorgestaan. Dit scheidt een rustig beeld en automobilisten realiseren zich dat ze zich in een verblijfsgebied bevinden. Speciale aandacht dient uit gaan naar de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Vrijliggende fietsvoorzieningen zijn echter niet aan de orde binnen het 30 km/h-regime. De aanleg van trottoirs zal een positieve invloed hebben op verkeersveiligheid ter plaatse. De gemeente Giessenlanden is reeds geruime tijd bezig met het ontwikkelen van plannen om langs de Dorpsweg, ter hoogte van het plangebied een trottoir te realiseren voor de schoolgaande kinderen en andere gebruikers. Een van de stappen die de gemeente Giessenlanden hierin heeft ondernemen is het planologisch mogelijk maken van het trottoir ter plaatse door een deel van de bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit is reeds in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt. De onderhandelingen omtrent aankoop van de benodigde gronden is nog niet afgerond.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt acht de gemeente het niet noodzakelijk om ter plaatse woningen te bouwen teneinde de centrumfunctie te versterken. De gemeente heeft destijds inderdaad voorgesteld om twee woningen toe te staan op het perceel mits voldaan werd aan diverse voorwaarden. Aan deze voorwaarden werd echter niet voldaan. Destijds is ook, op geheel vrijwillige basis, aan de indiener gevraagd om een deel van het perceel over te dragen aan de gemeente om ter plaatse een speelvoorziening te realiseren. Met het realiseren van de speelvoorziening is het algemene belang gediend. Het staat de gemeente op grond van geldende wetgeving vrij om ingeval van ontwikkelingen waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd een bijdrage te verlangen van de ontwikkelende partij. Indien tussen beide partijen privaatrechtelijke geen overeenstemming bereikt kan worden inzake de te verlangen bijdrage kan de gemeente via de publiekrechtelijke weg hieraan alsnog invulling geven.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 1995 mag de grondoppervlakte van de woning ter plaatse maximaal 125 m² bedragen. Daarnaast is het toegestaan om maximaal 75 m² aan erfbebouwing te realiseren. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern is dezelfde hoeveelheid bebouwing toegestaan. Van enige beperking van bestaande rechten is dan ook geen sprake.

Gewijzigde vaststelling: Nee.

2. Ambtelijke wijzigingen

Hieronder zijn de ambtelijke wijzigingen die in de juridische regeling van het ontwerpbestemmingsplan Hoornaar Dorpskern zijn aangebracht opgesomd. Het gaat hierbij enkel om de aanpassingen die hebben plaatsgevonden in de regels en de plankaart (verbeelding).

Regels:

- Artikel 1
Aan artikel 1 is ter verduidelijking de definitie "ondergeschikte bouw(onder)delen" toegevoegd.
- Artikel 3
Aan lid 3.3 is het sublid I: "als gevolg van de splitsing geen strijdigheid mag ontstaan met de volkshuisvestelijke belangen" toegevoegd.
- Artikel 4
In lid 4.2.1 onder c, d, e en g is het woord 'gebouwen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen' omdat de betreffende regeling enkel betrekking heeft op hoofdgebouwen.
Aan lid 4.6 is het sublid I: "als gevolg van de splitsing geen strijdigheid mag ontstaan met de volkshuisvestelijke belangen" toegevoegd.
- Artikel 6
Aan lid 6.3 onder a is toegevoegd dat 30% van de betrokken woning "inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen" voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt aangezien het wenselijk is om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ook in de erfbebouwing plaats te laten vinden.
- Artikel 7
Aan lid 7.2 is toegevoegd dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd omdat deze binnen deze bestemming onwenselijk zijn.
- Artikel 8
In lid 8.2 onder d is het woord 'hoofdgebouwen' gewijzigd in 'gebouwen' omdat de betreffende regeling enkel betrekking heeft op gebouwen. Binnen deze bestemming is geen erfbebouwing toegestaan waardoor enkel over gebouwen wordt gesproken.
- Artikel 9
In lid 9.2 onder d is het woord 'hoofdgebouwen' gewijzigd in 'gebouwen' omdat de betreffende regeling enkel betrekking heeft op gebouwen. Binnen deze bestemming is geen erfbebouwing toegestaan waardoor enkel over gebouwen wordt gesproken.

- Artikel 11
Aan lid 11.2 is toegevoegd dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd omdat deze binnen deze bestemming onwenselijk zijn.
- Artikel 12
Aan lid 12.2 is toegevoegd dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd omdat deze binnen deze bestemming onwenselijk zijn.
- Artikel 13
Aan lid 13.2 is toegevoegd dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd omdat deze binnen deze bestemming onwenselijk zijn.
- Artikel 14
De maximale bouwhoogte van lichtmasten bij de sportvelden is aangepast van 16 m naar 18 m conform de feitelijke situatie.
- Artikel 18
Aan lid 18.5 onder b is toegevoegd dat 30% van de betrokken woning inclusief aan-, uitbouwen en "bijgebouwen" voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt.
Aan het artikel is een afwijkingsmogelijkheid van de specifieke gebruiksregels (lid 18.6) toegevoegd die het mogelijk maakt om een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg te gebruiken.
- Artikel 19
In lid 19.2.1 onder e is het woord 'gebouw' gewijzigd in 'hoofdgebouw' omdat de betreffende regeling enkel betrekking heeft op hoofdgebouwen.
De afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels waarbij een hogere goothoogte is toegestaan voor aanbouwen is in zijn geheel verwijderd omdat van deze bevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt omdat de genoemde afstandsmaat van 10 m tussen de gevel van de aanbouw en de gevel van een ander gebouw niet haalbaar blijkt.
Aan de specifieke gebruiksregels (lid 19.5 oud) onder b is toegevoegd dat 30% van de betrokken woning "inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen" voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt.
Aan het artikel is een afwijkingsmogelijkheid van de specifieke gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg toegevoegd.
- Aan de regels zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1 t/m 5' toegevoegd, conform het recente gemeentelijk archeologiebeleid.
- Artikel 30
Aan lid 30.2 is het sublid i: "als gevolg van de splitsing geen strijdigheid mag ontstaan met de volkshuisvestelijke belangen" toegevoegd.
- Artikel 32
In lid 32.1 onder b is de maximale overschrijding van 3 m gewijzigd in 2 m conform het vigerende bestemmingsplan.
Aan artikel 32 is een afwijkingsmogelijkheid (lid 32.3) ten behoeve van de splitsing van monumentale panden toegevoegd om behoud van deze panden te stimuleren.

- Artikel 33
In lid 33.1 is de maximale overschrijding van 3 m gewijzigd in 2 m conform het vigerende bestemmingsplan.

Plankaart (verbeelding):

- Aan de Oudendijk 4 is aan de GML van het bestemmingsplan de aanduiding 'aantal woningen' toegevoegd waarbij ter plaatse maximaal 1 woning is toegestaan.
- Aan de plankaarten zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1 t/m 5' toegevoegd conform het recent vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid.