

Nota van zienswijzen “Kern Nieuwendijk”

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 10 juni 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Nieuwendijk” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel

Het gaat om een actualisatie van 9 bestemmingsplannen. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een actuele en eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Om het bestemmingsplan mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Munsterkerk” heeft vanaf 10 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Hierop zijn 6 reacties binnengekomen:

1. Dhr. J.E.C. van der Stelt, Rijksweg 12,4255 GL te Nieuwendijk (ontvangen op 27 juni 2011)
2. Dhr. M. van den Boogert, Kildijk 9a, 4255 TA te Nieuwendijk (ontvangen op 4 juli 2011, onder nummer 3999)
3. ZLTO-Altena Biesbosch, Hilsestraat 44a, 4269 VH te Babylonienbroek (ontvangen op 7 juli 2011, onder nummer 4084)
4. Arjo Bijkerk I BV, Groeneweg 4a, 4221 MG te Hoogblokland (ontvangen op 8 juli 2011, onder nummer 4106)
5. Staal Makelaars, Brieltjenspolder 40, 4921 PJ te Made, namens mevrouw Van der Stelt (ontvangen op 12 juli 2011) (aanvulling ontvangen op 22 juli 2011)
6. Xinix, Postbus 29, 4255 ZG te Nieuwendijk (ontvangen op 19 juli 2011)
7. A. Oldenburg, Rijksweg 26, 4255 GL te Nieuwendijk (ontvangen op 20 juli 2011)

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en/of ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze Dhr. J.E.C. van der Stelt	
Ontvangstdatum 27 juni 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant verzoekt het perceel grond gelegen achter Rijksweg 12 te Nieuwendijk een woonbestemming te geven. In het ontwerp bestemmingsplan is dit perceel (sectie T nr. 2549) agrarisch bestemd. Reclamant verzoekt dit perceel te bestemmen conform de werkelijk situatie.	Dat deel van het perceel (sectie T, nr. 2549) dat gelegen is achter Rijksweg 12 (sectie T, nr. 365) wordt bestemd voor “wonen” gelijk aan de naastgelegen percelen. Het resterende deel van het perceel Sectie T, nr. 2549 dat gelegen is achter het perceel behorende bij Rijksweg 10, krijgt de bestemming “Tuin”. Dit gedeelte is gelegen achter het perceel van de buurman. Planologisch gezien is het niet wenselijk om hier de bestemming wonen (met bijbehorende bouwmogelijkheden) aan te geven. Zienswijze: gegrond

2. Zienswijze Dhr. M. van den Boogert	
Ontvangstdatum 4 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant verzoekt de voortuin van het perceel Kildijk 9a en Kildijk 9 te bestemmen tot “Tuin” in plaats van de bestemming “Verkeer”.	Dit perceel is eigendom van reclamant en feitelijk ook in gebruik als tuin. Het perceel krijgt de bestemming “Tuin”. Zienswijze: Gegrond

3. Zienswijze ZLTO-Altena Biesbosch	
Ontvangstdatum 7 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 voor een groter bouwvlak te vergroten van 1,5 ha naar 2 ha.	Juist vanwege de ligging van de agrarische bedrijven binnen de kern Nieuwendijk en dus op korte afstand van aangrenzende woonbebouwing moet voorzichtig worden omgegaan met vergroting van agrarische bouwblokken. Gelet op de omvang die de bouwblokken nu hebben (Het grootste bouwblok binnen dit plan bedraagt ongeveer 4300 m ²) is een wijzigingsbevoegdheid naar 1,5 hectare al uitermate ruim. Er zijn geen argumenten om een nog ruimere regeling op te nemen. Zienswijze: ongegrond
Reclamant verzoekt in artikel 3 een wijzigingbevoegdheid op te	In dit bestemmingsplan is er voor gekozen de bestaande hoogten als

<p>nemen voor het afwijken van de maximum goothoogte naar 10 meter en de maximale bouwhoogte naar 13 meter.</p>	<p>maximale hoogten op de plankaart op te nemen. Dit is gelet op het karakter van het bestemmingsplan dat gericht is op vastleggen van de bestaande situatie te rechtvaardigen.</p> <p>Om enige flexibiliteit te bieden bij herbouw van bestaande agrarische gebouwen is het niet onlogisch een afwijkingsmogelijkheid op te nemen (onder voorwaarden waarbij in ieder geval het woon- en leefklimaat van aangrenzende woonpercelen niet mag worden aangetast)</p> <p>De voorgestelde hoogten zijn echter disproportioneel. Gebouwen met een goothoogte van 10 en een bouwhoogte van 13 meter zijn zeker in de context waar ze gesitueerd zijn, dermate ruimtelijke dominant/overheersend (mede gelet op het oppervlak dat ze kunnen beslaan), dat het niet wenselijk is in te stemmen met het voorstel van reclamant. Voorgesteld wordt daarom (onder voorwaarden) met een afwijkingsmogelijk vergroting toe te staan tot de hoogten die binnen het buitengebied algemeen aanvaardbaar zijn geacht voor agrarische gebouwen en dat betreft een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met deze maatvoering kunnen moderne agrarische gebouwen worden opgericht.</p> <p>Zienswijze: gedeeltelijk gegrond</p>
<p>Reclamant verzoekt bij Waarde Archeologie 2 de diepte van 0,30 meter te verplaatsen naar 0,80 meter, om zo onnodig kostbare procedures te voorkomen. Door het huidige gebruik van de agrarische gronden (zoals diepploegen, frezen en draineren) zijn de bodems reeds meerdere malen geroerd.</p>	<p>De opgenomen diepte is gebaseerd op de Archeologische beleidsadvieskaart van de Gemeente Werkendam. Wanneer eenmalig middels een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er tot een diepte van 80 cm geen archeologische vondsten te verwachten zijn dan is een omgevingsvergunning niet meer nodig voor deze activiteiten. De werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, worden uitgezonderd van de vergunningplicht.</p> <p>Zienswijze: ongegrond</p>

<p>Reclamant verzoekt bij Waarde Archeologie 4 de diepte van 0,50 meter te verplaatsen naar 0,80 meter, om zo onnodig kostbare procedures te voorkomen. Door het huidige gebruik van de agrarische gronden (zoals diepploegen, frezen en draineren) zijn de bodems reeds meerdere malen geroerd.</p>	<p>De opgenomen diepte is gebaseerd op de Archeologische beleidsadvieskaart van de Gemeente Werkendam. Wanneer eenmalig middels een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er tot een diepte van 80 cm geen archeologische vondsten te verwachten zijn dan is een omgevingsvergunning niet meer nodig voor deze activiteiten. De werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, worden uitgezonderd van de vergunningplicht.</p> <p>Zienswijze: ongegrond</p>

4. Zienswijze Arjo Bijkerk I BV	
Ontvangstdatum 8 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen goothoogte en nokhoogte voor de Gijsbertweg 1 wijken af van de werkelijke hoogtes. Reclamant verzoekt de goot- en nokhoogte aan te passen.</p>	<p>De werkelijke goot- en nokhoogtes wijken inderdaad af van de werkelijke hoogtes. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> <p>Zienswijze: gegrond</p>

5. Zienswijze Staal Makelaars	
Ontvangstdatum 12 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Reclamant verzoekt het perceel aan de Karnemelksesteeg (sectie G, nr. 100 en 117) conform het vigerende bestemmingsplan te bestemmen voor een paardenhouderij.</p>	<p>Per abuis is de oorspronkelijke agrarische bestemming omgezet in de bestemming "Tuin". Beide percelen krijgen de bestemming Agrarisch met een bouwblok met een nadere aanduiding paardenhouderij, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.</p> <p>Zienswijze: Gegrond</p>
<p>Reclamant verzoekt om een groter bouwblok, omdat het huidige bouwblok te klein is voor het houden van 7 paarden conform de milieuvergunning.</p>	<p>Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan waarin slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden hier in principe niet in meegenomen.</p> <p>Zienswijze: Ongegrond</p>

6. Zienswijze Xinix	
Ontvangstdatum 19 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant verzoekt het perceel Doornseweg 2b een nadere aanduiding (horeca categorie 4) te geven omdat een dergelijke aanduiding beter aansluit bij het werkelijke gebruik als muziekcentrum.	De huidige bestemming horeca en de aanduiding maatschappelijk bieden inderdaad onvoldoende mogelijkheden om het huidige gebruik te continueren. Het perceel krijgt er een nadere aanduiding (horeca van categorie 4) bij, met dien verstande dat het uitoefenen van een kans- en behendigheids spel niet is toegestaan. Zienswijze: Gegrond

7. Zienswijze De heer A. Oldenburg	
Ontvangstdatum 20 juli 2011	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Reclamant verzoekt de bouwhoogte (5 meter) voor bijgebouwen binnen de bestemming wonen te schrappen, omdat het huidige bijgebouw op het perceel Rijksweg 26 hoger zijn	In het huidige bestemmingsplan was geen maximale hoogte voor bijgebouwen opgenomen omdat welstand adviseerde over de vormgeving van het bouwwerk. Nu zijn er grote gebieden welstandsvrij geworden. Om zo toch de ondergeschiktheid van bijgebouwen bij woningen te kunnen waarborgen en ter voorkoming van hinder voor omwonenden is een maximale bouwhoogte opgenomen. Zienswijze: Ongegrond
Reclamant verzoekt de woonbestemming te veranderen in de bedrijfsbestemming, zoals het ook in het geldende bestemmingsplan is bestemd. Op dit perceel was in het verleden namelijk een aannemersbedrijf gevestigd.	De bedrijfsbestemming volgens het huidige bestemmingsplan zal in dit nieuwe plan worden overgenomen. Dit betekent dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, onder voorwaarden, op dit perceel zijn toegestaan. Zo is bijvoorbeeld een aannemersbedrijf met werkplaats toegestaan tot een bedrijfsoppervlak van maximaal 1000 m ² . Tevens worden de bestaande bouwhoogtes van de gebouwen positief bestemd. Zienswijze: Gegrond

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Nr.	Wijziging
1.	Dat deel van het perceel (sectie T, nr. 2549) dat gelegen is achter Rijksweg 12 (sectie T, nr. 365) wordt bestemd voor “wonen”. Het resterende deel van het perceel Sectie T, nr. 2549 dat gelegen is achter het perceel behorende bij Rijksweg 10, krijgt de bestemming “Tuin”.
2.	De voortuin van het perceel Kildijk 9a en Kildijk 9 wordt bestemd tot “Tuin”.
3.	De goot- en nokhoogte voor het perceel Gijsbertweg 1 is aangepast. Goot = 6 meter en nok = 8,5 meter.
4.	De percelen (sectie G, nr. 100 en 117) aan de Karnemelksesteeg, hebben de bestemming “Agrarisch” gekregen met een bouwblok (inclusief nadere aanduiding voor een paardenhouderij). Tevens is er een maximale goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 4,5 meter opgenomen.
5.	Het perceel Doornseweg 2b heeft een nadere aanduiding (horeca van categorie 4) gekregen. Tevens is in artikel 11.1 deze aanduiding toegevoegd, met dien verstande dat het uitoefenen van een kans- en behendigheids spel niet is toegestaan.
6.	In artikel 3 is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de bouwhoogte van agrarische gebouwen voor een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter.
7.	Rijksweg 26 is bestemd voor bedrijfsdoeleinden met hetzelfde bouwblok als het vorige bestemmingsplan, met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Wijzigingen in regels
1	Lid d van artikel 3.2.3, artikel 4.2.4, artikel 5.2.4, artikel 6.2.3, artikel 7.2.3, artikel 11.2.3, artikel 13.2.3 is tekstueel aangepast in de volgende tekst: <i>De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.</i>
2	De titel van artikel 3.2.4, artikel 4.2.5, artikel 5.2.5, artikel 6.2.4, artikel 7.2.4, artikel 11.2.4, artikel 13.2.4 is tekstueel aangepast in de volgende tekst: <i>Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning op het voorerfgebied.</i>
3	De titel van artikel 19.2.5 is aangepast in de volgende tekst: <i>Bijbehorende bouwwerken bij woonschepen.</i>
4	Artikel 4.2.2: Lid c (regeling m.b.t. bouwhoogte) is verwijderd.
5	Aan artikel 10 is een artikel toegevoegd met een aanlegvergunningstelsel voor afschermend groen.
6	De titels van artikel 21, 22, 23 en 24 zijn aangepast. Waarde archeologie 1 is 2 geworden, Waarde archeologie 2 is 1 geworden, Waarde archeologie 4 is 3 geworden en Waarde archeologie 5 is 4 geworden. De inhoud van de artikelen zijn hetzelfde gebleven.
7	Artikel 23.5, lid a: De genoemde oppervlakte van 50 m ² is veranderd in 100 m ² en de genoemde diepte van 0,30 m is veranderd in 0,50 meter.
8	Lid e, met de tekst: <i>In het kader van archeologisch onderzoek en het</i>

	<i>doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid, in artikel 21.4.1, 22.4.1, 23.4.1 is verwijderd.</i>
9	Aan lid e van artikel 21.4.2, 22.4.2, 23.4.2 en 24.4.2 is de volgende tekst toegevoegd: <i>mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid</i>
10	Artikel 24.5, lid a: De genoemde oppervlakte van 50 m ² is veranderd in 100 m ² en de genoemde diepte van 0,30 m is veranderd in 1,50 meter.
11	Een nieuw artikel 25 Waarde Archeologie 6 is toegevoegd. Als gevolg daarvan zijn ook de oorspronkelijke artikelen 25 tot en met 32 vernummerd.

Nr.	Wijzigingen in verbeelding
1	Waarde Archeologie 6 ontbrak op de verbeelding en is toegevoegd ter hoogte van de Ippelseweg.
2	De omschrijving bij de aanduiding voor het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte waren met elkaar verwisseld, en zijn nu correct weergegeven.
3	Rijksweg 40a: De goot- en bouwhoogte van de oude varkensschuur (halverwege het perceel) zijn aangepast aan de werkelijke situatie: Goot: 2,5 meter en nok 5 meter.
4	Rijksweg 40a: De goot- en bouwhoogte van de grote schuur zijn aangepast aan de werkelijke situatie: Goot 3 meter en nok 6 meter.
5	Prinses Julianaweg 13A: de aanduiding (w) is verwijderd.
6	Op diverse percelen op verbeelding 1, 2 en 3 waren de huisnummers dubbel vermeld, deze zijn verwijderd.
7	De plangrens achter de percelen Zandsteeg 1-11 is aangepast zodat de plangrens aansluit op de grens met bestemmingsplan Westerhei.

Nr.	Wijzigingen in toelichting
1	In hoofdstuk 4.6.1. en 5.3 van de toelichting is Waarde Archeologie 6 toegevoegd.