

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kern Drimmelen

In het kader van de ter inzage legging heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 22 februari tot en met 4 april 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website www.drimmelikeplannen.nl
 Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Alle ingekomen zienswijzen treft u hieronder aan. Gelijktijdig wordt aangegeven op welke wijze het college met de ingekomen reacties wenst om te gaan en of het plan aanpassing behoeft.

Brabantse zeilschool de "Biesbos"
 F. de Jong
 Biesboschweg 3
 4924 BB Drimmelen

Op de verbodsbepaling is het pand aan Biesboschweg 3 aangeduid als kantoor. Het pand ten noorden hiervan is aangeduid als bedrijfswooning. Dit klopt niet.	Conform het bestemmingsplan 'Havengebied' geldt de aanduiding 'bedrijfswooning' op het adres Biesboschweg 3. De aanduiding 'kantoor' wordt dan ook veranderd in 'bedrijfswooning'. De aanduiding bedrijfswooning op het pand ten noorden hiervan vervalt.	Reactie is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.
--	---	--

Barents Krans
 Namens Yacht Havens en Jachthaven Biesbosch BV
 Postbus 30457
 2500 GL Den Haag

<p>A</p> <p>Op de percelen 1779, 780, 2558, 891, 1814, 2708 (gedeeltelijk), 1815, 2329, 2451, 2700 en 2701 gelegen op de rechter- en linkerhandlong naast de doorgang van de haven aan de Amer en langs de linkerzijde van de 1^e haven zit een beperking. In het ontwerp-bestemmingsplan Kern Drimmelen zijn minder mogelijkheden voor horeca en dag- en watersportrecreatie en recreatief verblijfsgebied. Deze gebruiksmogelijkheden moeten worden toegevoegd aan de bestemming 'Overig-Havengebied'. In WRCD-oost mag binnen alle bouwvlakken horeca worden gevestigd. In 'Kern Drimmelen' alleen bij de aanduiding 'h'. Zie punt 6 van de zienswijze.</p>	<p>Het wordt terecht opgemerkt dat in WRCD-oost nu in elk bouwvlak o.a. horeca tot categorie I mogelijk is in plaats van categorie II alleen bij de aanduiding in Kern Drimmelen. Niet alle functies uit artikel 9.1.i van bestemmingsplan WRCD-oost, worden genoemd in artikel 10 van bestemmingsplan 'Kern Drimmelen'. Om deze beperking op te heffen worden alle aanduidingen op de genoemde percelen verwijderd en zullen de regels in artikel 10 worden aangevuld met de functies zoals genoemd in artikel 9.1.i van WRCD-oost. De aanduiding voor bedrijfswooning blijft echter gehandhaafd, omdat deze conform WRCD-oost reeds rechtsgeldig zijn.</p>	<p>Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>
<p>B</p> <p>In de regels van 'Overig-Havengebied' worden ondergeschikte functies benoemd. Het is onduidelijk wat precies ondergeschikt betekent. De gebruiksmogelijkheden lijken hiermee minder te zijn. Voorgesteld wordt ondergeschikt te vervangen door 'aan de haven ten dienste staande'. Dit geldt voor alle genoemde percelen. Zie punt 7 van de zienswijze.</p>	<p>In principe zijn de gronden binnen de bestemming 'Overig-Havengebied' bestemd voor havengerelateerde voorzieningen. De definitie is: "overkoepelend begrip voor alle kade- en havengebonden bedrijven, alsmede de ondersteunende bedrijven". De voorgedragen term lijkt desondanks een adequate oplossing. Voorgesteld wordt de term 'ondergeschikt' te vervangen.</p>	<p>Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kern Drimmelen

<p>C Het is onduidelijk of binnen de bestemming 'Overig-Havengebied' ook de subbestemming 'havenkaden met laad- en losfaciliteiten' geldt. Zie punt 8 van de zienswijze.</p>	<p>De gronden binnen de bestemming 'Overig-Havengebied' zijn mede aangewezen voor bij de bestemming horende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, overige verhandingen. Dit geeft echter geen duidelijkheid over de mogelijkheid van laad- en losfaciliteiten. De opmerking is terecht. De regels moeten aangevuld worden met de gebruiksmogelijkheid als havenkaden.</p>	<p>Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>
<p>D Op de rechter landlong aan de Amer ontbreekt een bouwvlak. Zie punt 9 van de zienswijze.</p>	<p>In bestemmingsplan WRCD-oost staan op deze landlong twee bouwvlakken aangeduid. De bebouwing binnen het bouwvlak aan de westzijde van deze landlong is echter enige tijd geleden gesloopt. In het midden van de landlong is ter vervanging een nieuw gebouw opgericht conform vergunning. Daarmee zijn er per saldo twee bouwblokken over gebleven en die zijn aangeduid op de verbeelding.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>
<p>E Het is onduidelijk of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ook daadwerkelijk bedoeld is voor verkeersdoelinden. Zie punt 10 van de zienswijze.</p>	<p>In artikel 14.1 a. en g. staat dat de gronden bestemd zijn voor verplaatsing ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ook wordt aangegeven dat bijhorende voorzieningen o.a. (ontsluitings)wegen zijn. De bestemmingsomschrijving is voldoende verwoord.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>
<p>F De middeelgolfbaan (perceel T 2707) lijkt niet positief bestemd. Aan de bestemming 'Overig-Havengebied' moet dag- en watersportrecreatie doeleinden toegevoegd worden. Zonder de term 'ondergeschikt'. Zie punt 11 van de zienswijze.</p>	<p>Uit artikel 10.1 h. blijkt dat dagrecreatieve voorzieningen mogelijk zijn. Een middeelgolfbaan valt hier onder. De term 'ondergeschikt' lijkt inderdaad beperkend. Dit zal worden aangepast conform de beantwoording onder punt B.</p>	<p>Zienswijze is deels gegrond. Een wijziging in het plan is deels noodzakelijk.</p>
<p>G Ook voor de percelen T 2680, 2681, 2684, 2687, 2688, 2696, 2697 en 2699 geldt de opmerking, gemaakt onder punt 7 van de zienswijze, over de beperkte term 'ondergeschikt'.</p>	<p>In principe zijn de gronden binnen de bestemming 'Overig-Havengebied' bestemd voor havengelateerde voorzieningen. De definitie is: "overkoepelend begrip voor alle kade- en havengebonden bedrijven, alsmede de ondersteunende bedrijven". De voorgedragen term lijkt desondanks een adequate oplossing. Voorgesteld wordt de term 'ondergeschikt' te vervangen.</p>	<p>Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>
<p>H</p> <ul style="list-style-type: none"> De gronden in het gebied tussen de nieuwe jachthaven en het dorp zijn nog niet ontwikkeld. Voor perceel T2699 is in WRCD-oost een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit gebied mag worden gewijzigd naar 'Hvcv' ofwel Havendoeleinden centrale voorzieningen. Ook zijn verblijfsrecreatieve appartementen middels wijziging toegestaan. Eenzelfde mogelijkheid tot wijziging moet worden opgenomen. Zie punt 13 van de zienswijze. 	<ul style="list-style-type: none"> Het perceel heeft in WRCD-oost de bestemming 'Verkeersdoelinden'. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. College van B&W is bevoegd de bestemming te wijzigen naar HVCV en recreatieve verblijfsappartementen. Verder gelden nog diverse voorwaarden en regels. Van deze wijzigingsbevoegdheid is nimmer gebruik gemaakt in de tijd dat WRCD-oost geldend is. Op dit moment zijn er geen concrete aanwijzingen dat dit wel het geval zal zijn. De keuze van de gemeenteraad is om meer te werken met reguliere procedures. Daaronder is deze wijzigingsbevoegdheid niet meer overgenomen in 'Kern Drimmelen'. Door middel van de bestemming 'Overig-Havengebied' is meer mogelijkheid geboden dan de vigerende verkeersbestemming. Het blijft alleen wel zo dat er geen bouwvlak aanwezig is, waardoor er geen gebouwen opgericht kunnen worden. Er is altijd de mogelijkheid een nieuw bestemmingsplan op te stellen door initiatiefnemers, ook al geldt er geen wijzigingsbevoegdheid ter plekke. Het enige verschil is dat een bestemmingsplanprocedure via de gemeenteraad moet verlopen, in plaats van via het college zoals de wijzigingsbevoegdheid in WRCD-oost. Gezien complexiteit van het gebied is dit ook wenselijk. 	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kern Drimmelen

<ul style="list-style-type: none"> Daarnaast wordt verwezen naar hetgeen is gesteld onder punt 6 van de zienswijze. Degebruiksmogelijkheden die opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan moeten genoemd worden in 'Kern Drimmelen' voor de betreffende percelen. 	<p>Uit de vastgestelde Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen blijken mogelijkheden voor ontwikkelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De gebruiksmogelijkheden zijn inderdaad iets beperkend voor een aantal bouwvlakken, omdat bestaand gebruik is aangeduid. De bestemmingsomschrijving van artikel 10 zal worden aangevuld met de functies zoals genoemd in artikel 9.1.i van WRCD-oost. 	<p>Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>
<p>I Voor een deel van percelen T 2696, 2697 en 2688 geldt de bestemming 'Overig-Havengebied'. Hierin zijn niet geheel alle gebruiksmogelijkheden benoemd zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Zie punt 14 van de zienswijze.</p>	<p>Een deel van deze percelen geldt de bestemming 'Overig-havengebied'. Niet alle functies uit artikel 9.1.i van bestemmingsplan WRCD-oost, worden genoemd in deze bestemmingsomschrijving. De regels in artikel 10 zullen worden aangevuld met de functies zoals genoemd in artikel 9.1.i van WRCD-oost. Voor de overige delen van de percelen blijft het bestemmingsplan WRCD-oost van kracht.</p>	<p>Zienswijze is deels gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.</p>
<p>J Voor het perceel T 2687 en 2680 geldt de uit te werken bestemming UHR. Gronden zijn o.a. bestemd voor havendoelinden, recreatieve doeleinden, dagrecreatieve voorzieningen en zelschool. In 'Kern Drimmelen' geldt de bestemming 'Overig-Havengebied'. Dit geeft minder mogelijkheden. Zie punt 15 van de zienswijze.</p>	<p>Op deze percelen geldt een uit te werken bestemming door het College van B&W naar o.a. 'Havendoelinden' en 'Recreatieve doeleinden'. Verder gelden nog diverse voorwaarden en regels. Van deze uitwerking is nimmer gebruik gemaakt in de tijd dat WRCD-oost geldend is. Op dit moment zijn er geen concrete aanwijzingen dat dit wel het geval zal zijn. Het college van B&W mag de bestemming veranderen. De keuze van de gemeenteraad is om meer te werken met reguliere procedures. Er is altijd de mogelijkheid een nieuw bestemmingsplan op te stellen door initiatiefnemers. Het enige verschil is dat een bestemmingsplanprocedure via de gemeenteraad moet verlopen, in plaats van via het college zoals gesteld in WRCD-oost. Gezien complexiteit van het gebied is dit ook wenselijk. Uit de vastgestelde Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen blijken mogelijkheden voor ontwikkelingen.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>
<p>K De percelen T 2680, 2681, 2684, 2687, 2688, 2696, 2697 en 2699 liggen verder van de havenbekkens dan de percelen T 779, 780, 891, 1814, 1815, 2329, 2451, 2558, 2700, 2701 en 2708. Hier moeten de gronden dan ook gebruikt kunnen worden voor reguliere functies en niet alleen voorzieningen die ten dienste staan aan de haven. Dit komt ook ten goede aan het voorzieningenniveau van het dorp. Zie punt 16 van de zienswijze.</p>	<p>Op dit moment zijn er geen bouwvlakken op deze gronden. Het heeft voor nu dan ook weinig zin dit voorstel af te wegen. Pas na concrete planvorming, waarvoor bebouwing en dus een bouwvlak noodzakelijk is, kan een dergelijk voorstel worden gedaan en afgewogen worden. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, zal een afzonderlijke procedure moeten worden doorlopen voor nieuwe planvorming.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>
<p>L Op de percelen T 2680, 2681, 2684, 2687, 2688, 2696, 2697 en 2699 zijn geen bouwvlakken ingetekend. Om duurzame ontwikkeling van gronden mogelijk te maken moeten bouwvlakken worden opgenomen.</p>	<p>Op dit moment zijn er geen bouwvlakken op deze gronden. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, zal een afzonderlijke procedure moeten worden doorlopen voor nieuwe planvorming.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.</p>

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kern Drimmelen

Ambtshalve aanpassingen

1) Het bebouwingspercentage voor de bestemming 'Wonen' aanpassen naar 70% conform eerdere besluitvorming door de gemeenteraad op 21 maart 2013.
2) In de regels van artikel 18 (Archeologie) en in de toelichting in paragraaf 5.8 aanpassen dat het gaat om bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m2 in plaats van 100 m2, zoals nu opgenomen.
3) Het zoekgebied 'behoud en herstel watersystemen' en 'ecologische verbindingzone' wijzigen conform verzoek tot herbegrenzing aan de Provincie. De wijzigingen zijn al in het ontwerp-bestemmingsplan aangeduid.
4) De aanduidingen 'p' (parkeerterrein) verwijderen op de rechter landtong, omdat dit al is aangegeven in de regels horende bij de bestemming 'Overig-Havengebied'.
5) De aanduiding 'o' toevoegen op en rondom perceel T1815 conform bestemmingsplan WRCD-oost.
6) In artikel 6.2.2.c toevoegen: reclamemasten en -zuilen.
7) In artikel 9.1 de volgende regel toevoegen: bij de maatschappelijke voorzieningen behorende ondergeschikte kantoren, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca .