

# Graafstroom

## Dorpskernen

nota zienswijzen

projectnummer:

069300.13509.00

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

datum:

12-01-2012



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Zienswijzen</b>	5
2.1. Oud-Alblas	5
2.2. Bleskensgraaf	6
2.3. Wijngaarden	7
2.4. Molenaarsgraaf/Brandwijk	9
2.5. Goudriaan	13
2.6. Overig	17
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b>	19
3.1. Regels	19
3.2. Verbeelding	19



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. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom' heeft van 10 juni 2011 tot en met 22 juli 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er in totaal 18 zienswijzen en 2 opmerkingen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld op ontvankelijkheid. De zienswijzen en opmerkingen die tijdens de periode van terinzagelegging zijn ingediend zullen daarom inhoudelijk worden behandeld.

## **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen per dorpskern samengevat en voorzien van een beantwoording. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar op het gemeentekantoor van Werkorganisatie De Waard.

In hoofdstuk 3 worden vervolgens de doorgevoerde ambthalfve aanpassingen beschreven.



## 2. Zienswijzen

5

### 2.1. Oud-Alblas

#### Volgnummer 1, Noordzijde 41

##### **Samenvatting zienswijze**

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming op het perceel aan de Noordzijde 41 (ten zuiden van de Noordzijde). Als motivering wordt aangegeven dat de agrarische activiteiten niet meer plaatsvinden op het betreffende perceel, maar op het perceel aan de overzijde van de Noordzijde. Daarom wordt verzocht de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de bestaande agrarische bedrijfswoningen, die een karakteristieke waarde hebben, worden gesplitst zodat er twee burgerwoningen zullen ontstaan.

##### **Reactie gemeente**

De gemeente is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen. Omdat echter de benodigde onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd zullen deze ontwikkelingen, wanneer deze onderzoeken beschikbaar zijn en geen belemmeringen opleveren, mogelijk gemaakt worden op grond van een separate bestemmingsplanprocedure.

##### **Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

## 2.2. Bleskensgraaf

### Volgnummer 2, Kerkstraat 23

#### **Samenvatting zienswijze**

Er wordt verzocht om het huidige bouwvlak aan de Kerkstraat 23 door te trekken tot aan de achterzijde van het perceel. Reden hiervoor is de aanwezigheid van enkele aan- en bijgebouwen achter de bestaande woning.

#### **Reactie gemeente**

Aangezien binnen de bestemming 'Centrum' de bouwvlakken reiken tot aan de achterzijde van de percelen, zal naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze en de aanwezigheid van bebouwing ter plaatse, het bouwvlak aan de achterzijde van de Kerkstraat 23 te Bleskensgraaf ook worden doorgetrokken tot aan de achterzijde van het perceel. Ten behoeve van de rechtsgelijkheid zal ditzelfde worden gedaan op het belendende perceel Kerkstraat 21.

#### **Actie**

Op de verbeelding zal het bouwvlak worden verlegd tot op de achtererfgrens van de percelen Kerkstraat 21 en 23.

### Volgnummer 3, Dorpsstraat 1

#### **Samenvatting zienswijze**

Het perceel aan de Dorpsstraat 1 heeft een SBI-code verkregen, welke verband houdt met de smederij die ter plaatse gevestigd was. Aan deze bedrijfsactiviteit is echter een einde gekomen. Toch wordt verzocht om de aanduiding 'bedrijf', om in de toekomst eventueel kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

#### **Reactie gemeente**

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een maatbestemming toebedeeld gekregen die smederijactiviteiten (milieucategorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging') mogelijk maakt. De smederijactiviteiten zijn echter gestopt. In de huidige situatie worden er caravans gestald. Deze caravanstalling past binnen de aangegeven toelaatbaarheid conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Het verzoek om het perceel als bedrijf te blijven aanduiden wordt om deze reden gehandhaafd. De bestemming van het perceel 'Centrum' wijzigt niet, maar nu met de mogelijkheid tot caravanstalling.

#### **Actie**

In de regels wordt de SBI-code behorende bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 9 (sb-9)' gewijzigd ten behoeve van een bedrijf uit ten hoogste categorie A en B1.



## 2.3. Wijngaarden

### Volgnummer 4, Perceel ten oosten van Dorpsstraat 13

#### **Samenvatting zienswijze**

Er wordt verzocht om het bouwvlak van het agrarische perceel aan de Dorpsstraat te verleggen ten noorden van de kavelsloot. Doel hiervan is om op het perceel ten oosten van de Dorpsstraat 13 een woning te kunnen realiseren, aangezien de agrarische activiteiten op grotere afstand van het te bebouwen perceel plaats zullen vinden.

#### **Reactie gemeente**

Aan het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 13 wordt geen medewerking verleend. Een dergelijke aanpassing van het bouwvlak zal niet leiden tot het mogelijk maken van een woning ten oosten van de Dorpsstraat 13. Bovendien zal de aanpassing van het bouwvlak een inperking van de mogelijkheden van de betreffende agrariër inhouden. Met het aanpassen van het bouwvlak zal de bestaande bebouwing namelijk worden wegbestemd, hetgeen niet wenselijk is.

#### **Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

### Volgnummer 5, Westeinde 4 en Wijngaarden-West, 1ste fase

#### **Samenvatting zienswijze**

- a. Volgens de indiener van de zienswijze is de reactie op het impressievoorstel 'Wijngaarden-West' en de reactie op de gebiedsvisie niet terug te vinden in het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom'. Indiener verzoekt om de laatste reactie te benoemen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. De zienswijze die verzoeker in het kader van de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Wijngaarden-West, 1ste fase' heeft ingediend, is ook niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan voor de dorpskernen van Graafstroom. Hierbij wordt verwezen naar de argumenten met betrekking tot de goothoogte van het bouwplan. Volgens indiener wordt een goothoogte van 5 m voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' wenselijker geacht dan een goothoogte van 6 m.
- c. Daarnaast geeft indiener aan dat de bebouwingscontour die wordt genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bebouwingscontour op de verbeelding van de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland.
- d. In artikel 19 lid 2 wordt gesproken over een inhoudsmaat van 650 m<sup>3</sup> voor bestaande woningen. Dit wordt niet als wenselijk ervaren.
- e. Artikel 19 lid 5 kent geen beperking in tijdsduur, verzoeker wil dit aangepast zien in de regels van het bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

- a. Voor het gebied 'Wijngaarden-West, 1ste fase' is een aparte planologische procedure doorlopen en afgerond. Daarom wordt deze ontwikkeling als zijnde bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom'. De gebiedsvisie is een document zonder juridische status. Dit document diende als beleidsstuk dat handvatten gaf bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Dorpskernen. Hierdoor geeft de gebiedsvisie een kader voor het bestemmingsplan Dorpskernen, maar geldt deze niet als toetsingskader. De gebiedsvisie is een beleidsdocument dat is opgesteld en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en

niet door de klankbordgroep. Dit is de reden dat de reactie van de indiener op dit document niet heeft geleid tot wijziging van het document.

- b. Voor het gebied 'Wijngaarden-West, 1ste fase' is een aparte planologische procedure doorlopen en afgerond. Derhalve wordt deze ontwikkeling als zijnde bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor 'Wijngaarden-West, 1ste fase' is reeds antwoord gegeven op de ingediende zienswijze.
- c. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de bebouwingscontour uit de vastgestelde provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte aangehaald. Hieraan is het plan getoetst. Aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft, staan de hierin aangegeven bebouwingscontouren de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- d. De aangegeven maximale inhoudsmaat van 650 m<sup>3</sup> heeft betrekking op nieuw te realiseren woningen. De bestaande en vaak grotere woningen vallen onder het 'bestaande maten' artikel (Artikel 29). Hierdoor worden bestaande woningen niet in de bouwmogelijkheden beperkt.
- e. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet reeds in de genoemde beperking in tijdsduur, ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte. De beperking in tijdsduur hoeft hierdoor niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

**Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

## 2.4. Molenaarsgraaf/Brandwijk

### Volgnummer 6, Polderweg Oost 4

#### Samenvatting zienswijze

- a. Indiener wijst gemeente erop dat in het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland' de mogelijkheid was opgenomen om op het bedrijventerrein aan de Polderweg Oost een bedrijfswoning te realiseren. Deze mogelijkheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer geboden. Er wordt verzocht deze mogelijkheid op te nemen, omdat indiener de wens heeft een bedrijfswoning te realiseren aan de Polderweg Oost 4.
- b. Ook het bebouwingspercentage genoemd in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland'. Dat wil zeggen dat het bebouwingspercentage is afgenomen van 80% naar 50%, wat een aanzienlijke vermindering van de bebouwingsmogelijkheden zal betekenen.
- c. Eveneens wordt verwezen naar de minimale afstand tussen de bouwgrens en de bestemming 'Verkeer'. Deze afstandsmaat zou, in negatieve zin, ook afwijken van de regels in het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland' en zodoende negatieve gevolgen hebben bij de bouw van een bedrijfswoning.

#### Reactie gemeente

- a. Door de indiener is terecht gewezen op het feit dat, in tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland', er in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid is om ter plaatse van de Polderweg Oost 4 te Molenaarsgraaf een bedrijfswoning te realiseren. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Aan alle percelen op het bedrijventerrein aan de Polderweg Oost te Molenaarsgraaf, waar in de huidige situatie nog geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend, welke het mogelijk maakt een bedrijfswoning te realiseren.
- b. Aangegeven wordt dat het bebouwingspercentage (50%) op het bedrijventerrein aan de Polderweg Oost is verlaagd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland' (80%). Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Alle percelen aan de oostzijde van de Polderweg Oost worden voorzien van het bebouwingspercentage van 80% overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Verdere inperking van de bouwmogelijkheden wordt ook door de gemeente niet wenselijk geacht.
- c. De minimale afstand tussen de bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' is in het bestemmingsplan voor de dorpskernen gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. Een bedrijfswoning kan dan ook worden gerealiseerd.

#### Actie

- Op de verbeelding zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

### Volgnummer 7, Polderweg Oost 30

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft dezelfde strekking als volgnummer 6 met betrekking tot de onmogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning en het verlagen van het bebouwingspercentage.

### **Reactie gemeente**

De reactie van de gemeente luidt hetzelfde als bij volgnummer 6.

### **Actie**

- Op de verbeelding zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

## **Volgnummer 8, Polderweg Oost 6**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft dezelfde strekking als volgnummer 6 met betrekking tot de onmogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning en het verlagen van het bebouwingspercentage.

### **Reactie gemeente**

De reactie van de gemeente luidt hetzelfde als bij volgnummer 6.

### **Actie**

- Op de verbeelding zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

## **Volgnummer 9, Polderweg Oost 8**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft dezelfde strekking als volgnummer 6 met betrekking tot het verlagen van het bebouwingspercentage.

### **Reactie gemeente**

De reactie van de gemeente luidt hetzelfde als bij volgnummer 6.

### **Actie**

Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

## **Volgnummer 10, Polderweg Oost 20**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft dezelfde strekking als volgnummer 6 met betrekking tot de onmogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning en het verlagen van het bebouwingspercentage.

### **Reactie gemeente**

De reactie van de gemeente luidt hetzelfde als bij volgnummer 6.

**Actie**

- Op de verbeelding zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

**Volgnummer 11, Polderweg Oost 2****Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft dezelfde strekking als volgnummer 6 met betrekking tot de onmogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning en het verlagen van het bebouwingspercentage.

**Reactie gemeente**

De reactie van de gemeente luidt hetzelfde als bij volgnummer 6.

**Actie**

- Op de verbeelding zal een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 50% worden opgenomen.

**Volgnummer 12, Polderweg Oost 2b en Graafdijk Oost 39a****Samenvatting zienswijze**

- a. De indiener verzoekt om de bestemming 'Bedrijf' van het perceel aan de Graafdijk Oost 39 te wijzigen in de bestemming 'Wonen', conform het huidige gebruik. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen', kan verzoeker de bestaande woning slopen en elders op het perceel een nieuwe woning realiseren.
- b. Op het perceel zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering' aangebracht. Indiener vermoedt dat dit mogelijk beperkingen met zich meebrengt voor de nieuw te bouwen woning.
- c. Eenzelfde vraag roept de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bij indiener op.
- d. Indiener richt zich ook nog op het perceel aan de Polderweg Oost 2b. Het gehele perceel had in het bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland' een woonbestemming gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is een gedeelte van het perceel bestemd met 'Tuin'. Het wordt wenselijk geacht om de bestemming 'Wonen' op het gehele perceel terug te brengen in het kader van de toekomstige ontwikkelingen.

**Reactie gemeente**

- a. Het perceel aan de Graafdijk Oost 39a krijgt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland' de bestemming 'Wonen' aangezien de activiteiten van de voorheen aanwezige drukkerij zijn beëindigd. Hierbij zal de maatvoering van het bouwvlak aan de voorzijde worden aangepast conform het door de indiener voorgestelde bouwvlak. Daarnaast is de meest westelijk gelegen inham die in het ontwerpbestemmingsplan een tuinbestemming had gekregen (ter hoogte van de Graafdijk Oost 39a) tevens bij de woonbestemming betrokken in het kader van de toekomstige ontwikkelingen.
- b. De dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering' zijn opgenomen conform de huidige legger van het Waterschap. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen vanwege de waterstaatkundige functies ter plaatse. Binnen de zone 'Waterstaat - Waterkering' is de Keur van kracht. Alle bouw- en graafwerk-

zaamheden zijn verboden en dienen te worden getoetst door het Waterschap of deze de stabiliteit van de waterkering kunnen aantasten, voordat ontheffing van de Keur wordt afgegeven. Om de waterbergingsbelangen veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor het ophogen van gronden en dempen van watergangen een omgevingsvergunning is vereist. Dit betekent dat de indiener, alvorens deze een woning kan bouwen, in overleg dient te treden met het waterschap over het bouwplan en de benodigde vergunningen.

- c. In de Nederlandse wetgeving is in het verlengde van Europese regelgeving (verdrag van Malta) opgenomen dat rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artikel 38a Monumentenwet). Dit is de reden dat een archeologische dubbelbestemming is opgenomen. Vanwege deze archeologische verwachtingswaarde, dient eventueel (indien de verstoring dieper reikt dan 30 cm onder maaiveld dan wel een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> betreft) voorafgaand aan werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met de provinciaal archeoloog te worden bepaald hoe met deze eventuele resten wordt omgegaan.
- d. Het perceel Polderweg Oost 2b heeft, gezien het huidige gebruik, de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toebedeeld gekregen. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan zal de bestemming en het bouwvlak echter worden aangepast en in een rechte lijn naar beneden lopen overeenkomstig het noordelijk gelegen perceel. Daarnaast is voor het perceel Graafdijk Oost 39a en de Polderweg Oost 2b op de verbeelding de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' zodanig aangepast dat de tussengelegen tuinbestemming is komen te vervallen conform de vigerende situatie.

#### **Actie**

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' toegekend aan het perceel Graafdijk Oost 39a.
- Op de verbeelding zal het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming 'Wonen' op het perceel Polderweg Oost 2b en Graafdijk Oost 39a worden vergroot.
- Op de verbeelding zal aan de Polderweg Oost 2b en de buurpercelen de bestemming 'Tuin' worden verkleind. De bouwvlakken zullen aan de voorzijde aan de Polderweg Oost in een verticale lijn worden doorgetrokken.

### **Volgnummer 13, Kerkepad 5a**

#### **Samenvatting zienswijze**

Er is geen bouwvlak aangebracht bij de schuur/berging aan het Kerkepad 5a, het bouwvlak stopt bij nr. 5. Indiener verzoekt een bouwvlak toe te kennen aan het perceel met de schuur/berging omdat de schuur/berging aan vervanging toe is en omdat indiener de wens heeft ooit een woning op het perceel te realiseren. Indirect wordt dus ook verzocht om een woonbestemming.

#### **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 bouw mogelijkheden worden toegekend, anders dan op basis van concrete binnen het beleid passende plannen die op korte termijn ontwikkeld zullen worden. Wanneer er concrete

bouwplannen zijn, dient op basis van een (stedenbouwkundige) schets beoordeeld te worden of de uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Vervolgens dient een 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.

### **Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

## **2.5. Goudriaan**

### **Volgnummer 14, Noordzijde 33**

#### **Samenvatting zienswijze**

- a. Indiener verzoekt de gemeente de toegekende bestemming 'Bedrijf' om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Achterliggende gedachte hierbij is dat de gemeente in het verleden vrijstelling heeft verleend van het bestemmingsplan om een woning met bijbehorende berging te bouwen.
- b. Daarnaast vraagt de indiener om de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als GDA02, Sectie C nr. 426, aan te passen conform het eigendomsbewijs. Met als doel dat het perceel ook qua bestemming bij het woonperceel gaat horen. Tevens bestaat de wens om op het bovengenoemde kadastrale perceel een berging/schuur te bouwen in de omgeving van de bestaande nutsvoorziening.

#### **Reactie gemeente**

- a. Het verzoek om de bedrijfsbestemming aan de Noordzijde 33 om te zetten naar een woonbestemming wordt gehonoreerd. Reden hiertoe is dat in het verleden een procedure ex artikel 19 lid 2 WRO is gevoerd ten behoeve van de realisering van een nieuwe burgerwoning. Het perceel zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen' met de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde.
- b. Naar aanleiding van de met de zienswijze meegestuurde kadastrale gegevens worden de perceelsgrenzen aangepast. Het realiseren van een schuur/berging in de omgeving van de bestaande nutsvoorziening valt of staat niet met het betrekken van het bovengenoemde kadastrale perceel bij het woonperceel. Na vaststelling van het bestemmingsplan zou, wanneer de wens nog steeds bestaat, gekeken moeten worden of de mogelijkheid bestaat tot het nemen van een projectafwijkingbesluit op grond van de Wabo.

### **Actie**

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Bedrijf' veranderd in de bestemming 'Wonen'.
- Op de verbeelding zal het perceel, kadastraal bekend als GDA02, Sectie C nr. 426 bij het woonperceel worden betrokken.

### **Volgnummer 15, Zuidzijde 152**

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener heeft een plan voor revitalisering ingediend bij de gemeente. De revitalisering van het bedrijfsp perceel zal plaatsvinden in verschillende fasen. Deze fasen houden het volgende in

#### *Fase 1*

Het bouwen van een loods achter de bestaande loods en na het bouwen het slopen van de voorste loods aan de wegzijde en het uitbreiden van het bedrijfsterrein aan zij- en achterzijde van de gerealiseerde loods.



*Fase 2*

Het bouwen van een loods achter de gerealiseerde loods, het slopen van de montageloods op het voorterrein naast de meubelmakerij en het uitbreiden van de meubelmakerij.

*Fase 3*

Het bouwen van een loods achter de al gerealiseerde loodsen op het achterterrein, het slopen van de voorste loods aan de straatzijde met silo, het verplaatsen van het kantoor en het inpassen van bebouwing aan de zuidzijde met een toegang van af de zuidzijde naar het bedrijf.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen conform het revitaliseringsplan.

**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.
- Enige tijd geleden heeft de gemeente Graafstroom besloten handhavend op te treden tegen de bedrijfsactiviteiten aan de Zuidzijde 152 te Goudriaan. Met name de factor 'geluid' is van negatieve invloed op de omgeving, die voornamelijk uit burgerwoningen bestaat. Om ontwikkelingen op het betreffende perceel mogelijk te maken, is door de indiener een principeverzoek ingediend dat is opgedeeld in verschillende fasen. Het betreffende principeverzoek schetst de toekomstvisie van de Timmerfabriek en zal er op toe moeten zien dat de milieuproblemen teniet worden gedaan.
- Om het principeverzoek optimaal te kunnen toetsen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Door middel van dit akoestisch onderzoek kan worden bepaald of het bedrijf in de toekomst wel aan de milieuregelgeving kan voldoen. Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd.
- De zienswijze richt zich met name op de eerste fase van de toekomstvisie. In de eerste fase zal er eerst een nieuwe loods worden gerealiseerd, alvorens een oude loods wordt gesloopt. Op dit moment geldt een bebouwingspercentage van 65%. In de huidige situatie is er echter al meer bebouwing aanwezig dan de toegestane 65%. Door de nieuwe loods eerst te realiseren alvorens met de sloop te beginnen, zal het bebouwingspercentage verhoogd moeten worden. Dit is (vooralsnog) niet wenselijk, omdat deze ontwikkeling de gemeente geen enkele zekerheid biedt om de groei van het bedrijf in de dorpskern binnen de (milieu)normen te houden en op de aangrenzende percelen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen.
- Later zal ook het bouwvlak moeten worden vergroot om de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk achter op het perceel te kunnen laten plaatsvinden. Dit is wenselijk. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn echter nog niet bekend. Daarnaast vallen deze gronden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

**Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

### **Volgnummer 16, Noordzijde 28**

#### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze richt zich op het perceel aan de Noordzijde 28. Indiener verzoekt de gemeente de aanduiding 'bed & breakfast' toe te kennen aan de bestaande hoofdbebouwing op het perceel.

#### **Reactie gemeente**

In de huidige situatie is in de bestaande boerderij een bed & breakfast gevestigd. In het bestemmingsplan is ter plaatse een woonbestemming opgenomen waar door middel van een aanduiding een bouwbedrijf met werkplaats kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt. Deze aanduiding zal worden verplaatst naar de oostelijk van de boerderij gelegen loods alwaar feitelijk de activiteiten plaatsvinden. Ter plaatse van de bestaande boerderij wordt overeenkomstig het huidige gebruik een aanduiding ten behoeve van een bed & breakfast toegekend.

#### **Actie**

Ter plaatse van de bed & breakfast wordt de aanduiding 'bed & breakfast (bb)' opgenomen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 12 (sb-12)' is verplaatst naar de oostelijk van de boerderij gelegen loods.

### **Volgnummer 17, Postkade 172 en 172a**

#### **Samenvatting zienswijze**

De indiener verzoekt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te verleggen conform het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Goudriaan'. Want, zo wordt gesteld, de dubbelbestemming levert nu beperkingen op ten aanzien van de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

#### **Reactie gemeente**

In de Nederlandse wetgeving is in het verlengde van Europese regelgeving (verdrag van Malta) opgenomen dat rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artikel 38a Monumentenwet). Dit is de reden dat een archeologische dubbelbestemming is opgenomen. De begrenzing van deze dubbelbestemming is ontleend aan het recent door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleid. Het verzoek tot verleggen van de dubbelbestemming kan hierdoor niet worden gehonoreerd.

Recentelijk is echter het projectbesluit voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Dit projectbesluit, waarin het bouwvlak is aangepast, wordt nu verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **Actie**

Op de verbeelding zal het bouwvlak worden aangepast conform het projectbesluit.

### **Volgnummer 18, Zuidzijde 131, Zuidzijde 143a en Raadhuisstraat 1**

#### **Samenvatting zienswijze**

Ten zuiden van de wetering, ter hoogte van Zuidzijde 131, ontbreekt volgens indiener een bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'. De benodigde vergunningen voor de oprichting van een bedrijfsloods zijn inmiddels verleend, hiertegen is echter beroep ingesteld bij de Rechtbank Dordrecht.

Indiener verzoekt de gemeente de bestemming 'Wonen' op te nemen op het perceel Zuidzijde 143a. In het ontwerpbestemmingsplan is een *uit te werken bestemming 'Woongebied'* opgenomen. Indiener maakt hiertegen bezwaar, omdat in het voorjaar van 2011 een principiële plan is ingediend ten behoeve van de bouw van vier woningen.

De bestemming van het perceel aan de Raadhuisstraat zou aangepast moeten worden om in de toekomst meerdere ontwikkelingen te kunnen toestaan. Daarnaast is het bouwvlak te klein om het perceel in de toekomst te herontwikkelen.

#### **Reactie gemeente**

- Aangezien de gemeente reeds vergunning (eerste fase) heeft verleend voor de bedrijfsloods zal het bouwvlak ten zuiden van de wetering, worden toegevoegd.
- Het perceel 143a is voorzien van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' conform de bestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Omdat echter nog niet alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de benodigde (anterieure) overeenkomst inzake deze ontwikkeling nog niet is afgesloten, zal te zijner tijd op grond van een separate uitwerkingsplanprocedure de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.
- 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 bouw mogelijkheden worden toegekend, anders dan op basis van concrete binnen het beleid passende plannen die op korte termijn ontwikkeld zullen worden. Het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.

#### **Actie**

Op de verbeelding zal een bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' worden aangebracht op het perceel ten zuiden van de wetering ter hoogte van de Zuidzijde 131.

## 2.6. Overig

### **Waterschap Rivierenland, het gehele bestemmingsplan m.b.t. gemalen**

Indiener verzoekt de gemeente om de rioolgemalen en de gemalen in de watergangen op de verbeelding op te nemen.

#### **Reactie gemeente**

Het verzoek om aan de gemalen aan het begin en eind van de rioolwatertransportleidingen de hierop toegespitste bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' toe te kennen wordt gehonoreerd.

#### **Actie**

De rioolgemalen en de gemalen in de watergangen worden op de verbeelding opgenomen.

### **Stichting SIMAV, bouwplan oude Rabobanklocatie Molenaarsgraaf**

Er wordt aangegeven dat de opmerkingen die in het kader van voorontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt, op gewenste wijze verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.

### **Volgnummer 19, Polderweg-oost Molenaarsgraaf (te laat)**

De zienswijze heeft betrekking op de milieucategorisering van het perceel aan de Polderweg Oost 1a. Deze zou te laag zijn ingeschaald ten opzichte van de aard van activiteiten welke mogelijk werden gemaakt in het oude bestemmingsplan 'Dorpskern Molenaarsgraaf-Gijbeland'.

#### **Reactie gemeente**

De zienswijze is ruim buiten de termijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen.

#### **Actie**

Er is geen aanpassing noodzakelijk.





In dit hoofdstuk is een beknopt overzicht opgenomen van de relevante ambtshalve aanpassingen die zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding tussen de ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan.

### 3.1. Regels

- De bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 t/m 8' zijn in de regels opgenomen conform het recent vastgestelde regionale archeologiebeleid.
- De maximale te bebouwen oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' zal in algemene zin worden aangepast naar 70 m<sup>2</sup>.
- In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de bouwmogelijkheden van de bestaande garageboxen aan de Beemdweg te Oud-Alblas gereguleerd.
- Voor het algemene begrip is aan de begripsbepalingen in artikel 1 de definitie van ondergeschikte bouw(onder)delen toegevoegd.

### 3.2. Verbeelding

#### Algemeen

- De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en het bestemmingsplan 'Dorpskernen' zijn nog beter op elkaar afgestemd.
- De bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 t/m 8' zijn op de verbeelding opgenomen conform het recent vastgestelde regionale archeologiebeleid.
- In de legenda behorende bij de analoge verbeelding is het kader ten behoeve van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering' de aanduiding 'WR - WB' en 'WR - WK' gewijzigd in 'WS - WB' respectievelijk 'WS - WK'.
- In de legenda behorende bij de analoge verbeelding is de aanduiding 'speelvoorziening' opgenomen.

#### Oud-Alblas

- De parkeervoorzieningen en het plantsoen tegenover het oude bedrijventerrein van 'Insigne' zijn op de verbeelding ingetekend en bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
- Het bouwvlak van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Burgemeester van Damstraat (ten oosten van Insigne) wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
- De in het plangebied aanwezige garageboxen aan de Peppellaan en Koningin Juliana-weg, hebben een specifieke aanduiding 'garage' toegekend gekregen. Ook is een maximale bouwhoogte van 3 m gereguleerd.
- Voor het perceel Dorpsstraat 23/25 is de ontbrekende goothoogte van 6 m opgenomen.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Schoolstraat 4 zijn opgenomen binnen het bouwvlak.

- Het bouwvlak van de woning aan de Wilgenstraat 2 is aangepast aan de feitelijke situatie.
- Voor het perceel Westeinde 69 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 15% opgenomen.
- Voor het perceel Westeinde 59 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 40% opgenomen.
- Voor het perceel Westeinde 31 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 55% opgenomen.
- Voor het perceel Westeinde 20 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 45% opgenomen.
- Voor de Firma Damsteegt aan de Ambachtsstraat is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 70% opgenomen voor het westelijke bouwperceel (Ambachtsstraat 5) en 65% opgenomen voor het oostelijke bouwperceel (Ambachtsstraat 6 t/m 16).
- Voor de percelen Peperstraat 23 en 24 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 30% opgenomen.
- Voor het perceel Peperstraat 23a is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 75% opgenomen.
- Voor het perceel Peperstraat 9 en 9a is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 60% opgenomen.
- Voor het perceel Peperstraat 2a (ten westen van Peperstraat 2) is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 50% opgenomen.
- Voor het perceel Dorpsstraat 17 en 18 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 40% opgenomen.
- Voor het perceel Westeinde 34 t/m 36 is abusievelijk door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 2 woningen ter plaatse aangegeven. Dit is alsnog hersteld door een maximaal aantal van 3 woningen op te nemen op de verbeelding conform de bestaande situatie.

### **Bleskensgraaf**

- De speeltuin aan de Dr. Ingelseplein is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' in plaats van 'Woongebied' inclusief bijbehorende bouwmogelijkheid.
- Aan het bestaande gebouwtje aan de Dr. Ingelseplein gelegen in de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'speeltuin' is een bouwvlak en een maximale hoogte toegekend.
- De ontsluitingsweg en de parkeervoorzieningen bij de volkstuinten zijn op de verbeelding opgenomen, hierdoor is de bestemmingsplangrens iets verschoven in noordelijke richting ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.
- Het bestemmingsplan Melkweg, 1<sup>ste</sup> fase is in het bestemmingsplan geïntegreerd.
- Aan de Manmakerweg (bedrijventerrein Melkweg) is een ontbrekende goothoogte van 11 m op de verbeelding opgenomen.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Gruttostaat 1 t/m 11 en Reigerstraat 18 t/m 28 zijn opgenomen binnen het bouwvlak met een maximale hoogte.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Kievitstraat 2 t/m 24 zijn opgenomen binnen het bouwvlak met een maximale hoogte.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Boterbloemstraat 1 en 5 is opgenomen binnen het bouwvlak met een maximale hoogte.
- Aan de aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan het Klaverpad 1 t/m 15 is een aangepaste maximale hoogte toegekend.
- Ter plaatse van het voormalige gemeentehuis is de horecabestemming toegekend met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. Tevens is de bestemmingsgrens aangepast.



- Ten behoeve van het te realiseren schoolplein aan de Korenbloemplaats is een deel van de bestemming 'Recreatie' omgezet naar 'Maatschappelijk'.
- Aan de Kerkstraat 47a (hoek Zevenhovenstraat) is in verband met de ter plaatse aanwezige bed & breakfast, de aanduiding 'bed & breakfast' toegevoegd.
- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is abusievelijk niet opgenomen voor de Peppelstraat 35 t/m 45. Dit is alsnog hersteld door een maximaal aantal van 6 woningen op te nemen op de verbeelding conform de bestaande situatie.
- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is abusievelijk niet opgenomen voor de Lindenstraat 21. Dit is alsnog hersteld door een maximaal aantal van 1 woning op te nemen op de verbeelding conform de bestaande situatie.
- Voor het perceel Abbekesdoel 7a is op de verbeelding het bebouwingspercentage aangepast van 10% naar 30% conform de feitelijke/vigerende situatie.

### **Wijngaarden**

- Rondom het dorps huis 'De Haveling' (inclusief de gronden behorende bij de schietclub en de ijsvereniging) te Wijngaarden is de aanduiding 'verenigingsleven' en 'maatschappelijk' toegekend.
- Aan de gebouwen aan de Dorpsstraat 31 en 32 is de aanduiding 'karakteristiek' toegekend.
- Aan de Dorpsstraat 6 is de aanduiding 'karakteristiek' over het achterste gedeelte (schuurgedeelte) van de bebouwing gelegd.
- Aan de begraafplaats aan de Dorpsstraat is de aanduiding 'begraafplaats' toegekend.
- Aan het Westeinde 2a is conform de verleende vergunning een extra woning mogelijk gemaakt.
- Het bestemmingsplan 'Starterswoningen Wijngaarden' is in het bestemmingsplan geïntegreerd.

### **Molenaarsgraaf/Brandwijk**

- Het bestemmingsplan Molenaarsgraaf-Oost is in het bestemmingsplan geïntegreerd. De situering van de bouwvlakken is hierbij echter met maximaal 3 m verschoven in verband met het - op minimale onderdelen - gewijzigde bouwplan.
- Aan de Polderweg Oost 6 is conform de verleende vergunning de aanduiding 'bedrijfs-woning' opgenomen en de begrenzing van de bestemming 'Bedrijventerrein' aangepast.
- Aan de bestemming 'Recreatie' is een bouwvlak met bouwhoogte en bebouwingspercentage opgenomen.
- Aan de begraafplaats aan de Kerkstraat is de aanduiding 'begraafplaats' toegekend.
- Voor het perceel Graafdijk Oost 49 en 49a is op de verbeelding het bebouwingspercentage aangepast van 80% naar 70% conform de feitelijke/vigerende situatie.
- Voor het perceel Graafdijk Oost 36 en 37 is op de verbeelding het bebouwingspercentage aangepast van 45% naar 60% conform de vigerende situatie.
- Om de ondergeschikte horeca-activiteiten ter plaatse van het ijsclubgebouw te reguleren in het bestemmingsplan is de aanduiding 'verenigingsleven' toegekend aan het betreffende perceel binnen de bestemming 'Recreatie' (zowel regels als verbeelding).

### **Goudriaan**

- Het bouwplan 'Goudplevier' ter hoogte van de Noordzijde 30b is in het bestemmingsplan opgenomen.
- De bestemming op het perceel Zuidzijde 137/138 is voor een deel achterhaald. Voor de woningen en de kringloopwinkel is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De kringloopwinkel is hierbij voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Voor de achterzijde van het

perceel (ter plaatse van het loonwerkbedrijf) is de bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd. Hier is tevens de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' opgenomen.

- De bestaande schuur aan de Noordzijde 32 is opgenomen binnen het bestemmings- en bouwvlak.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Van Assendelftstraat en Van Tetsstraat zijn opgenomen binnen het bouwvlak met een maximale hoogte.
- De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Van Gentstraat zijn voorzien van een maximale bouwhoogte.
- Voor het perceel Zuidzijde 131 is op de verbeelding het bebouwingspercentage voor de bebouwing ten noorden van de wetering aangepast van 85% naar 75% conform de feitelijke/vigerende situatie.
- Voor het perceel Noordzijde 33a is op de verbeelding het bebouwingspercentage van 75% verwijderd conform de vigerende situatie.

#### **Ottoland**

- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is abusievelijk niet opgenomen voor de Beelaerts van Bloklandweg 47. Dit is alsnog hersteld door een maximaal aantal van 1 woning op te nemen op de verbeelding conform de bestaande situatie.

#### **Vuilendam**

- Het bouwvlak aan de Damseweg 55 en 51 is aangepast aan de bestaande situatie.
- Voor het perceel Damseweg 109 is op de verbeelding het ontbrekende bebouwingspercentage van 70% opgenomen conform de bestaande/vigerende situatie.

