

**Nota inspraak, vooroverleg
ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve
aanpassingen**

bestemmingsplan 's-Gravendeel



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. INSPRAAKREACTIES	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	22
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	26

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 's-Gravendeel heeft van 24 december 2012 tot 4 februari 2013 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en is er op 8 januari 2013 in het gemeentehuis te Maasdam een inloopbijeenkomst gehouden.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Tevens is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

2. INSPRAAKREACTIES

I1. Mevrouw C. Huisman–van der Schans, Vezelstraat 1, 3295 VN 's-Gravendeel

Reactie (1):

Inspreker is van mening dat de inventarisatie onvoldoende heeft plaatsgevonden. Op diverse onderdelen is sprake van discrepantie tussen de regels, de verbeelding en de feitelijke situatie. Dat betekent dat er strijdigheid ontstaat tussen de huidige bebouwing en het bestemmingsplan en dat kan niet de bedoeling zijn.

Beoordeling:

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld, heeft een uitgebreide (veld)inventarisatie plaatsgevonden. Die inventarisatie is vervolgens vergeleken met de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is het bestemmingsplan opgesteld volgens de opzet die ook bij de andere bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Binnenmaas is gebruikt. Daarbij zijn dus de geïnventariseerde, feitelijke bestaande situaties en de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan de basis geweest. Op details kunnen er verschillen zijn met de bestaande regelingen, maar deze zijn marginaal. Mochten er onverhoopt toch grotere verschillen zijn ontstaan, als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan is een heroverweging noodzakelijk. Daarom is ook gekozen om eerst een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen.

Reactie (2):

De planregels en de begripsbepalingen staan op gespannen voet met de vergunningsvrije bouwactiviteiten.

Beoordeling:

Het is een terechte constatering dat de wetgeving op het gebied van vergunningsvrij bouwen recentelijk is gewijzigd. Onder meer de terminologie is veranderd. Zo is bijvoorbeeld de term 'bijbehorend bouwwerk' geïntroduceerd. Daaronder worden onder meer bijgebouwen bij woningen verstaan. Dezelfde terminologie kan worden gebruikt in/bij een bestemmingsplan, maar er kan ook worden gekozen voor een andere systematiek. In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen de terminologie van aanbouw, uitbouw en bijgebouw te blijven gebruiken. Dit vanwege uniformiteit binnen de gemeente. In algemene zin biedt de terminologie van de wet in sommige gevallen aan de bestemmingsplanwetgever onvoldoende regelmogelijkheden, bijvoorbeeld als er behoefte bestaat om onderscheid te maken in aan- en uitbouwen enerzijds en (vrijstaande) bijgebouwen anderzijds. Er kunnen dus redenen zijn om een andere systematiek te kiezen dan de wetgever heeft gedaan bij het vergunningsvrij bouwen. Dit is niet in strijd met de wet. Ook kan geen sprake zijn van het inperken van vergunningsvrij bouwen door de regeling in het bestemmingsplan. De bouwwerken die op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij zijn, blijven altijd vergunningsvrij, ongeacht de regeling in het bestemmingsplan. De bouwwerken die vergunningsvrij zijn op basis van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht hebben wel een relatie met het bestemmingsplan, maar dat is ook expliciet de bedoeling van de wetgever.

Reactie (3):

Het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura biedt aanzienlijk meer erfbebouwingsmogelijkheden dan het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling:

Het is juist dat het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura ruimere uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura is één van de weinige bestemmingsplannen, welke opvallend afwijkt van alle overige vigerende bestemmingsplannen, zowel qua systematiek als ook qua regelgeving. Er is echter expliciet voor gekozen om het gebied wat valt onder dit bestemmingsplan gelijk te stellen aan de bouwregels, welke gelden in de nieuwe bestemmingsplannen voor alle dorpen van onze gemeente. Dit in verband met het creëren dan wel behouden van uniformiteit. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt gewerkt met bouwvlakken. In het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura was dat niet het geval en werden meer zaken, zoals bouwdiepten en bebouwingsoppervlakten, in de regels (planvoorschriften) opgenomen. Dit is het verschil in systematiek. Daarnaast wijkt de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura af van de regeling in de nieuwe bestemmingsplannen. In de nieuwe plannen is een nauwkeurige onderverdeling gemaakt in de maximale oppervlakte die voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebruikt mag worden. De maximale oppervlakte is gekoppeld aan de oppervlakte van het zij- en achtererf van de woning. Daarmee ontstaat een goede balans tussen de perceeloppervlakte en de maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In verband met het behouden van de uniformiteit in de verschillende bestemmingsplannen is het niet wenselijk van de standaard af te wijken. Dit weegt zwaarder, dan het overwegend conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie (4):

Verzocht wordt – ten aanzien van de begripsbepalingen en de wijze van meten – aan te sluiten bij de definities uit Bijlage II, artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beoordeling:

Zie tevens de beoordeling van punt 2 van deze inspraakreactie. De gemeente streeft naar uniforme en goed werkbare bestemmingsplannen. Voor de bestemmingsplannen voor de kernen is met de bestemmingsplannen Mijnsheerenland/Westmaas en Heinenoord een blauwdruk gevormd voor de rest van de komplannen. Inmiddels zijn Maasdam en Puttershoek ook op deze manier geactualiseerd. Het is niet wenselijk om voor het bestemmingsplan 's-Gravendeel af te wijken van de standaard, tenzij dat wettelijk verplicht is. Op het moment dat de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen opnieuw aan herziening toe zijn, zal bekeken worden of er een noodzaak of reden is om bepaalde begrippen te herdefiniëren.

Reactie (5):

Binnen de bestemming 'tuin' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Voor het plaatsen van een vlaggenmast is een omgevingsvergunning, inclusief een buitenplanse afwijkingsprocedure noodzakelijk. Dit is niet wenselijk.

Beoordeling:

Het plaatsen van één vlaggenmast per perceel met een maximale hoogte van 6 meter is op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij.

Reactie (6):

Binnen de bestemming 'wonen' is een aantal bepalingen opgenomen die te veel beperkend zijn en afwijken van de bepalingen in het Bor. Ten aanzien van de dakhelling is bepaald dat die maximaal 60 graden mag bedragen. Deze regeling sluit niet aan bij jaren '30 woningen met een mansardekap.

Beoordeling:

Ook hier geldt dat het niet wenselijk is om af te wijken van de ontwikkelde standaard, tenzij daartoe een wettelijke verplichting is. Het Bor geeft mogelijkheden aan, die de gemeente kan verwerken in haar beleid. Er geldt echter geen wettelijke verplichting. Wat betreft de dakhelling het volgende. Bestaande afwijkende en legale situaties worden uiteraard gerespecteerd. Tevens is voor nieuwe situaties aan algemene afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen.

Reactie (7):

Ten aanzien van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' dient advies te worden gevraagd bij een provinciaal archeoloog. Het vervangen van 'provinciaal archeoloog' door een 'archeologische deskundige' geeft meer flexibiliteit.

Beoordeling:

De provinciaal archeoloog bestaat als zodanig niet meer. De bevoegdheden zijn overgegaan naar de gemeente. In de ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan is deze wijziging reeds meegenomen.

Reactie (8):

Inspreker heeft een concreet verzoek ten aanzien van de woning Vezelstraat 1. De bestaande woning uit 1966 ligt wat verder naar achteren vanwege het voorliggende plantsoen. De wens bestaat om voor de garage een open carport te realiseren. Deze carport zou dan in de bestemming 'tuin' vallen. Verzocht wordt om een aanduiding op de verbeelding op te nemen, zodat een carport kan worden gerealiseerd.

Beoordeling:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om carports binnen de bebouwde kom vóór de voorgevel op te richten. De lijn die door de gemeente wordt gehanteerd is dat de afstand tussen (het verlengde van) de voorgevel en de carport minimaal 3 meter moet zijn.

Reactie (9):

Verzocht wordt om het bouwvlak zowel over de hoofdmassa als de gelijktijdig gerealiseerde garage te leggen, zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor bijgebouwen. Bovendien worden de mogelijkheden van het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura voor het oprichten van bijgebouwen door het nieuwe bestemmingsplan fors ingeperkt.

Beoordeling:

De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het bestemmingsplan West-Nieuw Bonaventura wijkt af van de regeling in de nieuwe bestemmingsplannen. Zie tevens de beoordeling van het gestelde in reactie 3.

Het is echter niet wenselijk om af te wijken van de standaard. Dit om, zoals eerder gesteld, zoveel mogelijk uniformiteit in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen te behouden.

Reactie (10):

Verzocht wordt om de groenstrook voor de woning de bestemming 'groen' te geven in plaats van 'verkeer'. Dit om te voorkomen dat zondermeer parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, hetgeen een waardevermindering van de woning tot gevolg zou hebben.

Beoordeling:

In de nieuwe bestemmingsplannen is er voor gekozen om het structureel groen, zoals grotere plantsoenen, groensingels, speelterreinen etc. in de bebouwde kommen te bestemmen tot 'groen'. In de bestemming 'groen' zijn paden en verhardingen wel mogelijk, maar er mag vanuit worden gegaan dat deze gebieden openbaar groen blijven. Kleinere groene plekken, alsmede wegbegeleitend groen, zijn in de regels opgenomen binnen de bestemming 'verkeer'. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd. Het is echter op dit moment niet de intentie van de gemeente om aanwezig groen binnen de bestemming 'verkeer' te transformeren naar parkeervoorzieningen. Overigens heeft het plantsoen in het vigerend bestemmingsplan ook al de bestemming 'verkeersdoeleinden' met de subbestemming 'verblijfsgebied'. Parkeerplaatsen zijn derhalve op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I2. De heer J.L. de Man, Noord Voorstraat 15, 3295 BL 's-Gravendeel

Reactie:

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het houden van een kantoor binnen de bestemming 'centrum'. In het nieuwe bestemmingsplan komt deze mogelijkheid niet terug. Dit is niet gewenst.

Beoordeling:

Binnen de bestemming 'centrumdoeleinden' in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern 2006' zijn de functies detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen en horeca onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming een aantal specifieke aanduidingen opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'centrum' de functies detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en bestaande woningen onder voorwaarden mogelijk. Kantoren worden niet genoemd. Dat is een omissie in het bestemmingsplan en dient te worden hersteld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'centrum' is de functie kantoren toegevoegd, conform het vigerende bestemmingsplan.

I3. De heer M.J. Barth, Lageweg 11, 3299 AL Maasdam

Reactie:

Het bouwvlak van het perceel tussen de Noord Voorstraat 45 en 47 is niet conform het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan loopt de grens van het bouwvlak ter plaatse van de panden Noord Voorstraat 45 en 47 in het verlengde van de voorgevels. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een inham waar niet gebouwd kan worden. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden voor het perceel en dient te worden hersteld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bouwvlak ter plaatse van de panden Noord Voorstraat 45 en 47 is aangepast; de inham in het bouwvlak is komen te vervallen.

I4. De heer C. Visser, Singel 22, 3295 GJ 's-Gravendeel

Reactie:

Het perceel Frisostraat 25 heeft een agrarische bestemming. In het verleden heeft er een bedrijfswoning met opstallen gestaan. Door een brand is alles verwoest en afgebroken. De ondergrondse infrastructuur, alsmede de fruitbomen zijn nog aanwezig. De heer Visser verzoekt om het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'agrarische doeleinden' opgenomen. Tevens is een bouwvlak ingetekend. In het nieuwe bestemmingsplan is de feitelijke situatie vastgelegd, namelijk agrarisch gebruik zonder bebouwing. Gezien het feit dat de boerderij en de overige opstallen reeds 10 jaar (sinds 2003) verwijderd zijn, kan niet meer gesproken worden over bestaande bebouwing. De wet- en regelgeving met betrekking tot agrarische bedrijfsvoering is in de loop der jaren aanzienlijk gewijzigd. Om die reden kan er in het nieuwe bestemmingsplan niet zondermeer weer een bouwvlak worden opgenomen. Op het moment dat een heroprichting van het agrarisch bedrijf concreet aan de orde is, zal er op dat moment bekeken moeten worden in hoeverre de herontwikkeling wenselijk en vanuit milieuopzicht mogelijk is. De ligging van het perceel in de kern van 's-Gravendeel is gevoelig, gezien de aard van de omgeving. Bij mogelijke heroprichting van het bedrijf dienen alle aanwezige belangen, van zowel de eigenaar als de omwonenden, zorgvuldig afgewogen te worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I5. De heer C. van der Vinden, Rijkestraat 30, 3295 BS 's-Gravendeel

Reactie:

Het perceel Rijkestraat 30 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Vanaf 1998 is dit echter een burgerwoning. Hij verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan Dorpskern 2006 heeft het perceel de bestemming 'woondoeleinden'. Per abuis is de bestemming 'bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Deze omissie dient te worden hersteld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming voor het perceel Rijkestraat 30 is gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen'. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.

I6. De heer Hoogwerf, Spuihof 23, 3295 HA 's-Gravendeel

Reactie:

Voor de voorgevel van een van de achterste woningen in de Spuihof is een uitbreiding gerealiseerd. Deze staat niet op de verbeelding.

Beoordeling:

Het betreft de woning Spuihof 17. Aan de voorzijde van de woning is inderdaad een aanbouw gerealiseerd. Het betreft een aanbouw binnen de bestemming 'tuin'. Er dient een aanduidingsvlak te worden opgenomen op de verbeelding.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor de aanbouw aan de voorzijde van de woning Spuihof 17 is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

I7. De heer J. van Warendorp, Weegje 6, 3295 CT 's-Gravendeel

Reactie:

Het woonhuis aan de Zuid Voorstraat 40 is bestemd tot 'bedrijf', maar heeft geen enkele relatie met het bedrijf. Het pand Zuid Voorstraat 42 bestaat aan de voorzijde uit een woonhuis, het middengedeelte is kantoor en het achterste deel wordt gebruikt voor opslag en garage. In het pand Zuid Voorstraat 44 is een constructiebedrijf gevestigd. De maximale goothoogte is bepaald op 4 meter. Dit is niet conform de bestaande goothoogte. Aan de Rijkestraat 37 is tot 1986 bebouwing aanwezig geweest die als woning werd gebruikt. Het verzoek is om de woonbestemming te behouden.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Zuid Voorstraat 40 de bestemming 'centrumdoeleinden'. Gezien het vigerende gebruik is de bestemming 'bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan het meest passend. De woning (38a) heeft inderdaad geen kadastrale relatie met het bedrijf. De bestemming dient te worden aangepast.

Het genoemde gebruik van het pand Zuid Voorstraat 42 past binnen de bestemming 'centrum' in het nieuwe bestemmingsplan. De functie kantoor is namelijk, als gevolg van een andere inspraakreactie (I2), toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving. Tevens zijn bestaande woningen toegestaan. Wat betreft de maximaal toegestane hoogte voor het pand Zuid Voorstraat 44 het volgende. De maximaal toegestane hoogtes zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit past bij het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan, waarbij de bestaande planologische situatie in beginsel 1-op-1 is overgenomen. Bestaande, legale situaties die afwijken van de regels worden gerespecteerd en mogen blijven bestaan. Bij herbouw dienen echter wel de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan in acht te worden genomen.

Het pand Rijkestraat 37 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' en 'tuinen'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'wonen' opgenomen met een bouwvlak. Dat wil zeggen dat ter plaatse opnieuw een woning kan worden opgericht.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het pand Zuid Voorstraat 38a heeft de bestemming 'centrum' gekregen in plaats van 'bedrijf'.

I8. De heer M.J. Sluimer, namens de Evangelische Kerk Ezra, Eikenlaan 53, 3297 XA Puttershoek

Reactie (1):

In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale goothoogte bepaald op 3 meter. In het vigerende bestemmingsplan was dat 4 meter.

Beoordeling:

Per abuis is de maximaal toegestane goothoogte niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit dient te worden hersteld.

Reactie (2):

In het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan om een dienstwoning te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is dat niet meer mogelijk. De kerk heeft op dit moment geen concrete plannen om een dienstwoning te realiseren, maar wil niet beperkt worden in de mogelijkheden.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan Bevershoek-'t Schenkeltje is inderdaad bepaald dat per instelling één dienstwoning is toegestaan. In de nieuwe bestemmingsplannen is het echter niet wenselijk om bij de bestemming 'maatschappelijk' nieuwe dienstwoningen mogelijk te maken. Vanwege gewijzigde wet- en regelgeving als ook nieuwe (ruimtelijke) inzichten is er bij de start van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor gekozen (beleid) om geen nieuwe dienst- en bedrijfswoningen meer mogelijk te maken. Derhalve is/wordt dit vanwege de uniformiteit ook doorgevoerd in het bestemmingsplan voor 's-Gravendeel en weegt het behouden van de uniformiteit zwaarder dan het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. De bestaande woningen worden wel gerespecteerd.

Reactie (3):

In de beschrijving van de kerken in de toelichting op het bestemmingsplan wordt de Evangelische Kerk Ezra niet genoemd.

Beoordeling:

Deze omissie dient te worden hersteld.

Reactie (4):

De kadastrale grens tussen het perceel van de kerk en de aangrenzende percelen is niet juist ingetekend. Het kadaster heeft de grens in 2010 ingemeten.

Beoordeling:

Als onderlegger voor het bestemmingsplan wordt de kadastrale en GBKN ondergrond gebruikt. Deze tekenlagen vormen juridisch geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar bevorderen de leesbaarheid van de verbeelding. Het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan maakt, past geen objecten in de kadastrale kaart aan. Dat is een taak van het kadaster. Op het moment dat het kadaster de ondergrond aanpast, zal opnieuw gekeken worden naar de bestemmingsgrenzen ter plaatse.

Reactie (5):

Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen om een berging te kunnen realiseren op het achterterrein.

Beoordeling:

Alle bebouwing bij functies binnen de bestemming 'maatschappelijk' dient te worden opgericht binnen het bouwvlak. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden opgericht. Het is niet wenselijk om van de standaard, die in alle bestemmingsplannen voor de kernen van Binnenmaas wordt gehanteerd, af te wijken.

Reactie (6):

Gevraagd wordt of het is toegestaan is om een vlaggenmast te realiseren op het voterrein.

Beoordeling:

Het plaatsen van één vlaggenmast per perceel met een maximale hoogte van 6 meter is op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij.

Reactie (7):

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op de pagina's 29 en 49 gesproken over Puttershoek.

Beoordeling:

Deze omissie dient te worden hersteld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximaal toegestane goothoogte voor de kerk aan het Nestpad 9 is aangepast van 3 naar 4 meter.

In die toelichting is de Evangelische Kerk Ezra van Rafaël toegevoegd aan de opsomming van kerken. Het totale aantal kerken in 's-Gravendeel is zes in plaats van vijf. Op de pagina's 29 en 49 van de toelichting is 'Puttershoek' vervangen door 's-Gravendeel'.

I9. De heer C. van der Schans, Irisstraat 7, 3295 SL 's-Gravendeel

Reactie:

De woning op het perceel Irisstraat 7 is inclusief de aangebouwde garage gebouwd. In 1985 is de overkapping omgebouwd tot serre. In de hele serie woningen zijn de overkappingen en de garages buiten het bouwvlak gehouden. Gezien de vergunde verhoging van het dakprofiel op de garage, ten behoeve van een slaapkamer, is nu sprake van één totale hoofdmassa. Doordat de garage buiten het bouwvlak valt, is verdere oprichting van bebouwing praktisch uitgesloten. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten conform de gerealiseerde bebouwing (woning, garage en serre/overkapping).

Beoordeling:

De systematiek van alle bestemmingsplannen voor de kernen van Binnenmaas is, dat de hoofdgebouwen van woningen zijn voorzien van een bouwvlak. De hoofdmassa moet in ieder geval binnen het bouwvlak zijn gelegen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. In de regels zijn daar voorwaarden voor opgenomen. In de begripsaanduidingen behorende bij de planregels is het verschil tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gedetailleerd uitgeschreven. Vervolgens is de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gekoppeld aan de oppervlakte van het zij- en achtererf. Percelen met een groter zij- en achtererf hebben daarmee iets meer bebouwingsmogelijkheden. Wat betreft de woning op het perceel Irisstraat 7 moet geconcludeerd worden dat er ondanks de verbouwing sprake is van een hoofdmassa (de oorspronkelijke woning) en een bijgebouw in de vorm van de garage. De opbouw op de garage doet daar niets aan af. Het is niet wenselijk om van de standaardlijn wat betreft de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen af te wijken. Dit om de uniformiteit in de bestemmingsplannen te waarborgen. Overigens is in het vigerende bestemmingsplan ook bepaald dat afstand van de woning tot de zijerfscheiding minimaal 3 meter moet bedragen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I10. De heer en mevrouw Callewaert-de Groot, Zuid Voorstraat 2, 3295 BW 's-Gravendeel

Reactie (1):

Voor het perceel Zuid Voorstraat 2 en de omliggende percelen ontbreekt een maximaal bebouwingspercentage. Daar kan schade uit naar voren komen.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is voor de bouwvlakken binnen de bestemming 'centrumdoeleinden' een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage is per abuis niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het plan is dat niet juist en zal moeten worden gecorrigeerd.

Reactie (2):

Het is niet duidelijk wat de uitbreidingsmogelijkheden voor hoofdgebouw en bijgebouwen zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'centrumdoeleinden' bepaald dat het op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Er wordt geen onderscheid in hoofd- en bijgebouwen gemaakt. Hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Concreet betekent dat voor het perceel Zuid Voorstraat 2 dat het op de plankaart aangegeven bouwvlak voor maximaal 60% mag worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt het maximale bebouwingspercentage, maar dat zal worden hersteld (zie het eerste punt van de reactie). In de regels is vervolgens ook geen onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De regeling in het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan komen derhalve overeen.

Reactie (3):

De belijning van de bestaande bebouwing is zeer moeilijk af te lezen, zeker bij de digitale versie. Het verzoek om de belijning helderder weer te geven.

Beoordeling:

Het digitale bestemmingsplan wordt aangeboden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente heeft geen invloed op de wijze en de kwaliteit van weergeven op deze site. Op de gemeentelijke website is een pdf-versie te bekijken. Op deze versie en ook op de analoge uitvoering zijn de belijningen duidelijk zichtbaar.

Reactie (4):

De bestemming van het perceel Strijensedijk 1 stemt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Strijensedijk 1 de bestemming 'centrumdoeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'centrum' van toepassing. Hiertoe gelden dezelfde regels. De bestemming van het vigerende plan komt derhalve overeen met de bestemming in het nieuwe plan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor de bouwvlakken binnen de bestemming 'centrum' is conform het vigerende bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage toegevoegd op de verbeelding.

I11. De heer J. de Groot, Renooihoekstraat 9, 3295 XT 's-Gravendeel

Reactie:

De maximale goothoogte voor de woning op het perceel Renooihoekstraat 9 mag in het vigerende bestemmingsplan maximaal 6 meter bedragen. In het nieuwe plan is dat 3 meter. Hij verzoekt in het nieuwe plan ook een maximale goothoogte van 6 meter op te nemen.

Beoordeling:

De constatering van de heer De Groot is juist. De maximaal toegestane goothoogten zijn niet consequent overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximaal toegestane goothoogte voor de woning aan de Renooihoekstraat 9 is aangepast van 3 naar 6 meter. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.

I12. De heer J. van Warendorp, Weegje 6, 3295 CT 's-Gravendeel

Reactie (1):

Het perceel Rijkestraat 39 heeft de bestemming 'bedrijf' met transportbedrijven. In 1985 is medegedeeld dat de bestemming 'woondoeleinden' met kantoren is en dat het gebruik als opslagterrein door overgangsrecht is toegestaan. Verzocht wordt een dergelijke bestemming op te nemen en een goothoogte van 5 meter toe te staan.

Beoordeling:

Het perceel Rijkestraat 39 maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Dorpskern 2006. In dat bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' opgenomen met de toevoeging 'transportbedrijven, zonder bebouwing'. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan was dat het feitelijke gebruik van het perceel. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Dorpskern 2006 is de bestemming, waarover in brief uit 1985 werd gesproken, komen te vervallen. Vandaar dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' zonder bebouwingsmogelijkheden is opgenomen. Dat sluit aan bij het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel de bestaande planologische situatie opnieuw vastgelegd en van een passende regeling voorzien.

Reactie (2):

Het perceel Zuid Voorstraat 40 is een bestaand woonhuis, heeft geen relatie met het bedrijf en staat los van de bedrijfsloodsen. Het verzoek om voor dit perceel de bestemming 'centrum' op te nemen.

Beoordeling:

De woning aan de Zuid Voorstraat 40 (38a) heeft inderdaad geen kadastrale relatie met het achterliggende bedrijf en is derhalve geen onderdeel van het bedrijf. Het aanpassen van de bestemming is derhalve redelijk. Zie ook reactie I7.

Reactie (3):

De bestaande hoogte van de loodsen is respectievelijk 4,3 en 5,4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan staat maximaal 4 meter toe. Het verzoek om deze hoogte aan te passen naar 6 meter.

Beoordeling:

De maximale goothoogte is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit sluit aan bij het beheersgerichte karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Bestaande hogere goothoogten worden gerespecteerd en kunnen blijven bestaan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Het perceel Zuid Voorstraat 38a heeft de bestemming 'centrum' gekregen.

I13. Mevrouw M.A. Alblas, Vlietstraat 16, 3295 GN 's-Gravendeel

Reactie:

Een deel van het perceel Beatrixstraat 9, dat vroeger eigendom was van de gemeente, heeft de bestemming 'groen'. Dit perceelgedeelte hoort echter bij het woonperceel. In 2002 is één en ander notarieel beschreven. Het verzoek om betreffend perceelsdeel de bestemming 'tuin' te geven.

Beoordeling:

Het perceelsgedeelte met de bestemming 'groen' maakt inderdaad deel uit van het perceel Beatrixstraat 9. Dat geldt overigens ook voor het ten zuiden daarvan gelegen deel met de bestemming 'verkeer'. Het is niet meer dan redelijk om beide perceelsdelen de bestemming 'tuin' te geven.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming 'groen' ten westen van het perceel Beatrixstraat 9 en een deel van de bestemming 'verkeer' ten zuiden van de bestemming 'groen' hebben de bestemming 'tuin' gekregen.

I14. De heer P. Baars, Noord Voorstraat 5, 7 en 9, 3295 BL 's-Gravendeel

Reactie (1):

De straten Noord en Zuid Voorstraat, Rijkestraat, Langestraat en Kerkstraat maken onderdeel uit van de 'pianostructuur' die cultuurhistorisch waardevol is. In het bestemmingsplan van 1980 werd deze structuur beschermd. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat tot een vastgelegde achtergrens geen bebouwing van de erven mag plaatsvinden. Dit om het cultuurhistorische beeld te behouden. Het cultuurhistorisch beeld wordt in het nieuwe bestemmingsplan onvoldoende beschermd.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan zijn in de genoemde straten bouwvlakken opgenomen die recht doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied als ook de pianostructuur. Met de specifieke vormgeving van de bouwvlakken is de bestaande pianostructuur gewaarborgd. Aan de Noord en Zuid Voorstraat is alleen bebouwing mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken (bestemming 'centrum'). Aan de Langestraat en de Rijkestraat is de bestemming 'tuin' tussen de bestemmingen 'wonen' opgenomen om te voorkomen dat bebouwing kan worden opgericht. Aan de Kerkstraat is bij de bestemmingen 'bedrijf' en 'maatschappelijk' ook alleen bebouwing mogelijk binnen de bouwvlakken.

Reactie (2):

Inspreker is het niet eens met de verhoging van de maximale goothoogte in de achtertuinen van de Noord Voorstraat van 4 naar 7 meter.

Beoordeling:

Voor een deel van de achtertuinen van de Noord Voorstraat (nummers 31 tot en met 47) geldt in het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte voor bebouwing van 7 meter. Dit is overgenomen in het nieuwe plan. Voor een ander gedeelte (nummers 1 tot en met 29) geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Per abuis is voor dat gedeelte ook een maximale goothoogte van 7 meter opgenomen. Dit dient te worden hersteld.

Reactie (3):

De bewinkeling van de modemall Voorwinden aan de Noord Voorstraat is onjuist ingetekend. Daarnaast heeft het kantoor aan de Noord Voorstraat 29 ook de eerste verdieping in gebruik.

Beoordeling:

Als gevolg van een nieuwbouwplan is bewinkeling op de verdieping van een groter deel van de bestemming 'centrum' ten zuidwesten van de Smidsweg ontstaan. Op de verbeelding dient een passende aanduiding te worden opgenomen.

Ook is het juist dat het pand aan de Noord Voorstraat 29 kantoorruimte op de verdieping heeft. Dit kantoor maakt onderdeel uit van een eerder verleende vergunning. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Reactie (4):

De rotonde op de Dr. van der Bijlplein is bestaand groen.

Beoordeling:

Binnen de voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere groenvoorzieningen toegestaan. De bestemming 'verkeer' omvat derhalve het vigerende gebruik als groenvoorziening.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximale goothoogte voor bebouwing in de achtertuinen van de Noord Voorstraat 1 tot en met 29 is gewijzigd van 7 naar 4 meter.

Voor de nieuwbouw aan de Smidsweg 8 is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – detailhandel en dienstverlening op de verdieping' toegevoegd.

Voor het pand aan de Noord Voorstraat 29 is (gedeeltelijk) een aanduiding opgenomen dat er een kantoor op de verdieping mag zijn.

I15. De heer M. Sniijders, Onder de Molen 63, 3295 LL 's-Gravendeel

Reactie:

In de artikelen 17.2.1. lid c., 17.2.2 lid e. en 17.2.2 lid f. zijn maximale goot- en bouwhoogten genoemd. Artikel 17.2.3. biedt de mogelijkheid om af te wijken van die hoogten tot 6 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Eerder heeft inspreker verzocht om een opbouw op zijn garage te mogen realiseren. Dat verzoek is afgewezen. De vraag is of een dergelijk verzoek op dit moment zou worden gehonoreerd. Hij verwijst naar een referentieobject aan de Dagpauwoog.

Beoordeling:

De afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan in artikel 17.2.3 is opgenomen is bedoeld om de goothoogte van hoofdgebouwen op te kunnen trekken naar 6 meter, mits dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is. De afwijkingsmogelijkheid heeft geen betrekking op de artikelen 17.2.2 lid e. en f. Deze artikelen regelen de maximale goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De garage bij de woning van de heer Sniijders behoort niet tot het hoofgebouw. Derhalve is de goothoogte beperkt tot 3,25 meter en de nokhoogte tot 5 meter. Het realiseren van een volledige verdieping op de garage is dan ook niet mogelijk.

De referentie aan de Dagpauwoog betreft een specifieke situatie die niet 1-op-1 vergelijkbaar is met de situatie van de heer Sniijders. Bij het perceel Dagpauwoog werd voldaan aan het 'Ontheffingenbeleid ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening'. De garage bij de woning Onder de Molen 63 is op minder dan 3 meter van (het verlengde van) de voorgevelrooilijn gelegen. Daarmee kan niet worden voldaan aan het ontheffingenbeleid.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I16. De heer P.A. van den Berg, Kooijstraat 35, 3295 BE 's-Gravendeel

Reactie:

De inspraakreactie van de heer Van den Berg heeft betrekking op de percelen gelegen aan de Kooijstraat 35/Onder de Molen. Het object is kadastraal bekend als 's-Gravendeel, sectie F, nummers 2909 en 3731. De heer Van den Berg heeft bezwaar tegen het toekennen van de dubbelbestemming 'waarde –archeologie 1' voor het grootste deel van zijn perceel. Bij de hei- en graafwerkzaamheden bij de aanleg van het bouwproject zijn geen archeologische vondsten gedaan. Bovendien is ongeveer 1 meter grond opgebracht. Verder verzoekt de heer Van den Berg om de mogelijkheid te bieden om op het perceel 3731 één tot drie woningen te kunnen realiseren. Tot slot vindt hij de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te beperkt. Percelen met een groter zij- en achtererf zouden een groter oppervlakte moeten kunnen realiseren.

Beoordeling:

Op het achterste gedeelte van het perceel ligt de dubbelbestemming 'waarde –archeologie 1' en op het voorste gedeelte 'waarde –archeologie 2'. Vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Binnenmaas kent een oude bewoningsgeschiedenis. Daar waar de archeologische waarde van de ondergrond niet bekend is, is een verwachtingswaarde opgenomen. De verwachtingswaarde is gebaseerd op historisch (bureau)onderzoek en vastgelegd op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden, die naar verwachting voorkomen in de gronden met de archeologische bestemmingen, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De archeologische bestemmingen kunnen via een wijzigingsbevoegdheid aan gronden worden toegevoegd of van gronden worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat daar aanleiding voor is. Het voorgaande betekent dat bepaalde werkzaamheden niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd. Er wordt echter ook niet gesteld dat de werkzaamheden helemaal niet kunnen worden uitgevoerd. Er is een omgevingsvergunning nodig om een goede toetsing te kunnen doen, waarbij bekeken moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige waarden al dan niet worden bedreigd. Indien aangetoond kan worden dat de bodem reeds tot de verstoringsdiepte geroerd is, is een archeologisch onderzoek wellicht niet noodzakelijk.

Wat betreft de mogelijkheid tot het realiseren van één tot drie woningen het volgende. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel de bestaande planologische situatie opnieuw vastgelegd en van een passende regeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden door het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het toekennen van een woonbestemming moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Op het moment dat de gemeente wenst mee te werken aan de ontwikkeling dient daarvoor een separate procedure te worden gevolgd. Daarbij dient het verzoek door de initiatiefnemer goed te worden onderbouwd en dient de haalbaarheid te worden aangetoond. Daarbij dienen alle belangen zorgvuldig te worden afgewogen.

Tot slot is het niet wenselijk om meer dan 80 m² toe te staan aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij percelen met een grotere oppervlakte aan zij- en achtererf. De staffeling die in de regels is opgenomen wordt toegepast bij alle bestemmingsplannen voor de kernen van Binnenmaas. Het is niet wenselijk om af te wijken van de standaardregeling.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

I17. De heer M.M. Korpershoek, Strijenseweg 51, 3295 KN 's-Gravendeel

Reactie:

De bestemming van het perceel Strijenseweg 51 is gewijzigd van 'wonen' naar 'tuin'. Op dit moment mag er een woning gebouwd worden en hij wil deze mogelijkheid voor de toekomst behouden.

Beoordeling:

Op het perceel kan op grond van het vigerende bestemmingsplan Bevershoek-'t Schenkeltje nog een extra woning worden gebouwd. Dit is reeds per brief van 1 februari 2007 door de gemeente aangegeven. Per abuis is deze bouwmogelijkheid niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Dit dient te worden hersteld. Er is geen gewijzigde wet- c.q. regelgeving, waardoor de bouw van de extra woning niet meer mogelijk c.q. wenselijk is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Op het perceel Strijenseweg 51 is een bouwvlak voor de bouw van een woning toegevoegd. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.

I18. Mevrouw M.E. van Putten-Visser, Singel 21, 3295 GJ 's-Gravendeel, namens de Historische Vereniging 's-Gravendeel

Reactie:

De inspraakreactie heeft betrekking op de bebouwingsstructuur aan de Noord en Zuid Voorstraat, de Rijkestraat, de Langestraat en de Kerkstraat. Het betreft de pianostructuur van langwerpige bebouwing haaks op de weg, met naastliggende lange erven. Inspreker is van mening dat de cultuurhistorische waarde in het nieuwe bestemmingsplan onvoldoende wordt beschermd. Verder wordt aangegeven dat wijziging van de woonbestemming aan de Kerkstraat in een bedrijfswoning niet wenselijk is. Tot slot wil inspreker de cultuurhistorische waarde van de oude begraafplaats benadrukken en verwondert het haar dat de Zweedse huizen aan de Schenkeldijk niet als cultuurhistorische waarde zijn benoemd.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan zijn in de genoemde straten bouwvlakken opgenomen die recht doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied als ook de pianostructuur. Met de specifieke vormgeving van de bouwvlakken is de bestaande pianostructuur gewaarborgd. In de nieuwe bestemmingsplannen worden woningen die een gebouwelijk en/of kadastraal geheel vormen met de bedrijfsbebouwing aangemerkt als bedrijfswoningen. Deze woningen hebben dan ook de bestemming 'bedrijf'. Bijkomend aspect is dat deze woningen onderdeel uitmaken van een inrichting en minder stringent worden beschermd dan burgerwoningen. De bedrijven worden derhalve niet

onnodig gehinderd in de bedrijfsvoering. De woningen aan de Kerstraat zijn allemaal tegen de bedrijfsbebouwing gerealiseerd en worden derhalve beschouwd als bedrijfswoning. De uitzondering wordt gevormd door Kerkstraat 17. Deze woning betreft een apart kadastraal eigendom en ligt los van de achterliggende bedrijfsbebouwing.

Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de oude begraafplaats en de Zweedse huizen aan de Schenkeldijk het volgende. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen en de analyse van de aanwezige waarden is ervoor gekozen om alleen het cultuurhistorisch waardevolle dijkje het Schenkeltje te voorzien van een beschermende gebiedsaanduiding. Deze oude dijk heeft in het verleden gediend als waterkering en kent momenteel een parkachtige inrichting. Aangezien deze dijk in het vigerende bestemmingsplan (Bevershoek) beschermd is, is deze regeling ook in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. De historische kern van 's-Gravendeel heeft overigens een zekere cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn echter dermate algemeen, dat deze niet middels het bestemmingsplan kunnen of moeten worden beschermd. Daarvoor is andere wet- en regelgeving voorhanden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De woning aan de Kerkstraat 17 heeft de bestemming 'wonen' gekregen.

I19. De heer K. Bullema, Kerkstraat 10, 3295 BD 's-Gravendeel

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan uit 2006. Zo waren de woningen aan de Kerkstraat 11, 13, 17, 19 en 21 aangemerkt als woningen en hebben ze nu de bestemming 'bedrijf' gekregen. Tevens wordt verzocht om het hart van 's-Gravendeel rond de Hervormde Kerk aan te merken als beschermd dorpshart.

Beoordeling:

In de nieuwe bestemmingsplannen worden woningen die een gebouwelijk en/of kadastraal geheel vormen met de bedrijfsbebouwing aangemerkt als bedrijfswoningen. Deze woningen hebben dan ook de bestemming 'bedrijfswoning'. Bijkomend aspect is dat deze woningen onderdeel uitmaken van een inrichting en minder stringent worden beschermd dan burgerwoningen. De bedrijven worden derhalve niet onnodig gehinderd in de bedrijfsvoering. De woningen aan de Kerstraat zijn allemaal tegen de bedrijfsbebouwing gerealiseerd en worden derhalve beschouwd als bedrijfswoning. De uitzondering wordt gevormd door Kerkstraat 17. Deze woning betreft een apart kadastraal eigendom en ligt los van de achterliggende bedrijfsbebouwing.

Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de oude kern van 's-Gravendeel het volgende. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen en de analyse van de aanwezige waarden is besloten om alleen het cultuurhistorisch waardevolle dijkje het Schenkeltje te voorzien van een beschermende gebiedsaanduiding. Deze oude dijk heeft in het verleden gediend als waterkering en kent momenteel een parkachtige inrichting. Aangezien deze dijk in het vigerende bestemmingsplan beschermd is, is deze regeling in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. De historische kern van 's-Gravendeel heeft overigens een zekere cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn echter dermate algemeen, dat deze niet middels het bestemmingsplan kunnen of moeten worden beschermd. Daarvoor is andere wet- en regelgeving voorhanden. Eventuele aanmerking tot beschermd dorpshart is in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen niet aan de orde.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De woning aan de Kerkstraat 17 heeft de bestemming 'wonen' gekregen.

I20. Familie Van 't Riet, Zuid Voorstraat 34, 3295 BW 's-Gravendeel

Reactie:

De reactie van familie Van 't Riet heeft betrekking op de bebouwingsstructuur aan de Noord en Zuid Voorstraat, de Rijkestraat, de Langestraat en de Kerkstraat. Het betreft de pianostructuur van langwerpige bebouwing haaks op de weg, met naastliggende lange erven. Zij zijn van mening dat de cultuurhistorische waarde in het nieuwe bestemmingsplan onvoldoende wordt beschermd. Verder geven zij aan dat wijziging van de woonbestemming aan de Kerkstraat in een bedrijfswoning niet wenselijk is.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan zijn in de genoemde straten bouwvlakken opgenomen die de recht doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied als ook de pianostructuur. Met de specifieke vormgeving van de bouwvlakken is de bestaande pianostructuur gewaarborgd. In de nieuwe bestemmingsplannen worden woningen die een gebouwelijk en/of kadastraal geheel vormen met de bedrijfsbebouwing aangemerkt als bedrijfswoningen. Deze woningen hebben dan ook de bestemming 'bedrijf'. Bijkomend aspect is dat deze woningen onderdeel uitmaken van een inrichting en minder stringent worden beschermd dan burgerwoningen. De bedrijven worden derhalve niet onnodig gehinderd in de bedrijfsvoering. De woningen aan de Kerkstraat zijn allemaal tegen de bedrijfsbebouwing gerealiseerd en worden derhalve beschouwd als bedrijfswoning. De uitzondering wordt gevormd door Kerkstraat 17. Deze woning betreft een apart kadastraal eigendom en ligt los van de achterliggende bedrijfsbebouwing.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De woning aan de Kerkstraat 17 heeft de bestemming 'wonen' gekregen.

I21. De heer P. Baars, Noord Voorstraat 5, 7 en 9, 3295 BL 's-Gravendeel namens de heer T. Baars, Dr. van der Bijlplein 1 te 's-Gravendeel

Reactie:

De heer P. Baars geeft, namens de heer T. Baars, aan dat het bebouwde oppervlak van het pand Dr. van der Bijlplein 1 onvolledig dan wel onjuist is ingetekend. De bestaande dubbele garage is niet ingetekend en de bestaande uitbouw van het balkon is niet ingetekend. Daarnaast is de goothoogte onjuist aangegeven. De dijkwoning heeft aan de achterzijde (kreekzijde) een goothoogte van 7 meter.

Beoordeling:

Als onderlegger voor het bestemmingsplan wordt de kadastrale en GBKN ondergrond gebruikt. Deze tekenlagen vormen juridisch geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar bevorderen de leesbaarheid van de verbeelding. Het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan maakt, past geen objecten in de kadastrale kaart aan. Dat is een taak van het kadaster. Dat de dubbele garage en het balkon niet voorkomen op de ondergrond heeft geen gevolgen voor de juridische regeling. Het hoofdgebouw ligt binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, mits voldaan wordt aan de planregels. Ten aanzien van de goothoogte het volgende. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 7 meter toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is dat per abuis niet juist overgenomen. Deze omissie dient te worden hersteld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De maximaal toegestane goothoogte van het pand Dr. van der Bijlplein is gewijzigd van 4 naar 7 meter.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V1. N.V. Nederlandse Gasunie, mevrouw K. Hoogeveen, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Reactie:

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtstbijzijnde leiding valt. Daarmee staat vast dat hun leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling:

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V2. Vereniging Hoekschewaards Landschap, de heer H. Malta, Postbus 1080, 3260 AB Oud-Beijerland

Reactie:

Vereniging Hoekschewaards Landschap geeft aan dat er geen reden is tot het geven van een reactie. Dit vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan.

Beoordeling:

De reactie van de Vereniging Hoekschewaards Landschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V3. Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2988 GG Ridderkerk

Reactie:

Het Waterschap heeft een tweetal opmerkingen. Ten aanzien van de toelichting geeft zij aan dat onder het kopje 'water' in paragraaf 4.7.4. een wijziging gedaan moet worden. Bouwbepalingen binnen de begrenzingen van waterkeringen zijn geactualiseerd in Beleidsregels die ter aanvulling op de Keur zijn vastgesteld. Ten aanzien van de verbeelding geeft het Waterschap aan dat de regionale waterkering die via de Strijensedijk, Strijenseweg, Molendijk en Havendijk loopt niet is weergegeven. Het waterschap verzoekt de bovenstaande punten in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken.

Beoordeling:

De door het Waterschap gemaakte opmerkingen zullen worden verwerkt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Paragraaf 4.7.4. is gewijzigd met de tekst dat Bouwbepalingen binnen de begrenzungen van waterkeringen geactualiseerd zijn in Beleidsregels die ter aanvulling op de Keur zijn vastgesteld.

De regionale waterkering die via de Strijensedijk, Strijenseweg, Molendijk en Havendijk loopt is aan de verbeelding toegevoegd.

V4. Rijkswaterstaat, mevrouw E. van der Feijst, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

Reactie:

In paragraaf 2.4.2. wordt 'Bevershoek' genoemd als ontwikkeling van een woonwijk. Rijkswaterstaat wil graag inzage krijgen in de verkeerseffecten van die woonwijk op het hoofdwegennetwerk.

Beoordeling:

Het plan Bevershoek is in het verleden middels een separaat bestemmingsplan planologisch gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravendeel consolideert slechts dat bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De vraag van Rijkswaterstaat is derhalve niet relevant.

Reactie:

Rijkswaterstaat is beheerder van het rijkswater 'Dordtsche Kil'. De 'Dordtsche Kil' is een drukbevaren hoofdtransportas waarop de Waterwet, de Richtlijn Vaarwegen 2011 en het Binnenvaartpolitiereglement van toepassing zijn. Rijkswaterstaat verzoekt om als vaarwegbeheerder in de toelichting te worden opgenomen. Tevens verzoekt zij om het water van de 'Dordtsche Kil' te bestemmen voor scheepvaart en artikel 16 'water' overeenkomstig aan te passen.

Beoordeling:

De toelichting dient te worden aangepast en de bestemming 'water' dient te worden aangevuld met de functie scheepvaart op de 'Dordtsche Kil'.

Reactie:

Conform het Barro geldt langs de Dordtsche Kil een vrijwaringszone van 40 meter en van 50 meter over een afstand van 300 meter van een havenuitvaart. Het verzoek is om de vrijwaringszone vanuit de begrenzingslijn van de rijksvaarweg op de verbeelding en in de regels op te nemen.

Beoordeling:

De vrijwaringszone dient in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

Reactie:

Het verzoek van Rijkswaterstaat is om binnen de dubbelbestemming 'waterstaat – waterstaatkundige functie' scheepvaartverkeerstekens en andere nautische voorzieningen toe te staan met een maximale hoogte van 6 meter.

Beoordeling:

De regels dienen te worden aangepast.

Reactie:

Voor de Dordtsche Kil geldt een algemeen ligplaatsverbod. De vaarwegbeheerder heeft een ligplaatsenbeleidsplan ontwikkeld. Voor watergebonden bedrijfsactiviteiten kan een uitzondering worden gemaakt om onder voorwaarden een tijdelijke ontheffing te verlenen. De aanleg van een steiger is vergunningplichtig in het kader van de Waterwet en zal getoetst worden aan het ligplaatsenbeleidsplan. Het waterschap verzoekt om het bovenstaande aan de toelichting toe te voegen.

Beoordeling:

Bovenstaande toevoeging zal aan de toelichting worden gedaan.

Reactie:

In paragraaf 4.7 wordt het beleid voor de waterhuishouding beschreven. Het is opmerkelijk dat Rijkswaterstaat niet als beheerder wordt genoemd. Bij activiteiten in het buitendijks gebied dient naast Waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat ook te worden geraadpleegd.

Beoordeling:

Deze toevoeging dient aan de toelichting te worden toegevoegd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

In de toelichting is aangegeven dat Rijkswaterstaat vaarwegbeheerder is van de Dordtsche Kil.

De regels van de bestemming 'water' zijn zodanig aangepast dat recht wordt gedaan aan de functie als vaarweg voor de scheepvaart van de Dordtsche Kil.

Langs de Dordtsche Kil is een vrijwaringszone van 40 meter opgenomen en een zone van 50 meter over een afstand van 300 meter van de havenuitvaart.

De bestemming 'waterstaat – waterstaatkundige functie' is aangepast zodat scheepvaartverkeerstekens en andere nautische voorzieningen toegestaan kunnen worden met een maximale hoogte van 6 meter.

Aan de toelichting is toegevoegd dat de aanleg van een steiger vergunningplichtig is in het kader van de Waterwet en getoetst zal worden aan het ligplaatsenbeleidsplan.

Aan paragraaf 4.7 van de toelichting is toegevoegd dat bij activiteiten in het buitendijks gebied Rijkswaterstaat ook dient te worden geraadpleegd.

V5. Gemeente Barendrecht, de heer D. Amesz, Postbus 501, 2990 EA Barendrecht

Reactie:

De gemeente Barendrecht geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan 's-Gravendeel niet strijdig is met hun beleid. Er is derhalve geen reden tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

De reactie van de gemeente Barendrecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

V6. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de heer A. Slofstra, Postbus 350, 3300 AJ Dordrecht

Reactie:

De Veiligheidsregio geeft een aantal aanbevelingen waarmee rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling:

Aangezien er sprake is van een bestemmingsplan met een beheersgericht karakter, worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De aanbevelingen van de Veiligheidsregio hebben derhalve geen direct gevolg voor het bestemmingsplan. De reactie van de Veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

N.v.t.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties - ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hieronder een overzicht.

- Voor een aantal bestemmingen, met name de bestemming 'wonen' is de maximaal toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen aangepast. Dit om de afwijking tussen de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan weg te nemen.
- Bij de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie' wordt op een aantal plekken nog gesproken over de 'provinciaal archeoloog'. Bevoegdheden zijn bij de gemeente terecht gekomen. Vandaar dat de term 'provinciaal archeoloog' is vervangen door 'archeologisch deskundige'.
- Het begrip 'twee-aaneen woning' is aangepast. Deze luidde 'een woning waarvan het hoofdgebouw een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning'. Het woord architectonisch is verwijderd om meer ontwerpvrijheid te bieden. Tevens is toegevoegd '....en waarbij gebruik gemaakt wordt van een gemeenschappelijke scheidingsmuur'.
- In de toelichting is melding gemaakt van de ontwikkeling van het Centrumplan 's-Gravendeel. Realisatie van dit plan wordt echter niet middels het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- De bestemming van het pand Smidsweg 40 is gewijzigd van 'dienstverlening' in 'kantoor'.
- De bestemming 'groen' achter de woning Irisstraat 9 is gedeeltelijk, vanwege de eigendomssituatie, gewijzigd in 'wonen' en 'tuin'.
- Voor het pand Van der Merckstraat 12 is toegevoegd dat maatschappelijke voorzieningen ook op de verdieping mogen zitten.
- De bestemming van het perceel Gorsdijk 9 is gewijzigd van 'wonen' en 'tuin' naar 'groen'.
- Het fietspad tussen de Vlasakker 2 en 3 naar de Lindehof heeft de bestemming 'verkeer' gekregen.
- Voor het pand Hendrik Hamerstraat 269 is een aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen.
- Een deel van de bestemming 'groen' ten zuiden van de woning Hekelstraat 82 heeft de bestemming 'verkeer' gekregen, aangezien er een parkeerplaats aanwezig is.
- Het fietspad ten oosten van de Hendrik Hamerstraat 22 naar de Bolkastraat heeft de bestemming 'verkeer' gekregen.
- De aanduiding 'garage' binnen de bestemming 'verkeer' aan de achterzijde van Kooijstraat 21 is vergroot conform de feitelijke situatie.
- Binnen de bestemming 'tuin' behorende bij 't Weegje 4 is een aanduiding opgenomen, waarbinnen de bestaande paardenbakken, de bestaande schuilgelegenheid en de bestaande lichtmasten zijn toegestaan.
- Binnen de bestemming 'bedrijf' behorende bij 't Weegje 4 zijn twee aanduidingen opgenomen die de bestaande paardenboxen in de bedrijfsloods en de vergunde mestput respecteren.
- Voor het overige is een aantal aanpassingen gedaan van tekstuele aard in de toelichting en de planregels. Op de verbeelding is een aantal foutjes hersteld.