

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Heinenoord

Versie: 10 december 2009

Beoordeling zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Heinenoord

Het ontwerp bestemmingsplan Heinenoord heeft vanaf 14 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Hieronder is iedere reactie samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven of en op welke wijze het plan is aangepast als gevolg van de zienswijze.

1.

Zienswijze:

De heer [REDACTED] woont op het perceel Dorpsstraat 1a en was eigenaar van een tuindersbedrijf gelegen aan de Dorpsstraat 1b. Inmiddels is de heer [REDACTED] niet meer werkzaam op het tuindersbedrijf. Het bedrijf is verkocht aan de gemeente om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken. Het perceel Dorpsstraat 1a maakt deel uit van bestemmingsplan Landelijk gebied. In dit bestemmingsplan is de woning bestemd tot agrarische bedrijfswoning. Reclamant vraagt om het perceel Dorpsstraat 1a alsnog op te nemen in het bestemmingsplan Heinenoord en aan het perceel een woonbestemming toe te kennen.

Beoordeling:

De woning Dorpsstraat 1a maakt deel uit van een bebouwingslint langs de Dorpsstraat. Diverse woningen in dit lint maken deel uit van het bestemmingsplan Heinenoord. Gelet op de agrarische bestemming van het perceel Dorpsstraat 1a is dit perceel buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan Heinenoord gelaten. Nu is gebleken dat het agrarisch gebruik is beëindigd ligt het meer voor de hand om het perceel met een woonbestemming op te nemen in het bestemmingsplan Heinenoord. Dit heeft geen negatieve consequenties voor de naastgelegen ontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 1b.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is gegrond. Het perceel Dorpsstraat 1a wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan en krijgt de bestemming Wonen.

2.

Zienswijze:

De heer [REDACTED] vraagt om het vlak met de bestemming Wonen van het perceel Dorpsstraat 12 in westelijke richting te vergroten om de bouw van een bijgebouw mogelijk te maken.

Een groot deel van de tuin ten westen van de woning heeft de bestemming Groen. De heer Kruithof wil dit graag gewijzigd zien in Tuin aangezien de gronden niet behoren tot het openbaar groen maar tot de woning.

De heer Kruithof biedt de gemeente aan om zijn woning aan te kopen om ter plaatse een parkeerterrein in te richten.

Beoordeling:

Ten westen van de woning Dorpsstraat 12 wordt bestemmingsvlak met de bestemming Wonen met 5 meter vergroot, door een deel van de bestemming Groen te wijzigen in Wonen, om de bouw van een bijgebouw mogelijk te maken. De overige gronden die in eigendom zijn van reclamant die zijn bestemd tot Groen in het ontwerpbestemmingsplan krijgen de bestemming tuin.

Op dit moment bestaat er geen behoefte om ter plaatse van het perceel van reclamant een openbaar parkeerterrein in te richten. Van het aanbod om de woning te verwerven wordt dan ook geen gebruik gemaakt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is gegrond. Het vlak met de bestemming Wonen wordt vergroot en aan de overige gronden van reclamant wordt een bestemming Tuin toegekend.

3.

Zienswijze:

Reclamant is verheugd dat zijn reactie met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden van de Hofpoort is gehonoreerd. Het is reclamant opgevallen dat de breedte van de bestaande zaal is doorgetrokken. Naast deze zaal is geen gang aanwezig. Dit houdt volgens reclamant in dat zij door de bestaande zaal naar de nieuw te bouwen zaal moeten. Reclamant vraagt rekening te houden met de realisatie van een gang, extra toilet en een bergruimte.

Beoordeling:

Uitbreiding van het pand in zuidelijke richting is niet gewenst in verband met de daar aanwezige opgaande beplanting. Het kerkgebouw ten noorden van de Hofpoort is een karakteristiek gebouw. Het is niet wenselijk dat de ruimte tussen de Hofpoort en het kerkgebouw wordt dichtgebouwd. Stedenbouwkundig is een zekere afstand tussen beide gebouwen wenselijk. Bovendien heeft dit bestemmingsplan een conserverend karakter waarbij terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor is een separate procedure vereist waarbinnen een bredere afweging kan worden gemaakt. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4.

Zienswijze:

De heer [REDACTED] heeft in 2006 de gronden van zijn tuindersbedrijf aan de Dorpsstraat 1b te Heinenoord verkocht aan de gemeente, kadastraal bekend gemeente Heinenoord, sectie G, nummer 1489. Bij deze verkoop is een gedeelte in eigendom gebleven van de heer [REDACTED]. De betreft sectie G, nummer 1490. De gemeente heeft zich verplicht om te komen tot een bestemmingswijziging voor het laatstgenoemde perceel, waarbij de bouw van twee vrijstaande woningen met garage mogelijk zou worden. Gevraagd wordt om een woonbestemming op te nemen, waarbij de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan is een beheersgericht bestemmingsplan, waarin geen ontwikkelingen, zoals nieuwe woningbouwlocaties, mogelijk worden gemaakt. Indien betreffende locatie ontwikkeld gaat worden voor woningbouw, zal daarvoor te zijner tijd een aparte planologische procedure worden gevolgd. In het kader van deze procedure kunnen ook de benodigde haalbaarheidsonderzoeken worden uitgevoerd en zijn er tevens reactiemogelijkheden voor belanghebbenden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, Ridderkerk

Zienswijze:

Het waterschap geeft aan dat de breedte van de beschermingszone/belemmerde strook voor de rioolpersleidingen in de toelichting en de regels niet correct is weergegeven (2,50 meter aan weerszijde van de hartlijn, totaal 5,00 meter). Verzocht wordt om dit te wijzigen in 3,00 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

De kelders van de rioolgemalen van het waterschap in het plangebied reiken tot een diepte van 6,00 meter beneden peil. Verzocht wordt om in artikel 25 (algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen) de maximale verticale diepte aan te passen.

Beoordeling:

Er bestaan geen bezwaren tegen het verbreden van de beschermingszone/belemmerende strook voor de rioolpersleidingen tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het oprichten van bouwwerken binnen de zone.

De huidige kelders van de rioolgemalen zijn reeds dieper dan 3 meter beneden peil. In de regels voor ondergronds bouwen wordt daarom een uitzondering gemaakt voor rioolgemalen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is gegrond. De beschermingszone/belemmerende strook voor de rioolpersleidingen wordt op de verbeelding vergroot naar 3 meter aan weerszijden van de hartlijn.

In artikel 25 wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen.

6.

Reactie:

De heer [REDACTED] verzoekt om de bergingen tussen Dorpsstraat 78a en Haven 2 ook als bouwvlak aan te duiden.

Verder wil hij het bebouwingsvlak van Dorpsstraat 78a beperken, zodat eventuele bebouwing van dat perceel voorkomen wordt. Bebouwing zou een verlies van licht op het perceel van de heer [REDACTED] betekenen. Indien dit niet mogelijk is dan wil hij graag dat het bebouwingsvlak van de burens doortrekken naar zijn achtergevel zodat eventueel een mogelijke aanbouw gezamenlijk kan worden gerealiseerd.

Tot slot vraagt de heer [REDACTED] om het bouwvlak aan de Haven 2 aan de voorzijde uit te breiden met 1 meter ter plaatse van de voordeur in plaats van een erker.

Dit om mogelijk een luifel en/of verfraaiing van de entree in de toekomst mogelijk te maken.

Reclamant merkt op dat de grens tussen de haven en zijn tuin niet correct is weergegeven aangezien de grens twee meter uit de gevel en evenwijdig met de voorgevel van zijn woning loopt.

Beoordeling:

Het bebouwingsvlak op het perceel Haven 2 beperkt zich tot het hoofdgebouw.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen volgens de voorschriften behorende bij de bestemming 'wonen' zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Zowel de aangebouwde bergingen als de garage vallen binnen de definities van aanbouw en bijgebouw en vallen derhalve onder de dekking van de bestemmingsregeling.

Het bouwvlak rond het pand Dorpsstraat 78a heeft een diepte die gelijk is aan de bestaande diepte van het pand. Aan de zijde van de woning Haven 2 is de woning echter minder diep. Het nieuwe bouwvlak biedt de mogelijkheid om de woning aldaar uit te breiden. Gelet op de geringe afstand tussen de woningen Dorpsstraat 78a en Haven 2 is dit aldaar niet wenselijk. De daglichttoetreding van de woning Dorpsstraat 78a kan hierdoor worden belemmerd. Gezien deze bouwmogelijkheden is het bouwvlak rond het pand Dorpsstraat 78a verkleind overeenkomstig de bestaande situatie. Gezien de prominente ligging van het pand Haven 2 op de hoek met de Dorpsstraat is het niet wenselijk de hoofdmassa uit te laten breiden aan de voorzijde van het pand. Een vergroting van het bouwvlak is derhalve niet gewenst. Op grond van de regels is het overigens wel mogelijk om een luifel te realiseren met een diepte van maximaal één meter.

De begrenzing van de bestemming tuin aan de voorzijde van de woning komt overeen met de kadastrale begrenzing van het perceel.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de opmerking over het bouwvlak van de woning Dorpsstraat 78a. Dit bouwvlak wordt aangepast conform de feitelijke situatie. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

7. [REDACTED]

Reactie:

Reclamant merkt op dat in afwijking van de Nota van inspraak en vooroverleg aan het perceel Dorpsstraat 70 geen aanduiding voor een aannemingsbedrijf maar voor een schildersbedrijf is opgenomen.

Reclamant verzoekt om ook aan het noordelijk deel van het perceel Dorpsstraat 70 een bedrijfsbestemming toe te kennen met de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing toe te kennen. Reclamant geeft aan dat ook andere bedrijven in het dorp Heinenoord deze mogelijkheid krijgen. Gevraagd wordt om voor het gehele perceel een bouwvlak op te nemen.

Reclamant wenst de huidige mogelijke grootte van de bedrijfswoning (750 m³) te behouden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor bedrijfswoningen in tegenstelling tot de bestemming wonen geen ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

Beoordeling:

Aan een deel van het perceel is in afwijking ten opzichte van het huidige gebruik een woonbestemming toegekend. Ter plaatse is een aannemersbedrijf gevestigd. Aan dit deel van het perceel wordt ook de bestemming Bedrijf toegekend. De situering en omvang van de bestaande bebouwing is uitgangspunt geweest voor het toekennen van bebouwingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan. De grens van het bebouwingsvlak komt aan de achterzijde overeen met de bestaande bebouwing. Een toename van bebouwingsmogelijkheden wordt ter plaatse niet wenselijk geacht. Achter het bestaande bedrijfsgebouw is nog een strook grond gelegen die tot het kavel behoort en die onbebouwd is. Deze kan worden opgenomen binnen het bestemmingsvlak.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan. De heer [REDACTED] heeft een schetsplan voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstand dat voorziet in de bouw van een bedrijfswoning.

Het beoogde bouwplan past niet binnen het voorliggende bestemmingsplan maar overigens ook niet binnen het geldende bestemmingsplan. In het geldende plan wordt de toegestane bouwhoogte overschreden. In het voorliggende plan is geen maximale bouwhoogte opgenomen maar gekozen voor het opnemen van een maximale goothoogte van 4,00 meter, overeenkomstig de huidige situatie. Deze goothoogte wordt door het bouwplan overschreden met 0,75 meter. De keuze voor een grotere goothoogte in het bouwplan vloeit voort uit de keuze voor een kap die dwars op de straat staat in plaats van de huidige kap parallel aan de straat. Aangezien de voorkeur van de rayonarchitect ook uit gaat naar een grotere goothoogte wordt voorgesteld deze te verhogen van 4,00 meter naar 5,00 meter.

Tenslotte is op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning mogelijk. Deze mogelijkheid is in het nieuwe plan niet opgenomen. Bij de start van de procedure van dit plan is bestuurlijk vastgelegd dat uitgegaan wordt van de feitelijke situatie. Hierin was geen sprake van een bedrijfswoning. Gelet op het reeds bekende bouwvoornemen wordt geadviseerd een woning mogelijk te maken. Daarbij wordt opgemerkt dat hierdoor de omvang van de bedrijfsactiviteiten in ruimtelijke zin afneemt. Dit is wenselijk gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten die in beginsel ongewenst zijn in een woonomgeving.

Binnen de bestemming 'bedrijf' is algemeen bepaald dat bedrijfswoningen een inhoud mogen hebben van maximaal 650 m³. Gezien de omvang van het perceel

aan de Dorpsstraat 70 is dit een alleszins redelijke en toereikende maat. Er is geen reden om af te wijken van deze inhoudsmaat.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat op het perceel Dorpsstraat 70 een aannemingsbedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Daarnaast wordt de mogelijkheid tot een bedrijfswoning opgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 4 meter in 5 meter. Tot slot wordt de begrenzing van het perceel in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

8.

Reactie:

Reclamant merkt op dat het de woning Buitendijk 38 niet geheel binnen het bebouwingsvlak valt doordat dit is versmald.

De nieuwe plankaart geeft volgens reclamant onjuiste kadastrale grenzen weer. Het perceel Buitendijk 38 valt volgens reclamant voor een groot deel binnen de bestemming "Leiding – leidingstrook. Reclamant is van oordeel dat zij hierdoor benadeeld wordt en wil dat op het gehele perceel Buitendijk 38 in beginsel bouwen blijft toegestaan.

Reclamant maakt bezwaar tegen de verschuiving van de zone primaire waterkering waardoor deze over het perceel van reclamant komt te liggen.

Reclamant is van oordeel dat zij hierdoor benadeeld wordt en wil dat op het gehele perceel Buitendijk 38 in beginsel bouwen blijft toegestaan.

Beoordeling:

De bouwvlakken voor panden met de bebouwingstypologie 'vrijstaande woningen' hebben in het nieuwe bestemmingsplan een standaard diepte van 12 meter.

Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden opgericht. De breedte van het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met de bestaande bebouwing. Hierbij is ook de aanbouw van de woning binnen het bouwvlak gebracht overeenkomstig het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Gezien de vorm van de bestaande bebouwing, de hoofdbouw van de woning is zeer smal, wordt dit ter plaatse aanvaardbaar geacht.

De kadastrale kaart is onder de verbeelding opgenomen om de leesbaarheid te verhogen. De kadastrale kaart heeft echter geen juridische status en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De bestemming "Leiding - leidingstrook" sluit het bouwen van nieuwe bebouwing niet zonder meer uit. Alvorens echter medewerking wordt verleend wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder. Deze zorgvuldigheid wordt noodzakelijk geacht om te waarborgen dat er geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's ontstaan.

De zone voor de primaire waterkering vloeit voort uit het Beheersplan Waterkeringen, het betreft een wettelijke verplichting. Om de veiligheid op korte en lange termijn te kunnen waarborgen dient zorgvuldig omgegaan te worden met bouwactiviteiten nabij waterkeringen. Hiertoe is de bestemming Waterstaat – Waterkering in het bestemmingsplan opgenomen. De regels voor deze bestemmingen sluiten nieuwe gebouwen niet uit. Gelet op de hierboven beschreven zorgvuldigheid dient wel een extra ontheffing te worden verkregen waarover een advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is deels gegrond. De aanbouw aan de zijkant van de woning is opgenomen in het bouwvlak.

9.

Reactie:

Voor het perceel Dorpsstraat 77 is een goothoogte opgenomen van 7 meter terwijl reclamanten in reactie op het voorontwerpbestemmingsplan om een

gothoogte van 9 meter hebben verzocht. Volgens reclamanten is 7 meter onvoldoende. Verzocht wordt om een gothoogte van minimaal 8 meter op te nemen.

De gehele woning is niet opgenomen binnen een bebouwingsvlak. De woning vormt volgens reclamanten een architectonisch geheel. Verzocht wordt de gehele woning binnen het bebouwingsvlak op te nemen.

Verzocht wordt om een tuinhuisje op de kaart aan te geven.

Beoordeling:

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en niet ontvankelijk. Aangezien de bestaande gothoogte hoger is dan 7 m is besloten om de gothoogte ambtshalve aan te passen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Ambtshalve is de gothoogte aangepast naar 8 m.

10.

Reactie:

Het pand Emmastraat 2b is in eigendom van reclamanten en in gebruik als apotheekhoudende huisartsenpraktijk. Reclamanten verzoeken om de panden Emmastraat 2a en 2b te voorzien van een dubbele bestemming die naast dienstverlening ook detailhandel mogelijk maakt. Verder wordt verzocht om een ontheffing van de gebruiksregels op te nemen.

Reclamanten begrijpen niet waarom een deel van het pand niet is opgenomen binnen het bebouwingsvlak.

Beoordeling:

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en niet ontvankelijk. Aangezien de bestaande en vergunde bebouwing deels buiten het bouwvlak is gelegen is het bouwvlak zodanig aangepast dat alle bebouwing er binnen valt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en niet ontvankelijk. Ambtshalve is het bouwvlak aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- Het perceel Dorpsstraat 1a wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan en krijgt de bestemming Wonen;
- Het bestemmingsvlak Wonen van Dorppstraat 12 wordt vergroot;
- De gronden die deel uitmaken van het perceel Dorpsstraat 12 en zijn bestemd als Groen krijgen voor zover zij niet bestemd worden als Wonen de bestemming Groen;
- De beschermingszone van rioolpersleidingen wordt vergroot tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- In artikel 25 van de regels wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen;
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Dorpsstraat 78a wordt aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie;
- Het perceel Dorpsstraat 70 krijgt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 2, hierbinnen is een aannemersbedrijf mogelijk. De begrenzing van het perceel wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het bouwvlak krijgt een aanduiding op basis waarvan een bedrijfswoning is toegestaan;
- De aanbouw aan de zijkant van de woning Buitendijk 38 is opgenomen in het bouwvlak.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op enkele situaties waar in het verleden een vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een tweetal zienswijzen ingediend buiten de daarvoor gestelde termijn die aanleiding hebben gevormd om enkele wijzigingen door te voeren. De wijzigingen zijn hieronder weergegeven:

- Voor een gebied aan de oostzijde van Heinenoord is vrijstelling verleend voor een woongebied met 146 woningen. Deze vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan.
- Ten noorden van het perceel Tienvoet 2 is in 2005 vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een vakwerkmast ten behoeve van mobiele telefonie. Deze mast met bijbehorende voorzieningen is opgenomen op de verbeelding en in de regels. De hoogte van de mast mag maximaal 30 meter bedragen;
- Voor het perceel Hofweg 13b is in 1998 vrijstelling en vergunning verleend voor een gebouw/container ten behoeve van de ijsvereniging. Voor dit gebouw is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- Voor het perceel op de hoek van de Heyne van Altenastraat met de Wouter v.d. Walestraat is vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een gebouw met een zorgpunt, drie winkels en 16 appartementen. Voor dit gebouw is, gelet op het vergunde gebruik, de bestemming gewijzigd van maatschappelijk naar gemengd.
- De artspraktijk aan de Emmastraat 2b is met vergunning vergroot in westelijke richting. Het bouwvlak is aangepast zodat de nieuwe bebouwing er binnen past;
- Ten zuiden van het perceel Tienvoet 2 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een overkapping aan het gebouw waarin een jeugdsoos is gevestigd. De overkapping is gebouwd over de volledige zuidzijde van het gebouw en heeft een omvang van 6,5 meter x 4 meter. Het bouwvlak wordt aangepast zodat de overkapping er binnen past;
- De maximale goothoogte voor het perceel Dorpsstraat 77 is gelet op de bestaande goothoogte verhoogd naar 8 meter;
- De bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming Sport is verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De maximale bouwhoogte van de sporthal aan de Tienvoet is van maximaal 7 m verhoogd naar 8 m overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Wilhelminastraat 16 is aangepast aan de werkelijke situatie.
- De bestemming van het perceel Tienvoet 1 is gewijzigd van Agrarisch in Wonen overeenkomstig het feitelijk gebruik.
- Regionaal is een nieuw archeologiebeleid in voorbereiding. In dat kader is de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente Binnenmaas in kaart gebracht. Vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid zijn de nieuwe verwachtingswaarden vertaald in dit bestemmingsplan.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Binnenmaas van 10 december 2009 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Heinenoord.