

NOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'WOONGEBIED RIDDERKERK'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Ridderkerk", met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Het plan was daarbij elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel leiden ambtshalve wijzigingen tot een gewijzigd bestemmingsplan.

Vier zienswijzen, waarvan een niet ontvankelijk

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er vier zienswijzen (hoofdstuk 2) op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Ook is er, na de terinzagetermijn nog een zienswijze ingebracht. Hoewel deze niet ontvankelijk is, is de zienswijze toch meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen. Geen van de vier zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3. Daarbij is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot hebben wij een overzicht van de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding. Die ambtshalve wijzigingen hebben, in tegenstelling tot de zienswijzen, wel geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 1 maakt inzichtelijk welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overzicht van de zienswijzen (geanonimiseerd)

De volgende zienswijzen zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) zienswijze	Adres	Datum	Ontvankelijk
1.	Waterschap Hollandse Delta	Handelsweg 100 2980 GC Ridderkerk	3-1-2023	Ja
2.	Borsboom&Hamm advocaten namens het Kerkgenootschap Parochie St. Joris, en [naam]	Weena 614 3012 CN Rotterdam Hovystraat 64-64 2982 PE Ridderkerk [adres]	2-2-2023	Ja
3.	[naam]	[adres]	2-2-2023	Ja
4.	[naam]	[adres]	3-2-2023	Nee

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Reclamant heeft geen verdere opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'.

Beantwoording gemeente

- 1.1 De gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de toekomst van het kerkgebouw aan de Hovystraat 62-64. Door de langdurige onzekerheid over de komst van een tramtracé over de Koninginneweg is er jarenlang slechts het meest noodzakelijke onderhoud gepleegd aan het kerkgebouw. Daarom is thans dringend groot onderhoud nodig, maar de Parochie is niet in staat om die kosten te betalen. Daar komt bij dat door het teruglopende aantal kerkgangers het kerkgebouw in de huidige vorm geen bestaansrecht meer heeft. Om het mogelijk te houden voor parochianen om te “kerken” in dit deel van Ridderkerk is een nieuw en kleiner gebouw gewenst. Gezien voorgaande zijn er plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het perceel, waarbij een gedelegeerde is aangewezen. De plannen zijn volgens reclamant inmiddels concreet, waarbij men het kerkgebouw amoveert. Nieuwbouw in de vorm van een multifunctioneel complex met een nieuwe (kleinere) kerk, in combinatie met woningbouw (appartementen) is wenselijk om de exploitatie haalbaar te maken. De plannen zijn gepresenteerd, waarbij ook is gesproken over cultuurhistorische waardevolle elementen. Een toezegging is door de gemeente gedaan om te bekijken of de ontwikkeling kan worden gefaciliteerd. Echter, volgens reclamant is van de voorgenomen ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan niets terug te vinden. De beoogde herontwikkeling van het kerkgebouw is financieel alleen haalbaar in combinatie met woningbouw (appartementen). Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook om in het plan ook de functie “Wonen” op het perceel toe te staan. Dat sluit volgens hen ook goed aan op de bestaande plannen voor de transformatie van de voormalige huishoudschool (gemengd) naar wonen op het aangrenzende perceel aan de Koninginneweg;
- 2.2 Het aan de gemeente voorgelegde ontwerp van de beoogde nieuwbouw op het perceel betreft een gebouw met een hoogte van 7 bouwlagen. Dat houdt in een hoogte van circa 25 meter. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogte van 12 meter is dus niet toereikend. Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook de toegestane hoogte in het bestemmingsplan aan te passen naar minimaal 25 meter;
- 2.3 Zoals onder 2.1 aangegeven is met de gemeente afgesproken om te onderzoeken of bepaalde cultuurhistorisch waardevolle elementen van de huidige kerk meegenomen kunnen worden in de herontwikkeling. De gemeente heeft echter schriftelijk toegezegd om het kerkgebouw niet aan te zullen wijzen als monument (bijlage 1). Reclamant kan namens cliënten dan ook niet instemmen dat in het bestemmingsplan de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ is opgenomen voor het perceel. Dat valt niet te rijmen met de gemaakte afspraken, en ook niet met het feit dat er op 8 september 2021 een goedgekeurde sloopmelding voor het gehele gebouw is afgegeven. Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook om de functieaanduiding ‘cultuurhistorisch waarden’ uit het bestemmingsplan te schrappen.

Beantwoording gemeente

- 2.1 Het klopt dat we gesprekken voeren met de parochie over een nieuwe invulling van het perceel. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is echter een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'. Daarnaast is, zoals reclamant aangeeft, sprake van lopende gesprekken. Aangezien het door reclamant gewenste niet past binnen de huidige bestemmingsplanmogelijkheden, dient men af te wijken van het bestemmingsplan. Dat kan door een principeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders, om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat principeverzoek is nog niet ingediend, mede omdat er nog geen overeenstemming is over het plan. Het toevoegen van de functie wonen op het perceel, nemen we dan niet over;
- 2.2 Voor deze beantwoording met betrekking tot een geplande ontwikkeling, verwijzen we naar het antwoord onder 2.1. We gaan uit van bestaande rechten, die een hoogte van maximaal 12 meter toestaan. Die hoogte handhaven we;
- 2.3 De huidige kerk is in het ontwerpbestemmingsplan niet aangewezen als monument. Wel hebben we een gedeelte van de kerk (Hovystraat 64) aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, in overeenstemming met de cultuurhistorische waardenkaart 'Woongebied Ridderkerk'. In het bestemmingsplan zijn alle panden met een zeer hoge waarden aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Voor de Hovystraat 64 is er een zeer hoge waarde vanwege de gaafheid en zeldzame architectuurvorm. Ook de markante ligging op een hoek en samenhang met naastgelegen pastorie op nr. 62 (zonder vergelijkbare cultuurhistorische waarde). Overigens blijft de in september 2021 verleende sloopvergunning rechtsgeldig. Deze is immers al verleend.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- 3.1 Reclamant wil in het ontwerpbestemmingsplan een deel naast zijn woning als wonen bestemd hebben, tot een breedte van 3 meter. Op deze manier kan reclamant een aanbouw realiseren. De nu vigerende bestemming 'Tuin' maakt de aanbouw onmogelijk. Uit eerder overleg met de gemeente bleek dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Reclamant verwijst naar vergelijkbare gevallen aan de Graaf Florisstraat 21, Beiersestraat 77 en de Prins Bernhardstraat 50 en 69. De laatste drie percelen liggen bovendien op een meer zichtbare locatie volgens reclamant. Het toevoegen van de bestemming 'wonen' naast de woning heeft weinig impact op de omgeving, omdat de topgevels niet in 1 lijn staan. Er is ook geen sprake van een zogenaamde 'zichtlijn', hierdoor doet een aanbouw van 1 bouwlaag naast de woning geen afbreuk aan het huidige beeld van de straat. Omwonenden is gevraagd om een verklaring van geen bezwaar te tekenen, welke als bijlage is toegevoegd.
- 3.2 Gezien voorgaande vraagt reclamant om het bestemmingsplan of gewijzigd vast te stellen, of om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording gemeente

- 3.1 Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande

bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'. De door reclamant gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Overigens heeft reclamant in 2020 al een vergunningsaanvraag voor de aanbouw gedaan, die om stedenbouwkundige reden is afgewezen. Dit is gecommuniceerd met reclamant en toegelicht in een persoonlijk gesprek;

- 3.2 We handhaven de tuinbestemming, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het perceel aan de Graaf dirkstraat 27 betekent dat er sprake is van een ongewijzigde vaststelling.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- 4.1 Reclamant heeft de wens om het kavel aan de Lagendijk 219 te splitsen. De bestaande woning blijft daarbij gehandhaafd en in de bijbehorende schuur is dan een woning wenselijk. Voor beide woningen vraagt reclamant om in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen. De motivatie is als volgt:
- van verrommeling in het lint zal geen sprake zijn. Het huidige perceel is 876 m² groot, wat in de ogen van reclamant geschikt is voor twee woningen;
 - hoewel het aantal m² aan erfbouwing kan toenemen, neemt deze van maximaal 147,6 m² toe tot maximaal 207,6 m²;
 - hoewel er twee kleinere percelen ontstaan, realiseren we een extra woning waardoor meer aanbod op de woningmarkt ontstaat;
 - het realiseren van een (mantelzorg)woning zorgt ervoor dat reclamant langer zelfstandig kan blijven wonen, aangezien de nieuw te realiseren woning is bedoeld voor zijn zoon en zijn gezin. Zij kunnen mantelzorg verlenen. Dit past in de maatschappelijke ontwikkelingen, die de gemeente ondersteunt;

Beantwoording gemeente

- 4.1 In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aan de Lagendijk 219 nog bestemd als bedrijf, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Ridderwerk West'. De gemeente ziet meerdere redenen om geen medewerking te verlenen aan de gewenste kavelsplitsing, met als doel een extra woning te realiseren op het perceel:
- Consoliderend bestemmingsplan: Reclamant vraagt om op het perceel twee bouwvlakken mogelijk te maken, zodat twee woningen zijn toegestaan, in plaats van een. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'.
 - Verleende vergunning: Daarnaast is op 16 april 2020 is een vergunning verleend (Omgevingsvergunning R200310035), om ter plaatse te mogen wonen. De bedrijfsmatige activiteiten zijn daarmee komen te vervallen. In de brief (bijlage) die aan reclamant is verstuurd, omtrent de vergunningverlening, is onder de voorschriften aangegeven dat er onderscheid is tussen de woning en de schuren. Onder de voorschriften is het volgende vermeld:
 1. Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.
 2. Het gehele perceel en alle opstallen (de woning en de schuren) moeten worden gebruikt worden als een woonbestemming. Er mogen geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig zijn op het perceel (ook geen splitsing ervan).

Zoals blijkt uit nummer 1, staat in de vergunning dat geen grotere afwijking mag ontstaan. Uit nummer 2 blijkt bovendien dat er sprake is van één woning (de voormalige bedrijfswoning).

- Cultuurhistorische waarden Lagendijk: Op 5 juli 2018 heeft het college de Cultuurhistorische waardenkaarten woongebieden Ridderkerk (zie bijlage 1 bij de plantoelichting) vastgesteld. Het doel van het beleid is om bestaande cultuurhistorische waarden zo goed als mogelijk te beschermen. Dat beleid is doorvertaald naar het bestemmingsplan. De Lagendijk is een historische structuur, die in het beleidsstuk als zeer hoog gewaardeerd is gewaardeerd. Deze dijk is van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen historische bebouwing en ontginningsstructuur; door de zichtbaarheid en zeldzaamheid van gave historische polderfragmenten en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ervan. Dat is in het bestemmingsplan in de regels doorvertaald door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was deze dubbelbestemming ook al opgenomen: *De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen zoals karakteristieke verkavelingen, slotenpatronen, stratenpatronen en doorzichten zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk' en vastgelegd in het gemeentelijk Erfgoedbeleid.*

Het toevoegen van een extra woning past niet bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Lagendijk. Een extra woning toevoegen (op de plek van de schuur) betekent dat er, ten opzichte van nu, twee keer zoveel erfbebouwing kan worden gerealiseerd. De schuur is nu nog aan te merken als erfbebouwing. Erfbebouwing is een vergunningsvrije mogelijkheid, dus kan ook niet worden gereguleerd in een bestemmingsplan. Het toevoegen van extra bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie is niet wenselijk gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het geval van het huidige perceel is er 147,6 m² aan erfbebouwing mogelijk en bij twee percelen is er in totaliteit 207,6 m² aan erfbebouwing mogelijk, waarbij de schuur ook nog eens wordt omgezet naar een woning. Feitelijk kan het aantal m² aan bebouwing op beide percelen nog verder toenemen, aangezien de schuur op dit moment als erfbebouwing is aan te merken (zie verleende vergunning). Inzet is zo veel als mogelijk het bestaande lint handhaven, zonder deze te laten 'verrommelen'. Het lint kan op deze manier dichtslibben. Niet alleen wat betreft bebouwing (en overkappingen), maar ook als het gaat om bijvoorbeeld parkeren en erfafscheiding. Naast de hoge cultuurhistorische waarde van de dijk, is de woning zelf overigens ook als een woning van hoge cultuurhistorisch gewaardeerd in het rapport.

- Parkeren: Uit de ingediende kadastrale kaart (waarop de perceelsplitsing is weergegeven), blijkt dat er op beide percelen kan worden geparkeerd, aan de noordzijde van de woningen. Op dit moment is er één oprit aanwezig. Het toevoegen van een extra oprit gaat ten koste van een of meerdere openbare parkeerplaatsen. Dat is onwenselijk om voldoende openbare parkeergelegenheden te kunnen blijven aanbieden. Ook gaat dit ten koste van een boom schuin voor de woning, grenzend aan de Lagendijk.
- Woonvisie Ridderkerk 201 – 2026: Het klopt dat het creëren van een extra woning bijdraagt aan het verlagen van het woningbouwprobleem. Echter, een perceel zoals die van reclamant is ook spaarzaam in de gemeente. Dergelijke percelen met een groter oppervlak, willen we daar waar mogelijk ook behouden. Daarnaast is in de Woonvisie Ridderkerk 201 – 2026 voor de wijk Oost opgenomen dat er vraag is naar woningen voor senioren en starters. Ook is het van belang om de wijk verder te vergroenen in het kader van de leefbaarheid. De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan de doelen uit de gemeentelijke woonvisie.
- Nutsvoorziening: aan de voorzijde van de schuur (daar waar de beoogde woning moet komen), staat een nutsvoorziening (een transformatorhuisje). Deze nutsvoorziening heeft een bedrijfsbestemming met een maximum bedrijfscategorie van 2. De richtafstand tot kwetsbare objecten, waar een woning onder valt, bedraagt 1 tot 4 meter, vanwege een magneetveldzone. Het advies van de GGD is dat

een afstand van minimaal 4 meter veilig is. De nieuwe voorziene woning bevindt zich op een afstand van ongeveer 1,5 meter.

- Mantelzorg: Er zijn altijd vergunningsvrije mogelijkheden als het gaat om het realiseren van een mantelzorgwoning. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daar niet voor nodig. In de ogen van de gemeente sluit het realiseren van een mantelzorgwoning aan bij het gevraagde. In dit geval kan de zoon nog steeds naast de vader wonen en de zorg verlenen die benodigd is.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Wel handhaven we de verleende vergunning, die is doorvertaald in het bestemmingsplan. Dat betekent dat een woonbestemming is opgenomen aan de Lagendijk 219, met hetzelfde bouwvlak als de in het ontwerpbestemmingsplan nog opgenomen bedrijfswoning. Het bouwvlak van de schuur komt te vervallen, daar waar deze aan te merken is als erfbebouwing. De eerder opgenomen goothoogte van zes meter is gehandhaafd. De wijziging betreft een ambtshalve wijziging.

3 Wijzigingen bestemmingsplan

4.1 *Toelichting*

- We passen paragraaf 6.3 aan, aangezien sprake is van een nieuwe regeling voor waar horeca is toegestaan, waarbij we uitgaan van de bestaande regeling.
- In paragraaf 6.3 leggen we beter uit hoe artikel 20.2.1 onder c voorkomt dat meerdere huishoudens zich vestigen in een woning, daar waar dit niet is beoogd.
- In paragraaf 5.2 vullen we de tekst aan naar aanleiding van de terinzagelegging. Tevens wordt deze zienswijzennota als bijlage toegevoegd.

4.2 *Regels*

- Artikel 9.1 onder d passen we aan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de gronden niet 'tevens' te gebruiken voor opslag, maar 'uitsluitend' voor opslag. Dit is in overeenstemming met de geldende regeling.
- Voor een correcte toepassing van artikel 20.2.1 onder c voegen we de volgende begrippen toe aan de begrippenlijst: wooneenheid, zelfstandige wooneenheid, onzelfstandige wooneenheid en huishouden.
- Met betrekking tot de bestemming 'Horeca' en aanduidingen binnen andere bestemmingen die horeca ook mogelijk maken, nemen we de regelingen over uit de geldende bestemmingsplannen. Dat betekent dat we de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (waarbij grotendeels uit is gegaan van de bestaande situatie) aanpassen. Enkel voor de Kruisweg 1 voegen we toe dat ondergeschikte horeca is toegestaan, op basis van een verleende vergunning. Met deze algehele wijziging is sprake van een regeling die overzichtelijker, begrijpelijker en leesbaarder is voor de burger. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 1.
- We schrappen 6.2.1 onder e, 7.2.1 onder e, 8.2.1 onder e, 9.2.1 onder g. Dit betreft steeds dezelfde bouwregel in verschillende bestemmingen. Deze regel was onbedoeld opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en heeft geleid tot de andere bouwregels geen betekenis.

4.3 *Verbeelding*

- Aan de Lagendijk 219 wijzigen we de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Tuin', in overeenstemming met de op 16 april 2020 verleende omgevingsvergunning (R200310035). De voormalige bedrijfswoning is daarmee bestemd als een reguliere woning, waarbij we de bestaande goothoogte handhaven. Aangezien de schuur geen functie meer heeft als bedrijfsgebouw, maar dienst doet als bijgebouw bij de woning, komt het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak te vervallen;

- Aan de Genestetstraat 2 en de Da Costalaan 3 en 3a wijzigen we de bestemming van 'Gemengd – 2' naar 'Gemengd – 1'. Detailhandel, wat binnen de bestemming 'Gemengd – 2' mogelijk is, is op deze locatie geen geldend recht. We handhaven de geldende rechten door de bestemming 'Gemengd – 1' op te nemen;
- Ten noordoosten van de Platanenstraat 6 wijzigen we de bestemming van 'Groen' naar 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Met deze wijziging nemen we het bestaande recht over;
- Aan de Platanenstraat 1 t/m 9 en Olmenlaan 42 t/m 54 nemen we de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op, in overeenstemming met het geldende recht. In het ontwerpbestemmingsplan was nog geen maximale bedrijfscategorie toegekend;
- Aan de Dr. Colijnstraat 1 wijzigt de bestemming van 'Gemengd – 2' naar 'Detailhandel', in overeenstemming met het geldende recht. Ook de aanduiding wijzigt van Specifieke vorm van horeca – 3' naar 'specifieke vorm van horeca – 1';
- Aan het Dillenburgplein 1 t/m 27, Dillenburgplein 2 t/m 20, Vlietplein 20, 30 en 40, Vlietplein 137 en 138, Groen van Prinstererweg 11, t/m 25, Irisstraat 1 t/m 8, De Genestetstraat 36, 48 t/m 54, Hotzaagmolen 89 t/m 98, Dr. Colijnstraat 1, Kruisweg 1 en Sportlaan 8 en 10 wijzigen we de aanduidingen, zoals opgenomen in bijlage 1. Dit volgt uit de aanpassing van de regeling voor horeca, zoals genoemd in het vierde punt van 4.2 Regels.

Bijlage 1: was-wordt lijst

Plantoelichting

Paragraaf	Was	Wordt
6.3, Gemengd - 2	Daar waar zowel detailhandel als wonen op de begane grond binnen één bestemming is toegestaan is de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. Daar waar ook dienstverlening, detailhandel, opslag, horeca of maatschappelijke functies zijn toegestaan is voorzien in een nadere aanduiding.	Daar waar zowel detailhandel als wonen op de begane grond binnen één bestemming is toegestaan, is de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. Daar waar ook dienstverlening, detailhandel, horeca of maatschappelijke functies zijn toegestaan, is voorzien in een nadere aanduiding. Voor horeca gelden drie verschillende aanduidingen, met eigen nadere regels. Het perceel met de aanduiding 'opslag' mag uitsluitend worden gebruikt voor opslag.
6.3, Wonen, derde alinea	Het aantal hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande hoofdgebouwen binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding	Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding. In dat laatste geval is exact aangegeven hoeveel wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bij wooneenheden gaat het zowel om zelfstandige wooneenheden (complete woningen) als onzelfstandige wooneenheden (kamers, waarbij de bewoners gebruik moeten maken van gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en badkamer). Een toename van het aantal wooneenheden door splitsing van woningen of door het kamergewijs verhuren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan.
5.2, Zienswijzen en vaststelling	Zienswijzen De eventuele wijzigingen die voortkomen uit de inspraak- en overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt, op grond van afdeling 3.4	Zienswijzen De wijzigingen die voortkwamen uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is, op grond van afdeling 3.4 Awb,

	Awb, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan. Vaststelling De eventuele wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan. Na vaststelling ligt het plan nog eenmaal gedurende zes weken ter inzage; de beroepstermijn.	gedurende zes weken ter inzage gelegd van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen. In deze Nota staat ook aangegeven op welke punten het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd wordt. Deze Nota is toegevoegd als bijlage 3 Nota zienswijzen. Vaststelling De wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan. Na vaststelling ligt het plan nog eenmaal gedurende zes weken ter inzage; de beroepstermijn.
--	---	---

Planregels

Artikel	Was	Wordt
Begrippen 1.40	-	Huishouden een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
Begrippen 1.63	-	Wooneenheid Een zelfstandige wooneenheid of een onzelfstandig wooneenheid.
Begrippen 1.62	Woning Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden	Zelfstandige wooneenheid een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zoals een eengezinswoning, appartement, studio, portiekwoning of galerijflat.
Begrippen 1.48	-	Onzelfstandige wooneenheid één of meerdere ruimten in een hoofdgebouw, waarvan de bewoner de toegang, de keuken en/of het toilet deelt

		met andere bewoners, die niet behoren tot zijn huishouden.
Detailhandel 6.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Detailhandel 6.3	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse is maximaal 1 horecabedrijf toegestaan, voor zover die voorkomt in maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Dienstverlening 7.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Gemengd-1 8.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Gemengd-2 9.1	d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag, uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen;	d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag, uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen;
Gemengd-2 9.2.1 onder g	g. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de	-

	maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	
Gemengd - 2 9.3	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; e. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', gelden de volgende regels: 1. de horeca dient gesloten te zijn tussen 23:00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend en op zondag de gehele dag; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; f. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. zaalverhuur is niet toegestaan; 2. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; e. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn maximaal twee horecavestigingen in maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; f. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn maximaal twee horecavestigingen toegestaan, waarvan één in maximaal categorie 1b en één in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;

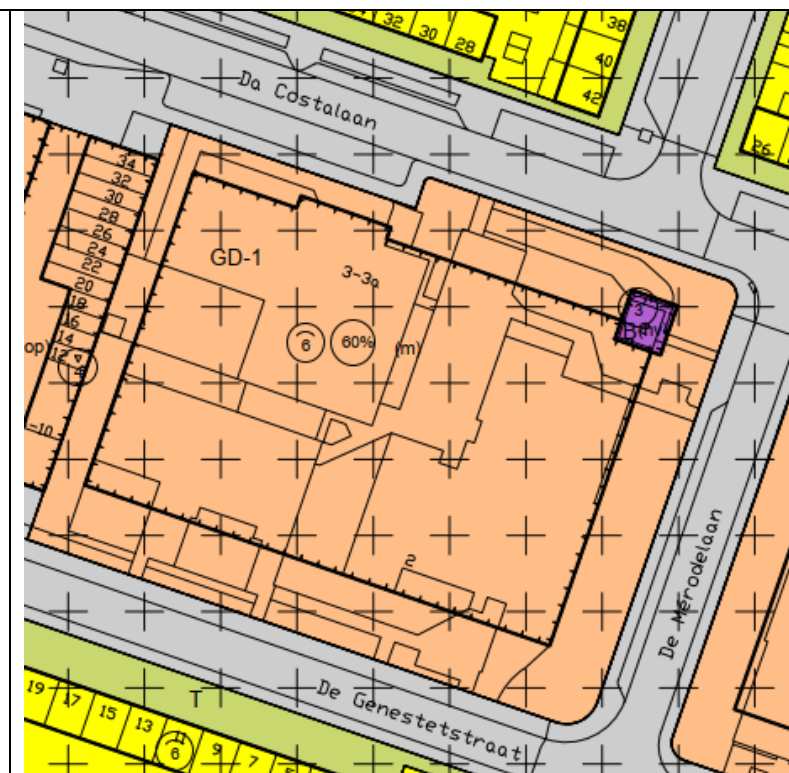
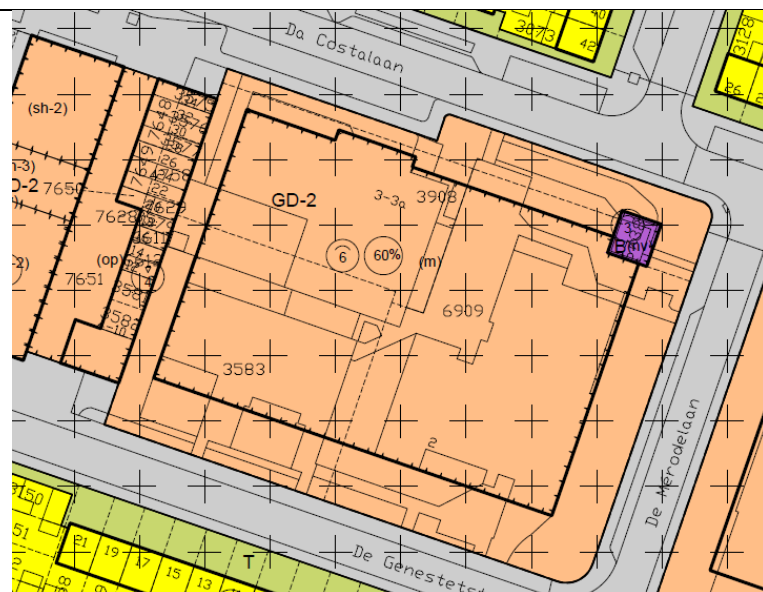
	dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Horeca 11.3	Specifieke gebruiksregels a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. zaalverhuur is niet toegestaan; 2. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Maatschappelijk 13.1	Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3': tevens horecabedrijven;	Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': tevens horecabedrijven;
Maatschappelijk 13.3	Specifieke gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke	Specifieke gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

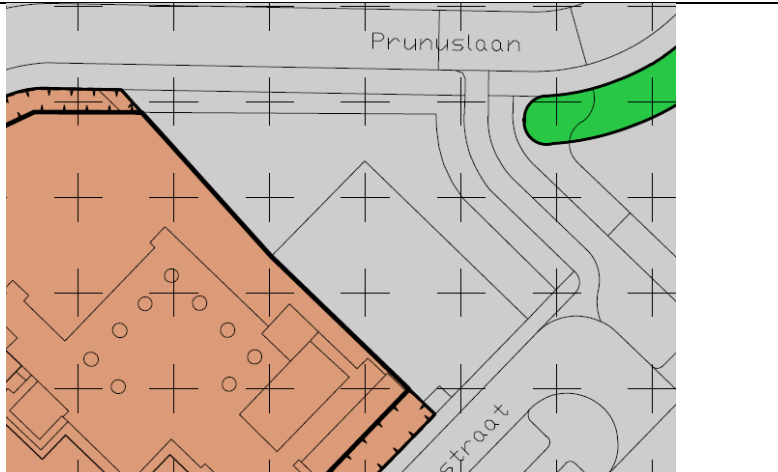
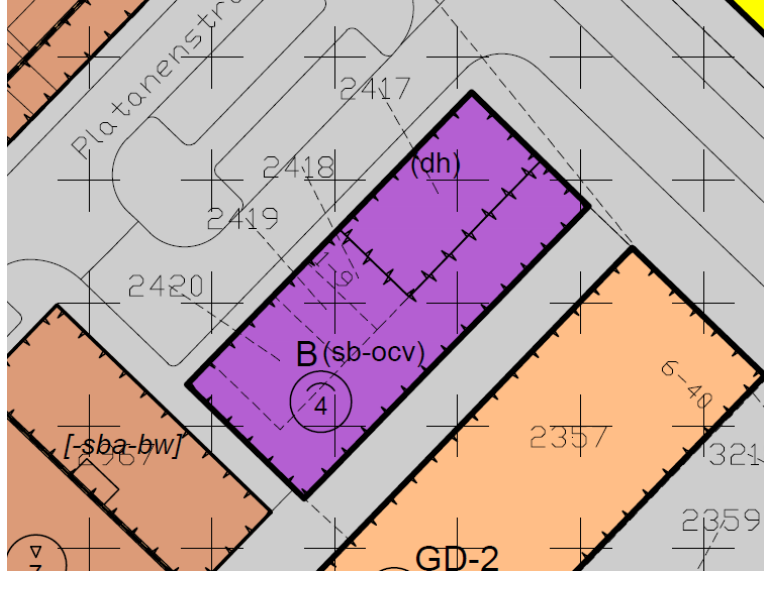
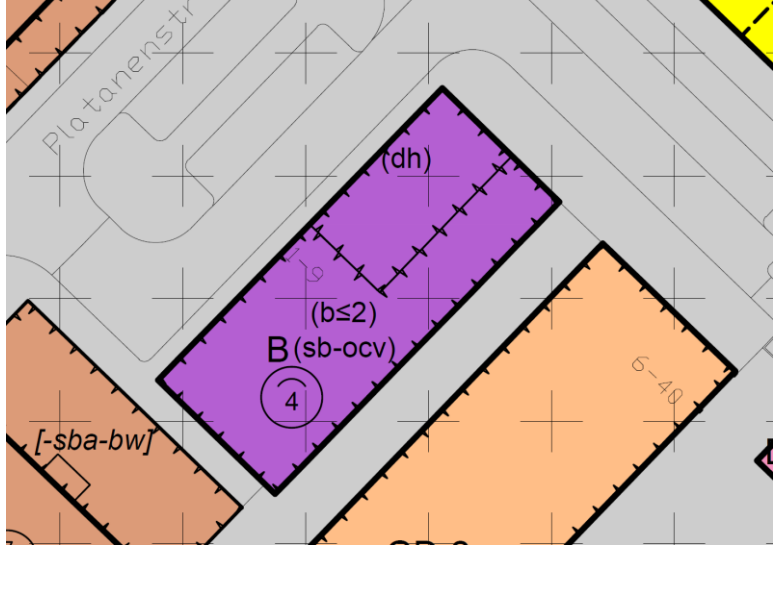
	vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: a. zaalverhuur is niet toegestaan; b. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; c. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: a. ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; b. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan;
Recreatie 14.1	Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. sportvelden, al dan niet met verenigingsgebouwen;	Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. sportvelden, al dan niet met verenigingsgebouwen en daarbij behorende ondergeschikte horeca, voor zover voorkomend in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
Recreatie 14.3	Specifieke gebruiksregels c. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels c. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse is maximaal 1 horecabedrijf toegestaan voor zover die voorkomt in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;

Planverbeelding

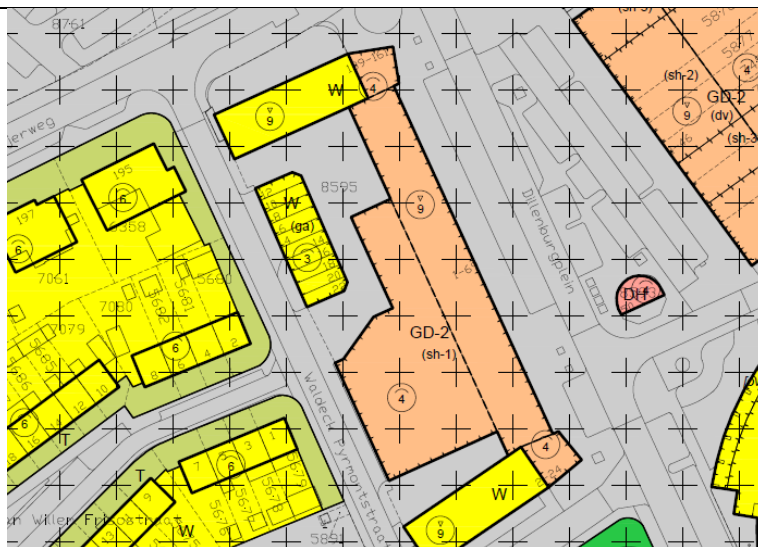
Adres	Was	Wordt
Lagendijk 219		

Genestetstraat 2 en Da
Costalaan 3 en 3a

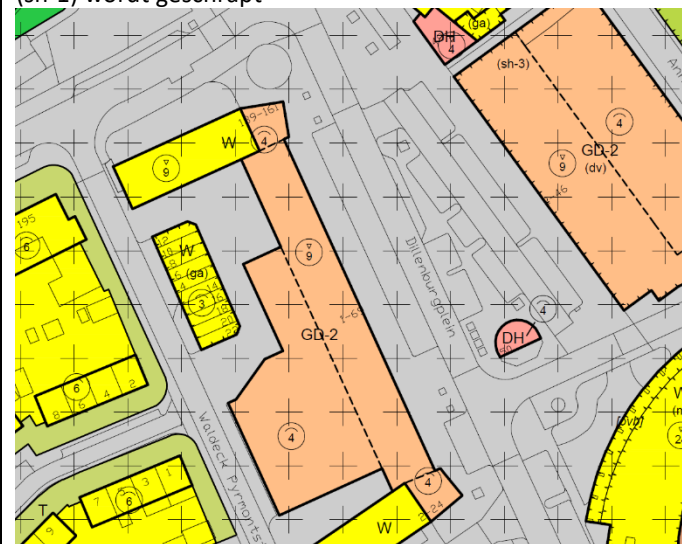


Noordoosten Platanenstraat 6		
Platanenstraat 1 t/m 9 en Olmenlaan 42 t/m 54		

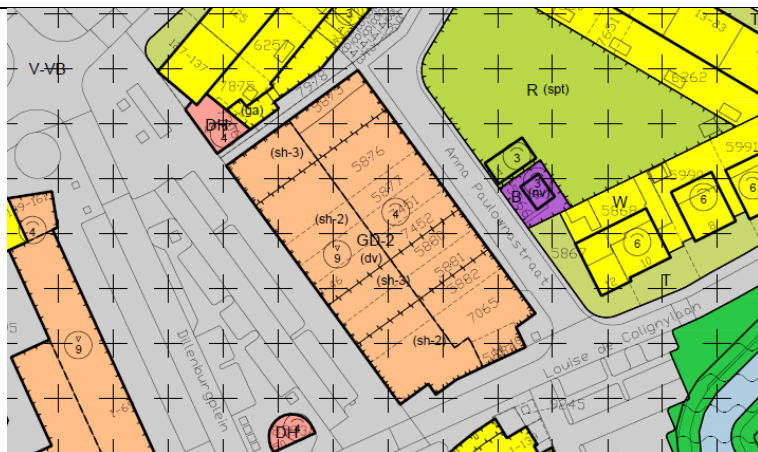
Dillenburgplein 1 t/m 27



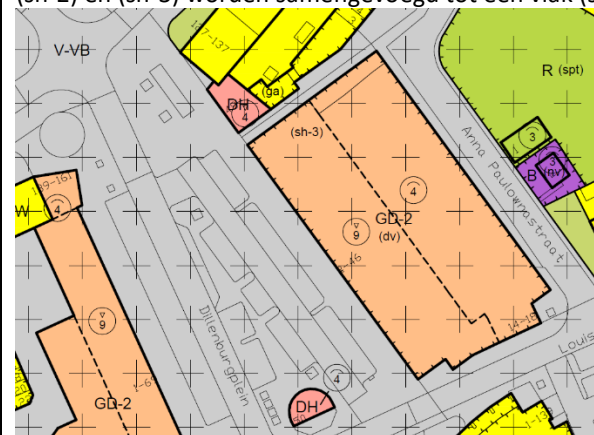
(sh-1) wordt geschrapt



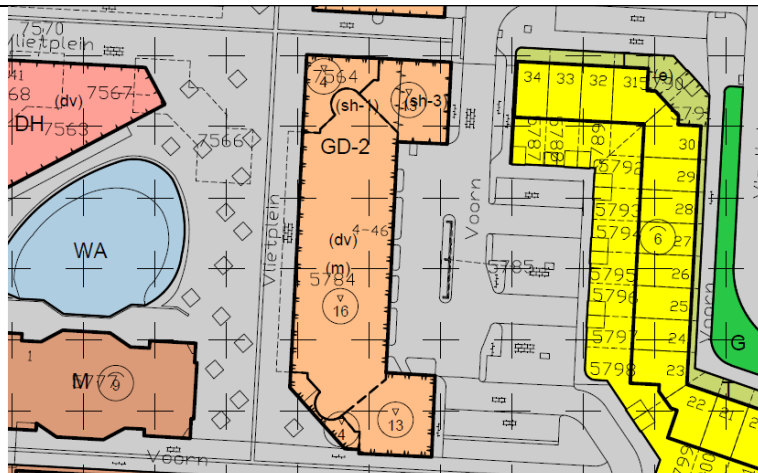
Dillenburgplein 2 t/m 20



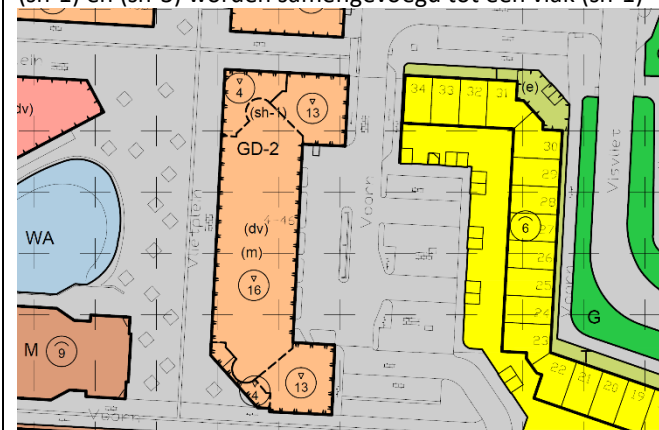
(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-3)



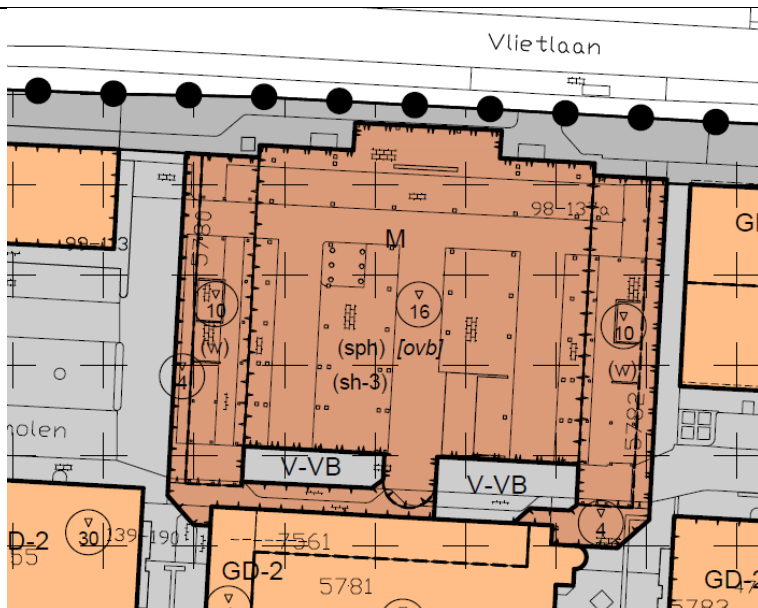
Vlietplein 20, 30 en 40



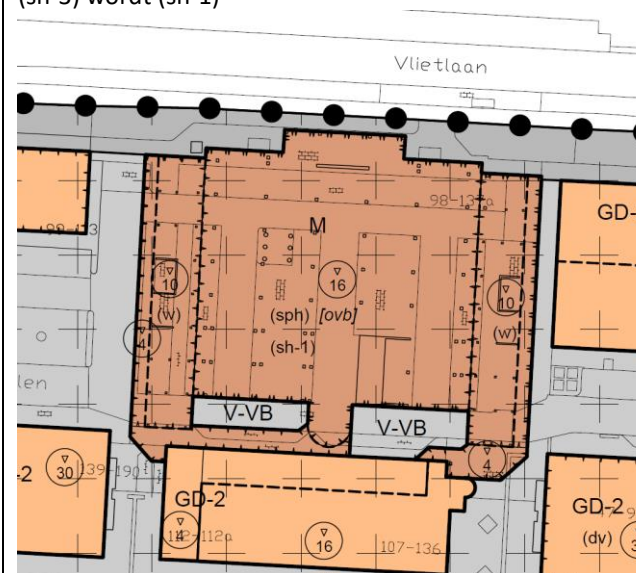
(sh-1) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-1)

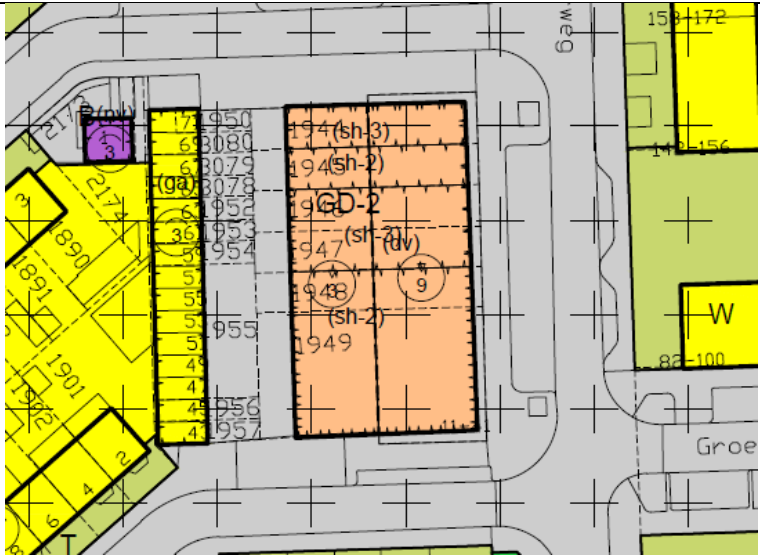
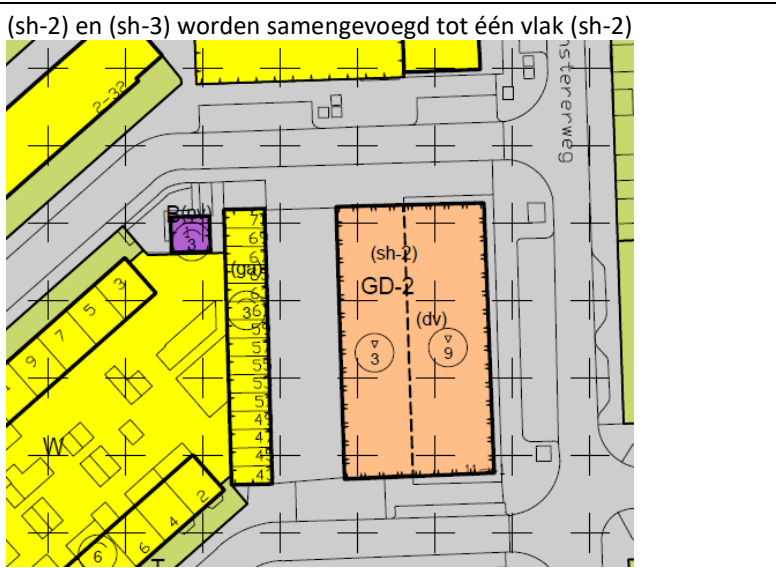
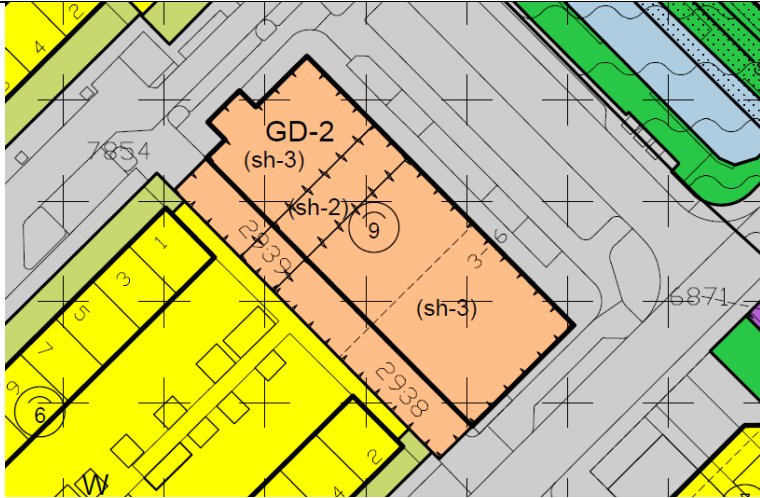
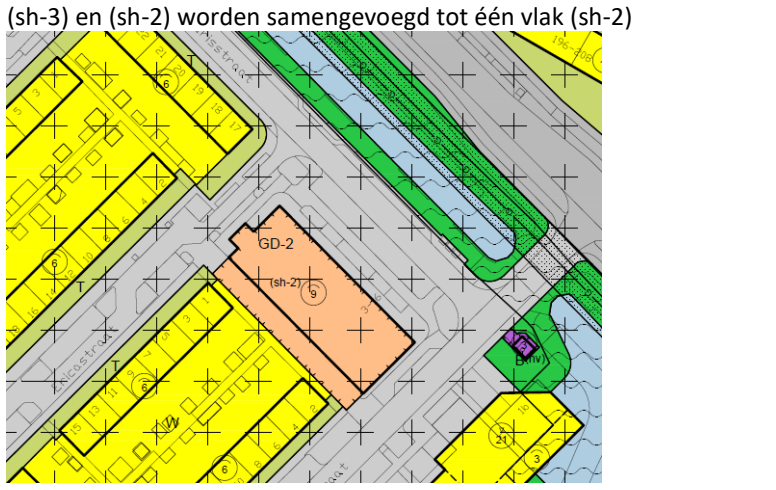


Vlietplein 137, 138

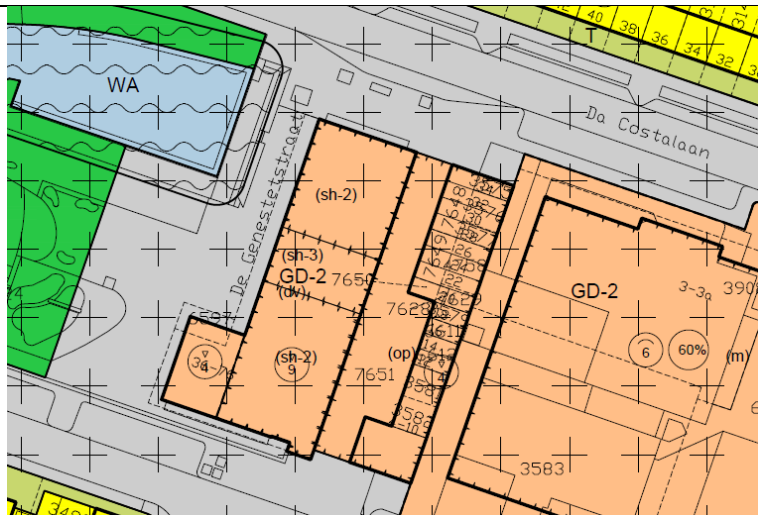


(sh-3) wordt (sh-1)

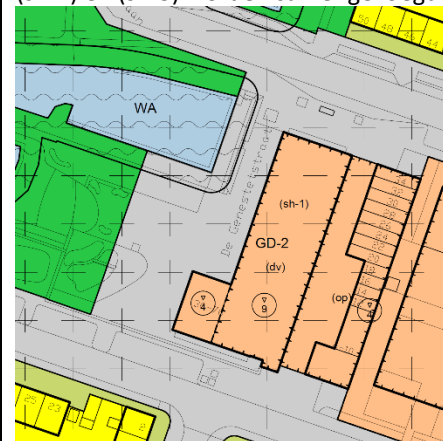


Groen van Prinstererweg 11 t/m 25		(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-2) 
Irisstraat 1 t/m 8		(sh-3) en (sh-2) worden samengevoegd tot één vlak (sh-2) 

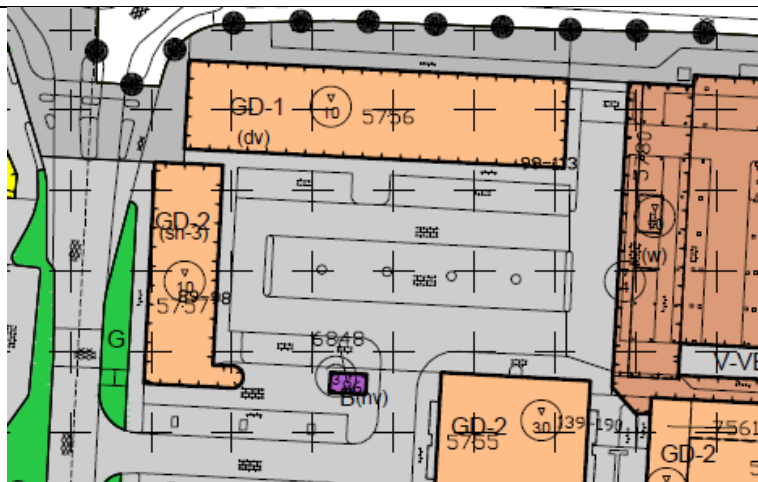
De Genestetstraat 36, 48
t/m 54



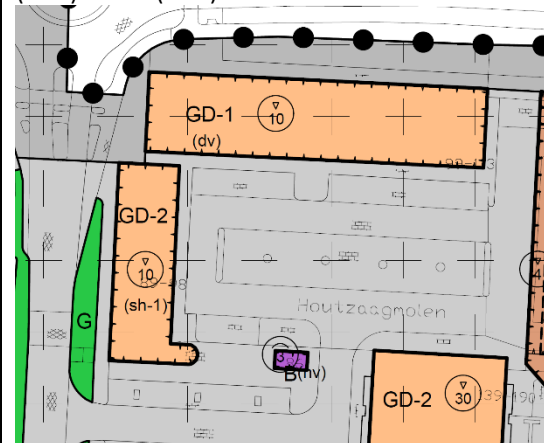
(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-1)



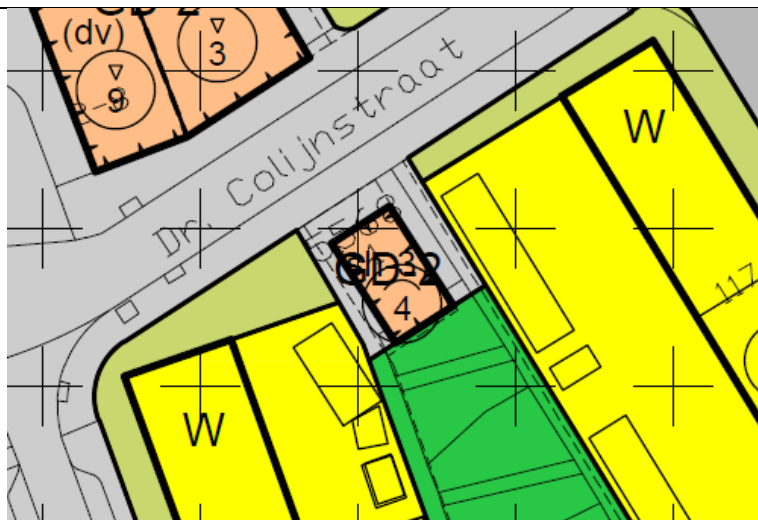
Houtzaagmolen 89 t/m
98



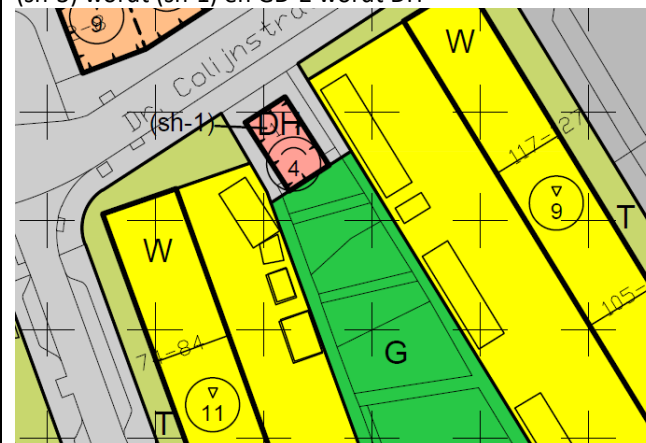
(sh-3) wordt (sh-1)



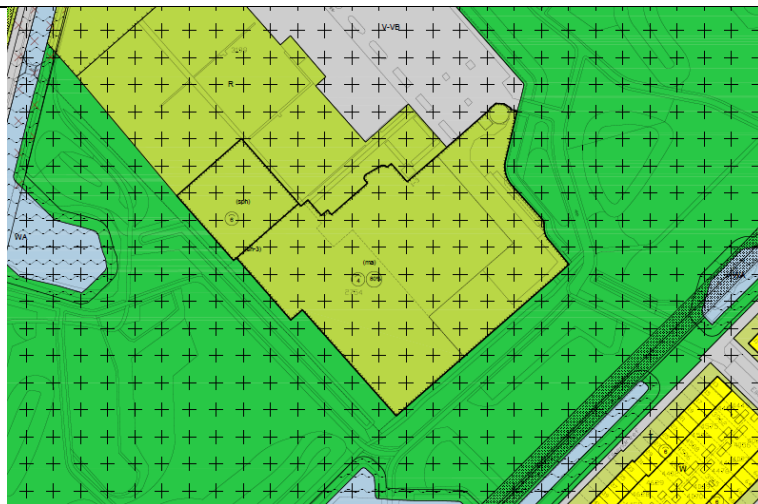
Dr. Colijnstraat 1



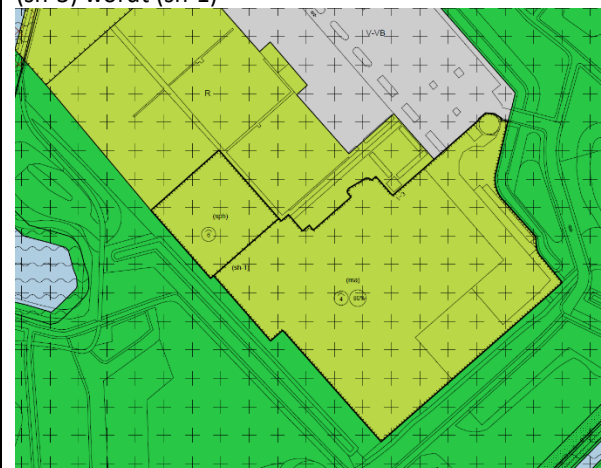
(sh-3) wordt (sh-1) en GD-2 wordt DH



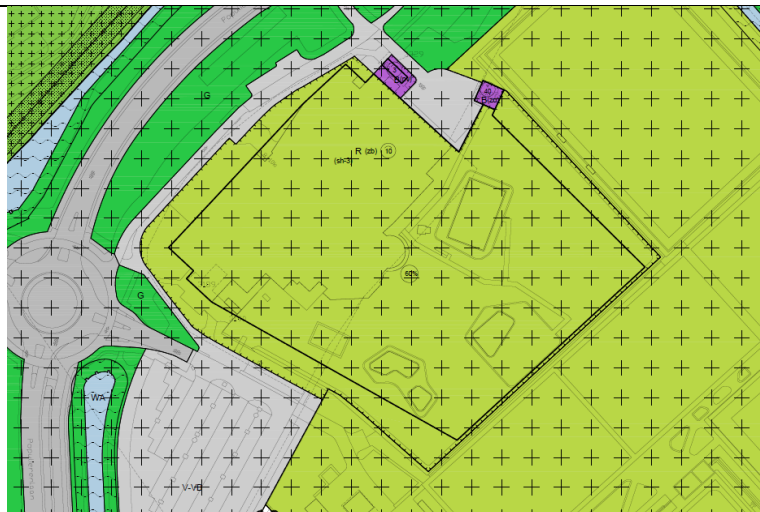
Kruisweg 1



(sh-3) wordt (sh-1)



Sportlaan 8 en 10



(sh-3) wordt (sh-1)

