

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN SCHOONHOVEN NOORD

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is over het voorontwerp plan "Schoonhoven Noord" bestuurlijk vooroverleg gevoerd. Dit heeft 5 reacties opgeleverd.

Daarnaast is op het voorontwerp inspraak verleend. Daartoe heeft het voorontwerp van 6 juni 2012 tot en met 17 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een reactie te geven op het plan. Dit heeft 9 inspraakreacties opgeleverd.

De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Binnen de periode van terinzageligging van het voorontwerp zijn tevens enkele ambthalfwijzigingen aan bod gekomen. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn deze weergegeven.

1. VOOROVERLEGREACTIES:

1. Provincie Zuid-Holland

- a. In paragraaf 4.2.3 wordt geen aandacht besteed aan (de consequenties van) het stiltegebied 'Krimpenerwaard – Albasserwaard'. Verzocht wordt hiervoor een korte toelichting op te nemen.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 4.2.3. zal het stiltegebied worden benoemd en zullen de consequenties van de situering van dit gebied grenzend aan het plangebied kort worden toegelicht.

- b. In paragraaf 4.2.5 van de toelichting van het plan wordt een opsomming gegeven van externe risico's als gevolg van inrichtingen binnen het plangebied, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en buisleidingen. Er dient tevens inzicht te worden gegeven in de ruimtelijke consequenties van plaatsgebonden risico's en de hoogte van groepsrisico's. Ten aanzien van groepsrisicoverantwoording dient aandacht te worden besteed aan de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Gemeentelijke reactie

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Vanuit die hoedanigheid vinden er geen veranderingen plaats in het groepsrisico. Voor potentiële nieuwe ontwikkelingen als aangegeven onder 2.3 van de toelichting op het plan zal steeds bij het in procedure brengen van deze ontwikkelingen de invloed op het groepsrisico worden onderzocht.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

- a. Opgemerkt wordt dat de waterparagraaf in de toelichting erg summier is. Graag ziet zij aanpassing van deze paragraaf, waarbij tenminste ingegaan dient te worden op de volgende thema's:

- waterkeringen en zonerings (Waterveiligheid);
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit;
- onderhoud en rioleringen.

Gemeentelijke reactie

De waterparagraaf wordt aangepast. Hierbij wordt ingegaan op waterkwantiteit, waterkwaliteit, onderhoud en rioleringen. Gelet op deel b. van de vooroverlegreactie (zie hierna) wordt de toelichting uitgebreider aangepast op het thema 'Waterkeringen en zonerings'. De ligging van de bestaande waterkering en beschermingszones langs de primaire watergangen hebben invloed op de bouwmogelijkheden aldaar. In de toelichting wordt een beschrijving van de bouw(on)mogelijkheden op deze gronden gegeven.

december 2012

- b. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de waterkeringen en beschermingszones op de verbeelding niet overal correct zijn aangegeven. Gevraagd wordt om conform een bijgevoegde kaart de waterkering op de verbeelding over te nemen.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal in de bijlagen van de overlegreactie wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding aangepast.

- c. Ten slotte wordt gevraagd rondom de hoofdwatgangen op de verbeelding een beschermingszone van 5 meter op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal in de bijlagen van de overlegreactie wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' op de verbeelding aangepast.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

- a. Er wordt positief geadviseerd over het bestemmingsplan, mits de waterstaatswerkzones van de regionale waterkering correct op de verbeelding worden opgenomen conform de bijlage bij de reactie.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal in de bijlagen van de vooroverlegreactie wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding aangepast.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

- a. Verzocht wordt om de belemmeringstrook voor de gastransportleiding W-501-13, middels de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) weer te geven op de verbeelding en op te nemen in de regels. De belemmeringstrook dient opgenomen te worden ten behoeve van het onderhoud van de leiding. De strook is verder noodzakelijk voor het waarborgen van een veilig en bedrijfzeker gastransport en het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Gezien dit doel, dient de belemmeringstrook in beginsel obstakelvrij te zijn en te blijven.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal in de bijlagen van de vooroverlegreactie wordt op de verbeelding en in de planregels de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. In de toelichting zal een omschrijving van dit artikel worden opgenomen.

- b. Gelet op de gewenste eenduidige en uniforme bestemming en gelet op de veiligheidsaspecten (veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor het gasontvangstation aan de Opweg, wordt verzocht om de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'nutsvoorziening' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation'.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal in de bijlagen van de vooroverlegreactie wordt op de verbeelding en in de planregels de bestemming 'Bedrijf- Gasontvangstation' opgenomen. In de toelichting zal een omschrijving van dit artikel worden opgenomen.

5. Oasen Drinkwater

- a. Aangegeven wordt dat het plangebied ligt in het milieubeschermingsgebied behorende bij de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Een tekening van het betreffende milieubeschermingsgebied en tekst voor aanvulling van de toelichting en de regels zijn als bijlage bij de reactie gevoegd. Verzocht wordt om het milieubeschermingsgebied op de verbeelding aan te geven en de regels op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Conform het kaartmateriaal en tekst in de bijlage van de vooroverlegreactie wordt op de verbeelding het milieubeschermingsgebied aangegeven en in de planregels als een gebiedsaanduiding opgenomen.

2. INSPRAAKREACTIES:

1. Qua Wonen, Postbus 27, Bergambacht inzake de Bollocatie aan de Opweg

- a. Inspreker heeft op basis van het in 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Bollocatie" bouwrecht verkregen voor een woningbouwproject op de Bollocatie. Door ontwikkelingen op de woningmarkt blijft de afzet van woningen achter bij de doelstellingen. Verzocht wordt om de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan, zodat ingespeeld kan worden op de huidige woningmarkt.
1. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen zodat het huidige woningtype 'vrijstaand' voor de vijf woningen aan de Opweg gewijzigd kan worden in 'twee-aaneen-gebouwd' en 'vrijstaand', ten behoeve van de realisatie van één of twee twee-aaneen-gebouwde woningen en één of drie vrijstaande woningen. Het totaal aantal woningen verandert door deze wijziging niet.
 2. De vergroting van de zuidelijk gelegen wijzigingsbevoegdheid voor de Bollocatie, om zodoende op de gronden van de aanvankelijk beoogde twee twee-aaneen-gebouwde woningen aan de Opweg, samen met de reeds binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen vier twee-aaneen-gebouwde woningen, aan te wenden voor negen aaneen-gebouwde woningen. Hierdoor neemt het aantal woningen met maximaal drie toe.

Inspreker geeft hierbij aan dat de woningen passend zijn binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals deze bestuurlijk door de gemeente zijn geaccordeerd ten tijde van de planvorming van de Bollocatie.

Gemeentelijke reactie

De onder punt 1 gevraagde aanpassing is stedenbouwkundig aanvaardbaar en heeft geen gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwcontingent. Wat dit punt betreft neemt de gemeente derhalve een wijzigingsbevoegdheid (Wijzigingsgebied 2) op voor de wijziging van het huidige woningtype 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen-gebouwd'. Als randvoorwaarde voor de wijziging wordt opgenomen dat de nieuwe invulling in overeenstemming moet zijn met het eerder opgestelde stedenbouwkundige plan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan.

De door inspreker onder punt 2 gevraagde wijziging is echter niet wenselijk. Een toevoeging van woningen past niet past binnen het gemeentelijke woningbouwcontingent. Daarnaast leidt de wijziging tot meer woningen en daarmee meer benodigde parkeervoorzieningen welke in het plangebied niet in te passen zijn. Daarnaast is de voorgestelde wijziging stedenbouwkundig niet wenselijk.

2. Verstoep bouwkundigen BV

- a. Inspreker heeft sinds 30 jaar een aannemersbedrijf op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Als gevolg van de (Hinderwet)vergunningverlening uit het verleden, meent inspreker dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' niet toereikend is voor de bedrijfsvoering van zijn bedrijf. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (als bijlage bij de regels gevoegd) in ten hoogste categorie 2. Het bedrijf van inspreker valt in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1, en daarmee bestemd het bestemmingsplan de locatie niet conform het huidige gebruik. Inspreker verzoekt om een planaanpassing, zodat de huidige milieucategorie wordt toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Het bedrijf is legaal gevestigd op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord en heeft een groter bedrijfsoppervlak dan 1000m². Daardoor valt het bedrijf volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 Gelet op het gemengde karakter en de ontsluiting van het terrein, zijn bedrijven die vallen onder categorie 3.1. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zonder meer toelaatbaar. Daarom wordt de functieaanduiding 'aannemersbedrijf' opgenomen op de verbeelding en in de planregels, zodat het gebruik van de gronden ten behoeve van een aannemersbedrijf voortgezet kan worden.

- b. Reactie betreft artikel 5.3.3. In dit artikel wordt parkeren op eigen terrein afgedwongen. Inspreker verzoekt de gemeente om een uitspraak te doen over hoe om te gaan met een mogelijke onbalans tussen het huidige aantal (vergunde) parkeerplaatsen en het aantal parkeerplaatsen, wat middels de in de bijlage opgenomen document 'Parkeernorm en afkoopregeling, beleidsregels ten behoeve van de uitwerking van artikel 2.5.3.6. van de bouwverordening', wordt vereist.

Gemeentelijke reactie

De regeling is opgesteld voor toepassing bij nieuwe gebruiksveranderingen en bouwontwikkelingen en daarmee niet voor situaties waar parkeren reeds plaatsvindt. In de planregels en in de toelichting zal een verduidelijking worden opgenomen om zo verwarring te voorkomen.

3. Catsburg Beheer Maatschappij B.V

- a. Inspreker bezit een bedrijf en bijhorende bedrijfswoning op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Vanwege het toekennen van een apart huisnummer, aparte WOZ aanslagen en riool- en waterschapslasten, is inspreker van mening dat de woning los van het bedrijf kan worden gezien. Inspreker verzoekt de gemeente om, gelijk aan de woonwerkseenheden aan de Achterwetering, de bedrijfbestemming op de woning te wijzigen in een woonbestemming.

Gemeentelijke reactie

Het toekennen van een huisnummer, aparte WOZ aanslagen en riool- en waterschapslasten houdt geen verband met de bestemming van een gebouw. Bovendien is het vanuit milieutechnisch oogpunt niet mogelijk om de genoemde woning als burgerwoning te bestemmen, zonder daarbij mogelijk vergaande gebruiksbeperkingen te stellen aan de gronden waar het bedrijf nu op gesitueerd is en voor de direct omliggende bedrijven. Deze gebruiksbeperkingen zijn niet in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten voor het bedrijventerrein zoals benoemd in de, door de raad op 30 juni 2011 vastgestelde, Verkenningnota Bedrijventerrein Schoonhoven-Noord.

Daarnaast is de stelling van inspreker betreffende de bestemmingswijziging van de bedrijfswoningen boven de werkseenheden aan de Achterwetering niet juist. Ook hier is geen herbesteding doorgevoerd.

4. Delek Nederland B.V.

- a. De reactie betreft het wegbestemmen van het benzinstation aan de Beneluxlaan. Inspreker wenst daar wederom een benzinstation te exploiteren, en verzoekt de rechten uit het bestemmingsplan 'Noord en West' (1982) over te nemen.

Gemeentelijke reactie

In december 2001 is het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Beneluxlaan 1a gesloten met de intentie een nieuw verkooppunt te realiseren op nieuw bedrijfsterrein in Schoonhoven Oost. De benzinepompen met luifel aan de voorzijde van het perceel van Texaco waren gesitueerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Schoonhoven.

Voor het gebruik van gronden van Texaco door de gemeente voor het uitbreiden van het speelterrein van de school 'De Krullebaar' zijn Texaco en de gemeente op 9 december 2003 een gebruiksovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst wordt in artikel 11 verwezen naar een brief van de gemeente d.d. 24 september 2003. Daarin heeft de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen dat bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor het bedrijfsterrein Zevender een verkooppunt voor motorbrandstoffen ter hoogte van de rotonde aan de M.A. Reinaldweg mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is aangegeven dat de gemeente geen eigenaar is van de gronden en daardoor aan Texaco niet het exclusieve recht kon worden gegeven om een verkoop voor motorbrandstoffen te mogen oprichten. De gemeente heeft invulling gegeven aan haar inspanningsverplichting.

De gemeentelijke gronden, welke gebruikt werden voor de exploitatie van de benzinepompen zijn in 2004 heringericht met openbare parkeerplaatsen en groen. De gemeente is niet voornemens de gronden opnieuw in gebruik te geven. Ook bestaat er geen juridische verplichting tot het opnieuw in gebruik geven van de gemeentelijke gronden ten behoeve van de Texaco. Redelijkerwijs is dan ook niet aan te nemen dat binnen de planperiode een nieuwe exploitatie op de betreffende locatie opgestart zal worden.

Meer in het algemeen kan opgemerkt worden dat een brandstofverkoopstation niet als passend wordt beschouwd binnen een overwegend woonmilieu. Dit blijkt uit de inspanningsverplichting welke de gemeente op zich heeft genomen voor de ook door het bedrijf beoogde verplaatsing naar het bedrijfsterrein Zevender.

5. Hevo B.V.

- a. De reactie betreft de groenbestemming op het terrein van het Schoonhovens College, locatie Vliesterweg. Inspreker vraagt om een maatschappelijke bestemming over het gehele terrein. Door deze aanpassing van de bestemming hoeft er in de nabije toekomst bij uitbreidingsplannen geen bestemmingswijziging te worden doorgevoerd.

Gemeentelijke reactie

Reeds in het bestemmingsplan 'Noord en West' uit 1982 zijn deze gronden als geheel voor 'Onderwijsvoorzieningen' bestemd. De huidige grasvelden op het terrein van het Schoonhovens College zijn abusievelijk opgenomen onder de bestemming 'Groen'. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Inzake de locatie van het Schoonhovens College, Albert Plesmanstraat 4.

- b. Er wordt verzocht het bouwvlak van het Schoonhovens College, locatie A. Plesmanstraat 4, op twee punten te wijzigen omwille van twee toekomstige uitbreidingen.
De eerste uitbreiding komt direct grenzend aan de noordzijde van de noordvleugel en heeft dezelfde breedte als de bestaande bebouwing. De bebouwing komt tot aan de noordgrens van het schoolkavel.
De tweede uitbreiding komt direct grenzend aan de voorgevel (noordgevel) bij de hoofdentree van de school. Het omvat het bestaande frame dat van oorsprong bij het oude schoolgebouw is gerealiseerd.
De uitbreidingen bedragen in het totaal circa 420 m².

Gemeentelijke reactie

In het vigerende bestemmingsplan zijn ruime bouwvlakken opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage. Binnen deze regeling passen de gewenste uitbreidingen. Deze regeling wordt opnieuw opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- c. Inspreker constateert dat de bouwhoogten opgenomen in het voorontwerp niet overeenkomen met de feitelijke (vergunde) situatie. De bouwhoogten bedragen 14,6 en 11,4 meter in plaats van 12 en 10 meter.

Gemeentelijke reactie

De verbeelding wordt aangepast zoals verzocht.

6. PLUS Vastgoed BV

- a. Inspreker verzoekt de bestemming 'Detailhandel' toe te kennen aan het perceel waarop de huidige supermarkt, op het bedrijventerrein Noord is gevestigd. Inspreker geeft aan dat de verwachting is om binnen de komende planperiode te verhuizen naar een andere locatie. Voor deze verhuizing zijn intenties uitgesproken, maar er zijn nog geen harde afspraken gemaakt. Doordat de huidige winkel in het voorontwerp geen winkelbestemming meer heeft, zou het in theorie mogelijk zijn dat wanneer de verhuizing niet doorgaat, de bedrijfsvoering op de huidige locatie zal moeten staken.

Gemeentelijke reactie

Beleidsmatig streeft de gemeente Schoonhoven de verplaatsing van de supermarkt na. Alle betrokken partijen hebben hierbij dezelfde intentie. De theoretische mogelijkheid dat verplaatsing niet doorgaat wordt onderkent maar gezien de voortgang in het project en de intentie van partijen is de realiteitswaarde dermate klein geacht zodat een bestemming detailhandel niet wordt opgenomen. Uitgangspunt voor het bedrijfsterrein is geen detailhandel.

7. inspreker 7

- a. Verzocht wordt de bestemming van het gebied gelegen tussen de garage (behorende bij de woning) en het trottoir te wijzigen van 'verkeer' naar 'wonen'. De gronden zijn in eigendom bij inspreker.

Gemeentelijke reactie

De gronden voor de garage maken feitelijk gezien onderdeel uit van het woonerf, gelijk als bij een naast de woning gesitueerde garage de gronden tussen de garage het openbaar gebied bestemd zijn met de bestemming tuin of wonen. Het opnemen van een woonbestemming heeft gevolgen voor beplanting of mogelijke bebouwing met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierdoor bestaat de kans dat het openbare karakter van dit stuk grond verloren gaat. Gelet op het gegeven dat over deze gronden geen recht van overpad geldt en dat de gronden in privaat eigendom zijn is dit acceptabel. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

- b. Inspreker verzoekt het bouwvlak aan de noordkant van de woning te vergroten tot een halve meter uit de perceelsgrens. Op deze manier ontstaat een mogelijkheid om de huidige woning in de toekomst uit te bouwen.

Gemeentelijke reactie

Omdat de noordkant van de woning aan het openbaar gebied grenst is hier geen sprake van een achtererfgebied. Derhalve is het niet mogelijk binnen de kaders van het vergunningvrij bouwen overeenkomstig bijlage 2, artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht, of het bestemmingsplan een uitbouw te realiseren. Het verzoek past tevens niet binnen de gemeentelijke beleidsregels voor de kruimelgevallen overeenkomstig bijlage II, artikel 4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Hierin is opgenomen dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan minimaal 3 meter moet bedragen. Tevens dient de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens gericht naar het openbaar gebied minimaal 1 meter te bedragen. Het is niet wenselijk om de voorgestelde uitbreiding met recht toe te staan in het ontwerp bestemmingsplan 'Schoonhoven Noord'. Geadviseerd wordt ten tijde van een concreet bouwplan contact te zoeken met de gemeente om te bezien of afgeweken kan worden van de beleidsregels en medewerking verleend kan worden op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto bijlage II, artikel 4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht.

- c. Het terrein ten westen van de woning wordt momenteel gebruikt als fietsenstalling voor een onderwijsvoorziening. Dit terrein heeft in het voorontwerp de bestemming 'verkeer' gekregen zonder de aanduiding 'fietsenstalling'. Ten tijde van de vergunningverlening voor de stalling is afgesproken dat de fietsenstalling niet overdekt zou worden uitgevoerd. Verzocht wordt deze afspraak vast te leggen in het bestemmingsplan. Tevens vraagt inspreker het plaatsen van uitzichtverminderende objecten uit te sluiten.

Gemeentelijke reactie

Deze gronden zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer', hierbij is de aanduiding fietsenstalling abusievelijk weggelaten.

Ten tijde van de procedure rondom de vergunningverlening van de fietsenstalling (2011) is gesproken over het feit dat de uitbreiding de laatste mogelijkheid is op het betreffende perceel. Dit is vastgelegd in een overeenkomst. Hierin is ook opgenomen dat het schoolplein vrij wordt gehouden van fietsenstallingen, noodlokalen en andere bouwwerken. Op de verbeelding wordt de aanduiding fietsenstalling opgenomen waarbij vastgelegd wordt dat er geen bebouwing of overkappingen ten behoeve van de fietsenstalling mag worden opgericht.

8. inspreker 8

- a. Op het terrein van de inspreker is een voormalig gemaal gesitueerd. In gesprek met de gemeente is het de inspreker duidelijk geworden dat het gebouw van dit gemaal als bijgebouw bij de woning gezien wordt. Inspreker ageert hier tegen omdat het gemaal op een ander kadastraal perceel staat dan de woning en het gemaal tevens beschikt over een eigen huisnummer.

Gemeentelijke reactie

Het gedeelte van het perceel van inspreker waarop het gemaal staat en de noordelijk daarvan gelegen houtwal liggen in het gebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het gedeelte met de woning en de berging ligt in het gebied van het bestemmingsplan Buitengebied 1992.

Om praktische reden zal het gehele perceel van inspreker worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het voormalige watergemaal heeft tot dusver nog geen andere functie. Vanwege de situering nabij de woning van inspreker is het als bij de woning behorende bouwwerk in de bestemming Wonen opgenomen.

Het gemaal is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit zal met een aanduiding op de verbeelding worden aangegeven.

Het bestemmingsplan regelt geen eigendomssituaties maar enkel de ruimtelijke ordening.

De situering op een ander kadastraal perceel of het toegewezen huisnummer hebben hier geen invloed op. De aanwijzing als bijbehorend bouwwerk zal dan ook niet leiden tot het intrekken van het huisnummer.

- b. Inspreker is voornemens het monumentale gemaal compleet te renoveren. De renovatie zou deels betaald moeten worden vanuit subsidie en deels vanuit toekomstige opbrengsten van dit gebouw. Hiertoe is het van belang dat het gemaal een zo breed mogelijke bestemming (onder meer Wonen, Recreatie, Detailhandel en Horeca) toegewezen krijgt. Het gebouw en de omliggende gronden dienen onder andere gebruikt te kunnen worden voor:
1. een restaurant;
 2. bed en breakfast;
 3. museum;
 4. fietsen- en solexverhuurpunt;
 5. kanoverhuurpunt;
 6. woning (middels een extra verdiepingsvloer);
 7. kinderboerderij;
 8. streekproductenwinkel.

Voor de opslag van de huurfietsen is het noodzakelijk extra bebouwing te mogen realiseren. Voor de gronden (houtwal) gelegen ten noorden van het gemaal en evenwijdig aan het langslopende Vinkenpad wordt onder andere de kinderboerderij beoogd. Onder meer hiervoor is het noodzakelijk een extra brugverbinding tussen het Vinkenpad, de Houtwal en het woonperceel van inspreker aan te leggen. In het noorden is op deze wal een prieeel / trekkershut bedacht. Op het meest zuidelijke puntje, als eerbetoon aan het gemaal, komt de voormalige motor van het gemaal op een sokkel te staan. Direct naast het gemaal wordt een terras ter ondersteuning van de horecafunctie beoogd. Tot slot wordt er langs het fietspad (Vinkenpad) een stalen beugel met een totale lengte van 25 meter beoogd zodat gasten en bezoekers fietsen kunnen plaatsen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente Schoonhoven is welwillend om te kijken naar functieverbreiding. Echter de verkeerskundige situatie en ontsluiting van het perceel op de G.J. van Heuven Goedhartweg staat het opnemen van de gevraagde brede functies in de weg. De recreatieve ambities op het perceel dienen daarom te zijn gericht op de gebruikers van het fietspad (Vinkenpad). Het gebruik van het voormalig gemaal voor lichte horeca (koffie, thee, frisdrank, ijs) acht de gemeente in dat kader een passende functie waarbij het plaatsen van fietsen van bezoekers op eigen terrein dient plaats te vinden.

Fiets- en kanoverhuur dient in een breder verband zoals met het Natuur- en Recreatieschap Krimpenerwaard te worden afgestemd; voor kanoverhuur is ook overleg met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden nodig. Bed & breakfast zou mogelijk zijn middels een afwijkingmogelijkheid die in de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

9. Inspreker 9

Inspreker beoogd samen met de eigenaren van het naastliggende perceel de woningen aan de voorzijde uit te bouwen. Het plan omvat een uitbereiding van 2 meter over de volle breedte van de twee twee-onder-een-kapwoningen. Door de inspreker worden 4 verschillende voorstellen gedaan waarvan twee voorstellen alleen de eerste bouwlaag (begane grond) betreffen. De voorgestelde grootte van de uitbouw is bij beide voorstellen gelijk, enkel de raampartijen verschillen. De andere voorstellen betreffen dezelfde uitbouw aan de voorzijde als in de eerste twee voorstellen is opgenomen maar dan afgedekt met een schuin dak zodat plaatsing van zonnecollectoren mogelijk wordt. Verzocht wordt te onderzoeken wat de mogelijkheden van dit voorstel zijn.

Gemeentelijke reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan Schoonhoven Noord bevat geen regeling voor bebouwing in het voorerfgebied. De door de inspreker voorgestelde uitbouw is daarmee strijdig aan het voorontwerp bestemmingsplan Schoonhoven Noord. Aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Schoonhoven Noord teneinde de beoogde ontwikkeling passend te maken is onder meer vanuit stedenbouwkundige redenen niet gewenst. In tegenstelling tot een uitbreiding met een ondergeschikt bouwdeel wordt met de gewenste uitbouw over de volledige voorgevel de rooilijn verlegd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan de uniforme rooilijn zoals deze in de straat te herkennen is. Aansluiten bij deze rooilijn is van belang om het bestaande rustige straatbeeld te behouden. De beoogde uitbreiding heeft daarnaast invloed op de bestaande groenstructuur en op de bestaande eenheid en rust van de gevelwand aan deze zijde van de straat. Het bestemmingsplan is derhalve niet aangepast in die zin dat daarmee het gewenste bouwplan tot uitvoer kan worden gebracht.

De inspraakreactie heeft er aanleiding toe gegeven tot het opnemen van een erkerregeling in de regels van het bestemmingsplan waarbij over 2/3 van de voorgevel een erker gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 1 meter.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Bedrijven in categorie 3.1 worden specifiek aangeduid op de verbeelding;
- Bedrijventerrein, in de bestemmingsomschrijving wordt 'zakelijke dienstverlening' vervangen voor 'dienstverlening'.
- Bedrijventerrein, in de bestemmingsomschrijving wordt artikel 5 lid 1 sub i aangepast op het gestelde in artikel 5 lid 1 sub j.
- De uitbreiding van de moskee wordt ingepast in het bestemmingsplan;
- De bouwvlakken voor maatschappelijk worden vergroot en voorzien van een bebouwingspercentage conform het geldende bestemmingsplan;
- Voor erkers aan de voorgevel wordt een regeling opgenomen. Uitbouwen tot maximaal 1 meter voor de voorgevel over maximaal 2/3 van de voorgevel worden mogelijk gemaakt;
- De aanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen voor de aanwezige 'beneden-boven' woningen in het plangebied;
- De regeling voor mantelzorg wordt verduidelijkt. Hiervoor wordt aanvullende begrippen in artikel 1 opgenomen.
- De aanduiding op het adres Albert Schweitzerlaan 31 wordt verwijderd;
- De bedrijfswoningen Opweg 92 en 90d worden bestemd voor Bedrijfsterrein. Hierbij wordt uitgegaan van het nu vigerende bestemmingsvlak;
- Het bouwvlak aan de Bergambachterstraat 11 wordt aangepast tot één bouwvlak;
- De bestemmingsregeling voor de snackbar aan de H.A. Schreuderstraat wordt juridisch kloppend gemaakt;
- Aanduidingen worden opgenomen voor de bergbezinkbassins aan de Leeghwaterstraat en de Albert Schweitzerlaan;
- Bouwvlak Adam van Vianenstraat 13 wordt aangepast overeenkomstig het huidige bouwvlak.
- De goot- en bouwhoogte voor de woningen aan de Graafstraat 2 t/m 28 en Jan Lutmastraat 43 t/m 69 wordt aangepast op de gerealiseerde dakopbouwen;
- De afwijkingsregeling van artikel 27 lid d wordt afgestemd op hetgeen is bepaald in artikel 2;
- De bestemming Waterstaat – Waterkering is op basis van de legger van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aangepast.
- De regeling voor ondergeschikte functies wordt bijgesteld.