

Notitie inspraakreacties 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'

Informatiebijeenkomst 30 januari 2019

Op 30 januari 2019 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in Sporthal Den Dam in Heerjansdam over het voorontwerpbestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors. De informatiebijeenkomst is drukbezocht en de hoofdlijnen van de reacties zijn hieronder weergegeven:

1. Dorpsstraat 33 / voormalig gemeentehuis Heerjansdam

Samenvatting opmerkingen:

Door diverse bezoekers zijn vraagtekens gezet bij de voorgenomen ontwikkeling om de locatie van het voormalige gemeentehuis te herontwikkelen naar 19 woonzorgappartementen. Het voormalige gemeentehuis wordt gerenoveerd en omgezet naar twee zorgappartementen en nevenruimten. De niet-karakteristieke aanbouw wordt gesloopt en hier komt een drielaags woongebouw bedoeld voor 17 zorgappartementen en gemeenschappelijk woonkamer. De bezwaren richten zich voornamelijk op het grote volume in verhouding tot de lager liggende grondgebonden woningen. Er zou in Heerjansdam geen behoefte zijn aan dit type woningen.

Gemeentelijk standpunt:

Er is besloten om deze locatie uit dit bestemmingsplan te halen, omdat deze ontwikkeling een eigen ruimtelijke procedure doorloopt.

2. Dorpsstraat 119 / herbouw woning

Samenvatting opmerking:

Door een bezoeker is gevraagd naar de stand van zaken rondom de herbouw van de woning.

Gemeentelijk standpunt:

Het bestemmingsplan voor de herbouw van de woning is onherroepelijk en de vergunning is verleend. De bouw van de woning zal eind dit jaar aanvangen.

3. Dorpsstraat 39 / tuinbestemming

Samenvatting opmerking:

Door een bezoeker is gevraagd de bestemming van de voortuin te wijzigen van tuin naar centrum gelijk zoals dat bij andere woningen in de directe omgeving het geval is.

Gemeentelijk standpunt:

Dit verzoek is logisch, zodat er een lijn ontstaat met de woningen in de directe omgeving, waarvan de voortuin ook in de bestemming Centrum is opgenomen. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

4. Dorpsstraat 39A / tuinbestemming

Samenvatting opmerking:

Door een bezoeker is gevraagd de bestemming van de tuin te wijzigen als gevolg van een kadastrale aanpassing van de perceelsgrenzen.

Gemeentelijk standpunt:

Een klein hoekpunt van het perceel wijzigt van Verkeer – Verblijfsgebied naar Tuin.

5. Insteekhaven / groenbestemming

Samenvatting opmerking:

Door een bezoeker is gevraagd één lijn te trekken in de bestemming van de gemeentelijke groenstrook direct naast de hoekwoningen aan de Insteekhaven.

Gemeentelijk standpunt:

Dit verzoek is logisch en aan beide groenstroken wordt een bestemming Groen toegekend.

6. Woningbouwlocatie Rozenlaan / Heer Janstraat

Samenvatting opmerking:

Gevraag wordt naar de status van deze braakliggende locatie.

Gemeentelijk standpunt:

De gemeente is in gesprek met woningbouwvereniging Heerjansdam om te komen tot een integrale woningbouwontwikkeling op de locatie. Zodra meer bekend is over het woningbouwprogramma zal de omgeving hierover worden geïnformeerd. In het bestemmingsplan zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.

7. Gemeentewerf Heerjansdam

Samenvatting opmerking:

Gevraag wordt naar de status van deze locatie.

Gemeentelijk standpunt:

Gemeente is in gesprek met eigenaar om te komen tot een woningbouwontwikkeling. Zodra meer bekend is over het woningbouwprogramma zal de omgeving hierover worden geïnformeerd. In het bestemmingsplan zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.

8. Centrum en woonbestemming

Samenvatting opmerking:

Gevraag wordt naar de reden dat een onderscheid wordt gemaakt tussen een bestemming Wonen en een bestemming Centrum.

Gemeentelijke standpunt:

De ruime bestemming Centrum is gebaseerd op het voorgaande bestemmingsplan waar deze bestemming ook al was opgenomen voor het centrumgebied en de historische uitlopers van het dijklint. Het overige woongebied heeft een reguliere bestemming Wonen

Per e-mail of schriftelijk ingediende inspraakreacties

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is een aantal inspraakreacties schriftelijk ingediend. De reacties worden hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

Inspiraakreactie 1

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a. Dorpsstraat 62: werkelijke bebouwingsvlak is groter
- b. Dorpsstraat 62/64 zijn twee aparte panden
- c. Dorpsstraat 64 is te groot aangegeven, aan de achterzijde is er overlap met woning Dorpsstraat 66a
- d. Dorpsstraat 66a: bouwvlak ontbreekt
- e. Dorpsstraat 68: bouwvlak is te klein aangegeven, want het loopt verder door naar achteren
- f. De in- en uitrit van nummer 66, 66a en 68 staan ten onrechte als tuin aangegeven
- g. Bijzonder welstandsregime langs het dijklint is summier omschreven. Uitgebreider omschrijven in hoofdstuk gemeentelijk en regionaal beleid.
- h. Voorgesteld wordt het begrip goothoogte duidelijker te omschrijven zodat het meer in lijn komt met de geest van de bepaling. Te denken valt aan het toevoegen van *functionele* goot en de hellingshoek van het bovenliggende dakvlak te maximaliseren tot bijvoorbeeld maximaal 60 graden.

Gemeentelijk standpunt:

- a. *Het bouwvlak ligt op de hoofdmassa. De eenlaagse uitbouw past binnen de erfbouwregeling. Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing.*
- b. *De woningen zijn aaneengesloten en zijn daardoor binnen één bouwvlak opgenomen. Er is daarmee geen aanleiding om twee losse bouwvlakken op te nemen.*
- c. *Het bouwvlak voor de woning op adres 66a is inderdaad te klein weergegeven en wordt aan de achterzijde doorgetrokken voor de gehele bouwmassa. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
- d. *Zie reactie onder c.*

- e. *Het bouwvlak voor de woning op adres 68 is te klein weergegeven en wordt aan de achterzijde doorgetrokken voor de gehele bouwmassa. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
- f. *Een uitrit voor meerdere woningen hoort thuis in een bestemming Centrum. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
- g. *In paragraf 3.3. Gemeentelijk en regionaal beleid is naar aanleiding van deze reactie een meer uitvoerige beschrijving opgenomen van het bijzonder welstandsregime.*
- h. *Het begrip goothoogte volgt uit de wettelijk verplichte standaardbepalingen voor bestemmingsplannen en kan niet worden gewijzigd. Het opnemen van een goot- en bouwhoogte zorgt voor het ontstaan van een hellingshoek. De overige ontwerp vrijheid wordt binnen het kader van welstand voldoende bewaakt.*

Inspraakreactie 2

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a. Het vastgestelde bestemmingsplan Dorpsstraat 28 Heerjansdam is nog niet onherroepelijk en kan daardoor nog niet in dit bestemmingsplan worden verwerkt.
- b. In de bestemming 'Centrum' is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan (artikel 6.1 onder a). Dit is in tegenspraak met de aanwezigheid van woonfuncties op de begane grond bij vrijwel alle bestemmingen 'Centrum' in het plangebied.
- c. In verband met het voorgaande merken wij tevens op dat voor de meeste panden aan de Dorpsstraat niet duidelijk is wat nu eigenlijk de begane grond is, en wat de verdieping is. Veel panden hebben een onderhuis, wat is in die situatie de begane grond en wat is de verdieping? Zijn de verdiepingen van die panden wel geschikt om te bewonen (ze zijn niet voorzien van keuken, badkamers etc)?
- d. Wat is de reden van de formulering in de planregels (artikel 6.2.4 onder a) waarin staat dat bouwwerken ten behoeve van terrassen niet zijn toegestaan behalve terrassen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, gehandhaafd mogen blijven. De formulering suggereert dat er terrassen zijn waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, terwijl deze er niet zijn binnen deze bestemming.
- e. het plan heeft twee verschillende omschrijvingen van lunchroom (zie 'definities' en zie 'staat van horeca').
- f. bij de bestemming Centrum staat bij de specifieke gebruiksregels niet de passage over een functiewijziging en het parkeerbeleid. Deze passage staat wel bij andere bestemmingen, en is dan conform het gestelde in de toelichting. Uiteraard is deze specifieke gebruiksregel met name van belang voor de Centrubestemming waar nogal wat functies zijn toegestaan die op dit moment niet benut worden, het is dus heel vreemd dat deze gebruiksregel hier vergeten is.

Gemeentelijk standpunt:

- a. *De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft dit bestemmingsplan vastgesteld en mag daardoor in dit conceptbestemmingsplan worden verwerkt. Uiteraard volgt de gemeente de uitkomst van deze beroepszaak bij de Raad van State. Voor het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan zal een uitspraak zijn gedaan in voorgaande beroepszaak. Mocht blijken dat het plan of delen er van geen*

rechtskracht krijgen, zal dit direct worden doorgevoerd in de nog lopende bestemmingsplanprocedure.

- b. De toevoeging in de planregels (artikel 6.1 onder a) wordt verwijderd. Daar waar vanuit het geldende bestemmingsplan geen wonen op de begane grond is toegestaan, wordt een specifieke aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen om wonen op de begane grond uit te sluiten. Dit heeft enkel betrekking op de appartementencomplexen met in de plint maatschappelijke en detailhandelsfuncties rondom de Kromme Nering. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.*
- c. In artikel 1 zijn begrippen opgenomen voor 'begane grond' en 'verdieping'. Bij een begane grond is de kelder uitdrukkelijk uitgesloten. Een kelder is dat gedeelte van een gebouw dat onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen. Als een kelder gedeeltelijk onder de grond ligt noemt men dit in Nederland een souterrain. Een souterrain heeft vaak ramen die net boven het maaiveld uitsteken. Voor de helderheid zal tevens de souterrain uitgesloten worden bij het begrip begane grond. Binnen de bestemming 'Centrum' is bepaald dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. Om die reden is de zorg voor het toevoegen van woningen in de verdiepingen niet aan de orde.*
- d. De bepaling in de bestemming 'Centrum' wordt zodanig aangepast, zodat bouwwerken van terrassen niet zijn toegestaan. In een toe te voegen specifieke gebruiksregel worden terrassen uitgesloten. Deze opmerking leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.*
- e. De definitie uit de Lijst van Horeca-activiteiten komt uit het horecabeleid en is volledig door in aard en uitstraling vergelijkbare vormen van lunchroom te benoemen. Aan de definitie in artikel 1.74 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld."*
- f. Terechte opmerking om ook bij de bestemming 'Centrum' deze specifieke gebruiksregels toegevoegd. Dit leidt tot aanpassing van de regels.*

Inspraakreactie 3

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a. het parkeerterrein van de Boomgaardkerk dient geregistreerd te zijn als behorende bij de Boomgaardkerk en dus met een maatschappelijke bestemming. Per heden staat het terrein ingetekend als openbaar gebied, hetgeen niet juist is.*

Gemeentelijk standpunt:

- a. het gehele eigendom van het kerkgenootschap wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Dit leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.*