

Nota van beantwoording

Bestemmingsplan Voormalig tuincentrum Ameide

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Voormalig tuincentrum te Ameide” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het gebied Tiendweg/Hogewaard, op de locatie van het voormalig tuincentrum. De doelstelling van het plan is om het braakliggend terrein te bebouwen met maximaal 19 woningen en twee bedrijfsverzamelgebouwen met maximaal 8 bedrijven.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 18 mei 2012 tot en met 5 juli 2012 ter inzage gelegen. Het lag bij de afdeling Publiekszaken in het gemeentehuis van de gemeente Zederik. Het plan is ook te raadplegen op www.zederik.nl.

Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke reactie.

Onder de kolom 'appellant' en volgnummer staat de naam van degene die een inspraakreactie heeft ingediend met het correspondentieadres. Waar een ander namens de appellant optreedt is dat ook aangegeven.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Gegronde? / aanpassing bestemmingsplan
H.Diepenhorst Tiendweg 1 4235 VW Tienhoven	1	6699	a. De weg Zodeslagen aan het einde doortrekken naar de Tiendweg ten behoeve van veiligheid afname geluidsoverlast vrachtwagens. b. De bedrijfsgebouwen meer richting het zuiden schuiven, zodat de afstand tot de woningen groter wordt. c. De inspreker verzoekt in de bedrijfsunit grenzend aan Hogewaard 15, geen ramen te maken aan de zijde van de Tiendweg (voorzijde van het gebouw) en de zijde aan de Hogewaard 15 (zijkant van het gebouw). d. De inspreker geeft aan dat de bedrijfsunits te hoog zijn. De bedrijfspanden zorgen voor een verslechtering van het uitzicht voor de bewoners aan de Tiendweg en de Griend. e. De inspreker geeft aan dat de bedrijfsunits veel dicht bij de woningen aan de Tiendweg en de Griend komen dan in de huidige situatie. Het woongenot neemt hierdoor af door bijv. geluid- en lichtoverlast f. De inspreker geeft aan dat het ontwikkelen van bedrijfsunits opmerkelijk is gezien de marktontwikkeling en de huidige leegstand van bedrijfsruimtes in de diverse dorpen van de gemeente.	a. De gemeente ziet met inspreker de wens om deze weg aan te leggen. De ingreep behoort echter niet tot dit bestemmingsplan. Het plan is echter zo opgesteld dat op een later moment deze weg alsnog aangelegd kan worden. Het plan houdt er dus wel rekening mee. b. De bedrijfsbebouwing is zo dicht mogelijk tegen het bedrijventerrein Zodeslagen gepland. Met deze opzet kunnen de bedrijven goed worden ontsloten worden en liggen de gebouwen zover mogelijk vanaf de woningen aan de Tiendweg. Dit mede ook in verband met het open houden van een weg als hiervoor onder 'a' omschreven. c. Met het bestemmingsplan wordt niet bepaald waar de ramen van het gebouw komen. Het Burgerlijk Wetboek geeft hier wel richtlijnen voor. Waar de ramen precies komen wordt duidelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden. d. Wij delen de visie niet dat deze gebouwen te hoog zijn. De hoogte en de positie van de bebouwing sluit goed aan bij de bebouwing in de omgeving. Door afscherming van de nieuw te realiseren woningen en het aan te brengen groen is de zichtbaarheid minimaal en bovendien goed ingepast. e. Binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan zijn alleen bedrijven toegestaan van de een lage milieucategorie. Dit betekent dat er bijvoorbeeld geen zwaardere bedrijven zijn toegestaan. Omwonenden zullen straks zeker veranderingen in de omgeving merken door het gebruik van het plangebied voor wonen en voor bedrijven, maar dit zal niet leiden tot onacceptabele overlast. f. Net als de inspreker zien wij dat de markt op dit moment, zomer 2012, niet goed is. Echter, de planhorizon is 10 jaar. In Ameide is reeds meer dan 15 jaar geen bedrijfsgrond uitgegeven. In Ameide is geen grote behoefte aan grootschalige bedrijfslocaties. Wel is er een jonge groep zelfstandige ondernemers welke enkele jaren goed draaien	De inspraakreacties leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Inspiraakreactie	Antwoord gemeente	Gegronde? / aanpassing bestemmingsplan
				en graag een kleine tot middelgrote bedrijfsunit zouden willen betrekken. Inmiddels is er een lijst met circa 8 potentiële kandidaten voor de bedrijfsunits. Daarnaast zullen enkele lokale beleggers instappen, waardoor verhuuraanbod ontstaan. Ook dit voorziet in een behoefte. De initiatiefnemer gaat er daarom van uit dat hij de komende jaren de bedrijven kan verkopen/verhuren en wij delen die visie .	
Fam. Gons-Wink De Griend 2b Tiendhoven	2	6698	Idem	Idem	Idem
Fam. Muldehuysen Tiendweg 2 Tienhoven	3	6697	Idem	Idem	Idem
J. Lakerveld Tiendweg 6 4235 VW Tienhoven	4	6696	Idem	Idem	Idem
D. de Hoog Tiendweg 3 4235 VW Tienhoven	5	6695	Idem	Idem	Idem
T. Boogert Tiendweg 7 4235 VW Tiendhoven	6	6693	Idem	Idem	Idem
S de Hoop Tiendweg 5 4235 VW Tienhoven	7	6693	Idem	Idem	Idem
Fam. Beijen Hogewaard 15 4233 VX Ameide	8	6692	Idem	Idem	Idem
Fam. Snijders De Griend 2a Ameide	9	6691	Idem	Idem	Idem
Provincie Zuid-Holland L.M.M. van Herpt	10	6492	a. De inspreker mist de verantwoording van de gewenste woningvoorraadtoename van de gemeente. Onderdeel van de verantwoording is een verwijzing naar de vereiste	Het plan sluit aan op de vraag zoals die door de markt wordt gesignaleerd. De verkopende makelaar geeft aan dat starterswoningen gewild zijn. Er hebben zich al meer	a. De reactie is gegrond en is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Inspiraakreactie	Antwoord gemeente	Gegronde? / aanpassing bestemmingsplan
Postbus 90602 2509 LP Den Haag			regionale afstemming zoals bedoeld in artikel 6 van de verordening Ruimte	gegadigden voor het plan aangemeld dan het aantal nieuwe woningen dat is opgenomen in het plan. In deze marktomstandigheden is dit een teken dat de behoefte aan extra woningen in Ameide aanwezig is. Op 9 oktober 2012 hebben de wethouders in het portefeuilleoverleg Wonen het plan besproken. Zij hebben akkoord gegeven en hiermee is de regionale afstemming gerealiseerd.	
Waterschap Rivierenland H.A.J.Smeets Postbus 599 4000 AN Tiel	11	6615	a. De inspreker geeft aan dat de exacte locatie van de waterbergingsopgave van 143 m³ niet wordt aangegeven. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en waar deze waterbergingsopgave kan worden opgelost. b. De inspreker verzoekt een beschermingszone op te nemen voor de rioolpersleiding die door het plangebied loopt. c. De inspreker verzoekt de benaming van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering aan te passen. De zone is niet bedoeld voor de waterkerende werking, maar als onderhoudsstrook.	a. In het plan wordt uitgegaan van het graven van een watergang aan de zuid-west kant van het plangebied. Deze watergang heeft een oppervlakte van circa 240 m² en biedt hiermee voldoende ruimte om de capaciteit voor de waterbergingsopgave op te vangen. b. In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming opgenomen voor de Rioolpersleiding. c. De naam van de dubbelbestemming wordt aangepast van Waterstaat-Waterkering naar Waterstaat-Waterlopen.	a. De reactie is gegrond en is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan b. De reactie is gegrond en is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. c. De reactie is gegrond en is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.