

Nota van Inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Kern Vuren 2011

Gemeente Lingewaal

Asperen, 10-01-2012

Inhoudsopgave

Inspraakreacties.....	4
Aanpassingen n.a.v. de inspraakreacties.....	7
Vooroverlegreacties	8
Aanpassingen n.a.v. vooroverlegreacties.....	8
Ambtelijke aanpassingen	9

Inspraakreacties

Nr./Datum	Opmerkingen	Beantwoording
1. 1082 18-10-2011	1. U vraagt of u een tuinhuisje van 4 bij 4 meter kan plaatsen in uw tuin aan Gaalwaard 14.	1. Uw woning ligt buitendijks en heeft daarom een bijzondere regeling voor bouwen. Op uw perceel mag maximaal 287 m2 aan bebouwing aanwezig zijn. Op uw perceel is een woning van 200 m2 en een bijgebouw van 57 m2 aanwezig, zodat u nog maximaal 30 m2 bebouwing mag toevoegen. Het tuinhuisje past zodoende binnen de regels van dit bestemmingsplan.
2. 1100 20-10-2011	2. U verzoekt de pastorie, gelegen aan Mildijk 123, de functie woonhuis te geven. 3. U verzoekt de toren, gelegen aan de Mildijk, een maatschappelijke functie toe te kennen.	2. Het bestemmingsplan wordt conform uw verzoek aangepast. De woning krijgt de bestemming Wonen – 1. U dient er wel rekening mee te houden dat binnen de bestemming Maatschappelijk geen nieuwe woning kan worden opgenomen. 3. De kerk aan Mildijk 119 is opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. De kerktoeren ligt wel binnen de maatschappelijke bestemming maar heeft geen bouwvlak of aanduiding. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming met uw verzoek aangepast zodat de kerktoeren wel wordt toegestaan.
3. 1155 4-11-2011	4. U merkt op dat het bouwvlak op het perceel van Redoute 7 niet om de gehele woning is opgenomen, wat een beperking van de bouwmogelijkheden inhoudt. 5. U vraagt zich af waarop de archeologische waarde WR-A1 op de achterzijde van het perceel Redoute 7 is gebaseerd. 6. U vraagt zich af waarom de zone waterstaat waterkering is uitgebreid ten opzichte van het vigerende plan. 7. U vraagt zich af waarom binnen de zone Waterstaat-Waterkering voor	4. Het bestemmingsplan Vuren-West betrof een ontwikkelingsgericht plan welke een nieuwbouwwijk mogelijk maakte. Dat bestemmingsplan is daarom flexibel opgezet. De locatie van de woningen is alleen begrensd door in de voorschriften een aantal beperkingen aan te geven. Inmiddels is de wijk gerealiseerd en kunnen de woningen volgens de gebruikelijke methodiek worden bestemd, namelijk met een bouwvlak om de bestaande woning. Op het betreffende perceel is het bouwvlak om de woning gelegd. Het deel van de woning wat niet in het bouwvlak is opgenomen, betreft een aangebouwd bijgebouw. Dit valt binnen de erfaanduiding en hoeft niet binnen het bouwvlak worden opgenomen. 5. De toekenning van de bestemming Waarde-Archeologie 1 is gebaseerd op het gemeentelijke archeologische beleid. Dit beleid is zonder aanpassingen overgenomen in het bestemmingsplan. De betreffende zone is overigens vrijwel even groot op uw perceel als bij de buurpercelen, namelijk circa 6 meter vanaf de perceelsgrens. 6. De betreffende dubbelbestemming is op de juiste gronden opgenomen, namelijk over de kernzone en de beschermingszone van de Waaldijk. In het vigerende bestemmingsplan is waarschijnlijk alleen de kernzone bestemd, maar dat is niet in overeenstemming met de Keur. 7. Voor werkzaamheden in de keurzones van het waterschap is altijd een watervergunning van het waterschap vereist. Voorkomen moet worden dat een activiteit

	werkzaamheden naast een omgevingsvergunning, waarbij het waterschap om advies gevraagd moet worden, tevens een watervergunning moet worden aangevraagd. 8. U vraagt of het historische sluisje aan de Poldersekade niet apart weergegeven moet worden. 9. U geeft aan dat de parkeerplaats aan de Poldersekade niet moet worden bestemd als water, maar dat de naastgelegen overloopkuil beter deze bestemming kan krijgen.	mogelijk is op grond van het bestemmingsplan, maar niet op grond van de Waterwet. Daarom is voor het afwijken van het verbod voor het bouwen ten behoeve van de samenvallende bestemmingen advies van de waterbeheer noodzakelijk (artikel 22.3). Het omgevingsvergunningstelsel in de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is echter overbodig, vanwege de bescherming die de Waterwet reeds biedt. 8. De bedoelde sluis is niet meer in gebruik, noch door de gemeente noch door het waterschap. Het hoeft daarom niet op de verbeelding te worden opgenomen. 9. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de opmerking.
4. 1171 8-11-11	10. U maakt bezwaar tegen het ontwikkelen en realiseren van appartementen op de locatie Dorpsstraat 4 en 6.	10. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de plannen voor Dorpsstraat 4 en 6 nog niet opgenomen. Naar verwachting worden deze meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment kunnen wij nog niet vooruitlopen op deze plannen, omdat deze nog niet definitief zijn.
5. 1184 9-11-11	11. U geeft aan dat op Enk 20B geen kinderdagverblijf maar een tijdelijke peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang is gevestigd. 12. U vraagt zich af hoe hoog de vier grondgebonden woning op Enk 20A worden en of deze niet op de locatie Enk 20B worden gebouwd. 13. U vraagt zich af waarom de peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang niet op de verbeelding zijn opgenomen.	11. Voor de locatie Enk 20B is een tijdelijke ontheffing verleend voor het vestigen van een peuterspeelzaal. De tekst in de toelichting wordt overeenkomstig uw opmerking aangepast. 12. De maximale hoogte is gerelateerd aan de naastliggende woningen aan Enk 22 en verder, namelijk een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Op de verbeelding is met een arcering weergegeven op welke locatie door middel van een wijzigingsbevoegdheid de woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Overigens wordt deze begrenzing aangepast zodat een ruimer gebied kan worden meegenomen in de herbestemming. 13. Voor de peuterspeelzaal is een tijdelijke ontheffing voor 5 jaar verleend. Na afloop van deze periode moet de situatie weer worden hersteld zoals deze voorheen was. Door de peuterspeelzaal op de verbeelding op de nemen ter plaatse van Enk 20B zou de tijdelijke ontheffing worden omgezet in een permanente.
6. 1185 9-11-11	14. U vraagt zich af of de inspraakprocedure alleen wordt gehouden om aan de wet te voldoen.	14. Voor bestemmingsplannen is het houden van een inspraakprocedure niet wettelijk verplicht. De gemeente heeft echter een inspraakverordening vastgesteld om een ieder toch een extra gelegenheid te bieden een reactie te geven op het bestemmingsplan.

	15. Uw overige vragen hebben betrekking op de ontwikkeling van appartementen op de locatie Dorpsstraat 4 en 6.	15. zie antwoord 10.
7. 1186 9-11-11	16. U verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op de percelen Dorpsstraat 8 en Elzenlaan 1 en een deel van de gemeentelijke gronden conform eerder gemaakte afspraken. 17. U verzoekt het bouwvlak ter plaatse van Dorpsstraat 8 te vergroten richting oostzijde. 18. U geeft alvast aan dat u bezwaar zult maken op het inpassen van de plannen van Dorpsstraat 4 en 6 in het bestemmingsplan. 19. U heeft in uw brief een aantal verzoeken en voorstellen opgenomen ten aanzien van de herontwikkeling van Dorpsstraat 4 en 6.	16. Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig uw verzoek aangepast, in overeenstemming met onze brief verzonden op 29 juli 2011. 17. Uw verzoek past binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast conform uw verzoek. 18. zie antwoord 10. 19. Uw overige opmerkingen hebben betrekking op de planontwikkeling van Dorpsstraat 4 en 6 en worden afzonderlijk behandeld.
8. 1194 Verzonden 9-11-11; ingekomen 10-11-11	20. U maakt bezwaar tegen het bouwen van 4 woningen op perceel Enk 20 en 20A.	20. Wij achten het wenselijk de optie open te houden om hier woningbouw mogelijk te maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Herbestemming van de locatie voor woningen past in de omgeving, die voornamelijk gekenmerkt wordt door woningen. Het is van belang dat de woningen aansluiten op de hoogte en uitstraling van de omliggende woningen. In het kader van de wijzigingsprocedure moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan, waaronder de stedenbouwkundige inpassing en de toets aan het woningbouwprogramma.
9. 1196 Verzonden 8-11-11; ingekomen 10-11-11	21. U geeft aan dat uw woning lager is komen te liggen ten opzichte van het dijklichaam door de dijkverzwaringen en dat door de definitie van het peil de bouw- en goothoogte niet meer kloppen. 22. U verzoekt het bestemmingsvlak bij uw woning te vergroten met twee stukken, omdat deze in uw bezit zijn. 23. U vraagt zich af hoe bij uitbreiding van uw woning aan de achterzijde de goot- en bouwhoogte wordt bepaald	21. Omdat uw woning in de dijk ligt tot 2 meter onder de kruin van de dijk is uw peil gelijk aan de kruin van het aanliggende dijklichaam. De goot- en bouwhoogte van uw woning hoeven niet te worden aangepast, te meer daar op grond van artikel 24 Algemene bouwregels de bestaande afstanden en maten aangehouden mogen worden. 22. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform uw verzoek. 23. De goot- en bouwhoogte is gerelateerd aan het peil, welke is gerelateerd het kruin van de weg. Dit bestaande peil geldt ook voor uitbreidingen bij woningen. Overigens mag op het adres nog maximaal 10 m2 worden gebouwd, omdat reeds een woning met een oppervlakte van circa 50 m2 en een tuinberging met een oppervlakte van 18 m2 aanwezig zijn.

Aanpassingen n.a.v. de inspraakreacties

1. Mildijk 123: De bestemming van de woning aan Mildijk 123 wordt gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen -1 met aangepast bouwvlak en erfaanduiding.
2. Mildijk 119: De kerktoren krijgt een bouwvlak met bouwhoogte 20 m toegestaan.
3. Regels artikel 22 Waterstaat-Waterkering: artikel 22 lid 4 Omgevingsvergunning wordt verwijderd.
4. Poldersekade: de bestemming van de parkeerplaats gesitueerd ten noordoosten van Poldersekade 14 wordt gewijzigd van water naar verkeer. De watergang direct ten noorden van Poldersekade krijgt de bestemming Water.
5. Toelichting paragraaf 4.2.2 Enk 20a en 20b: de tweede zin wordt gewijzigd in: "Deze peuterspeelzaal is nu tijdelijk gevestigd aan Enk 20b".
6. Dorpsstraat 8: het bouwvlak wordt in oostelijke richting vergroot.
7. Waaldijk 66: de woonbestemming wordt vergroot met twee percelen.
8. Het begrip 'peil' onder sub d wordt gewijzigd in: "in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld".

Vooroverlegreacties

Nr./Datum	Vooroverlegpartner	Opmerkingen	Beantwoording
1. 1126 26-10-2011	Waterschap Rivierenland C.A.J. Gejas-Josten Postbus 599 4000 AN Tiel	1. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	1. Bedankt voor uw reactie.
2. Mondeling 7-11-2011	Gasunie D. van Daalen Postbus 444 2740 AK Waddinxveen	2. Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan geen risicoberekening voor de invloedssfeer van de buiten het plangebied gelegen gasleiding is opgenomen.	2. In de toelichting het bestemmingsplan wordt een verantwoording van het groepsrisico in verband met de gasleiding opgenomen.

Aanpassingen n.a.v. vooroverlegreacties

1. De paragraaf externe veiligheid van de toelichting wordt aangevuld met de berekening van het groepsrisico.

Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

1. In paragraaf 1.4 wordt aan de tabel toegevoegd het bestemmingsplan 'Kom Vuren, herziening Waaldijk 70', vastgesteld op 10 maart 2011.
2. De paragraaf externe veiligheid wordt aangepast naar aanleiding van de memo van de regio Rivierenland.
3. De notitie Akoestiek wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd i.p.v. bij de regels.
4. De tekst van paragraaf 4.2.4 wordt vervangen door:

“Aan de Dorpsstraat 4 zit het voormalige gemeentehuis, deze staat nu leeg, en aan Dorpsstraat 6 zat het installatiebedrijf Fa. P. Tromp. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een appartementencomplex van 22 koop- en huurwoningen met in de plint een publieke functie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is de ontwerp - omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd op 19 januari 2012. De omgevingsvergunning is verleend op p.m. 2012. Het appartementencomplex is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Centrum, met een bouwvlak ter plaatse van de toekomstige bebouwing. Het gebouw krijgt een goot- en bouwhoogte van 13,5 m.”
5. De tekst in hoofdstuk 7, economische uitvoerbaarheid, is aangepast naar: “Het bestemmingsplan bevat met uitzondering van enkele nieuwe ontwikkelingen geen nieuwe directe bouwmogelijkheden. Voor deze ontwikkelingen is met de betreffende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen is verder niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.”

Regels

6. Aan de regels wordt de bijlage parkeernormen toegevoegd.
7. In artikel 28 eerste zin wordt de volgende zinsnede “waarbij meer dan 1 woning per bouwperceel wordt toegestaan” gewijzigd in “waarbij een woning per bouwperceel wordt toegevoegd”.
8. In de bestemming Centrum wordt een regeling opgenomen voor het toestaan van uitstekende delen zoals balkons.

Verbeelding

9. Het bouwvlak om de woningen aan Redoute 5 en 9 zijn aangepast, zodat de bijgebouwen niet meer binnen het bouwvlak liggen.
10. Het IDN nummer op de verbeelding wordt aangepast (BpVrnkern i.p.v. BPVurkern).
11. Het label A ter plaatse van de bestemming Groen wordt gewijzigd in label G.
12. Conform het handboek wordt bij de woningen aan de westzijde van de Inundatie de bestaande zijgevelbouwgrens aangehouden bij het bepalen van het bouwvlak. Dat betekent dat alle bouwvlakken aan de Inundatie naar het noorden dan wel het zuiden worden uitgebreid.
13. Gaalwaard 12: bouwvlak en afmetingen wordt aangepast in overeenstemming met de vergunde situatie.
14. Mildijk 119: De maximale goot- en bouwhoogte van 20/20m wordt uit het bouwvlak verwijderd.
15. Waaldijk 70a en 71: De bestemming van de woningen Waaldijk 70a en 71 wordt gewijzigd van Wonen – 1 naar Wonen – 2.
16. Dorpsstraat 4-6: ter plaatse worden de ontwikkelingen meegenomen conform de ruimtelijke onderbouwing en bouwplan zoals deze zijn ingediend als omgevingsvergunning.