

Aan de Raad

Made, 26 februari 2013

Agendapuntnummer: 12

Raadsvergadering 21 maart 2013	Registratienummer: 13int00801 Casnr: 13.00277
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe (NL.IMRO.1719.5bp12kernlzwaluwe-vg01)	

Portefeuillehouder: A.J.G. Oomen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota zienswijzen 3. Nota ambtshalve wijzigingen	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe 2. alle ingekomen zienswijzen 3. Verslag en advies hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 19.02.13
--	--	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn binnen de gestelde termijn vier zienswijzen tegen het plan ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

In het kader van de wens om te komen tot actualisering en uniformering van bestemmingsplannen is de gemeente in 2011 gestart met de uitvoering daarvan. De raad besloot voor de kernen Lage Zwaluwe, Made, Wagenberg en Drimmelen kernplannen op te stellen. De actualisatieplicht vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening die gemeenten verplicht uiterlijk in juli 2013 over een actueel juridisch planologisch kader te beschikken voor hun grondgebied.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Bij het opstellen van de nieuwe kernplannen is er naar gestreefd voor elk bestemmingsplan dezelfde begrippen en bestemmingsregelingen te hanteren, zodat elke kern eenzelfde interpretatie van de regels van het bestemmingsplan kent. Op deze wijze is bewerkstelligd dat in elk bestemmingsplan eenduidig wordt geregeld wat maximaal aanvaardbaar wordt bevonden aan functies en bebouwingsmogelijkheden zodat het toepassen van aanvullende procedures (om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan) zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen (in de vorm van nieuwe woningbouw of bedrijfslocaties) mogelijk worden gemaakt en dat de bestaande planologische situatie in het

bestemmingsplan wordt vastgelegd conform de nieuwe wettelijke vereisten. Een aanpassing van de regels heeft daarvoor plaatsgevonden.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" van 23 november 2012 tot en met 3 januari 2013 ter inzage gelegen. Hiervan is op 22 november 2012 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van tervisielegging is door de volgende personen schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.

1. Mureau Advies, Scheerbiesstraat 6, 4845 PL Wagenberg namens cliënt dhr. A.C. Quirijns, Brugdam 5 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 20 december 2012, ingekomen 21 december 2012;
2. Havenland, dhr. F. Helsloot, De Vlashoven 48, 2211 WP Noordwijkerhout namens cliënt fam. Crezée, Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 27 december 2012, ingekomen 28 december 2012;
3. Dhr. G. Ansems, Groenendijk 2a, 4926 RG Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 2 januari 2013, ingekomen 2 januari 2013;
4. EBR, dhr. A. van den Elshout, Biesboschweg 5, 4926 SJ Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 3 januari 2013, ingekomen 3 januari 2013.

Ontvankelijkheid

Alvorens wordt overgegaan tot een inhoudelijke toetsing van de ingebrachte zienswijzen, dient te worden onderzocht of reclamanten met hun zienswijze ontvankelijk zijn. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft eenieder het recht binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan. Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Hoorzitting

Binnen de gemeente Drimmelen komt een hoorcommissie bestemmingsplannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerp bestemmingsplan hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening hieraan zijn betrokkenen op 19 februari 2013 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten genoemd onder 3 en 4 te weten de heer G. Ansems en de heer A. van den Elshout (EBR), hebben van deze geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Alle overige reclamanten hebben wel gebruik gemaakt van de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag en advies van deze zitting zijn voor u ter inzage gelegd.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en door te voeren ambtshalve wijzigingen

In de bijlage treft u een nota zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die eveneens bij de opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

Eerst wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Hierop volgend wordt beoordeeld of de ingebrachte zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen leiden.

Tevens treft u in de bijlage aan een voorstel tot het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Doordat het plan conserverend van aard is en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn meegenomen, is getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisieplus en provinciale verordening Ruimte. De begrenzingen zijn afgestemd met die van het bestemmingsplan Buitengebied.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente Drimmelen initieert de uniformering en actualisatie van bestemmingsplannen en wordt daarin ondersteund door stedenbouwkundig bureau Compositie 5 uit Breda.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog officieel beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden.

RESUMEREND

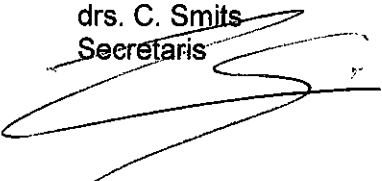
De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie bestemmingsplannen geformuleerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

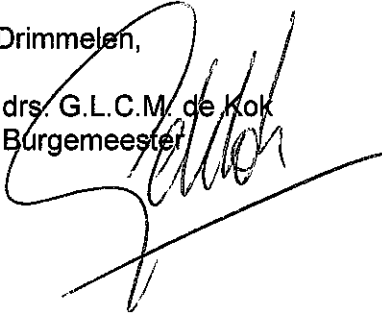
1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 1.4, 2.3 en 4.1 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "kern Lage Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.5bp12kernLzwaluwe-on01 naar NL.IMRO.1719.5bp12kernLzwaluwe-vg01;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

drs. C. Smits
Secretaris



drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester



De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het ontwerp bestemmingsplan Made Oost, zoals deze met ingang van 23 november 2012 tot en met 3 januari 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. Mureau Advies, Scheerbiesstraat 6, 4845 PL Wagenberg namens cliënt dhr. A.C. Quirijns, Brugdam 5 te Made, bij schrijven d.d. 20 december 2012, ingekomen 21 december 2012;
2. Havenland, dhr. F. Helsloot, De Vlashoven 48, 2211 WP Noordwijkerhout namens cliënt fam. Crezée, Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 27 december 2012, ingekomen 28 december 2012;
3. Dhr. G. Ansems, Groenendijk 2a, 4926 RG Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 2 januari 2013, ingekomen 2 januari 2013;
4. EBR, dhr. A. van den Elshout, Biesboschweg 5, 4926 Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 3 januari 2013, ingekomen 3 januari 2013.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2013;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan als de zijne beschouwt;

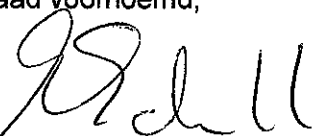
gelet op; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 1.4, 2.3 en 4.1 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.5bp12kernizwaluwe-on01 naar NL.IMRO.1719.5bp12kernizwaluwe-vg01;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 21 maart 2013

de raad voornoemd,


mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers griffier drs. G.L.C.M. de Kok voorzitter

2



Amendement

De raad van de gemeente Drimmelen in vergadering bijeen op 21 maart 2013;

Gelezen hebbende het raadsvoorstel nr. 12 over het onderwerp "Vaststelling bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe;

Overwegende dat:

1. het bebouwingspercentage thans 60% bedraagt met een vrijstelling van 10%;
2. verruiming van dit percentage gewenst is in verband met de behoefte aan minder regelgeving;
3. in het conceptbestemmingsplan onder bouwregels in artikel 17.2.1.b thans geregeld is dat per bouwperceel Wonen het bebouwingspercentage niet meer dan 80% mag bedragen;
4. het bebouwingspercentage van 80% kan leiden tot meer klachten en/of bezwaren van burgers;

Stelt voor het besluit als volgt te amenderen:

Aan het raadsbesluit punt 3 aan toe te voegen: 'met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel Wonen niet meer dan 70% mag bedragen'.

Made, 21 maart 2013

Fractie Lijst Harry Bakker.

Groen Drimmelen (VP / D66)

VVD

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het ontwerp bestemmingsplan Made Oost, zoals deze met ingang van 23 november 2012 tot en met 3 januari 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. Mureau Advies, Scheerbiesstraat 6, 4845 PL Wagenberg namens cliënt dhr. A.C. Quirijns, Brugdam 5 te Made, bij schrijven d.d. 20 december 2012, ingekomen 21 december 2012;
2. Havenland, dhr. F. Helsloot, De Vlashoven 48, 2211 WP Noordwijkerhout namens cliënt fam. Crezée, Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 27 december 2012, ingekomen 28 december 2012;
3. Dhr. G. Ansems, Groenendijk 2a, 4926 RG Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 2 januari 2013, ingekomen 2 januari 2013;
4. EBR, dhr. A. van den Elshout, Biesboschweg 5, 4926 Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 3 januari 2013, ingekomen 3 januari 2013.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2013;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan als de zijne beschouwt;

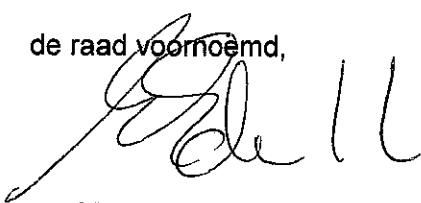
gelet op; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

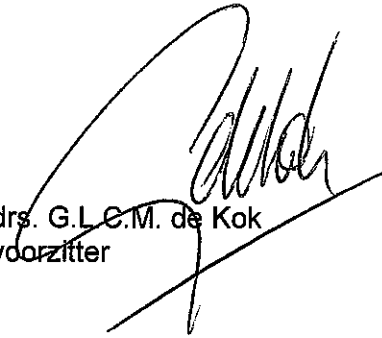
1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 1.4, 2.3 en 4.1 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, *met dien verstande dat het bebouwingspercentage Wonen niet meer dan 70% mag bedragen*;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.5bp12kernlzwaluwe-on01 naar NL.IMRO.1719.5bp12kernlzwaluwe-vg01;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 21 maart 2013

de raad voornoemd,



mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers
griffier



drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"

In het kader van een ruimtelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe heeft het ontwerp-plan van 23 november 2012 tot en met 3 januari 2013 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

12 ink09630	1. Mureau Advies, Scheerbiesstraat 6, 4845 PL Wagenberg namens cliënt dhr. A.C. Quirijns, Brugdam 5 te Made.	21 december 2012	
1.1	De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan voor het perceel sectie I 1765 is in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in een bestemming Tuin. Deze bestemming ligt niet voor de hand. Het perceel heeft van oudsher een woonbestemming en is gelegen in de woonomgeving van Lage Zwaluwe. De bestemming Wonen is het best passend.	Het perceel wordt gebruikt als moestuin en om die reden is de bestemming Tuin gerechtvaardigd. Van een woonbestemming op het perceel is geen sprake meer. Uit de hoorzitting d.d. 19 februari 2013 is naar voren gekomen dat tot 1973 op dit perceel een woning heeft bestaan, welke door brand is verwoest. Aan iets wat 40 jaar geleden is geëindigd kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Ook in het voorgaande bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe uit 2001 had het perceel reeds een andere bestemming dan wonen namelijk de bestemming Verblijfsgebied. Door reclamant is bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe uit 2001 het verzoek tot het oprichten van een woning gedaan. Dit verzoek is destijds al door de gemeente afgewezen.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
1.2	Reclamant heeft nog immer het concrete voornemen de woning te herbouwen. Er wordt verzoekt aan het perceel een bestemming Wonen toe te kennen met een aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied. Een bouwvlak kan dan later mogelijk aan het perceel worden toegekend d.m.v. een afzonderlijke planologische procedure.	Zoals onder 1.1. reeds verwoord is het verzoek van reclamant in 2001 bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe reeds afgewezen. Van overgangsrecht was destijds geen sprake meer, omdat de woning reeds lange tijd niet meer aanwezig was. Overigens is reeds bij de opstelling van dit nieuwe bestemmingsplan aangegeven dat voor nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan geen plaats is. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 21 maart 2013

1.3	Aangezien in het verleden op een soortgelijk perceel, gelegen in noordwestelijke richting aan dezelfde Onderstraat, toestemming is verleend voor het bouwen van een nieuwe woning, wordt verondersteld dat dit verzoek past binnen de beleidskaders van de gemeente Drimmelen.	Elk verzoek staat op zich zelf en laat zich in de regel niet één op één met elkaar vergelijken. Op het perceel sectie I 1533 is met behulp van een artikel 19, lid 2 vrijstellingsprocedure in 2008 de bestemming omgezet van Bedrijfsdoeleinden naar Woondoelinden. Hier heeft een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag gelegen. De uitgangspunten voor medewerking zijn dan ook niet vergelijkbaar. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 1.2.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk
1.4	Het toegekende bouwvlak aan de Brugdam 5 doet geen recht aan de feitelijke situatie. Het bouwvlak dient alle permanente voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf te omvatten. De bestaande en nog aan te leggen erfverharding rondom de nieuwe schuur dient binnen het bouwvlak gelegen te zijn en hetzelfde geldt voor aanwezige bijgebouwen. Verzoekt wordt om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.	Het toegekende bouwvlak is inderdaad te krap weergegeven op de verbeeldingskaart. De voorgestelde bouwvlakbegrenzing is te strak rondom de nieuwe schuur gelegd en biedt verder weinig tot geen bewegingsruimte. Om die reden kan worden ingestemd met een wat ruimere bouwvlakbegrenzing, zoals weergegeven op de bijlagetekening.	Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.
13 ink00084	2. Havenland, dhr. F. Helsloot, De Vlashoven 48, 2211 WP Noordwijkerhout namens cliënt fam. Crezée, Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe.	28 december 2012	
2.1	Op de bestaande camping horen 40 stacaravans wegens het ontbreken van luxe en uitstraling niet meer thuis. Een facelift met 16 levensloop bestendige woningen voorziet meer in een behoefte. Verzoekt wordt dit planologisch mogelijk te maken in het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.	Reeds in de inleiding van de opgestelde plantoelichting staat verwoord dat het op te stellen bestemmingsplan in principe conserverend van aard is. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen worden hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte ruimtelijke procedures dienen te worden doorlopen. Het verzoek om 40 stacaravans te vervangen door 16 levensloop bestendige woningen wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve niet in dit plan worden meegenomen. Het verzoek van reclamant wordt meegenomen in de havenvisie welke op dit moment door de gemeente wordt opgesteld. In deze thans in voorbereiding zijnde visie, worden alle ideeën en belangen binnen de haven integraal afgewogen en zal moeten blijken of voorgestelde ideeën kansrijk zijn.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
2.2	Het bouwvlak dient hiervoor te worden uitgebreid. Het gehele lichtgroene gebied dient in de verbeelding te worden opgenomen als bouwvlak en in de regels artikel 12 kan worden vastgelegd dat het hier gaat om maximaal 16 woningen met een bijbehorende maximale bouwhoogte van	Er wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 2.1.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 21 maart 2013

2.3	7 meter. De camping is aangeduid als dagrecreatieve voorziening. Dit is feitelijk onjuist en de camping zou eerder een aanduiding verblijfsrecreatie moeten krijgen. Verzocht wordt evenwel een stap verder te gaan en de nulrempelwoningen direct op te nemen in het bestemmingsplan.	De bestaande situatie wordt in dit conserverende bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat van een woonbestemming geen sprake kan zijn. Wel dient de camping op een juiste wijze te worden weergegeven. Het kampeerterrein zoals weergegeven op de bijlagetekening wordt bestemd als Recreatie – Verblijfsrecreatie. Deze nieuwe bestemming zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.	Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.
13 ink00104	3. Dhr. G. Ansems, Groenendijk 2a, 4926 RG Lage Zwaluwe.	2 januari 2013	
3.1	Het loodgietersbedrijf Ansems heeft zich in 2010 gevestigd aan de Groenendijk 2a waarbij het agrarisch bouwblok is omgezet in een bedrijfsbestemming. De grenscorrectie heeft niet op een juiste wijze plaatsgevonden.	Reclamant heeft de doorgevoerde aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan niet op juiste waarde geschat. De grenscorrectie heeft op een juiste wijze plaatsgevonden. De verbeeldingskaart hoeft niet te worden aangepast.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
13 ink00143	4. Namens EBR, dhr. A. van den Elshout, Biesboschweg 5, 4926 Lage Zwaluwe.	3 januari 2013	
4.1	Op blz. 40 van de plantoelichting staat een onjuistheid in de paragraaf Bedrijventerrein. Het genoemde scheepsreparatie- en scheepsconstructiebedrijf Crezee, dient EBR B.V. te zijn, welke is gevestigd aan de Biesboschweg 5.	Het in de passage aangehaalde bedrijf is inderdaad onjuist. De naamgeving zal worden aangepast op blz. 40, maar ook op bladzijde 30 van de plantoelichting. Daar waar Crezee staat vermeld, dient dit EBR. B.V. gevestigd aan de Biesboschweg 4 te zijn.	Zienswijze is gegrond. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.

Verslag en advies van de hoorcommissie bestemmingsplannen inzake het ontwerp Bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"

Datum: 19 februari 2013

Aanwezig:

De hoorcommissie bestemmingsplannen, bestaande uit:

De heer A. Buijs (voorzitter);
Mevrouw G. Middelkoop;
De heer C. van Gils;
De heer J. Rasenberg.

Ambtelijk:

De heer P. Bauer

Er is 10 minuten spreektijd voor iedereen gereserveerd.

1. Dhr. en mevr. Quirijs, Brugdam 5 te Lage Zwaluwe

Samenvatting:

Tot 1973 heeft er op het perceel sectie I 1765 altijd een woning gestaan. Deze woning is in 1973 door brand verwoest. Rond 2000 is er de intentie geweest om op deze locatie een nieuwe woning op te richten. Dit verzoek blijkt destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe in 2001 door de gemeente te zijn afgewezen. De grond is thans in gebruik als (moes)tuin en is als zodanig ook bestemd. De heer Quirijs verwijst ook naar een andere locatie aan de Onderstraat (perceel sectie I 1533), waar een woning is opgericht en reikt hier foto's van aan. De heer Quirijs oordeelt als het daar kan, moet het voor hem ook mogelijk zijn.

Voorts wordt gepleit voor een ruimer bouwblok aan de Brugdam 5. Het voorgestelde bouwblok is te krap rond de bestaande bebouwing getrokken.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.

2. Mevr. J. Crezée en dhr. M. Crezée, Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe

Samenvatting:

De heer Crezée geeft aan plannen te hebben om de stacaravans te verwijderen en hiervoor levensloopbestendige woningen te willen terugbouwen. Het betreft nuldrempelwoningen zeer geschikt voor senioren. De camping zou hierdoor komen te verdwijnen. Dhr. Crezée zou willen starten met één proefwoning, en zo fasegewijs willen doorontwikkelen. Tevens is dhr. Crezée zoekende naar een locatie voor de opslag van boten. Mocht plan

Havenlande worden ontwikkeld, dan liggen de boten aan de Industriestraat niet op de meest geschikte locatie. Wanneer ook de Kwistgeldweg zou worden opengesteld gaat dit ten koste van de opslagruimte voor boten. De heer Crezée geeft aan desgewenst ook de erfpacht te willen afkopen.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.

3. Dhr. G. Ansems, Groenendijk 2a te Lage Zwaluwe

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.

4. Dhr. A. van den Elshout, Biesboschweg 5 te Lage Zwaluwe

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.

Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe

Wij stellen voor om in het bestemmingsplan ambtshalve de volgende wijzigingen door te voeren.

Technische aanpassing van het woonperceel Kerkstraat 29

De grond ten westen van woning Kerkstraat 29 is in het ontwerp bestemmingsplan onjuist bestemd tot Verkeer – Verblijfsgebied. Deze grond maakt deel uit van het woonperceel Kerkstraat 29 en hoort daarom eveneens als Wonen bestemd te worden. De verbeelding dient hiervoor te worden aangepast.

Omzetting van de bestemming Recreatie (dagrecreatie) naar Recreatie (verblijfsrecreatie) voor het campingperceel aan de Kwistgeldweg.

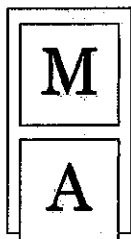
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van dhr. Crezee wordt de nieuwe bestemming van de camping aan de Kwistgeldweg getypeerd als Recreatie-Verblijfsrecreatief. Binnen het in deze bestemming opgenomen bebouwingsvlak dient te worden toegevoegd dat bebouwing ten dienste van een bedrijfswoning, horeca en jachthaven mag worden opgericht. De verbeelding en de planregels dienen hierop te worden aangepast.

Technische aanpassing bouwvlak Willibrordusschool

Het gehele terrein van de Willibrordusschool heeft een bestemming Maatschappelijk. De bestemming van het perceel verandert niet. Binnen de bestemming Maatschappelijk wordt een technische aanpassing van het bouwvlak voorgesteld, waarbij tevens de voorheen aangegeven voorgevelrooilijn komt te vervallen en het bebouwingspercentage wordt gesteld op maximaal 60%.

Technische aanpassing bedrijfsperceel Groenendijk 2a

Een bouwvlak voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken ontbreekt op dit perceel. Om die reden dient een bouwvlak op de verbeelding te worden toegevoegd met een maximale goot-bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken van 3,3 respectievelijk 6 meter overeenkomstig de reeds hiervoor opgestelde regels.



Gemeente Drimmelen		Reg. nr.			
op 28 DEC. 2012					
PA	PZ	OW	DFW	BMO	Gg
Aanvrager			Paraaf		

Mureau Advies

Ir. C.C.F. Mureau
Scheerbiesstraat 6
4845 PL Wagenberg
Tel. 0162-681140
Fax 0162-680174
Mob. 06-28560778

Gemeente Drimmelen
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 19
4920 AA Made



Betreft: zienswijze 'Kern Lage Zwaluwe'

Wagenberg, 20 december 2012

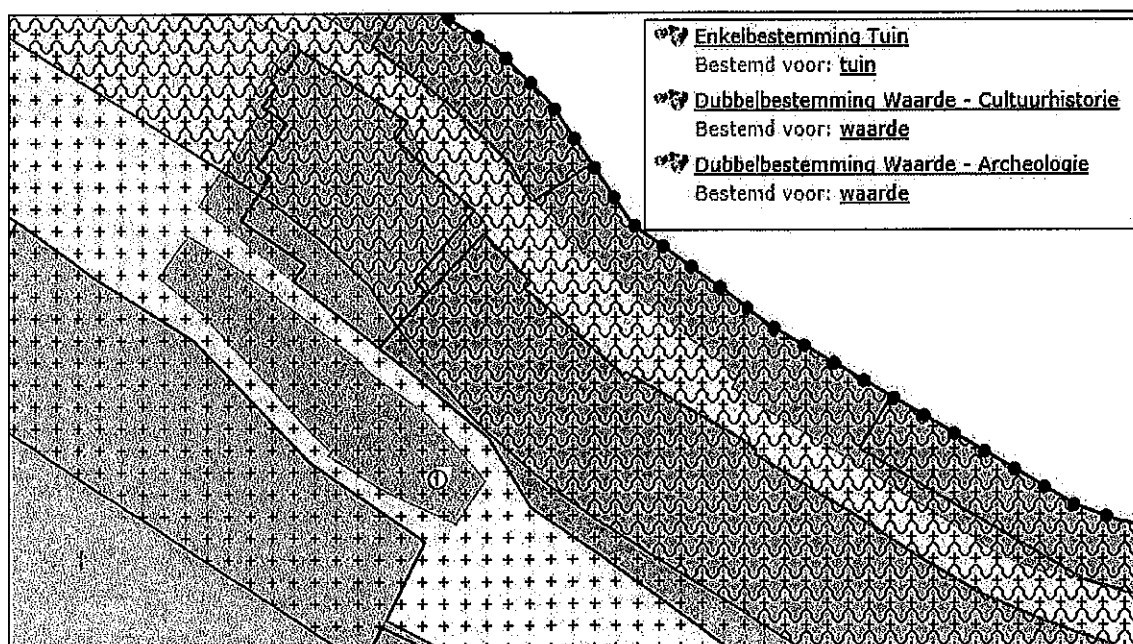
Geacht college,

Namens de heer A.C. Quirijns, Brugdam 5, 4926 CS te Lage Zwaluwe dien ik een zienswijze in bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' dat vanaf 23 november 2012 ter inzage ligt. De zienswijze heeft betrekking op de Onderstraat en Brugdam 5.

Onderstraat

De heer Quirijns is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend is als Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 1765. Het perceel heeft een oppervlakte van 280 m2 en is gelegen aan de Onderstraat in de kern van Lage Zwaluwe.

Zoals op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven, is aan de locatie de bestemming 'Tuin' toegekend.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie van de heer Quirijns heeft er toe geleid dat de in het voorontwerpbestemmingsplan toegekende bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' is gewijzigd, aangezien deze geen recht doet aan de feitelijke situatie. De bestemming 'tuin' doet dat naar de mening van de heer Quirijns evenmin.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'tuin' niet opgenomen. De bestemming 'tuin' is in het ontwerpbestemmingsplan geïntroduceerd. Het definiëren van een nieuwe bestemming, speciaal voor het perceel van de heer Quirijns ligt niet voor de hand. Het perceel heeft van oudsher een woonbestemming en is gelegen in de woonomgeving van Lage Zwaluwe. De bestemming 'wonen' is derhalve het best passend.

U geeft in de beantwoording van de inspraakreactie aan dat het oprichten van een woning in het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgesloten. Dat betekent dat op dit moment geen bouwvlak kan worden toegekend aan het perceel. Echter, het feit dat het oprichten van een woning niet wordt toegestaan, vormt geen belemmering voor het toekennen van de bestemming 'wonen'.

Het bestemmingsplan voorziet niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen, maar kan wel de basis vormen om via een afzonderlijke planologische procedure nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. We verzoeken u dan ook het perceel aan te duiden als 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Op deze wijze kunnen de voorwaarden voor de gewenste ontwikkeling, namelijk het herbouwen van de woning, in het nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd.

De heer Quirijns heeft nog immer het concrete voornemen de woning te herbouwen. We verzoeken u dan ook in het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' aan het genoemde perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen, met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Een bouwvlak kan dan mogelijk later aan het perceel worden toegekend, door middel van een afzonderlijke planologische procedure. Op deze wijze wordt, onder door gemeente Drimmelen nader te bepalen voorwaarden, het heroprichten van de voormalige woning mogelijk.

Aangezien in het recente verleden op een soortgelijk perceel, gelegen in noordwestelijke richting aan dezelfde Onderstraat, toestemming is verleend voor het bouwen van een nieuwe woning, veronderstellen wij dat het verzoek past binnen de beleidskaders van gemeente Drimmelen.

Brugdam 5

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer Quirijns is aan de locatie een agrarische bestemming toegekend. De heer Quirijns onderschrijft deze wijziging van harte.

De omvang van het bouwvlak echter, doet geen recht aan de feitelijke situatie. Het bouwvlak dient alle permanente voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf te omvatten. We verzoeken u op basis van de actuele situatie, dus met de recent gebouwde landbouwschuur, het bouwvlak opnieuw te begrenzen. De bestaande en nog aan te leggen erfverharding rondom de nieuwe schuur dienen binnen het bouwvlak gelegen te zijn en hetzelfde geldt voor aanwezige bijgebouwen. We verzoeken u nogmaals de begrenzing van het bouwvlak aan te passen, zoals weergegeven in de inspraakreactie.

We zijn graag bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten of desgewenst aanvullende informatie bij u aan te leveren.

Met vriendelijke groet,

Mureau Advies
Niels Mureau



HavenLand
Activeren en Verbinden

Gemeente Drimmelen	
Afd. nr.	
Ingezonden op 28 JAN. 2013	
PZ	YV
Diverse	Paraaf
C.C. Smits	PB

De Vlashoven 48, 2211 wp Noordwijkerhout
Leidseweg 568, 2253 js Voorschoten
E: info@havenland.nl
W: www.havenland.nl
KvK: 516508190000

Noordwijkerhout, 27 december 2012



13ink00084

de gemeenteraad van de
gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

Betreft: Zienswijze op het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe'.

Geachte leden van de raad,

Namens de familie Crezée, eigenaren van Jachthaven Crezée, gevestigd aan de Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe, dien ik deze zienswijze in op het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe'.

Toekomstvisie

Jachthaven Crezée is een bedrijf dat sterk in ontwikkeling is. Met het oog op de veranderingen in de huidige economie en maatschappij heeft het bedrijf een visie waarmee hij actief in kan spelen op de wensen van zijn klanten. De traditionele klant – de bootelgenaar – verandert langzaam in een nieuw type klant: de bootgenleter. Dit is een landelijke trend, waarop jachthavenbeheerders in moeten spelen. Jachthaven Crezée ziet dit als een belangrijke ontwikkeling richting meer service, luxe, dienstverlening en een integrale one-stop-shopping. Veel klanten van Jachthaven Crezée zijn inwoners van Drimmelen en directe omgeving. Het is vooral in hun belang dat de jachthaven zich aanpast aan de maatschappelijke trends.

De bestaande camping met 40 staanplaatsen voor stacaravans horen niet meer in dit concept thuis. Dit hangt direct samen met het ontbreken van luxe en uitstraling op de camping. Een facelift voor het gebied zou niet alleen de gebruikers van de camping ten goede komen, maar ook positief bijdragen aan landschap, stedenbouw, havenrecreatie en woongenot voor de omgeving. Het plan om de camping om te vormen tot een park met permanente bebouwing is u al enige tijd bekend. Ons verzoek is dan ook om dit plan planologisch mogelijk te maken door het in het bestemmingsplan op te nemen. In het onderstaande zal ik ingaan op wat dit per punt concreet betekent voor het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe.

Vergrijzing, drempelloze woningen en zorg

Om in te spelen op de toenemende vergrijzing, wil Jachthaven Crezée op de bestaande locatie van de camping zestien levensloopbestendige woningen inrichten. Deze woningen zijn drempelloos en rolstoeltoegankelijk. Zij kunnen door hun levensloopbestendige inrichting door senioren, gehandicapten en gezinnen bewoond en gekocht worden. De oppervlakte van de nul-drempelwoning zal ongeveer 125 m² (netto woonoppervlakte) zijn. Om zo lang mogelijk in de sociale behoeften van deze doelgroepen te voorzien, is het noodzakelijk dat mensen gebruik kunnen maken van de door hun gewenste voorzieningen in de woning, in de haven en in de omgeving (o.a. horeca en winkels). Tevens zijn de parkeervoorzieningen nabij de woningen van groot belang. Deze zijn voorzien bij elke woning, op eigen terrein. In de bijlage vindt u een verbeelding van het ontwerp.

Het idee is om de woningen niet allemaal tegelijk te bouwen, maar als een organisch groeiend proces, waarbij de woningen één voor één worden gerealiseerd. Dit garandeert dat er niet méér wordt gebouwd dan wordt gevraagd, m.a.w. dat er niet voor leegstand wordt gebouwd.

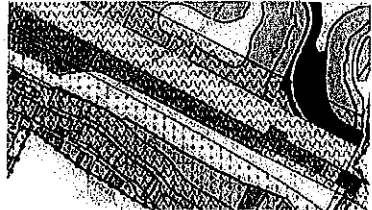
Met het realiseren van de nul-drempelwoningen wordt tegemoet gekomen aan een vraag uit de lokale markt. Daarbij ontstaat ook de mogelijkheid om de Kwistgeldweg weer open te stellen voor iedereen.

Aanpassing bouwvlak

Om dit plan te realiseren moet het bouwvlak worden vergroot. Op grond van artikel 12 lid 2 mogen de gebouwen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. Het bouwvlak dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen beperkt zich nu uitsluitend tot het restaurant. Om de plannen voor 16 nul-drempelwoningen mogelijk te maken, dient het bouwvlak uitgebreid te worden. In de bijlage vindt u een schetsontwerp, waarbij wij uitgaan van 1 bouwlaag met een schuine kap. Ik verzoek u om het gehele lichtgroene gebied in de verbeelding (zie onder) op te nemen als bouwvlak. In de regels van artikel 12 kan vervolgens vastgelegd worden dat hier maximaal 16 woningen mogen worden opgericht, met de bijbehorende maximale bouwhoogte van 7 meter.

Aanduiding 'Recreatie' is onjuist

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' zal sowieso aangepast moeten worden. De gronden waarop de camping staat, vallen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' onder de aanduidingen 'Recreatie' (lichtgroene kleur op de afbeelding rechts) en jachthaven. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn in artikel 12 lid 1 onder a bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Deze bestemming is niet in overeenstemming met het bestaande gebruik. De camping valt immers niet onder 'dagrecreatie', maar onder 'verblijfsrecreatie'. De onjuiste bestemming dient dan ook minimaal in overeenstemming te worden gebracht met het bestaande gebruik als verblijfsrecreatie. Wij verzoeken u echter een stap verder te gaan en de bovenstaande plannen voor nul-drempelwoningen in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee bent u toekomstgericht bezig en maakt een ontwikkeling van het terrein mogelijk die een meerwaarde voor Lage Zwaluwe oplevert.



Samenvatting zienswijze

Namens Jachthaven Crezée verzoek ik u om

- Het bouwvlak uit te breiden over het gehele gebied van de camping, om de bouw van woningen mogelijk te maken;
- In artikel 12 aan te geven dat binnen het bouwvlak 16 nul-drempelwoningen gebouwd mogen worden, met een maximale bouwhoogte van 7 meter;
- De bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Ik ben graag bereid tot een nadere toelichting op deze zienswijze en zie uw reactie gaarne tegemoet.

Hoogachtend,

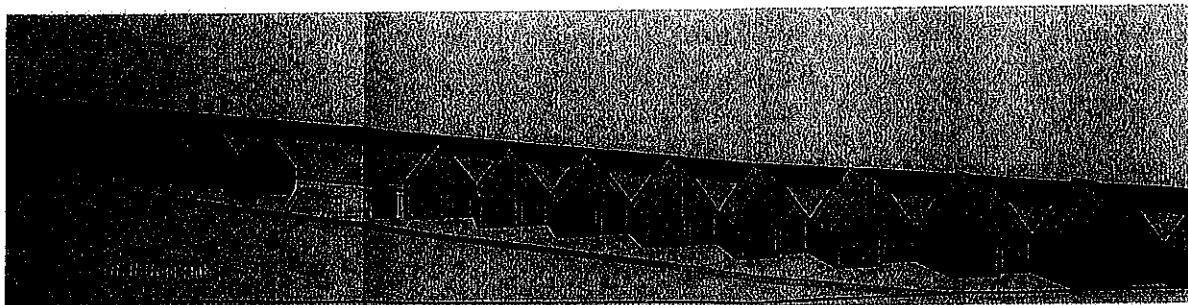
Ir. F.W.A. Helsloot
De Vlashoven 48
2211WP Noordwijkerhout
T: 06-28312253

Bijgevoegde documenten:

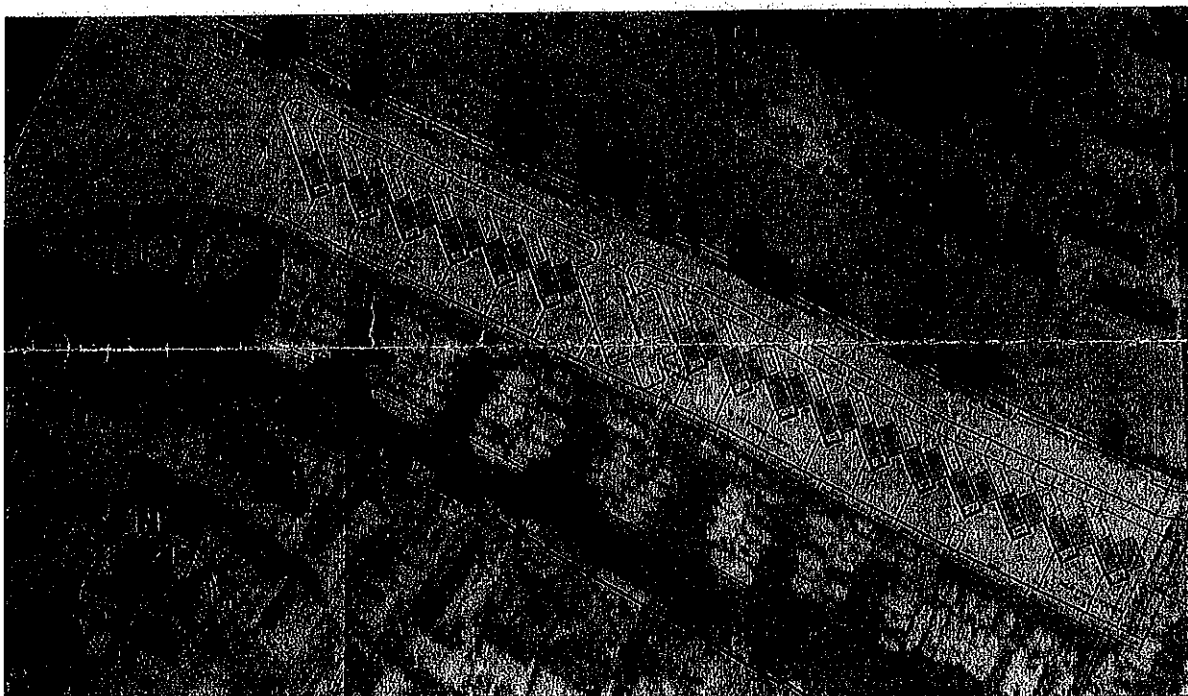
Bijlage Schetsontwerp nul-drempelwoningen Lage Zwaluwe.

Bijlage

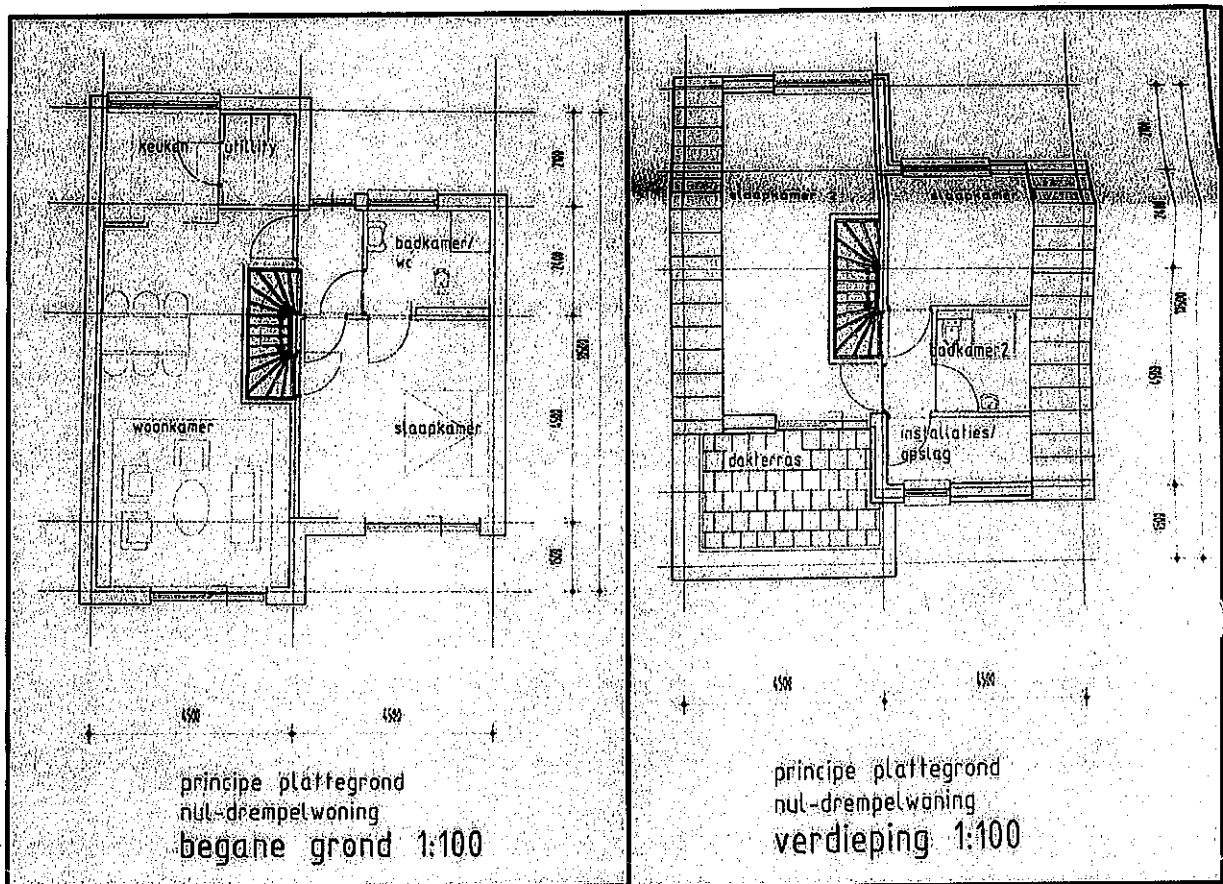
Schetsontwerp nul-drempelwoningen Lage Zwaluwe.



Woningen in perspectief



Plattegrond: nul-drempelwoningen met eigen oprit, parkeren op eigen terrein ('voor de deur') en open gestelde Kwistgeldweg.



Indeling van de nul-drempelwoningen.



Ansems

Loodgieters- en verwarmingsbedrijf
Groenendijk 2a 4926RG Lage Zwaluwe
Tel.0168 – 48 26 67 Fax. 0168 – 48 43 97
e-mail: info@ansems-lz.nl



13ink00104

Gemeenteraad Drimmelen		Reg. nr.				
Postbus 19		Klass. nr.				
4920 AA Made		Ingekomen op - 2 JAN. 2013				
MID	MA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg
Diverse					Paraat	

Datum: 2 januari 2013
Onze Ref.: 4926RG-2a-13-01-001C
Betreft: bestemmingplan kern Lage Zwaluwe

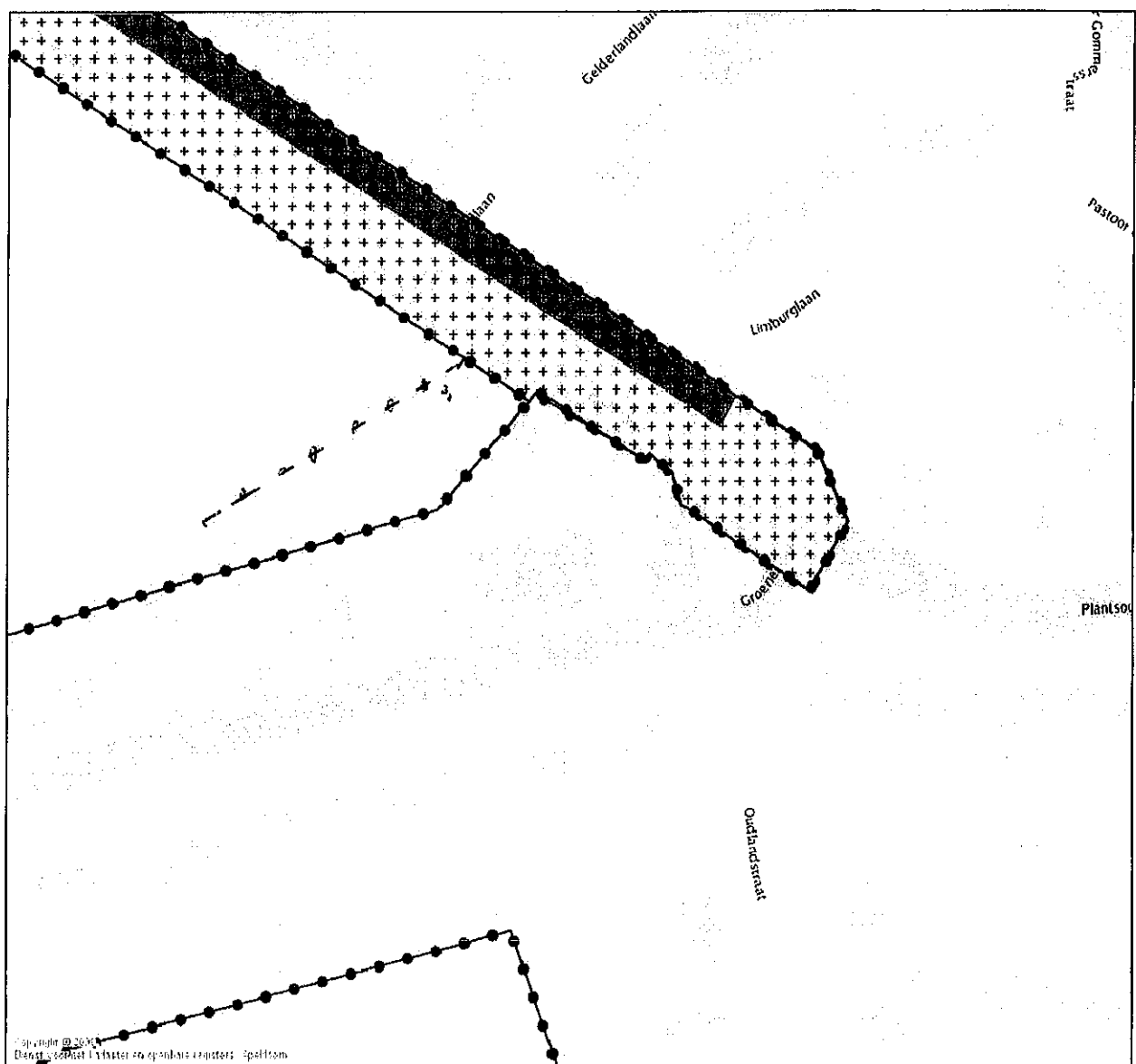
Geachte heer/mevrouw,

Uit de lucht foto is duidelijk op te maken, dat het om een flink stuk gaat en niet marginaal.
Bovendien is het ter plaatse ook duidelijk zichtbaar.
Ook op tekening is het fout aangegeven.
Bijgaande de luchtfoto en een maatvoering zoals de situatie in werkelijkheid was.

Met vriendelijke groet,
Goof Ansems

ING Bank 66.52.89.138 IBAN NL07 INGB 0665 2891 38 BIC CODE INGNL2A
Kamer van Koophandel: 18113666 BTW: NL 821942839B01

Van toepassing zijn de Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 1992 (ALIB 1992). Is de opdrachtgever consument, dan zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Installatiewerk voor Consumenten (AVIC). Beide algemene voorwaarden liggen bij ons ter inzage en worden op verzoek direct kosteloos toegezonden.



Legenda

- Best./inp.plan e.d.
- Bestem.plangeb.
- Best.hoofdgroepen
- groen
- voetpad
- Dubbelbestemmingen
- waarde
- onbekend
- Plancontour en PDF
- bestemmingsplan

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 30 december 2012



Google earth

voet
meter

300
100

Voeder ~~off~~ opslag plaats



Raad van de Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.	
Ingezonden op - 3 JAN. 2013			
MID	MA	PZ	OW
Diverse		BRV	EMO
		Gg	Paraaf
		Pie	

EBR Marine Constructions b.v.
Blesboschweg 5
4926 SJ Lage Zwaluwe

P.O. box 144
4940 AC Raamsdonksveer
Tel: 00 31(0)168 - 48 45 55
Fax: 00 31 (0)168 - 48 42 24
website: www.ebr-bv.nl
e-mail: info@ebr-bv.nl
Bank: ING Bank N.V. Breda
Rek. nr.: 65.68.60.219
BTW nr.: 8066.90.409.B.01
Trade Register : 18051503



Lage Zwaluwe, 3 Januari 2013

Uw ref : Raad van de Gemeente Drimmelen
Onze ref : Dhr. A.H.J. van den Elshout
Betreft : Ontwerp bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"

Geachte Raad,

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" wil ik graag een zienswijze op het plan indienen.

Op bladzijde 40 staat een onjuistheid onder "Bedrijventerrein". Hier wordt genoemd dat: *"De (havengebonden) aan de noordkant van de kern Lage Zwaluwe hebben de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Hierbinnen zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk, met daaraan ondergeschikte kantoren en detailhandel. Bedrijven die behoren tot een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten hebben een aanduiding gekregen. Dit betekent dat deze bedrijven hun huidige activiteiten voort kunnen zetten. De bedrijven die niet onder deze bestemming vallen, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Dit betreft het scheepsreparatie- en scheepsconstructiebedrijf Crezee en het staal- en coatingbedrijf gelegen aan de Biesboschweg. Dit eerste bedrijf is tevens voorzien van een geluidzone industrie in de zin van de Wet geluidhinder."*

Bovenstaande is feitelijk onjuist. Het scheepsreparatie- en constructiebedrijf is niet Crezee, maar is het bedrijf scheepsreparatie- en constructiebedrijf E.B.R. B.V welke is gevestigd aan de Biesboschweg 5. Op dit gehele perceel dient de algemene bestemming categorie 4 bedrijfsbestemming te worden gelegd, zoals reeds eerder bekrachtigd door de uitspraak van de Raad van State d.d. 6 augustus 2003, en zoals verwerkt in de notaverwerking van het voorontwerp.

Hopende op een positieve reactie uwerzijds,

Met vriendelijke groet,

Namens E.B.R. B.V.

A.H.J. van den Elshout