

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Plantsoen 14 en 34”

te Lage Zwaluwe



Datum: 17 november 2015

Projectnr. 150167

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34" te Lage Zwaluwe

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp15plantsoen-vg01
d.d. : 17-11-2015

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANMOTIVERING	5
2.1	Gebiedsbeschrijving	5
2.2	Planmotivering	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	7
3.1	Algemene opzet.....	7
3.2	Opbouw van het bestemmingsplan	7
3.3	Bestemmingsplanregels	7
4	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Planologische procedure	11



De ligging van Lage Zwaluwe weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Drimmelen is in 2011 gestart met een groot actualisatietraject van alle destijds vigerende bestemmingsplannen in de gemeente. Het doel van deze actualisatie was enerzijds gelegen in de wens om het grote aantal bestemmingsplannen in de gemeente te reduceren tot één omvattend bestemmingsplan per kern, één omvattend bestemmingsplan voor het buitengebied en één omvattend bestemmingsplan voor de Biesbosch. Zodoende ontstaat er voor alle ruimtelijk samenhangende gebieden in de gemeente één uniforme regeling welke rechtsgelijkheid biedt. Anderzijds was het doel van de actualisatie het voldoen aan wettelijke vereisten als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), welke van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud waren, diende binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Gezien de datum van vaststelling van de destijds vigerende bestemmingsplannen, dienden alle bestemmingsplannen in de gemeente te worden geactualiseerd.

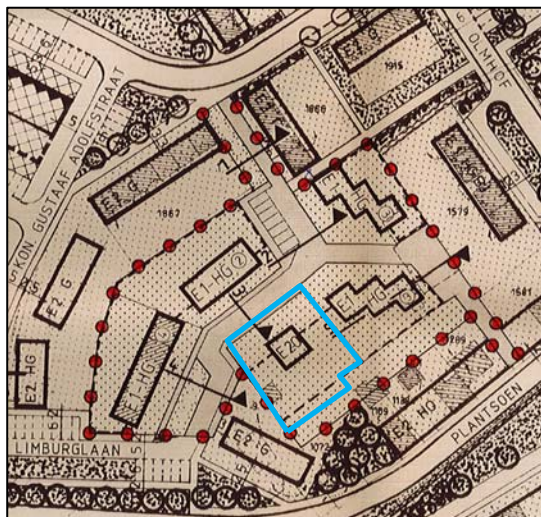
In oktober 2011 is, als eerste van alle kernen binnen de gemeente, gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe”. Dit bestemmingsplan is, op basis van het doorlopen planproces, op 21 maart 2013 vastgesteld. Thans is gebleken dat er een omissie in het bestemmingsplan zit. De omissie heeft betrekking op het perceel aan het Plantsoen 34. Aan het Plantsoen 34 was in het voorheen geldende bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe”, zoals vastgesteld op 29 november 2001, een bouwrecht aanwezig voor het oprichten van één nieuwe woning. Dit bouwrecht is per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2013.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om deze voornoemde omissie te herstellen.

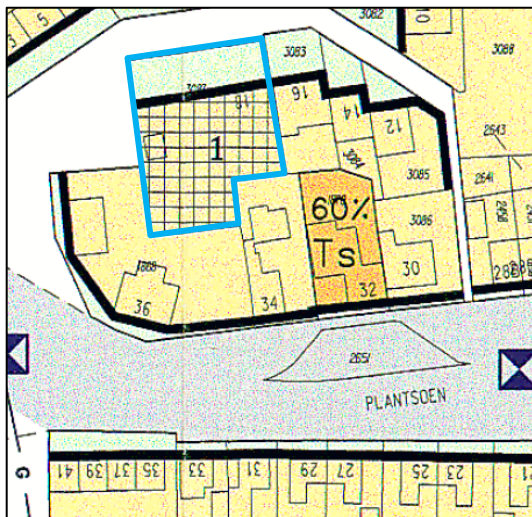
Oorspronkelijk, ten tijde van het voorontwerp en ontwerp van het onderhavige plan, maakte ook een juridisch-planologische wijziging ter plaatse van de gronden en bouwwerken aan het Plantsoen 14 (gemeenschapshuis Den Domp) deel uit van dit bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 12 november 2015 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat het plandeel Plantsoen 14 geén onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn hier op aangepast. Uitsluitend in de *naam* van dit bestemmingsplan komt, om technische redenen, het adres Plantsoen 14 nog terug.

1.2 Leeswijzer

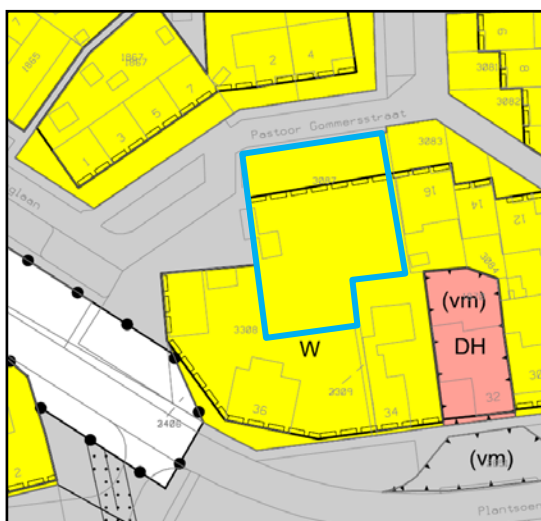
In hoofdstuk 2 wordt een korte omschrijving van beide gebieden gegeven. Aan bod komen ten eerste de feitelijke situatie en de vigerende planologische situatie in het gebied. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk de gewenste planologische wijziging verantwoord. In Hoofdstuk 3 wordt een juridische planbeschrijving gegeven. In het vierde hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



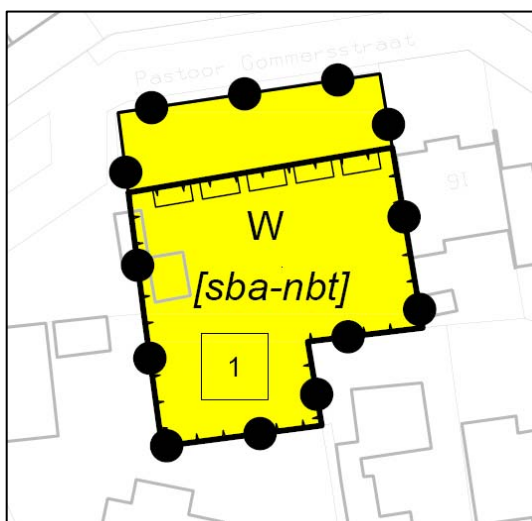
Uitsnede uit plankaart van het bestemmingsplan "Omgeving Limburglaan". Het plangebied is met een blauwe lijn geduid.



Uitsnede uit plankaart van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001). Het plangebied is met een blauwe lijn geduid.



Uitsnede uit verbeelding van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2013). Het plangebied aan de Plantsoen 34 is met een blauwe lijn geduid.



Uitsnede uit verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANMOTIVERING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Feitelijke situatie

De gronden aan het Plantsoen 34, voor zover gelegen binnen het plangebied, zijn in gebruik als tuin. Het betreft het noordelijke deel van het perceel kadastraal bekend onder nr. 3087, grenzende aan de Pastoor Gommersstraat. Aan de westzijde van de tuin is een bijbehorend bouwwerk aanwezig.

Voor de gronden aan onder meer het Plantsoen 34 is op 12 maart 1996 het bestemmingsplan "Omgeving Limburglaan" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd op 15 oktober 1996. In dit bestemmingsplan werd de herontwikkeling van een destijds ter plaatse aanwezig bedrijventerrein mogelijk gemaakt; door het vertrek van het destijds hier gevestigde Bouwbedrijf Zwaluwe naar Zevenbergschen Hoek ontstond alhier een inbreidingslocatie. De inbreidingslocatie kon worden ingevuld met 8 woningen. Op nadrukkelijke wens van zowel de gemeente als de provincie diende te worden voorzien in een ontsluiting van deze locatie in de richting van de Limburglaan. Om deze ontsluiting feitelijk te kunnen realiseren dienden gronden van het perceel aan het Plantsoen 34 te worden betrokken bij de planontwikkeling. De eigenaar van het perceel aan het Plantsoen 34 heeft aldus de betreffende gronden verkocht ten behoeve van de aanleg van de weg, echter onder die voorwaarde dat op het noordelijk deel van zijn perceel (tuin) het recht werd gevestigd voor de bouw van één woning. Aldus ontstaat een inbreidingslocatie met in totaal 9 woningen. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Omgeving Limburglaan" ten behoeve van de voornoemde ontwikkeling, zijn acht woningen feitelijk gerealiseerd. Het opgenomen bouwrecht voor de realisatie van één woning aan de noordzijde van het perceel aan het Plantsoen 34 is nog niet benut. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe in 2001 is het bouwrecht overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De plankaarten van de bestemmingsplannen "Omgeving Limburglaan" en "Kern Lage Zwaluwe" (2001) zijn weergegeven op de vorige pagina.

Planologische situatie

Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" in 2013, welk plan uitsluitend het oogmerk had een conserverende regeling op te nemen, is aan het Plantsoen 34 de bestemming 'Wonen' toegekend, met daarbij een bouwvlak en gevellijn. Echter, artikel 18.2.1 onder f van de planregeling staat niet toe dat nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. Gelet op het feit dat ter plaatse nog geen hoofdgebouw aanwezig is, is het voornoemde bouwrecht abusievelijk komen te vervallen. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven op de vorige pagina.

2.2 Planmotivering

Het onderhavige bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel de voornoemde omissie te repareren. Er worden géén extra planologische mogelijkheden geboden. Uitsluitend de verbeelding, zoals weergegeven op de vorige pagina, en één planregel (bouwen nieuw hoofdgebouw ter plaatse van Plantsoen 34) wijzigen. Ten tijde van de totstandkoming van de hiervoor geldende bestemmingsplannen heeft een volledige planologische verantwoording

plaatsgevonden. Een dergelijke verantwoording wordt met dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het bestemmingsplan wordt gerepareerd. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de bouw van één woning aan het Plantsoen 34 mogelijk maakt.

3.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Drimmelen gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied. De regels zijn daarom gebaseerd op het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” (2013).

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemming en de situering van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functie. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

3.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is één grondgebonden woning toegestaan, dit is weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding. Ter plaatse is eveneens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' opgenomen op de verbeelding. De algemene regel ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2013) - (art. 18.2.1 onder f van de regels) is als volgt aangepast: 'er mogen geen nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft, en met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' maximaal 1 hoofdgebouw ten behoeve van een woning per bouwperceel mag worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dat aantal als maximum aantal woningen geldt'.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet heeft onder meer de wettelijke grondslag weggenomen voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening. Dit betekent onder andere dat voor bestemmingsplannen die nog moeten worden vastgesteld, de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening niet meer van toepassing zijn. Eén van deze stedenbouwkundige bepalingen betreft het regelen van het aspect parkeren. Het is gewenst om de parkeernormen van toepassing te laten blijven op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is in de bouwregels een regeling opgenomen ten aanzien van het parkeren. De parkeernormen van de gemeente Drimmelen zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels

opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34".

4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

4.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De binnengekomen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota vooroverleg, welke is bijgevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zestien zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Gelet hierop zijn alle ingediende zienswijzen ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen, welke is bijgevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op 12 november 2015 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Besloten is om het plandeel "Plantsoen 14" niet vast te stellen en uit het bestemmingsplan te halen. Gelet hierop is de onderhavige toelichting hierop aangepast en zijn de relevante delen uit de bestemmingsregeling gehaald. Het plandeel Plantsoen 14 komt, uit technische overwegingen, uitsluitend nog terug in de plannaam. Deze plannaam komt echter geen juridische doorwerking toe.

Bijlage
Nota van Beantwoording

A

Nota verwerking wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe

Gelet op de beperkte impact van dit postzegelbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg , het plan slechts toegezonden naar de provincie Noord Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De reacties van beide instanties treft u onderstaand aan.

Nr.	Wettelijk vooroverleg	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
1	Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ingekomen 3 maart 2015		
	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.	-
2	Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, ingekomen 10 april 2015		
	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.	-

Bijlage
Nota van Zienswijzen

B

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan “Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe”

In het kader van een ruimtelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Plantsoen 14- 34 te Lage Zwaluwe heeft het ontwerp-plan van 29 mei 2015 2015 tot en met 9 juli 2015 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn zestien zienswijzen ingediend. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan. Op 3 september 2015 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een mondelinge toelichting op de reeds ingediende zienswijze ten overstaan van de commissie Ruimtelijke Plannen. In de bijlage zijn de zienswijze, de mondelinge toelichting en het verslag van de hoorzitting ingesloten.

Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04558	1. Dhr. H. Driesen, Plantsoen 9, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 19 juni 2015		
1.1	Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan gesteld dat in 2013 zo goed mogelijk aansluiting is gezocht bij de feitelijke situatie. In 2001 had het pand Den Domp de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming wordt het pand geëxploiteerd als een petit restaurant met zaal. Vanaf 2012 vindt er onderverhuur plaats met toestemming van de gemeente en worden er Marokkaanse bruiloften gehouden. Meestal twee avonden per weekend met 200 a 250 mensen. In het bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe 2013 is de aanduiding Horeca 1 toegevoegd aan het rechter deel van het pand den Domp om de strijdige situatie op te heffen. Het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp is in strijd met de omschrijving “horecabedrijf categorie I”. Er vinden feesten en partijen plaats in de avond en nachtelijke uren. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp gebruikt als horecabedrijf Categorie II en zelfs als horecabedrijf III. Een zwaardere horecacategorie II of III is onwenselijk daar dit gepaard gaat met overlast en het gebruik niet past in de omgeving met overwegend “Wonen”. De horeca I aanduiding dient primair te blijven rusten op het	Maatgevend is het vigerende bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe uit 2013. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Naast maatschappelijke voorzieningen, het oprichten van maximaal één woning is op een deel van het perceel de aanduiding Horeca 1 gelegd. Met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 is beoogd de horeca aanduiding Categorie I van toepassing te verklaren op het juiste deel van het gebouw. Gelet op de activiteiten die thans plaatsvinden in gemeenschapshuis Den Domp is de aanduiding Horeca 1 inderdaad te beperkt voor de activiteiten zoals bruiloften en partijen die er nu plaatsvinden. In de inleidende regels van hoofdstuk 1 onder 1.33, 1.34 en 1.35 van het ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14 – 34 staat omschreven wat er mogelijk is binnen Horecabedrijf categorieën I en II en III. De definitieomschrijving van horecabedrijf I dekt de feitelijke situatie niet afdoende. Hoewel de horeca activiteiten ondersteunend zouden moeten zijn aan de maatschappelijke activiteiten die er in Den Domp plaatsvinden, zijn de horeca-activiteiten door de tijd zwaarder aangezet. Dit betekent dat definitiebepaling van	Zienswijze is gegrond. Wijziging van het plan is noodzakelijk. Het bestemmingsplan voor het deel Plantsoen 14 zal niet worden vastgesteld.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, augustus 2015

	rechterdeel. Horeca I op het middelste deel van Den Domp heft de strijdigheid met het bestemmingsplan niet op. Het woord hoofdzakelijk in de omschrijving van het begrip Horeca I dient te vervallen. Het gebruik van de terminologie is onduidelijk. De begrippen horeca categorie I en horecabedrijf categorie I lopen door elkaar heen.	horecabedrijf categorie I ontoereikend is. De horeca activiteiten vinden niet alleen overdag, maar daarnaast ook in de avond plaats. Zo bezien zou een horeca categorie II aanduiding uiteindelijk meer recht doen aan de feitelijke situatie. Derhalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Plantsoen 14 niet vast te stellen. Mogelijkerwijs zal een nieuw bestemmingsplan met alle daarbij benodigde onderzoeken in een later stadium in procedure worden gebracht. De omschrijvingen van het begrip Horeca zijn uniform en gestandaardiseerd en worden tekstueel niet aangepast.	
1.2	De omwonenden vinden het een onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Gevreesd wordt dat deze wijziging van het bestemmingsplan een opmaat is naar de bouw van een nieuwe woning en een wijziging is van de bestemming naar een horecabedrijf II en/of III. Op het pand Den Domp rust op dit moment niet de bestemming "Wonen", maar "Maatschappelijk". De bestemming wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerp bestemmingsplan dient te komen vervallen. De bestemming of begripsbepaling voor Wonen dient zodanig gewijzigd te worden dat dit slechts ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht. De woning mag niet gebruikt worden door een zelfstandig, dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming "Wonen" gekoppeld te worden aan de bestemming "Maatschappelijk".	Het begrip huishouden is in alle kernplannen van de gemeente Drimmelen gestandaardiseerd en omschreven als: een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Dit betekent dat in zijn algemeenheid hier een ruime invulling aan kan worden gegeven. Wonen behoorde reeds tot de mogelijkheden in het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe. In zoverre wijkt de hiervoor opgenomen bepaling niet af.	
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04559	2. Fam. G. van der Ven, Plantsoen 20, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 19 juni 2015		
2.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1		
2.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2		

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, augustus 2015

Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04570	3. Mevr. J.M.J.J.. Rasenberg, Plantsoen 24, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 19 juni 2015		
3.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
3.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04571	4. Dhr. C.J. van der Maden, Plantsoen 22, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomken 19 juni 2015		
4.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
4.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04572	5. Fam. C.H. van Leest, Plantsoen 17, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 19 juni 2015		
5.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
5.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04748	6. Dhr. G. van Uiter, Plantsoen 26a, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 29 juni 2015		
6.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
6.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04797	7. Dhr. F. Havermans, Plantsoen 13, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 29 juni 2015		
7.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
7.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04798	8. Havermans Administratie- en Belastingadviesbureau BV, Plantsoen 15, 4926 RAB Lage Zwaluwe, ingekomen 29 juni 2015		
8.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
8.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04799	9. Fam. A. Havermans, Plantsoen 28b, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 29 juni 2015		
9.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, augustus 2015

9.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04801	10. Fam. J. Roza, Plantsoen 1, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 29 juni 2015		
10.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
10.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04826	11. Fam. H. Eland, Oudlandstraat 2, 4926 RD Lage Zwaluwe, ingekomen 1 juli 2015		
11.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
11.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04908	12. J.M. de Groot, Plantsoen 7, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 3 juli 2015		
12.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
12.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink04944	13. Mevr. R. I. van Ravenstein en dhr. M. van Ravenstein, Plantsoen 6, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 6 juli 2015		
13.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
13.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink05151	14. Fam. G. Weeland, Plantsoen 21, 4926 RA Lage Zwaluwe, ingekomen 10 juli 2015		
14.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
14.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink05150	15. Dhr. P. Verhoef, Plantsoen 32, 4926 RB Lage Zwaluwe, ingekomen 10 juli 2015		
15.1	Zie hetgeen gesteld onder 1.1.		
15.2	Zie hetgeen gesteld onder 1.2.		
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Voorstel aanpassing plan
15ink05148	16. Das rechtsbijstand, dhr. B. de Jong namens de heer en mevrouw Wigard, Plantsoen 3 te Lage Zwaluwe, hr. C.J. van der Maden, correspondentieadres Postbus 23000, 1100		

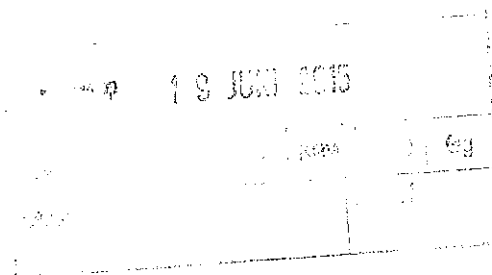
Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, augustus 2015

	DM Amsterdam, ingekomen 10 juli 2015		
16.1	Het planologisch regime voor 2013 kende aan het gemeenschapshuis Den Domp geen horecafunctie toe. De toelichting schiet in deze te kort. In het bestemmingsplan kern Lage Zwaluwe uit 2001 had gemeenschapshuis Den Domp een bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" en "detailhandel". Van het uitsluitende oogmerk om met het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe uit 2013 een conserverende regeling op te nemen kan dan ook geen sprake zijn wanneer de horecafunctie wordt toegevoegd.	Er is in 2013 een conserverend bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe opgesteld in planologische zin, maar ook in feitelijke zin. Het is een momentopname van wat er op dat moment aanwezig was. Tussen 2001 en 2013 is niets statisch en er blijft uiteraard altijd enige dynamiek aanwezig. De kernactiviteit is "Maatschappelijke Doeleinden" gebleven. Horeca is daar als aanduiding aan toegevoegd. Overigens is door niemand in de ruimtelijke procedure bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe in 2013 op dit onderdeel gereageerd en heeft de aanduiding Horeca I daarmee rechtskracht gekregen.	
16.2	Er heeft in het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe 2013 geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar geluid, parkeren en maatschappelijke behoefte. Deze onderzoeken dienen alsnog plaats te vinden.	Het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe uit 2013 staat niet meer ter discussie. Er is thans discussie over de vraag of de toegekende horeca categorie I aanduiding de lading afdoende dekt of dat veeleer een horeca categorie II op het perceel van toepassing moet worden verklaard. Of zoiets tot de mogelijkheden kan behoren zal in een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure mogelijk worden uitgezocht. Onderzoeken naar geluid, parkeren en normering zijn hiervoor zondermeer nodig.	
16.3	Het bruto vloeroppervlak Horecda neemt met 100% toe. Dit gaat gepaard met meer exploitatiemogelijkheden en meer overlast voor de omgeving. Nu geen enkel onderzoek is gedaan naar de gevolgen van toename van het bruto vloeroppervlak kan het ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure gebracht worden.	In aanvulling op hetgeen gesteld onder 16.2 zal het bestemmingsplan voor wat betreft het onderdeel Plantsoen 14 niet door de raad worden vastgesteld.	Zienswijze is gegrond. Wijziging van het plan is noodzakelijk. Het bestemmingsplan zal voor het onderdeel Plantsoen 14 niet worden vastgesteld
16.4	Het ontwerp bestemmingsplan kent aan een deel van het perceel de horeca aanduiding I toe. De feitelijke situatie is wezenlijk anders. Er vinden naast maatschappelijke functies, voornamelijk activiteiten plaats in de avond en/of nacht waarbij het verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, de hoofdactiviteit is. Er is sprake van een horecabedrijf categorie III. Er is geen sprake van het vastleggen van de feitelijke situatie. Er heeft onvoldoende onderzoek plaats gevonden, waaruit blijkt dat er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.	Zie hetgeen gesteld onder 16.2 en 16.3.	
16.5	Het vermoeden bestaat dat er op korte termijn weer een bestemmingsplanwijziging zal volgen, gelet op het feit dat de gemeente in overleg is met mevrouw Leest om de	De mogelijkheden daartoe worden momenteel verkend. Het is denkbaar dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.	

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Plantsoen 14-34 te Lage Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, augustus 2015

	bestemming te wijzigen naar “horeca II en Wonen”.		
--	---	--	--

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE



Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan")", alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie – een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk" – is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

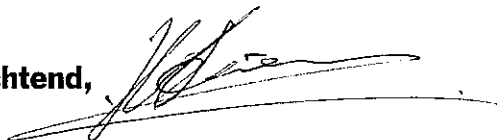
Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Dhr. H. Driesen
Plantsoen 9
4926 RA Lage Zwaluwe

Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 7/6/2015.

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

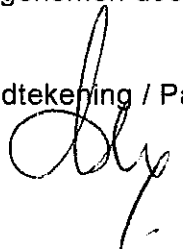
Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan

Naam en adres afzender: H. Driesen
Plantsoen 9
4926 RA Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:



A. Nassy

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE



19 JUNI 2015

Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan")", alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

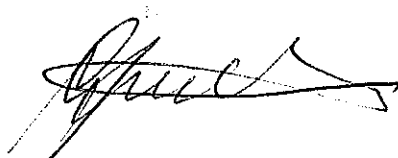
Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Fam. G. van der Ven
Plantsoen 20
4926 RB Lage Zwaluwe

Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 19/6/2015.

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

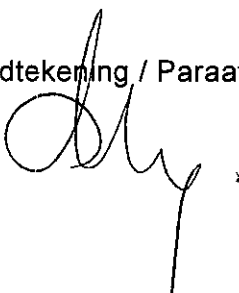
Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan

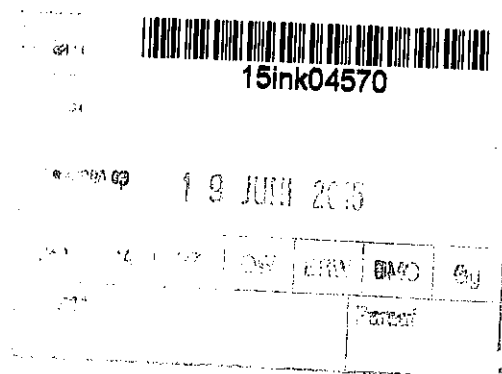
Naam en adres afzender: G. vd. Ven
Plantsoen 20
4926 RB Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:


a.nassij.

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE



Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatisch, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiar ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Mevr. J.M.J.J. Rasenberg
Plantsoen 24
4926 RB Lage Zwaluwe

Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 19/6/2015.

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

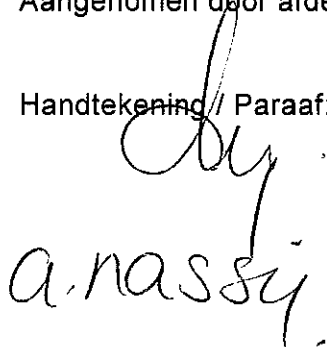
Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan

Naam en adres afzender: A. Rasenberg
Plantsoen 24
4926 RB Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:


a.nassij.

Aangetekend

**Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE**



15lnk04571

Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan")", alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatisch, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiar ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie – een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk" – is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Dhr. C.J. van der Maden
Plantsoen 22
4926 RB Lage Zwaluwe



Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 19/6/2015 .

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

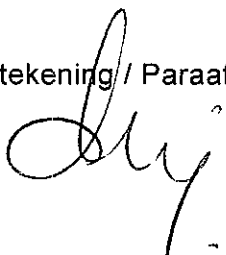
Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan

Naam en adres afzender: C.J. vd Maden
Plantsoen 22
4926 RB Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:


a.nassy

15ink04572

19 JUNI 2315

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	--

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de hegane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de vermelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.
en tevens voor:
d. wonen (maximaal 1 woning).

- 2 -

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijsalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheden wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

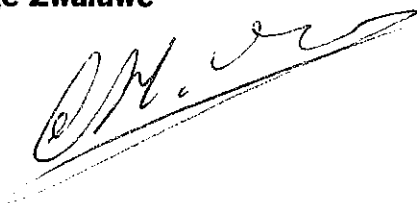
Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Fam. C.H. van Leest
Plantsoen 17
4926 RA Lage Zwaluwe



Ontvangstbevestiging

Ingekomen op:

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: bestemmingswijziging plantsoen LZ

Naam en adres afzender: Mevrouw Van Leest
Plantsoen 17
4926 RA Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

(6)

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.				
29 JUNI 2015						
Reg.	SA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg
Divisie					Paraaf	

Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aangetekend

**Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE**

Lage Zwaluwe, 17 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiëbar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Fam. G. van Uijtert

Plantsoen 26-A

4926 RB Lage Zwaluwe

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.	
Tijds. nr.			
29 JUNI 2015			
WV	JA	OW	BAO
Eg			Paraaf

Lage Zwaluwe, 28 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiëbar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

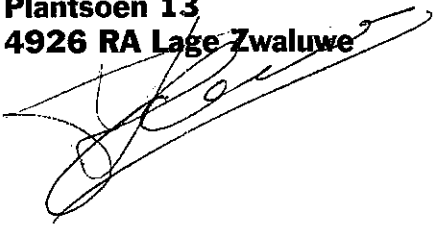
Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Dhr. F. Havermans

Plantsoen 13

4926 RA Lage Zwaluwe



29 JUNI 2015

1-1	MA	PZ	OW	OMA	BMO	EG
Diverse					Paraf	

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Lage Zwaluwe, 28 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatisch, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiëbar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

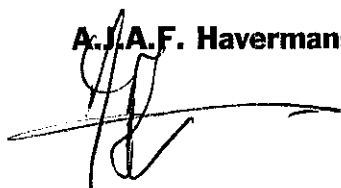
Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Havermans Administratie- en
Belastingadviesbureau BV
Plantsoen 15
4926 RA Lage Zwaluwe

A.J.A.F. Havermans



9

Gemeente Drimmelen reg. nr.			
29 JUNI 2015			
Divorce			
Divorce		Functie	

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Lage Zwaluwe, 28 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

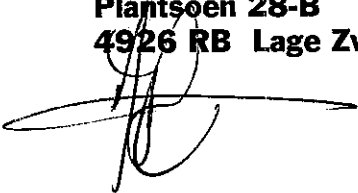
Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Fam. A. Havermans
Plantsoen 28-B
4926 RB Lage Zwaluwe



(10)

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		nr.	
Klass. nr.			
29 JUNI 2015			
1000	MA	27	BMO
Diverse		eg	
		Particulier	

Lage Zwaluwe, 22 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

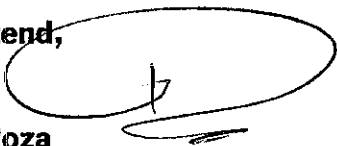
Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Fam. J. Roza
Plantsoen 1
4926 RA Lage Zwaluwe

Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 29 juni 2015

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

Ter attentie van: Gemeenteraad

Onderwerp: Zienswijze De Domp, Lage Zwaluwe

Naam en adres afzender: Dhr. Jan Roza
Plantsoen 1
Lage Zwaluwe

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:
N. Prinse



Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

11

Gemeente Drimmelen, 19 juli 2015	
1 JULI 2015	
BA	GG
Directie	Paraf

Lage Zwaluwe, 30 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan")", alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumidezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente - ondanks haar beginselplicht tot handhaven - niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiair ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie – een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Fam. H. Eland
Oudlandstraat 2
4926 RD Lage Zwaluwe

Aangetekend
 Gemeenteraad van Drimmelen
 Postbus 19
 4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.	
- 3 JULI 2015			
MA	PZ	OW	BRW
			Perceel

Lage Zwaluwe, 27 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.
- en tevens voor:
- d. wonen (maximaal 1 woning).



Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiar ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie – een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

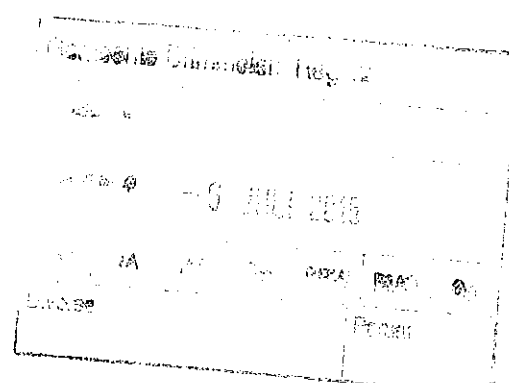
Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



J.M. de Groot
Plantsoen 7
Lage Zwaluwe



Aangetekend

Gemeenteraad van Drimmelen

Postbus 19

4920 AA MADE

Lage Zwaluwe, 29 juni 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit



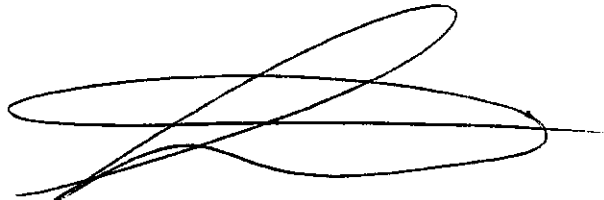
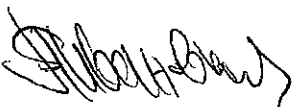
Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,



Reneta Ivanova-van Ravenstein

Marc van Ravenstein

Plantsoen 6

4926 RB Lage Zwaluwe

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen Reg. nr.	
10 JULI 2015	
Officer	Paraf

Lage Zwaluwe, 3 juli 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan")", alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*

Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiëbar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiar ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiar zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

G. Weeland.

Jan G Weeland
Plantsoen 21
4926 RA
Rage-Zwakwe

Aangetekend
Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen Reg. nr.	
10 JULI 2015	
14	15
Dive.30	Paraf.

15

Lage Zwaluwe, 3 juli 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Plantsoen 14-34'

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14 en 34 (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan"), alsook van de bekendmaking op 28 mei 2015 in de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 mei 2015 gedurende zes weken tot en met 9 juli 2015 voor een ieder ter inzage ligt met onder meer de vermelding dat ter plaatse van het gemeenschapshuis Den Domp aan het Plantsoen 14 de aanduiding "Horeca" abusievelijk op het rechterdeel van het gebouw is opgenomen, terwijl dit het centrale deel van het gebouw diende te zijn.

Ondergetekende maakt hiermee zijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het gehele bestemmingsvlak aan het Plantsoen 14 de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Voor het rechter deel geldt tevens de functieaanduiding "Horeca". In de plantoelichting bevindt zich een plattegrond van de begane grond, waaruit blijkt dat de horecafunctie zich in het middelste deel van gemeenschapshuis Den Domp bevindt. Zoals blijkt uit de voormelde publicatie in de Staatscourant en tevens uit de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, moet de horecafunctie gelden voor het middelste deel.

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca categorie I;*
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.*
- en tevens voor:*
- d. wonen (maximaal 1 woning).*



Aanduiding 'horeca'

Het middelste gedeelte van gemeenschapshuis Den Domp zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'horeca' krijgen. Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens bestemd voor 'horeca categorie I'.

Een horecabedrijf categorie I is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ten onrechte wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat tijdens het opmaken van het bestemmingsplan 2013 zo goed mogelijk aansluiting gezocht diende te worden bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2001) heeft het pand van "Den Domp" de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. In strijd met deze bestemming werd het pand geëxploiteerd als een petit-restaurant met zaal. Vanaf 2012 heeft er onderverhuur plaatsgevonden, met toestemming van de gemeente (in haar hoedanigheid van eigenaar). De onderhuurders exploiteren de zaal in het middelste deel voor het geven van bruiloftsfeesten, waarvan de gemeente bij het verlenen van de toestemming reeds op de hoogte was (zie www.partycentrumdezwaluw.nl). Nadruk ligt vooral op Marokkaanse bruiloften waarbij meestal 2 avonden per weekend 200 a 250 mensen de zaal bezoeken. Daarnaast werd de zaal gebruikt voor plaatselijke verenigingen, uitvaarten en feesten, alsmede een caféfunctie tijdens carnaval. In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe"(2013) is de bestemming van de locatie gewijzigd in "Maatschappelijk" met de aanduiding (h) voor het rechter deel. Laatstgenoemde aanduiding is kennelijk toegevoegd, met het doel om de strijdige situatie op te heffen.

Ik ben van mening dat het feitelijk gebruik van gemeenschapshuis Den Domp in strijd is met de omschrijving "horecabedrijf categorie I". Feitelijk vinden er voornamelijk 's avonds en/of 's nachts feesten en partijen plaats in gemeenschapshuis Den Domp, waarbij maaltijden en/of (alcoholische) dranken aan de aanwezigen wordt verstrekt en gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak. Feitelijk wordt het middelste gedeelte van den Domp dus gebruikt als "horecabedrijf categorie II" en zelfs een "horecabedrijf categorie III".

Een horecabedrijf categorie II is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Een horecabedrijf categorie III is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ik vind het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden voor een horecabedrijf categorie II of III, aangezien dit gepaard gaat met overlast en het gebruik ook niet past in de omgeving met overwegend woningen en de bestemming 'Wonen'.

De scheidslijn tussen horecabedrijf I en horecabedrijf II of III is lastig te trekken en de ervaring is dat de gemeente – ondanks haar beginselplicht tot handhaven – niet tegen het strijdige gebruik heeft opgetreden en dit in haar hoedanigheid van verhuurder zelfs (stilzwijgend) heeft toegestaan!

Primair ben ik van mening dat de bestemming horeca op het rechter deel moet blijven rusten, omdat met de aanduiding 'horeca' aan het middelste gedeelte het gebruik in strijd met het bestemmingsplan niet wordt opgeheven.

Subsidiar ben ik van mening dat het woord "hoofdzakelijk" in de omschrijving horecabedrijf categorie I, dient te vervallen. Voorkomen dient te worden dat een eventuele onduidelijkheid op grond van het bestemmingsplan door de eigenaar/huurder/gebruiker kan worden aangevoerd als verweer tegen handhavend optreden.

Verder is de formulering in het bestemmingsplan onduidelijk, omdat de terminologie niet consequent is. Artikel 3 vermeldt "horeca categorie 1" terwijl de begripsomschrijving "horecabedrijf categorie I" vermeldt. Om onduidelijkheid te voorkomen zou het beter zijn indien de begrippen exact gelijk zijn, dus dat in artikel 3 gesproken wordt over "horecabedrijf categorie I".

Gebruik 'wonen'

Volgens artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' tevens bestemd voor wonen (maximaal 1 woning).

Een woning in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van ruimten.

Een huishouden is in het ontwerpbestemmingsplan omschreven als:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

Op grond van deze omschrijving is het mogelijk dat (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp wordt gebruikt, verbouwd, of gesloopt en herbouwd als een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of een hotel, met een gemeenschappelijke ruimte.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het wonen ten dienste hoeft te staan van de Maatschappelijke bestemming ter plaatse.

De omwonenden vinden het een zeer onwenselijke ontwikkeling wanneer (een deel van) gemeenschapshuis Den Domp gebruikt kan worden, dan wel verbouwd of gesloopt en herbouwd kan worden als huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of iets soortgelijks. Een situatie - een horecabedrijf en een woning die niets van doen heeft met de bestemming "Maatschappelijk"- is niet slechts denkbeeldig. Dit blijkt uit de recente gebeurtenissen en publicaties.

Thans staat het pand aan het Plantsoen 14 te koop. Een van de geïnteresseerden is de huidige eigenaar van een plaatselijk café (www.depolderpub.nl), die dit wil verplaatsen naar de locatie van gemeenschapshuis Den Domp en naast het huisvesten van verenigingen de zaal en cafe wil gaan exploiteren. Naast de verplaatsing van de huidige locatie, bevat het bod de voorwaarde dat toestemming wordt verleend voor de sloop van een deel van het gemeenschapshuis en de bouw van een nieuwe woning op een deel van de grond (en een bestemmingswijziging van horeca II naar bewoning op haar oude locatie, zodat deze als woonhuis verkocht kan worden).

Recent is een krantenartikel in BN/De Stem verschenen waarin de wethouder aangeeft dat de voormelde verkoop een optie is waar de gemeente voor gaat, maar dat zij thans nog gehouden is aan het contract met de huurder en onderhuurders.

Vervolgens wordt in dezelfde week een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd om de bestemming 'horeca' toe te kennen aan een ander deel van het gebouw alsmede een wijziging op basis waarvan tevens de mogelijkheid van wonen wordt toegevoegd.

De thans voorliggende bestemmingswijziging lijkt een eerste stap om daarna de bestemming te wijzigen in horecabedrijf categorie II en/of III en een woonbestemming.

Op het pand rust op dit moment niet de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk". Primair zijn wij van mening dat dit zo moet blijven, dus dat de mogelijkheid om te wonen als bedoeld in artikel 3 onder d. van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen.

Subsidiair zijn wij van mening dat de bestemming of de begripsbepalingen zodanig wordt gewijzigd, dat op de betreffende locatie uitsluitend een woning ten behoeve van één huishouden kan worden opgericht en niet wordt toegestaan, dat de woning gebruikt kan worden door een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van diezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree. Voorts dient de bestemming 'wonen' gekoppeld te worden aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Indien u dat wenselijk zou vinden, ben ik graag bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze aan mij te bevestigen en zie uw reactie daarop graag tegemoet.

Hoogachtend,

Dhr. P. Verhoef
Plantsoen 32
4926 RB Lage Zwaluwe





Gemeente Drimmelen Reg. nr.

16

10 JULI 2015

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

14	12	14	100W	1000	100
Diverse					Paraaf

AANTEKENEN

Gemeente Drimmelen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA MADE

Bij antwoord vermelden:
CHH.8.15.058906

Behandeld door:
BdJ
Telefoon: 020-6518888
e-mail: bart.de.jong@das.nl

Datum:
8 juli 2015
Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14-34" te Lage Zwaluwe, Drimmelen

Geachte gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend mevrouw en de heer Wigard, woonachtig aan de Plantsoen 3 te Lage Zwaluwe (4926 RA), hierna te noemen cliënt, naar aanleiding van het volgende.

Cliënt heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Plantsoen 14-34" te Lage Zwaluwe, Drimmelen, hierna te noemen ontwerpbestemmingsplan. Door dit ontwerpbestemmingsplan wordt cliënt in zijn particuliere belangen geschaad. Cliënt kan zich dan ook niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en namens cliënt dien ik hierbij een zienswijze in. De zienswijze richt zich uitsluitend tegen het adres Plantsoen 14, zijnde het gemeenschapshuis Den Domp.



De inhoudelijke zienswijze luiden als volgt.

U wenst onderhavige bestemmingsplanwijziging door te voeren, omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" in 2013 een omissie gemaakt zou zijn. Per abuis zou de horecafunctie toebedeeld zijn aan de oostelijke vleugel van het gemeenschapshuis Den Domp.

Bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001)

Nu het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" in 2013 uitsluitend het oogmerk had een conserverende regeling op te nemen, is de eerste vraag welke beantwoord moet worden of het plano-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN: NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN: NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

IBAN: ABNANL2A
33110754

330-014

logisch regime voor 2013 aan het gemeenschapshuis Den Domp een horecafunctie toe kende. Deze vraag moet ontkennend beantwoord worden.

Op pagina 4 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is het planologisch regime zoals dit gold voor inwerking treden van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 *NIET* terug te vinden. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan schiet op dit punt reeds te kort.

Uit eigen onderzoek is gebleken dat dit het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001) betreft. Ingevolge dit bestemmingsplan had het gemeenschapshuis Den Domp de bestemming maatschappelijke doeleinden en detailhandel. Van een horecafunctie was onder het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001) geen sprake.

Van het uitsluitende oogmerk om met het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 een conserverende regeling op te nemen kan dan ook geen sprake zijn wanneer een horecafunctie wordt toegevoegd.

Volledige planologische verantwoording

Dit alles is relevant nu, naar uw stelling, ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 een volledige planologische verantwoording heeft plaatsgevonden. Zodoende zou, naar uw stelling, een dergelijke verantwoording in dit ontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

Zoals hiervoor reeds betoogd is bij het tot stand komen van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 ten onrechte uit gegaan van een reeds aanwezige horecafunctie.

Daarenboven heeft in het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 geen enkel onderzoek (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, ten aanzien van het aspect geluid, parkeren, maatschappelijke behoefte) plaats gevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 is hierover niets terug te vinden. Deze onderzoeken dienen nu alsnog plaats te vinden

Ten slotte zal de omvang van de aanduiding 'horeca' met circa 100 % toenemen. Het bruto vloeroppervlak van het gemeenschapshuis Den Domp dat de aanduiding 'horeca' heeft onder het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2013 is beduidend kleiner dan het bruto vloeroppervlak dat de aanduiding 'horeca' zal krijgen op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Deze toename van het bruto vloeroppervlak zal gepaard gaan met meer exploitatiemogelijkheden en hiermee gepaard gaande overlast voor de omgeving. Nu door u geen enkel onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de toename van het bruto vloeroppervlak kan het ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure gebracht worden.

Feitelijke situatie

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat "het doel van het bestemmingsplan, het vastleggen van de feitelijke situatie" is. Los van de situering van de aanduiding 'horeca' dient ook gekeken te worden naar de categorie horeca welke ter plaatse aan de orde is. Het ontwerpbestemmingsplan onderscheid drie categorieën horeca (zie artikel 1.33, 1.34 en 1.35 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan).

Het ontwerpbestemmingsplan kent, net als het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2013, de aanduiding ‘horeca, categorie I’ aan een gedeelte van het perceel toe. De feitelijke situatie is echter wezenlijk anders.

Er vinden, naast de maatschappelijke functies, voornamelijk activiteiten plaats in de avond en/of ’s nachts, waarbij het verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, de hoofdactiviteit is.

Gelet op de definitie in artikel 1.35 van het ontwerpbestemmingsplan is zodoende reeds nu al sprake van een horecabedrijf categorie III. Zodoende kan geen sprake zijn van het vastleggen van de feitelijke situatie, hetgeen wel het doel van het bestemmingsplan zou zijn.

U heeft – op zijn minst – te weinig onderzoek gedaan naar het huidige gebruik van het pand, gelet op de wijze waarop de huidige huurder het pand exploiteert (zie ook <http://www.partycentrumdezwaluw.nl/>).

Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen en kan reeds om deze reden geen stand houden.

Zou u besluiten om de aanduiding ‘horeca, categorie III’ op te nemen in het (vastgestelde) bestemmingsplan dan dient dit uiteraard gepaard te gaan met een uitvoerige onderbouwing en noodzakelijke onderzoeken waaruit blijkt dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd toekomstig gebruik

Niets afdoende aan het voorgaande en los van het huidige gebruik dient ook het beoogde toekomstige gebruik in ogenschouw genomen te worden bij de ontwikkeling van het nieuwe planologische regime.

Er wordt door u gecommuniceerd dat u voornemens bent het gemeenschapshuis Den Domp te verkopen aan mevrouw Leest. Een van de voorwaarden welke mevrouw Van Leest heeft gesteld is dat de bestemming gewijzigd zal worden naar ‘horeca, categorie II’ en “wonen”.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt niet tegemoetgekomen aan deze voorwaarden, hetgeen bij cliënt het vermoeden doet ontstaan dat op korte termijn weer een bestemmingsplanwijziging zal volgen.

Cliënt verzoekt u duidelijkheid te geven over de strijdigheid tussen de voorwaarden gesteld door mevrouw Van Leest en het ontwerpbestemmingsplan.

Afsluitend

De hierboven kenbaar gemaakte zienswijze doen cliënt tot de conclusie komen dat het huidige ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure gebracht kan worden. Namens cliënt verzoek ik u dan ook dit te doen en tot een andersoortige oplossing te komen voor de ontstane problematiek.

In afwachting van uw reactie.

