

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Herziening landelijk gebied Dansersweg 1' in Klaaswaal



1. Inleiding

De eigenaren van de locatie Dansersweg 1 in Klaaswaal dienden een verzoek in om het bestemmingsplan voor hun perceel te herzien. Hier is sinds 1963 de firma Boonstoppel Groen gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing is aan vervanging toe. Daarbij willen ze hun bedrijfsterrein herinrichten. De huidige bedrijfswoning is particulier eigendom van de in 2018 teruggetreden directeur. De woning van de oprichter van het bedrijf verdwijnt op termijn. Deze woning staat nu vrij centraal in het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Dit bestemmingsvlak wordt hierop aangepast, waardoor de vervangende woning niet meer binnen de bedrijfsbestemming valt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan de westelijke zijde van de boomgaard een woning mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 1 zienswijze van een aantal omwonenden. In deze Nota beantwoording vatten wij deze zienswijze samen en geven het college van burgemeester en wethouders hier een reactie op.

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Indieners	Dansersweg 1a Molendijk 112 Molendijk 130 Molendijk 134 Molendijk 140a	3286 LH 3286 BK 3286 BK 3286 BK 3286 BK	Klaaswaal



2. Beantwoording van de zienswijze

Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 1

Indieners hebben primair bezwaar tegen het bestemmingsplan, willen secundair (meer) beperkingen gesteld zien aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan en tertiair willen zij inspraak in de bouwplannen.

Een aantal van indieners is vooraf benaderd door initiatiefnemer. Hierbij is mondeling aangegeven dat ten behoeve van het realiseren van de nieuwe bedrijfsgebouwen (nog) geen concrete bouwplannen zijn opgesteld of overwogen, slechts dat een gebouw c.q. loods met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter gerealiseerd zou moeten worden. Indieners zijn deze bouwplannen wel van belang, zodat zij zich een realistische voorstelling kunnen maken van de gevolgen van de voorgenomen wijzigingen. Zij gaan er van uit dat gezien de omvang van het project en het belang voor de bedrijfsuitoefening op dit moment of op zeer korte termijn concept of concrete plannen zijn of worden opgesteld.

In het bestemmingsplan wordt onder andere een bredere invulling gegeven aan de bedrijfsbebouwing met als gevolg een uitbreiding van de maximaal toegestane goothoogte van 6 naar 7 meter. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt verder naar achteren doorgetrokken. Het nieuwe bestemmingsplan maakt wellicht een logischere en efficiëntere indeling en uitbreiding mogelijk, indieners hebben toch bezwaren.

Uitzicht/aangezicht:

Het betreffende gebied wordt in het bestemmingsplan beschreven als een open polderlandschap in het buitengebied van de Hoeksche Waard. In praktijk overheerst de functie landelijk wonen in combinatie met akkerbouw. Indieners vragen zich af hoe de – weliswaar nog onbekende plannen – passen binnen de welstandscriteria van de gemeente Hoeksche Waard. De huidige tijdelijke bebouwing van het perceel wordt door indieners eveneens als 'niet passend binnen het landschap' ervaren. Vanwege de tijdelijke aard hebben zij hier nooit eerder een probleem van gemaakt.

Voor indieners zijn de volgende factoren onder andere van belang bij het concretiseren van de bouwplannen:

- Afmetingen: grootte en hoogte;
- Kleur- en materiaalkeuze;
- Openingen als ramen en deuren;
- Verlichting; niet alleen van de bebouwing, maar ook van het terrein zelf. Duidelijke beperkingen van lichtsterkte (lumen), masthoogtes en gebruikperioden zijn noodzakelijk;
- Belettering, aanduiding of andere gevelbekleding;
- Dakbedekking, in het bijzonder zonnepanelen, mede vanwege 'lichtschittering';
- Begroeiing/groenvoorziening en erf- of terreinafscheiding: een in het landschap passende begroeiing is wenselijk, waarbij mede rekening gehouden wordt met het onderhoud in deze, maar ook de slootkanten en ander terreinonderhoud.

Onze reactie:

Allereerst is het goed om in ogenschouw te nemen dat het perceel in het nu geldend bestemmingsplan (Landelijk Gebied 2013) al een bedrijfsbestemming heeft met een fors bouwvlak en ruime bebouwingsmogelijkheden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan niet meer bebouwing mogelijk. Het bebouwingspercentage van de bedrijfsgrond wordt zelfs verkleind. Per saldo nemen de totale bebouwingsmogelijkheden af met 457 m². In de tabel op de volgende pagina is dit weergegeven.



	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Bedrijfsbestemming	5466 m ²	5466 m ²
Bestaande bedrijfsbebouwing	826 m ²	606 m ²
Uitbreidingsruimte	1907 m ²	1580 m ²
Woning oprichter	110 m ²	verdwijnt
Nieuwe woning		200 m ²
Totaal maximale bouwmogelijkheden.	2843 m²	2386 m²

Het oppervlak van de bedrijfskavel blijft gelijk aan de huidige oppervlakte. De bedrijfskavel krijgt daarbij wel een vorm die beter aansluit op het polderpatroon. Het bebouwingspercentage van de bedrijfskavel wordt teruggebracht naar 40%, terwijl dit in de huidige situatie 50% is.

In de zienswijze wordt aangegeven dat er vragen zijn over het uiterlijk van eventueel nieuw te bouwen bedrijfspanden. Daarbij spelen voor indieners factoren als afmetingen, kleur en materiaal, openingen, verlichting en gevelbekleding. Deze factoren zijn inderdaad van belang bij bouwplannen voor een nieuw bedrijfspand. Deze zogenaamde welstandstoets maakt onderdeel uit van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Een bestemmingsplan speelt hier geen rol in. Bij een bestemmingsplan worden bestemmingen aangewezen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventuele bezwaren indieners die betrekking hebben op het uiterlijk van het te realiseren pand kunnen in de procedure voor een omgevingsvergunning meegenomen worden. Initiatiefnemer heeft toegezegd zijn omwonenden te betrekken bij zijn plannen vóórdat hij een aanvraag om omgevingsvergunning indient. Dit heeft hij ook in een brief aan omwonenden bevestigd.

Ook heeft de zienswijze aanleiding gegeven om het beplantingsplan alvast uit te werken. Dit heeft initiatiefnemer met indieners gedeeld. In dit beplantingsplan is een impressie opgenomen van de te bouwen loods en beplanting langs de oostzijde van het terrein. Dit beplantingsplan geeft indieners een beter beeld van de te bouwen loods. Dit beplantingsplan is via een voorwaardelijke verplichting verbonden aan het bestemmingsplan. Hiermee is uitvoering van dit beplantingsplan geborgd.

Privacy:

Wanneer bedrijfsactiviteiten plaatsvinden aan de noordkant van het perceel en/of aan medewerkers van het bedrijf zicht gegeven wordt op de gronden, tuinen en woningen van indieners, maken zij zich zorgen om de waarborging van hun privacy.

Onze reactie:

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de privacy van omwonenden ten opzicht van de huidige mogelijkheden op het perceel. Dit zou alleen gaan voor zover dit gaat om bedrijfsmatige (bouw)activiteiten die plaats vinden op het achterste gedeelte van het perceel. Daar waar het bestemmingsvlak verder uitstrekt (circa 20 meter) dan het huidige bestemmingsvlak nu doet. Initiatiefnemer heeft in een gesprek met de indieners aangegeven dat aan de noord-/oostzijde van het pand geen ramen komen. Als onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de exacte indeling van de raampartijen verder uitgewerkt. Het beplantingsplan houdt rekening met het handhaven van de bestaande haagbeplanting langs de oostgrens van het terrein. Verder worden er langs de oostgrens van het terrein leibomen geplant. Dit komt de privacy van omwonenden ten goede.



Goot- en nokhoogte:

Indieners zien niet in onder welke argumenten een verhoging van de goothoogte noodzakelijk zou zijn voor een efficiënte bedrijfsuitvoering van een bedrijf met functieaanduiding 'hovenier'. Niet alleen hoeft het materieel van een hoveniers- of groenbedrijf geen dergelijk hoge stallingsruimte, ook een goothoogte van circa 4 tot maximaal 5 meter is doorgaans gebruikelijk voor gebouwen voor opslag van materieel (vergelijkbaar met agrarische (hulp)gebouwen, niet zijnde bijzondere gebouwen als silo's enzovoort). Een gebouw met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter – zeker een loods – is zeer grote en kolossale bebouwing.

Onze reactie:

Ook hier geldt dat het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied 2013) al een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter toestaat. Dit geldt voor alle niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan is de goothoogte verhoogt naar 7 meter en de nokhoogte gelijk gebleven (10 meter). Deze goothoogte heeft initiatiefnemer nodig om in het te bouwen pand een kantoor van 2 verdiepingen te maken. Ook houdt hij hierdoor voldoende ruimte voor een kraanbaan waardoor op een veilige manier voertuigen kunnen worden gelost en geladen en machines kunnen worden gemonteerd en gedemonteerd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de nokhoogte verlaagd naar 8 meter. Dit heeft als gevolg dat de maximaal toegestane bouwmassa kleiner wordt in het nieuwe bestemmingsplan dan de bouwmassa die het vigerende bestemmingsplan toestaat. Ook wordt de oostelijke gevel van de te bouwen loods gedeeltelijk afgewerkt met gevelbeplanting. Eén en ander zoals vastgelegd in het beplantingsplan (bijlage 3 van de toelichting) en via een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.2.3. van de planregels) ook geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen betreffen:

- Het wijzigen van de maximaal toegestane nokhoogte van 10 naar 8 meter (artikel 4.2.1. onder c);
- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting met een beplantingsplan (artikel 4.2.3 en bijlage 3 van de toelichting).

Er is hier sprake van een bestaand bedrijf met bestaande rechten. Met de herinrichting van het terrein wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De verhoging van de goothoogte van maximaal 6 naar maximaal 7 meter is acceptabel, gelet op het feit dat op basis van het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte/nokhoogte van 10 meter is toegestaan. Deze wordt met voorliggend bestemmingsplan verlaagd naar 8 meter. Per saldo neemt de maximaal toegestane bouwmassa dan ook af.