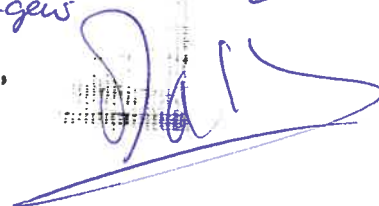


Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kern Sleeuwijk

Behoort bij besluit van
de raad van de **gemeente**
Werkendam d.d. 22 mei 2012
R12047 gew

Mij bekend,
de griffier.



1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 20 januari 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Kern Sleeuwijk gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is een overwegend conserverend plan voor de kern Sleeuwijk inclusief de bedrijventerreinen 't Zand en de Hoogjens. Het centrum de Es en de ontwikkelingen aan de Transvaal en Eikenlaan maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Wettelijk kader

Voor de kern van Sleeuwijk gelden nu verschillende bestemmingsplannen met een verscheidenheid aan regels. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Tevens zijn de inzichten die een rol spelen bij het opstellen van bestemmingsplannen in de loop der tijd gewijzigd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele en eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied. Om de gewenste actualisatie mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Sleeuwijk heeft vanaf 20 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 8 zienswijzen binnengekomen.

Opsomming zienswijzen

1. Architecten & Ir. Bureau Penning, Dhr. Ir. M. Pieter Penning, Kastanjelaan 12, 4254 AH, Sleeuwijk
2. Timmer Architecten, Nijverheidstraat 13, 4283 GW, Giessen, namens mevrouw Timmer, Notenlaan 44, 4254 CD, Sleeuwijk
3. A. Muilwijk, Notenlaan 48, 4254 CD, Sleeuwijk
4. Metaal Techniek Moree, A. Morée, De Hoogjens 47, 4254 XV, Sleeuwijk
5. Dhr. Knol en mevr. Knol-Van Vugt, Hugo de Grootweg 21, 4254 EJ, Sleeuwijk
6. Andrea Nieland vergunningprocedures & bouwbesluit, Nieuwstraat 27, 4284 VJ, Rijswijk, namens mevrouw J.C. Groen, Voorstraat 25, 4286 AK, Almkerk
7. ir. Frank Ruiters architect bna, Postbus 50, 4286 ZH, Almkerk, namens Plomp Mineral Services BV, Esdoornlaan 19a, 4254 AT, Sleeuwijk
8. Morée Administratieve Dienstverlening, Postbus 2, 4255 ZG Nieuwendijk, namens Schilders- en Glaszetbedrijf J.M. Duiser, Smalle Vliet 3, 4254 CN, Sleeuwijk

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze > ambtelijke wijzigingen ?

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze Architecten & Ir. Bureau PENNING	
Ontvangstdatum 1 maart 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Aan de Kastanjelaan 12 is een architectenbureau gevestigd sinds 1950. Dit is echter niet op de plankaart aangeduid. Gevraagd wordt het bouwblok aan te passen aan de huidige situatie en de bestemming aan te passen.	Deze reactie is juist. In het verleden werd een architectenbureau als een aan huis gebonden beroep gezien. Aangezien dit deel van de woning ook een verdieping heeft, dient het hoofdbouwlak te worden aangepast en een functieaanduiding beroep aan huis te krijgen. Conclusie: zienswijze is gegrond

2. Zienswijze Timmer Architecten namens bewoners Notenlaan 44	
Ontvangstdatum 1 maart 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Om een zorgwoning op de begane grond te kunnen maken wordt verzocht het hoofdbouwlak te vergroten op de plaats waar nu de garage staat.	In artikel 18.6.2 is het mogelijk gemaakt een bijgebouw te gebruiken voor mantelzorgwoning. Aangezien het hier over de begane grond gaat hoeft het hoofdbouwlak niet te worden vergroot. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het hoofdbouwlak worden opgericht. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Zienswijze A. Muilwijk	
Ontvangstdatum 6 februari 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Het hoofdbouwlak van het perceel aan de Notenlaan 48 is verkleind ten opzichte van het huidig bestemmingsplan. Graag aanpassen overeenkomstig het huidig bestemmingsplan.	De reactie is juist en is ook in overeenstemming met de feitelijke situatie. Conclusie: zienswijze is gegrond

4. Zienswijze Metaal Techniek Morée	
Ontvangstdatum 28 februari 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. MTM is gevestigd aan de Hoogjens 43-47. Er zit een aanduiding waarde Archeologie 3 op, maar op de kaart op blz 36 van de plantoelichting blijkt dat er geen waarden aanwezig zijn, dus aanduiding weghalen.	Deze opmerking is juist. De aanduiding zal worden weggehaald. En de regels zullen hierop worden aangepast. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. Het bebouwingspercentage is 70%. Dit is niet toereikend maar ook niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Graag aanpassen naar 100%	Het opnemen van een bebouwingspercentage van 100% is niet wenselijk aangezien er vanwege de gewenste ruimtelijke uitstraling een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht dient te worden genomen. Het wordt wenselijk geacht om de visuele individualiteit van de gebouwen te behouden. Conclusie: zienswijze is ongegrond

<p>c. De toegestane bouwhoogte is 7 meter. Graag aanpassen tot 10 meter gelijk ook in de bestemmingsplannen voor Werkendam en Nieuwendijk is toegestaan.</p>	<p>Aangezien het bedrijventerrein grenst aan het woongebied zal het niet direct toegestaan zijn om tot 10 meter hoog te bouwen. Om deze reden wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om te bouwen tot 10 meter. De voorwaarden die hieraan worden gekoppeld zijn dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>
<p>d. Artikel 5.3 Nader eisen geheel schrappen.</p>	<p>De nadere eisen-regeling is opgenomen om in voorkomende gevallen eisen te kunnen stellen aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning enigszins te kunnen bijsturen, mocht er sprake zijn van aantasting van bijv. de verkeersveiligheid of bij eventuele beperking van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

5. Zienswijze dhr. en mevr. Knol	
Ontvangstdatum 21 februari 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>a. De bestemming tuin van het perceel Hugo de Grootweg 21 wijzigen in Wonen aangezien het hier om een bijzondere (hoek)situatie gaat en omwonenden geen bezwaar hebben tegen de plaatsing van een tuinhuis.</p>	<p>De bestemming Tuin is onder andere gegeven aan die delen voor de voorgevellijn van een woning. Op deze bestemming zijn maar zeer beperkte bouw mogelijkheden toegestaan. Dit ter bescherming van het straatbeeld en het stedenbouwkundig concept wat aan woonstraten is gegeven. Ook in de regels van de bestemming Wonen is aangegeven dat er voor de voorgevellijn geen bouwwerken zoals een tuinhuis mogen worden opgericht. Ook het plaatsen van een erfafscheiding van 1,75 meter hoog voor de voorgevellijn is niet toegestaan onder de bestemming Wonen. Of omwonenden al dan niet bezwaar hebben tegen de plaatsing van een tuinhuis ter plaatse is niet van belang bij de beoordeling. Ons beleidsuitgangspunt is dat er geen tuinhuisjes mogen worden opgericht voor de voorgevellijn. Dat hier sprake is van een bepaalde hoeksituatie doet hier niet aan af. Alleen in die situaties dat een woning geen achtererfgebied heeft is het in overweging een ontheffing te verlenen voor de plaatsing van een tuinhuis.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

6. Zienswijze Andrea Nieland namens mevrouw Groen	
Ontvangstdatum 27 februari 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Voor de percelen aan het Hoekeinde 17 en 18a wordt een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Graag de bebouwingmogelijkheden verruimen voor deze herontwikkeling	Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden hier niet in meegenomen. Deze doorlopen hun eigen traject. De bestemming wordt daarom niet aangepast. Conclusie: zienswijze is ongegrond

7. Zienswijze ir. Frank Ruiter architect bna namens Plomp Mineral Services BV	
Ontvangstdatum 29 februari 2012	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Het perceel op de Hoek Esdoornlaan-Notenlaan wordt op de plankaart aangemerkt als Esdoornlaan 21, terwijl het postadres Esdoornlaan 19a.	De aanduiding op de plankaart is van de gebruikte GBKN ondergrond. Wij kunnen deze ondergrond echter niet zelf aanpassen. Uw opmerking is doorgegeven aan de GBKN, maar kan helaas niet worden aangepast op onze verbeelding. In het kader van het bestemmingsplan is de kadastrale ondergrond in juridische zin overigens niet relevant. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. In de toelichting op pagina 13 staat een opsomming van de bedrijven en instellingen die in Sleeuwijk aanwezig zijn. De functie op het adres van onze opdrachtgever ontbreekt. Het betreft een kantoorfunctie.	Deze opmerking is juist en de tabel op pagina 13 zal worden aangepast door het bedrijf toe te voegen. Conclusie: zienswijze is gegrond
c. Op het perceel ligt een wijzigingbevoegdheid voor het bouwen van 6 woningen met een kantoor/horeca of detailhandel op de begane grond. In artikel 30.2 wordt verwezen naar de woonfunctie in artikel 16. Dit moet zijn artikel 18 Wonen.	Deze opmerking is juist en artikel 30.2 onder h zal worden aangepast. Conclusie zienswijze is gegrond
d. Gelet op de ontwikkelingen met het verplaatsen van het winkelcentrum, adviseren ze om een volledige woonbestemming ook mogelijk te maken naast de al opgenomen wijzigingsmogelijkheid voor de combinatie wonen-werken.	Deze opmerking is juist. Artikel 30.2 lid d zal worden weggehaald. Conclusie: zienswijze is gegrond
e. Artikel 18 Wonen, voorziet niet in een aanpassing van de huidige functie naar een nieuwe woonfunctie. Zo wordt verwezen naar bestaande hoogten, die niet voldoen aan het gewenste beeld en ook niet voldoet aan de huidige eisen vanuit het bouwbesluit. Verzocht wordt een goothoogte van 6,5 en een nokhoogte van 10 meter mogelijk te maken.	In artikel 30.2 staat dat het gebouw ten hoogste drie bouwlagen mag bevatten. Dit komt ongeveer overeen met de gevraagde goothoogte van 6.5 en nokhoogte van 10 meter. In het huidige plan staat dat de vaststelling van goot en nok zodanig dient plaats te vinden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid. Deze voorwaarde wordt opgenomen in artikel 30 lid 2. Conclusie: zienswijze is gegrond.

8. Zienswijze Morée Administratieve Dienstverlening namens Schilders- en Glaszetbedrijf J.M. Duiser	
Ontvangstdatum 29 februari 2012	Ontvankelijk

Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>a. Hoogjens 20 heeft geen aanduiding bedrijfswoning, terwijl dit in het verleden wel is gegund.</p>	<p>Vanuit het aspect 'een goede ruimtelijke ordening' zijn woningen op bedrijventerreinen niet langer wenselijk, omdat bedrijfswoningen de groeimogelijkheden van naastgelegen bedrijven kunnen beperken en ook een goed woon- en leefklimaat in een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het geding kan zijn.</p> <p>De bestemming 'Bedrijventerrein' laat, naast bedrijvigheid in de categorie 2, tevens bedrijven toe in de categorieën 3.1 en 3.2. De hierbij aan te houden richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) variëren van 50 tot 100 m. Hoewel de brochure in beginsel voor nieuwe situaties geldt, vormen de afstanden uit de brochure een indicatie voor bestaande conflictsituaties. De grootst mogelijke afstand dient meestal vanwege het aspect geluid te worden aangehouden. Mede gezien het aspect een goed woon- en leefklimaat die voor bewoners van woningen in de afweging betrokken moet worden en het voorkomen van klachten van bewoners als gevolg bedrijfsactiviteiten, worden bedrijfswoningen niet langer aanvaardbaar geacht. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat er ter plaatse geen woning aanwezig is of vergund is. Derhalve wordt er geen woonaanduiding opgenomen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
<p>b. Er ligt een waarde archeologie 3 op het perceel, terwijl dit niet blijkt uit de kaart op pagina 36 van de toelichting. Verzocht wordt deze aanduiding weg te halen.</p>	<p>Deze opmerking is juist. De aanduiding wordt weggehaald. En de regels hierop aangepassen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

3. Aanpassingen ontwerp-bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op de toelichting

Nr.	Wijziging
1	Tabel onder hoofdstuk 2.3.3.5 aanvullen met het bedrijf Mineral Services BV aan de Esdoornlaan 19a

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op de verbeelding:

Nr.	Wijziging
1	Kastanjelaan 12 wordt het hoofdbouwlak vergroot en de aanduiding beroep aan huis opgenomen.
2	Notenlaan 48 wordt het hoofdbouwlak aangepast overeenkomstig het vorig bestemmingsplan en de feitelijke situatie.
3	De aanduiding waarde archeologie 3 weghalen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen in de regels

Nr.	Wijziging
1	toevoegen artikel 5.4.4 Afwijken grotere bouwhoogte, Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder d, voor de bouw van een bedrijfsgebouw met een hogere bouwhoogte, mits: a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m; b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.
2	Artikel 30.2 lid h aanpassen door artikel 16 te wijzigen in artikel 18
3	Artikel 30.2 lid d vervangen door: de vaststelling van de goot- en nokhoogte dient zodanig plaats te vinden dan er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

Ambtelijke aanpassingen:

Regels

Nr.	Wijziging
1	Artikel 18.6.3 onder h: lid verwijderen. De opgenomen maximale m2 is voldoende om het aantal kamers te beperken.
2	Artikel 5.2.1 en 5.2.3 toevoegen: de afstand van gebouwen tot de as van een ontsluitingsweg tenminste 11,5 meter is. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter is.
3	Er is aan de kerkeinde 4 een bouwaanduiding opgenomen bijgebouwen, maar in de regels is hier niets over vermeld. Artikel 18.2.3 moet worden aangevuld met dat ter plaatse van de aanduiding bg er alleen binnen de aanduiding bijgebouwen mogen worden opgericht.
4	Voor de woningen Rijksstraatweg 45, 47, 49 en 51 ook een aanduiding opnemen, waarbinnen aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht, dit in verband met het achterliggende bedrijf aan de Hoogjens 10.
5	Artikel 22.2 als volgt wijzigen: Voor het bouwen gelden de volgende regels: 22.2.1 Verbod Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde Archeologie

	<p>1 mede bestemde gronden.</p> <p>22.2.2 Uitzonderingen Het onder 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0.30 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 50m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of ; de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: <ol style="list-style-type: none"> de bestaande fundering wordt gebruikt; de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vonstlaag
6	<p>Artikel 23.2 als volgt wijzigen: Voor het bouwen gelden de volgende regels:</p> <p>23.2.1 Verbod Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde Archeologie 2 mede bestemde gronden.</p> <p>23.2.2 Uitzonderingen Het onder 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0.30 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of ; de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: <ol style="list-style-type: none"> de bestaande fundering wordt gebruikt; de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vonstlaag
7	<p>Artikel 23.1 aan te vullen met de tekst: middelhoge archeologische verwachtingswaarden</p>
8	<p>Een extra artikel toevoegen met als titel: Waarde Archeologie 5. De inhoud van de bij dit nieuwe artikel behorende regels is identiek aan artikel 23, met uitzondering van de dieptebevestiging en de oppervlaktemaat. Bij Waarde Archeologie 5 wordt een diepte van 3 meter en een oppervlakte van 100 m² opgenomen.</p>

Verbeelding:

Nr.	Wijziging
1	Oude weg: de tuin bestemming wijzigen in wonen. Perceel is in gebruik als achtertuin van woningen aan de Rijksstraatweg.
2	Oude weg: Woonbestemming opnemen voor de woning Rijksstraatweg 30. Deze woning was wegbestemd in het huidige bestemmingsplan, maar is al jaren een woning.
3	Oude weg: Een deel van de achtertuin van de kerk is verkocht aan Rijksstraatweg 24. De bestemming van dit deel wijzigen van maatschappelijk naar wonen.
4	Kastanjelaan 26a: detailhandel wijzigen in wonen en tuin en goot en nokhoogte van 6 en nok van 10 opnemen.
5	Niet alle A watergangen waren als water bestemd in overleg met het waterschap is dit aangepast.
6	Hoogjens 31 hier is een aanduiding bedrijfswoning opgenomen, maar dit is niet juist.

	Hoogjens 33 is de bijbehorende bedrijfswoning.
7	Hoogjens 10 perceel uit het bestemmingsplan halen, omdat hier een apart bestemmingsplan voor wordt opgesteld.
8	Rijksstraatweg 45,47,49 en 51 krijgen een aanduiding dat maximaal 12 meter vanaf de voorgevel aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht. Dit in verband met het achterliggende bedrijf aan de Hoogjens 10.
9	Het gebied met de Waarde Archeologie 2 deels wijzigen in Waarde Archeologie 5 conform het archeologiebeleid.

