

Bestemmingsplan “Waardenburg-west”

Bundeling van ingekomen zienswijzen op het ontwerp

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
1	J.A.B. Straaten, A.M.C. Straaten-Commandeur, M.A.C.A. van Straaten, J.A. Smith, G.J. van der Plaet, M.G. van der Plaet-van de Water, H. Esthuis, N. van Dishoeck, G.L. van der Veen, L.G. Blom, J.M. van Kulenburg, W.J van Hemert, p.a. Waalbandijk 4	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Met de planaanpassing wordt niet aan de bezwaren voldaan. Gevraagd wordt om toelichting en regels aan te passen conform voorstel.: Toelichting 5.5.2 en 6.2 Griendbos: geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Regels artikel 5.1 extensieve recreatie schrappen Regels 5.2 er mogen geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Het gebied behoudt de bestemming Bos. In de toelichting en regels zal worden opgenomen dat er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. In de bestemmingsomschrijving zal extensieve recreatie worden geschrapt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planaanpassing
2	L. Andernach en J.A. Andernach- de Bijl, Achterweg 9	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Maken bezwaar tegen het bestemmingsplan. ✓ Wensen in aanmerking te komen voor planschade. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De zienswijze is niet verder onderbouwd. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. ✓ Een verzoek om planschade kan pas in behandeling worden genomen na de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. Hiertoe dient u te zijner tijd een verzoek in te dienen. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Geen planaanpassing ✓ Geen planaanpassing
3.	T.I. Groenenboom,	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Omringende kavels hebben afgelopen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Voor enkele kavels zijn de 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planaanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
	Steenweg 18	<p>jaren een bedrijfsbestemming gekregen. De waarde van de woning is gedaald. Verzocht wordt om ook een bedrijfsbestemming op te nemen voor betreffende kavel.</p>	<p>afgelopen jaren planologische procedures gevoerd om tot een bedrijfsbestemming te komen. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor er niet rechtstreeks een bedrijfsbestemming kan worden opgenomen. Bovendien valt de ter plaatse uitgevoerde activiteit onder een aan huis verbonden bedrijf waardoor continuering van de bedrijfsvoering planologisch is geregeld. Echter om deel tegemoet te komen aan het verzoek zal ook voor dit perceel een wijzingsbevoegdheid worden opgenomen.</p>	<p>✓ Geen planaanpassing</p>
4.	Drukkerij Van Esch, Achterweg 16	<p>✓ Zien graag het bouwvlak uitgebreid, zodat het de gehele woning met kantoor omvat, uitgebreid met de mogelijkheid om een opslagruimte te bouwen.</p>	<p>✓ Zoals al eerder verwoord tijdens de voorontwerpfase, wordt een bouwvlak opgenomen rondom het hoofgebouw. Aan-, uit- en bijgebouwen hoeven niet in het bouwvlak opgenomen te worden. Het bouwen van een opslagruimte kan, mits het maximale aantal vierkante meters aan bijgebouwen niet wordt overschreden.</p>	<p>✓ Geen planaanpassing</p>
		<p>✓ De agrarische bestemming zou moeten omgezet worden naar een bedrijfsbestemming. De gronden zijn</p>	<p>✓ Het betreft een conserverend bestemmingsplan. De paarse kleur geeft het gebied aan</p>	<p>✓ Geen planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
5.	Autoservice R. de Ruiter, Achterweg 11	<ul style="list-style-type: none"> ✓ wenst de schriftelijke bevestiging van de gemeente dat detailhandel in de oude bedrijfsruimte als nevenassortiment ten dienste van het garagebedrijf is toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Als onderhavig bestemmingsplan van kracht is, dan is detailhandel als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie met een maximum van 30% van het b.v.o. mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Geen planaanpassing
6.	DAS , namens de heer en mevrouw Keyzer, Achterweg 2	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Het ligt voor de hand om het agrarisch perceel achter Achterweg 4 als tuin te bestemmen. ✓ Gewezen wordt op een fout op ruimtelijkeplannen.nl waarin bij Agrarisch de regels voor Tuin worden weergegeven. ✓ Het realiseren van een agrarische bedrijfswoning op dit agrarisch perceel is niet mogelijk omdat er geen agrarisch bedrijf kan vestigen. ✓ Het toevoegen van een burgerwoning middels de wijzigingsbevoegdheid is niet 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij zoveel mogelijk de vigerende bestemmingen zijn overgenomen. Wij hebben de fout op ruimtelijke plannen ook ontdekt en zullen de verwijzing corrigeren bij de vaststelling. ✓ Die constatering is juist. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om een burgerwoning mogelijk te maken. De agrarische bestemming verdwijnt in dat geval. In het vast te stellen bestemmingsplan zal in de 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Geen planaanpassing ✓ Planaanpassing ✓ Planaanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>onderbouwd. Ook is de schuurwoning niet gedefinieerd en worden er vraagtekens gesteld bij de ontsluiting.</p>	<p>toelichting een onderbouwing worden opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid. Hierin zal worden ingegaan op de definitie van een schuurwoning en de ontsluiting.</p>	
7.	<p>ARAG, namens de heer A. Klip en mevrouw E. Blom, Achtenweg 4</p> <p>✓ Verzoeken de eerder ingediende inspraakreactie als herhaalt en ingelast te beschouwen.</p> <p>✓ Het is bij de wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming 'bedrijf' niet duidelijk of dit een vraag is die optreedt als er elders geen ruimte meer is of dat vestiging zich te allen tijde kan voordoen als een bedrijf dat wil.</p> <p>✓ Door de wijzigingsbevoegdheden aan de oostzijde, is er geen evenwicht tussen wonen en werken.</p> <p>✓ Wijzigingsgebied 1, Achtenweg 10: er is geen plicht tot oprichting van bedrijfswoningen; geen functiemenging dus. Op de percelen mag 1500m² gebouwd worden, dat is fors ten opzichte van bestaande bebouwing. Gevraagd wordt of de voorwaarden zodanig zijn</p>	<p>✓ Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactienota op de ingediende zienswijze naar aanleiding van de voorontwerp-fase.</p> <p>✓ De marktvraag naar nieuwe bedrijvigheid moet zijn aangetoond. Bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid wordt de duurzaamheidsladder van de provincie gehanteerd.</p> <p>✓ Het woon-werkgebied kenmerkt zich door wonen, bedrijvigheid en bedrijven met bedrijfswoning. Wij zijn van mening dat ook na effectuering van de wijzigingsbevoegdheden sprake is van evenwicht.</p> <p>✓ In de voorwaarden is reeds opgenomen dat bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten. In het vast te stellen bestemmingsplan zal worden opgenomen dat maximaal 1000m² gebouwd mag worden op</p>	<p>✓ Geen planaanpassing</p> <p>✓ Geen planaanpassing</p> <p>✓ Geen planaanpassing</p> <p>✓ Planaanpassing</p>	

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>opgesteld er zich geen groot bedrijf kan vestigen.</p> <p>✓ Wijzigingsgebied 2, Achterweg 16: bedrijfswoning wordt niet verplicht gesteld. Geen functiemenging dus. De hoogte van 12 meter en 1500m² bebouwd oppervlak is fors in verhouding met de omgeving. Wijzigingsbevoegdheid 3: bebouwing mag 18 meter hoog worden en bebouwd oppervlak 1500m².</p>	<p>percelen. Verder zal worden opgenomen dat buitenopslag van volumineuze goederen niet is toegestaan.</p> <p>✓ Een bedrijfswoning wordt inderdaad niet verplicht gesteld. Functiemenging betekent niet dat er op 1 perceel gewoond én gewerkt moet worden, maar dat in het totale gebied gewoond en gewerkt wordt.</p> <p>Het maximum bebouwd oppervlak is in het ontwerp bepaald op 1.115m² voor wijzigingsgebied 2</p> <p>In het kader van uniformiteit zal in de wijzigings-bevoegdheid worden bepaald dat ook op dit perceel maximaal 1000m² aan bebouwing is toegestaan. Met een hoogte van 12 meter wordt aangesloten bij de hoogte van wijzigingsbevoegdheid 3. De Steenweg is een belangrijke ontsluiting van het bedrijventerrein en de kern Waardenburg. Dit maakt grotere bebouwing aan deze weg mogelijk. Vooral rond de rotonde waar nu aan 2 van de vier "hoeken" grote bebouwing gesitueerd is. De wijzigingsbevoegdheden 2 met max 12 meter en wijzigings-</p>	<p>✓ Planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wijzigingsbevoegdheid 4: wensen toch ook, naast een schuurwoning de mogelijkheid opgenomen te zien voor een dijkwoning op eigen perceel. ✓ Wijzigingsbevoegdheid 5: de woning Achterweg 4 wordt volledig ingeklemd. Verzoeken voorwaarden op te nemen om bedrijfsoppervlakte te beperken, door bijvoorbeeld een (bedrijfs)woning te verplichten en bedrijfsbebouwing enkel op het achtererf toe te staan. Gevraagd wordt om rekening te houden met de gevolgen over en weer van wijzigingsbevoegdheid 4 en 5. ✓ Omvorming van het gebied leidt tot stress en verslechterend woon- en leefklimaat. In wijzigingsgebied 1 is geen voorwaarden opgenomen dat het gebied in 1 keer tot ontwikkeling wordt gebracht. ✓ De extra bedrijven hebben een verkeersaantrekkende werking en de straat ter hoogte van de woning blijft smal. 	<p>bevoegdheid 3 met 12 meter en aan de zijde van de Steenweg 18 meter sluiten hierbij aan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hierover is door inspreker inmiddels contact met het Waterschap geweest. De mogelijkheid voor een schuurwoning of een dijkwoning zal onder voorwaarden als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. ✓ In de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat de woning behouden moet blijven en de bedrijfsbebouwing moet worden gesitueerd binnen de huidige bouwcontouren. <p>Het is niet reëel om voor wijzigingsgebied 1 te bepalen dat deze in 1 keer wordt ontwikkeld. Uiteraard zal bij een ontwikkeling geprobeerd worden om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De straat ter hoogte van de woning Achterweg 4 blijft gehandhaafd. De eventuele 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planaanpassing ✓ Planaanpassing ✓ Geen planaanpassing ✓ Geen planaanpassing 	

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Er zijn nog steeds onvoldoende veiligheidsmaatregelen getroffen, bijvoorbeeld de aanwezigheid van bluswater. ✓ De toegelaten bebouwing en hoogtes staan niet in verhouding tot de aanwezige bebouwing aan de Achterweg. Wijzigingsbevoegdheid 2 en 3 zijn een beeldbepalende factor voor de achterliggende Achterweg, maar passen niet binnen de beoogde kleinschaligheid van de gemeente. ✓ Er kunnen bedrijven gerealiseerd worden die op een bedrijventerrein thuishoren. In de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties staat dat een uitbreiding van lokale bedrijven niet mag leiden tot de 	<p>ontwikkelingen vinden plaats ter hoogte van Achterstraat 10. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de straat ter hoogte van dit perceel verbreed zal worden, zodat het extra verkeer goed afgewikkeld kan worden. Aangezien de ontwikkelingen meer vooraan in de straat plaatsvinden is het niet te verwachten dat te hoogte van Achterweg 4 de verkeersdrukke zal toenemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bij nieuwe ontwikkelingen (effectivering van de wijzigingsbevoegdheden) wordt er ook getoetst op veiligheidsmaatregelen. ✓ De toegelaten hoogtes bij wijzigingsbevoegdheden zijn rondom de Steenweg hoger dan het achterliggende gebied van de Achterweg. Dit is conform de visie die eerder door de gemeenteraad is vastgesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Geen planaanpassing ✓ Geen planaanpassing ✓ Geen planaanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>ontwikkeling van een collectief bedrijventerrein. De gemeente moet ook naar de effecten van de ontwikkelingen kijken.</p> <p>✓ Er wordt gewezen op effecten als geluidsoverlast, verkeer, ingeklemd tussen dijk en hoge bebouwing, financieel verlies.</p>	<p>worden gerealiseerd die op bedrijventerreinen thuishoren. Van een collectief bedrijventerrein is geen sprake. Bovendien heeft de provincie reeds kennis genomen van het bestemmingsplan.</p> <p>✓ Wij zijn van mening dat wanneer de wijzigingsbevoegdheden geëffectueerd worden, de verkeersafwikkeling beter geregeld kan worden en het achterliggende gedeelte van de Achterweg minder overlast zal ervaren.</p>	<p>✓ Geen planaanpassing</p>
		<p>✓ Reactie op zienswijzen nota: 1. Bij de marktvraag moet worden opgenomen dat eerst de beschikbare terreinen van de huidige particuliere bewoners moeten worden benut alvorens nieuw terrein wordt ontwikkeld. 2. Andere invulling van het fruitteelt bedrijf zijn mogelijk behalve een bedrijfsbestemming. Dit is onvoldoende onderzocht.</p>	<p>✓ 1. deze aanvulling wordt niet opgenomen.</p> <p>✓ 2. Er is juist wel onderzoek gedaan naar een passende invulling. Echter mocht het zo zijn dat de huidige eigenaren het bedrijf beëindigen, maar er wel blijven wonen, dan is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (1 woning) wel wenselijk. Dit zal worden opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>✓ 3. Het gebied valt wel binnen het</p>	<p>✓ 1. geen planaanpassing</p> <p>✓ 2. Planaanpassing</p>
		<p>✓ 3. terreinen van wijzigingsgebieden 1 tm 3</p>		<p>✓ 3. Geen planaanpassing.</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>valLEN buiten het bestaand stedelijk gebied van de provincie. Verzocht wordt om de provinciale kaarten te bekijken.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4. kunnen zich absoluut niet verenigen met wijzigingsbevoegdheid 5 naast hun perceel voor een bedrijfsbestemming met deze omvang. ✓ 5. Merendeel van de plannen zijn niet met een artikel 19 lid 1 WRO gerealiseerd, dus de provincie heeft over deze plannen geen toestemming hoeven te geven. ✓ 6. De gemeente wuift de cumulatie van overlast (o.a. A2, spoor, bedrijf Plomp) weg om het het mom dat andere oorzaken niet binnen het bestemmingsplangebied plaats vinden; echter geluid en andere hinder blijft niet steken op de grens van een planologisch afgekaderd gebied. 	<p>stedelijk gebied van de provincie. Dit is al meerdere malen gecheckt. Was dit niet zo, dan had de provincie in haar reactie op het voorontwerp hier zeker een opmerking over gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4. als de wijzigingsbevoegdheid wordt geëffectueerd, dan kan een bedrijf zich binnen de bestaande bebouwingscontouren vestigen. ✓ 5. Voor de plannen die met een artikel 19.2 WRO zijn gevoerd, waarnaar in de reactie wordt verwezen, heeft de gemeente gebruik gemaakt van een vooraf door de provincie opgestelde lijst van categorieën waar een artikel 19 lid 2 WRO procedure voor gevoerd mocht worden. ✓ 6. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij toetsing aan diverse milieukaders niet aan de orde is. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 4. Planaanpassing ✓ 5. Geen planaanpassing ✓ 6. Geen planaanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
	<p>✓ 7. De gemeente ziet niet in waarom parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, maar negeert daarbij de bestaande problematiek.</p> <p>✓ 8. De gemeente spreekt pas over een woon-werkgebied nadat tijdens een spreekrecht is aangegeven dat op bedrijfsterreinen geen burgerwoningen mogen staan.</p> <p>✓ 9. Een gedeelte van het gebied valt buiten het bestaand stedelijk gebied zoals dat door de provincie is vastgesteld.</p> <p>✓ 10. Een correct verleende vergunning voor Achterweg 3 is niet bekend. Voor 2005 was er een milieumelding voor een caravanonderhoud en reparatiebedrijf. Geen spuiterij en autoherstelinrichting. Een wijziging is nooit gepubliceerd. Volgens KvK is het vorige bedrijf nu uitgeschreven en is een handelsonderneming gevestigd.</p>	<p>✓ 7. Het gaat om een conserverend plan. Dit biedt niet de mogelijkheid om bestaande verkeersproblemen op te lossen. Echter wanneer wijzigingsbevoegdheid 1 wordt geëffectueerd, dan is als voorwaarde opgenomen dat de Achterweg wordt verbreed. De kavels zullen ook voldoende omvang hebben om op eigen terrein te parkeren, laden en lossen. In dat kader zien wij niet in waarom parkeren op eigen terrein niet mogelijk is.</p> <p>✓ 8. De gemeente heeft voor dit gebied altijd gesproken over een woon-werk gebied.</p> <p>✓ 9. voor beantwoording zie 3.</p> <p>✓ 10. In 1998 is een vrijstelling verleend voor een autoherstelbedrijf. Sinds 1 januari 2008 valt het bedrijf van rechtswege onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit).</p>	<p>✓ 7. Geen planaanpassing</p> <p>✓ 8. Geen planaanpassing</p> <p>✓ 9. Geen planaanpassing</p> <p>✓ 10. Geen planaanpassing</p>	

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
		<p>✓ 11. Het is onduidelijk wat het advies is met betrekking tot Externe veiligheid en hoe dit is ingepast.</p>	<p>✓ 11. Het interne EV advies ging over de zelfredzaamheid. In het ontwerp is een veiligheidszone opgenomen, verwezen wordt naar de algemene aanduidingsregels; veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen.</p>	<p>✓ 11. Geen planaanpassing</p>
		<p>✓ 12. Door de stapsgewijze invulling ontloopt de gemeente de verplichting tot het uitvoeren van onderzoeken naar complete effecten. Op Achterweg 1, een zelfstandig vrachtwagenchauffeur, rust een woonbestemming. In de bedrijvenlijst staat dat het een transportbedrijf is. Bij groei wordt gevreesd voor distribute/expeditie activiteiten op het perceel met milieucategorie 3.</p> <p>✓ 13. Door verbreding van de Achterweg wordt de verkeersveiligheid niet verbeterd.</p>	<p>✓ 12. Bij elke wijzigingsbevoegdheid zal onderzoek moeten plaatsvinden naar effecten op de omgeving. Achterweg 1 heeft een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming. Een milieucategorie 3 bedrijf is niet toegestaan.</p> <p>✓ 13. De straat ter hoogte van Achterweg 4 blijft gehandhaafd. De eventuele ontwikkelingen vinden plaats ter hoogte van Achterstraat 10. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de straat ter hoogte van dit perceel verbreed zal worden, zodat het extra verkeer goed afgewikkeld kan worden. Aangezien de</p>	<p>✓ 12. Geen planaanpassing</p> <p>✓ 13. Geen planaanpassing</p>

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
			ontwikkelingen meer vooraan in de straat plaatsvinden is het niet te verwachten dat te hoogte van Achterweg 4 de verkeersdrukte zal toenemen.	
	Waterschap Rivierenland	<p>✓ Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van bezwaar. Wel wordt er op gewezen dat het plan deels binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering ligt. Met verwijzing naar het Barro moet de beschermingszone een aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-1' krijgen, hiervoor gelden regels. En de Buitenbeschermingszone krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-2', dit is een attentiefunctie. Modelregels zijn toegevoegd.</p>	<p>✓ De 2 vrijwaringszones worden opgenomen.</p>	<p>✓ Planaanpassing</p>