

## Notitie zienswijzen ‘Dorpsstraat 28 Heerjansdam’

---

*Deze notitie zienswijze behoort bij het raadsvoorstel- en besluit tot vaststelling van bestemmingsplan Dorpsstraat 28 Heerjansdam (2017-14865).*

### INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding.....	2
<b>2. Overzicht indieners zienswijzen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Indieners zienswijzen.....	2
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen .....	3
<b>3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)</b> .....	<b>3</b>
3.1 Planologisch niet relevante opmerkingen.....	3
3.2 Bedrijven en milieuzonering .....	4
3.3 Verkeersaantrekkende werking.....	5
3.4 Parkeren .....	6
3.5 Economische uitvoerbaarheid.....	8
3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	9
3.7 Centumbestemming van kavel 4049 en perceel achter woning Dorpsstr. 20 .....	9
3.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	10
3.9 Toegevoegde waarde en concurrentie met voorzieningen .....	11
3.10 Inspraak.....	11
<b>4. Behandeling zienswijzen (individueel)</b> .....	<b>12</b>
4.1 Zienswijze 1 .....	12
4.2 Zienswijze 2.....	18
4.3 Zienswijze 3.....	19
4.4 Zienswijze 4.....	20
<b>5. Wettelijk vooroverleg</b> .....	<b>20</b>
<b>6. Wijzigingen bestemmingsplan</b> .....	<b>21</b>
6.1 Wijzigingen Regels .....	21
6.3 Wijzigingen Verbeelding .....	22
6.3 Wijzigingen Toelichting .....	22
6.4 Wijzigingen Bijlagen.....	23
<b>7. Brieven zienswijzen</b> .....	<b>24</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam' is opgesteld om vergunde bouwwerken op te nemen, ondergeschikte bijkomende of ondergeschikte inrichtingselementen te legaliseren en beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Omdat dit nu niet mogelijk is binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om deze onderdelen te kunnen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam' heeft na publicatie in De Brug en de Staatscourant van 7 december 2017 t/m 17 januari 2018 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijke overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 5 wordt hier op ingegaan.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan reclamanten en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam'.

Indien besloten wordt tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt in De Brug en de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal beschikbaar worden gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

# 2. Overzicht indieners zienswijzen

## 2.1 Indieners zienswijzen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De zienswijzen zelf zijn opgenomen als bijlage behorende bij deze zienswijzennota.

Nr.	Ingediend
1.	Op 17 januari 2018 ontvangen aan de balie
2.	Op 15 januari 2018 ontvangen per post
3.	Op 17 januari 2018 ontvangen aan de balie
4.	Op 16 januari 2018 ontvangen aan de balie

## **2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Alle vier zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

## **3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)**

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een aantal aspecten c.q. onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan door meerdere reclamanten aan de orde is gesteld. Om die reden is ervoor gekozen om eerst die betreffende onderwerpen te behandelen. In hoofdstuk 4 volgt dan de behandeling van iedere afzonderlijke zienswijze, waarbij dan ingeval één van de onder beschreven onderwerpen aan de orde is daarnaar zal worden verwezen.

In veel zienswijzen komen de volgende onderdelen terug:

1. Planologisch niet relevante opmerkingen
2. Bedrijven en milieuzonering (gemengd gebied)
3. Verkeersaantrekkende werking
4. Parkeren
5. Economische uitvoerbaarheid
6. Ladder voor duurzame verstedelijking
7. Centrubestemming kavel 4049
8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
9. Toegevoegde waarde en concurrentie met bestaande voorzieningen
10. Inspraak

Hierna wordt per onderwerp eerst een beschrijving en samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijzen, waarna vervolgens een reactie volgt vanuit de gemeente.

### **3.1 Planologisch niet relevante opmerkingen**

Voordat de gemeente overgaat tot een inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen, meldt de gemeente zich niet te herkennen in de bewoordingen die door meerdere reclamanten worden gebruikt. Termen als belangenverstremgeling, corruptie, smaad, misleiding, onbehoorlijk bestuur van het college, worden door reclamant in de zienswijze, veelvuldig gebruikt. De gemeente distantieert zich hiervan en herkent zich niet in deze termen. In deze nota wordt op zakelijke wijze antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen en wordt niet ingegaan op de insinuaties daaronder ook begrepen genoemde aantijgingen over handelen van personen. Zienswijzen ten aanzien van welstand, door andere wetgeving gereguleerde zaken (bv. ten aanzien van hygiëne) en toekomstige ontwikkelingen die nu niet in het bestemmingsplan zijn voorzien, worden eveneens beschouwd als planologisch niet relevant.

## 3.2 Bedrijven en milieuzonering

### 3.2.1 Inhoud zienswijze

Door reclamanten wordt opgemerkt dat er getoetst wordt voor een rustige woonwijk, maar wanneer de gewenste activiteiten zich echter niet blijken te verhouden tot de richtlijn, wordt teruggevallen op gemengd gebied en blijken de activiteiten wel te passen. Weliswaar ligt perceel Dorpsstraat 28 zich in gemengd gebied, maar dit geldt niet voor de nieuwe woonwijk. De wijk is opgezet, en verkocht als zijnde een rustige woonwijk, waardoor getoetst moet worden voor een rustige woonwijk. Er mogen geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden, omdat dit geen gemengd gebied betreft. In tegenstelling tot wat op pagina 22, 5<sup>e</sup> alinea staat, is aan de Dorpsstraat in Heerjansdam geen enkel horecabedrijf gevestigd. De Dorpsstraat wordt voornamelijk gebruikt voor wonen, er is nauwelijks nog een bedrijf te vinden.

Een overdekt zwembad (categorie 3.1) bedrijfsmatig uitbaten is hier helemaal niet toegestaan. Het beoogde gebruik van het zwembad is helemaal niet vergelijkbaar met een zwembad voor privégebruik. De zwemlessen kunnen gedurende de hele dag worden gegeven en zorgen voor een voortdurend heen en weer geloop vanuit de auto naar de locatie. Nergens blijkt een beperking uit van het aantal lessen dat mag worden gegeven.

### 3.2.2 Gemeentelijke reactie

*Gedoeld wordt op de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, die een indicatie geven voor de juiste afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In deze brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Een richtafstand van bijvoorbeeld 50 meter wordt in een dergelijk geval 30 meter. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving al een hogere milieubelasting kent. Het omgevingstype 'gemengd gebied' is volgens eerdergenoemde brochure gedefinieerd als: "een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven". De Dorpsstraat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied door het naast elkaar voorkomen van een kerk, woonwinkel, voormalige gemeentehuis (de gemeente is in gesprek voor een passende opvolgfunctie), gemaalgebouw en onderhavige locatie met een bed & breakfast (B&B). De aanwezigheid van een bedrijventerrein op 45 meter afstand van het plangebied draagt hieraan bij. Overigens wordt door reclamant ook bevestigd dat het perceel Dorpsstraat 28 zich in gemengd gebied bevindt. De zienswijzen met betrekking tot paragraaf 5.1.2 van de toelichting waarin is beschreven dat diverse bedrijven en horecaondernemingen zijn gevestigd aan de Dorpsstraat is **gegrond** en leidt tot aanpassing in de toelichting. De conclusie dat de Dorpsstraat een gemengd gebied is, blijft echter onveranderd.*

*Het vigerende bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' heeft voor alle gebouwen in het bebouwingslint langs de Dorpsstraat, waaronder ook de locatie Dorpsstraat 28 (inclusief het terrein van de B&B) een bestemming Centrum toegekend. Hierdoor zijn de bestaande gebruiksmogelijkheden al zeer ruim en kan zich in de bestaande situatie al een mix van nieuwe niet-woonfuncties vestigen. Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn bijvoorbeeld op grond van dit vigerende bestemmingsplan al toegestaan voor alle hoofdgebouwen aan de Dorpsstraat. Zowel het bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' als het daarvoor geldende*

*bestemmingsplan 'Dorp en dijken' maakt aan de Dorpsstraat 28 al een variëteit aan diverse functies mogelijk wat de keuze voor een gemengd gebied rechtvaardigt.*

*Zoals in de toelichting (paragraaf 5.1.2.) is beschreven kan bij een gemengd gebied volgens de VNG-publicatie afgeweken worden van de richtafstanden en de overstap worden gemaakt naar de afzonderlijke beoordelingssystematiek aan de hand van de categorieën A, B en C.*

- *bedrijven van categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;*
- *bedrijven van categorie B: toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen;*
- *bedrijven van categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.*

*Na toetsing aan de beoordelingssystematiek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen vanwege de situering en de kleinschaligheid in relatie tot het beperkte gebruik goed inpasbaar zijn in deze omgeving.*

*De Centrum-1 bestemming in het voorliggende bestemmingsplan is een maatbestemming en staat in de horecasfeer enkel een kleinschalige lunchroom (max. 65 m<sup>2</sup>) en een B&B toe. Andere horecafuncties zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in beperkte verbreding van het gebruik van het bestaande zwembad ten behoeve van zwemlessen voor maximaal vier personen.*

### **3.3 Verkeersaantrekkende werking**

#### **3.3.1 Inhoud zienswijze**

Reclamanten geven aan dat de verkeersbewegingen en het laden en lossen t.b.v. de activiteiten in de B&B ongewenst zijn voor hun privacy, woongenot en verkeersveiligheid (o.a. in relatie tot de speeltuin aan de Gors. Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse klopt niet aangezien er juist in december 2017 veel nieuwe woningen in plan Havenkant zijn opgeleverd die nu niet meegenomen zijn.

#### **3.3.2 Gemeentelijke reactie**

*Voor de gebruiksfuncties van het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderwerpen 'verkeer' en 'parkeren' nadrukkelijk onderwerp van bespreking geweest met de initiatiefnemer. De gemeente hecht eraan te voorkomen dat de verbrede gebruiksfuncties bij de B&B uiteindelijk op onaanvaardbare wijze ten koste zal gaan van de verkeersveiligheid in de nabijgelegen woonwijk. De aard en de omvang van de gebruiksfuncties zijn bepalend voor het aantal gebruikers van de B&B en zwemgelegenheden en daarmee uiteindelijk voor het aantal verkeersbewegingen alsmede de parkeerdruk.*

*Gezien de beperkte schaal en aard van de horecafunctie als verbreding van de bestaande B&B is geen overlast te verwachten van laden en lossen. Laden en lossen kan binnen het plangebied plaatsvinden. Het reguleren van laden en lossen is bovendien geen zaak van het bestemmingsplan.*

*Door GoudappelCoffeng is een verkeer- en parkeeronderzoek uitgevoerd (27 feb. 2017; kenmerk MSR005/Bkd) naar o.a. de verkeersaantrekkende werking. Dit onderzoek is bedoeld om de invloed van het ruimtelijk besluit op de omgeving te berekenen. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen buiten het plangebied, die al op basis van het*

*geldende bestemmingsplan mogelijk waren, hoort niet in een dergelijk onderzoek thuis. Uit het eerdergenoemde onderzoek naar de verkeersgeneratie blijkt dat de B&B, lunchroom en het zwembad bij elkaar 51 ritten opleveren, wat gelijk is aan de verkeersgeneratie van zes woningen. Dit verhoudt zich prima tot de capaciteit van de weg (circa 1.000 mvt per etmaal) en leidt niet tot problemen qua capaciteit en verkeersveiligheid.*

### **3.4 Parkeren**

#### **3.4.1 Inhoud zienswijze**

##### Dubbelgebruik

De parkeernorm en de parkeerbehoefte op pagina's 18 en 19 van de toelichting kloppen niet volgens reclamant. Het dubbelgebruik kan bijvoorbeeld niet toegepast worden voor de privéplekken. De privéplekken zijn altijd in gebruik wanneer de lunchroom c.q. de B&B geopend is. Ook zijn in het pand Dorpsstraat 28 meer wooneenheden en een kantoor gerealiseerd. De drie plaatsen op het bedrijventerrein zijn discutabel en onduidelijk is waar het terrein zich bevindt. Het bedrijventerrein moet op termijn plaats maken voor woningbouw (Masterplan Havenkant), waardoor de langdurige beschikbaarheid van deze parkeerplaatsen twijfelachtig is. In de vergunning voor de B&B is bepaald dat er per kamer 1 parkeerplaats moest worden gerealiseerd. Nu is dat teruggebracht tot 0,68 parkeerplaats. Dit is ondeugdelijk en onwenselijk gezien de parkeerdruk in de omgeving, en er altijd de mogelijkheid bestaat van 100% bezetting. Het parkeerbeleidsplan van de gemeente Zwijndrecht (2009) laat niet toe dat er wordt gewerkt met dubbelgebruik. Bij nieuwbouw (waaronder functiewijziging) dient op eigen terrein te worden voorzien in de totale parkeerbehoefte. In 2016 heeft het college van B&W naar aanleiding van een aanvraag van dhr. Van Bebberen een RITadvies opgesteld en daarin aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan een lunchroom en zwembad in de B&B. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen kwam het college uit op 21,1 parkeerplaatsen (inclusief 4 plaatsen voor de B&B, maar exclusief bewonersparkeren). Deze berekening was conform de CROW-kencijfers, in dit geval de hoge norm, zoals aangegeven in het parkeerbeleid, onderdeel Heerjansdam. Onduidelijk is waarom nu 11 plaatsen toereikend zijn, inclusief bewonersparkeren.

##### Parkeernorm lunchroom

In het RIT ging het college voor de lunchroom uit van het CROW-kencijfer voor een restaurant, in de bijlage wordt gesteld dat een lunchroom het beste overeenkomt met een cafetaria. Een cafetaria is echter voor het snel afhalen van snacks. Een lunchroom is bedoeld om zittend de maaltijd te gebruiken, vergelijkbaar met het eten in een restaurant. Voor 90 vierkante meter lunchroom (o.b.v. norm restaurant) zijn 12,6 plaatsen nodig.

##### Parkeernorm zwembad

In de bijlage wordt gesteld dat er geen parkeernorm voor zwemmen is en een norm op maat is toegepast. Dit is niet juist en voor zwemlessen dient men uit te gaan van de CROWnormen voor een overdekt zwembad (Sport, Cultuur en Ontspanning), zoals de gemeente ook heeft gedaan in het RIT-advies. De gemeente kwam destijds op 4,45

parkeerplaatsen. De ongewogen parkeerbehoefte komt dan ook op 22,47 plaatsen. Bij een tekort aan parkeerplaatsen dient volgens het beleidsplan te worden voorzien door per plaats € 12.500 euro te storten in het Parkeerfonds.

### **3.4.2 Gemeentelijke reactie**

*De genoemde vier parkeerplaatsen zijn in lijn met de vergunning voor de B&B gerealiseerd. Het RIT-advies betreft een richtinggevend kader en is geen formeel besluit van het college. Het is daarmee richtinggevend voor wat betreft de parkeernormen, maar geeft ruimte aan de initiatiefnemer om het verzoek nader uit te werken en te onderbouwen in het kader van het bestemmingsplan. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat aansluiting bij een meer specifieke norm 'hotel 4 sterren' een meer representatief beeld geeft, ook ten aanzien van het dubbelgebruik. In dit geval heeft initiatiefnemer met argumenten aangetoond dat een andere norm meer passend is.*

*De zienswijze ten aanzien van de minimale en maximale (hoge) norm voor woningen is **gegrond**. Voor een vrijstaande woning op deze plek (beleidsuitgangspunt sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom) geldt een norm van min. 1,7 pp – max. 2,5 pp. Op grond van de parkeerdruk ter plaatse dient de hoge parkeernorm te worden gehanteerd. De parkeernorm van 1,8 uit het onderzoek naar de parkeerbehoefte wordt aangepast naar 2,5 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 bedoeld is voor bezoekersparkeren. Dit wordt ook aangepast in de toelichting (par. 4.2.3.) en regels (artikel 3.2.4. onder a). Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het plan, omdat deze parkeerdruk kan worden opgevangen.*

*Bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan op grond van vaste jurisprudentie buiten beschouwing worden gelaten. De parkeerdruk als gevolg van de in het hoofdbouw aanwezige en toegestane functies blijft bij dit parkeeronderzoek buiten beschouwing. De parkeerdruk als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen mag niet worden toegerekend aan de huidige parkeerplaatsen, die aanwezig zijn in de directe omgeving van het bestaande hoofdgebouw.*

*Uit de parkeerbilans blijkt dat de nieuwe functies een parkeerdruk van 11 parkeerplaatsen opleveren. Vier parkeerplaatsen zijn reeds aangelegd aan De Gors en zeven parkeerplaatsen zijn beschikbaar op een gehuurd terrein op acceptabele loopafstand van het plangebied waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*

*Voor de nieuwe woning geldt net als voor de overige functies dat deze niet mag worden gebruikt als niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. Indien meerdere functies naast elkaar voorkomen, kan de gemeente middels een parkeerbilans onderzoeken of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Het parkeerbeleid sluit dubbelgebruik niet expliciet uit en dubbelgebruik mag worden toegepast, omdat het aannemelijk is dat de verschillende*

*functies naar hun aard veelal niet op dezelfde momenten parkeerruimte zullen vragen. De gemeente is niet verplicht om het aantal 'ongewogen' plaatsen te laten realiseren. In de toelichting van dit bestemmingsplan is een verantwoording op dit punt opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de mate van openbaarheid van de parkeervoorzieningen, de locatie van de parkeervoorzieningen en acceptabele loopafstanden naar de bestemming.*

*Op grond van de gemeentelijke horecanota is een lunchroom opgenomen in categorie A. Ook een cafetaria, ijssalon zitten in deze categorie. In al deze gevallen ligt het accent op verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine maaltijden en etenswaren. Voor een lunchroom is geen exacte parkeernorm bepaald, waardoor aansluiting met een parkeernorm voor een horecatype in diezelfde categorie logisch is, ook gezien de overeenkomsten met bovengenoemde algemene beschrijving van de categorie. De CROW-kencijfers voor een zwembad zijn niet passend op onderhavige ontwikkelingen. Deze normen betreffen doorgaans meer grootschalige openbare, gemeentelijke zwembaden, die voor eenieder toegankelijk zijn. Deze norm is niet passend bij een kleinschalig zwembad op eigen terrein dat voor zwemlessen (specifieke doelgroep, maximaal 4 leerlingen) wordt opengesteld. Om die reden is uitgegaan van een norm op maat, waarbij ook rekening is gehouden met een parkeernorm voor een instructeur. Het storten van een bedrag in het Parkeerfonds is niet aan de orde, doordat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.*

### **3.5 Economische uitvoerbaarheid**

#### **3.5.1 Inhoud zienswijze**

Gezien pagina 32 van de toelichting (economische uitvoerbaarheid) vragen reclamanten zich af hoe is gewaarborgd dat initiatiefnemer de planschade en andere kosten kan opbrengen. Ook ontbreekt hier informatie over hoe de gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en verhaal van planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

#### **3.5.2 Gemeentelijke reactie**

*De zienswijze ten aanzien van de volledigheid van de paragraaf economische uitvoerbaarheid is **gedeeltelijk gegrond**. Met initiatiefnemer is namelijk een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee ook het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure is geregeld. Dit wordt in de betreffende paragraaf aangevuld. Doordat het gaat om verbreding in gebruiksmogelijkheden van reeds bestaande voorziening is het risico voor initiatiefnemer beperkt. Het is echter aan de ondernemer om in te schatten of een kleinschalige, commerciële faciliteit voor zwemles en lunchroom rendabel is.*

*Gezien het collegebesluit over het definitieve advies planschadeverzoek van één van de reclamanten gericht tegen de B&B (schade valt onder het normaal maatschappelijk risico) bestaat er geen grond voor de verwachting dat eventuele planschade zodanig hoog zal zijn dat dit een belemmering zal vormen voor de uitvoering van het plan.*



## **3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **3.6.1 Inhoud zienswijze**

Er kan niet worden voorbijgegaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is immers sprake van een 'opgeknipt' project.

### **3.6.2 Gemeentelijke reactie**

*Verwezen wordt naar de onderbouwing in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit deze paragraaf blijkt dat de in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang niet vallen onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het gaat om verbreding van het gebruik en benutting van een reeds bestaande inrichting/voorziening in een aard en omvang, die zich goed verhoudt tot de omgeving. Hierdoor komt men niet toe aan verdere toetsing aan de ladder. Uit jurisprudentie blijkt tevens dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Aangezien het gebouw van de B&B 265 m<sup>2</sup> groot is, kan gesteld worden dat een kleinschalige lunchroom en openstelling van het zwembad in een bestaand gebouw geen stedelijke ontwikkeling betreft.*

## **3.7 Centrubestemming van kavel 4049 en perceel achter woning Dorpsstraat 20**

### **3.7.1 Inhoud zienswijze**

Kavel 4049 is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Wonen, waarbij horeca en detailhandel expliciet zijn uitgesloten. Doordat de kavel in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming Centrum-1 krijgt, worden beide zaken mogelijk. Dit is volgens reclamanten niet wenselijk voor de omgeving (schaalvergroting, en niet-passend gebruik van de kavel ten opzichte van de omliggende woonbestemming). Deze nieuwe bestemming maakt bovendien veel ruimer gebruik mogelijk, bijvoorbeeld bedrijven in categorie 1 en 2 en maatschappelijke functies. Het plan maakt niet inzichtelijk waarom dit verantwoord zou zijn op deze plaats. De afstanden in de richtlijnen van de VNG worden niet aangehouden. Door aan te geven dat de reeds aanwezige terrassen alleen bestemd zijn voor B&B-gasten, ontstaat een niet-handhaafbare situatie, omdat het verschil met lunchroom bezoekers niet is te onderscheiden. Ook het perceel achter Dorpsstraat 20 moet de woonbestemming houden. Er wordt niet aangetoond dat het verantwoord is om hier een bestemming Centrum-1 aan toe te kennen. Deze wijziging is ongewenst aangezien de nu geldende woonbestemming bescherming biedt tegen geluids- en andere overlast die voortkomt uit alles wat er is toegestaan binnen de bestemming Centrum-1.

### **3.7.2 Gemeentelijke reactie**

*De Centrum-1 bestemming is een maatbestemming en staat in de horecasfeer enkel een kleinschalige lunchroom (max. 65 m<sup>2</sup>) en een B&B toe in het bestaande gebouw van de B&B. Andere horecafuncties zijn uitgesloten. Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' al toegestaan voor alle hoofdgebouwen*

*langs dit deel van de Dorpsstraat. De bestemming Centrum in het geldende bestemmingsplan is van oudsher al veel breder qua gebruiksmogelijkheden vanwege de functiemenging die kenmerkend is voor uitlopers van dorpscentra. Gekozen is om vanuit rechtszekerheid en uniformiteit het gehele bouwperceel (bijbehorende erf) van initiatiefnemer onder dezelfde bestemming te brengen. Dit principe is ook toegepast bij omliggende en bovendien diepe centrumbestemmingen. Op kavel 4049 is op grond van de regels enkel een woning als hoofdgebouw toegestaan. Het gebruik van het perceel als tuin en erf bij de bestemming Centrum-1 is de enige gebruiksfunctie, die is toegevoegd. De tuin rondom de B&B kan ook gebruikt worden door gasten van de lunchroom zolang maar sprake blijft van een normaal gebruik van een erf/tuin behorende bij een centrumbestemming. Het tuinterras bij de B&B moet steeds blijven voldoen aan het normaal gebruik van een erf/tuin overeenkomstig inmiddels staande jurisprudentie van de Raad van State op dit gebied (zie ECLI:NL:RVS:2017:941 en ECLI:NL:RVS:2017:1790).*

### **3.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **3.8.1 Inhoud zienswijze**

Ook geldt mogelijk een ruimere m.e.r.-beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht. Bovendien wordt volgens reclamanten de m.e.r.-beoordeling niet correct uitgevoerd, en is de hier gehanteerde vormvrije m.e.r.-beoordeling (p. 29/30) ondeugdelijk en niet volgens de regels uitgevoerd (waar is bijvoorbeeld de beslissing van het bevoegd gezag?) Bij het genoemde effect wordt voorbijgegaan aan de potentiële overlast van de activiteiten (horeca en zwembad), en ook aan de overige activiteiten die Centrum 1 op de bouwperceel mogelijk maakt.

#### **3.8.2 Gemeentelijke reactie**

*Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Een beperkte functieverruiming van een bestaand gebouw binnen bestaand stedelijk gebied, die niet gepaard gaat met uitbreiding van het bebouwde oppervlakte, kwalificeert niet als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer. Uit de toelichting van voorliggend plan blijkt bovendien dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.*

*Uit recente jurisprudentie blijkt bovendien dat voor het begrip 'stedelijk ontwikkelingstraject' aansluiting kan worden gezocht bij het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro. De in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen vallen, zoals onder 3.6 is aangegeven, niet onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat daarmee ook geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage. Om die reden is een aanmeldnotitie niet verplicht en hoeft de raad geen besluit hierop te nemen.*

### **3.9 Toegevoegde waarde en concurrentie met voorzieningen**

#### **3.9.1 Inhoud zienswijze**

Dat er behoefte zou zijn aan deze voorzieningen in Heerjansdam en omgeving is niet onderzocht of aangetoond. Heerjansdam beschikt over behoorlijk wat voorzieningen en de lunchroom heeft geen toegevoegde waarde en het zou meer voor de hand liggen deze functie toe te voegen op locaties die reeds in beleidsplannen zijn aangedragen (het voormalige gemeentehuis, het voormalige gemaal), of die daarvoor aangewezen zijn in geldende bestemmingsplan (omgeving Kromme Nering en het Dorpsplein). Heerjansdam beschikt over een buitenzwembad (gerund door vrijwilligers). Het zou veel meer voor de hand liggen dit zwembad in de zomerperiode te gebruiken voor zwemles of zwemmen voor bepaalde doelgroepen. De ontwikkeling beconcurrereert niet alleen het buitenzwembad in Heerjansdam, maar ook het zwembad De Hoge Devel in Zwijndrecht. In andere omliggende plaatsen rondom Heerjansdam is het mogelijk zwemlessen te volgen in een binnenbad, zodat de vraag opkomt waarom dit zo nodig hier moet plaatsvinden, met alle overlast van dien.

#### **3.9.2 Gemeentelijke reactie**

*Uit jurisprudentie blijkt dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) er niet toe strekt om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Gezien de omvang van de lunchroom is van een duurzame ontwrichting geen sprake. Van concurrentie met het lokale zwembad is niet aan de orde, aangezien het nabijgelegen buitenzwembad in Heerjansdam slechts vier maanden aansluitend geopend is in de zomervakantie en geen lessen aanbiedt. Deze ontwikkeling is gezien de schaal en de doelgroep waarop het zich op richt niet van invloed op de exploitatie van grootschalige zwembadencomplexen in omliggende en grotere woonkernen. Onderhavige voorziening, die nu nog niet aanwezig is in Heerjansdam, sluit qua schaal aan op Heerjansdam.*

### **3.10 Inspraak**

#### **3.10.1 Inhoud zienswijze**

Wethouder heeft toegezegd dat alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd zouden worden over de bestemmingswijziging. Dat is niet gebeurd.

#### **3.10.2 Gemeentelijke reactie**

*De voorbereidingsprocedure welke voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden doorlopen, staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en in de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Op grond daarvan geschiedt kennisgeving van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant en langs elektronische weg. De kennisgeving van de zakelijke inhoud van een ontwerpbesluit geschiedt tevens op grond van artikel 3:12 Awb in een dag- nieuws- of huis-aan-huisblad,*

*dan wel op andere geschikte wijze. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan dient dus in principe op drie manieren te worden gepubliceerd: Staatscourant, huis-aan-huisblad en langs elektronische weg. Naar het oordeel van de gemeente is aan al deze publicatie-eisen voldaan. Op 6 december 2017 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en De Brug. Op 6 december 2017 is het plan bekendgemaakt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

## **4. Behandeling zienswijzen (individueel)**

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Voor zover mogelijk wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de meest voorkomende bezwaren, zoals behandeld in hoofdstuk 3.

De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

### **4.1 Zienswijze 1**

#### **4.1.1 Inhoud zienswijze**

- a. Procedure  
Wethouder heeft toegezegd dat alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd zouden worden over de bestemmingswijziging. Reclamant geeft aan dat dit niet is gebeurd.
- b. Bedrijven en milieuzonering  
De voorgestelde wijzigingen leiden volgens reclamant tot overlast voor de directe omgeving.
- c. Verkeersaantrekkende werking  
De extra verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkelingen leiden volgens reclamant tot verkeersonveiligheid.
- d. Parkeren  
De ontwikkeling leidt volgens reclamant tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving.
- e. Economische uitvoerbaarheid  
Het plan is volgens reclamant economisch niet uitvoerbaar.
- f. Ladder voor duurzame verstedelijking  
Volgens reclamant moet de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst worden.
- g. Centrumbestemming kavel 4049 en perceel achter Dorpsstraat 20  
Het kavel behoort volgens reclamant geen centrumbestemming te krijgen, omdat daarmee de mogelijkheden op dit perceel toenemen en daarmee overlast gaan opleveren voor de directe woonomgeving.
- h. Vormvrije m.e.r.-beoordeling  
Voor dit plan geldt mogelijk een ruimere m.e.r.-beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht.
- i. Toegevoegde waarde en concurrentie met bestaande voorzieningen

Aan de mogelijk gemaakte ontwikkelingen (lunchroom en zwembad) bestaat geen behoefte en kunnen zelfs concurreren met bestaande voorzieningen in Heerjansdam en omgeving.

j. Beleid

Het plan past niet in provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals de Woonvisie (onttrekken van een woonkavel aan een woonwijk), het horecabeleidsplan, het afwijkingenbeleid en de Waalvisie.

k. Privaatrechtelijke belemmeringen

Op kavel 4049 rust een privaatrechtelijke belemmering bestaande uit een (uitgestelde) bouwplicht. Het nieuwe bestemmingsplan staat realisatie van de woning in de weg.

l. Overlast

Het toestaan van een overdekt horecaterras op kavel 4049 (onder de overkapping) geeft ongewenste overlast in de omgeving. Er kan niet worden voorbijgegaan aan het aspect 'stemgeluid'. Dit geldt ook voor de prieel.

m. Sectorale aspecten

- Bodem is reeds verstoord zonder archeologisch onderzoek te doen bij de bouw van de B&B. Terwijl onderzoek destijds wel verplicht was gesteld. Ophogen van het terrein is in strijd met het bestemmingsplan illegaal reeds ca. een meter opgehoogd. Ook de B&B is hoger geplaatst dan vergund.
- Dat de Dorpsstraat een 30km-zone is, mag geen instrument zijn om te ontkomen aan het onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Jurisprudentie geeft aan dat dit moet worden onderzocht.
- Een paragraaf over handhaving ontbreekt.

n. Bouw- en gebruiksmogelijkheden

- Het ligt eerder in de lijn der verwachting dat er in de toekomst middels het veel te grote bouwvlak horecavoorzieningen gebouwd gaan worden. Er kan niet gelijktijdig een bouwvlak blijven bestaan, terwijl de ruimte wordt benut voor parkeerplaatsen. Het is trouwens niet mogelijk om een woning te realiseren nu zoveel ruimte wordt ingenomen door vier parkeerplaatsen.
- Artikel 3.2.2. Er wordt veel meer bebouwing toegestaan dan nu het geval is. Het terrein mag onder het huidige regime voor niet meer dan 50% worden bebouwd. Het ingetekende bouwvlak op kavel 4049 kan niet volledig volgebouwd worden gezien de 50% regeling. Onder het nieuwe bestemmingsplan wordt het wel mogelijk het bouwvlak volledig te benutten. Het terrein is waarschijnlijk al voor meer dan 50% bebouwd. Te veel bebouwing is echter niet wenselijk vanwege verstening en schaduwwerking.
- Pag. 31 juridische paragraaf, alinea 7: De naamgeving van de bestemming is niet Centrum, maar Centrum-1.
- Regels, art. 3.1: Het geven van zwemlessen volgt niet uit de bestemmingsomschrijving.
- Regels, art. 3.2.2 onder k: De maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter en 7,5 meter komt niet overeen met de verleende omgevingsvergunning. Volgens bouwtekening is een goothoogte van 3,8 meter en een bouwhoogte van 6,87 meter toegestaan. Daarnaast klopt de verwijzing in dit lid niet.
- Regels, art. 3.2.4 onder b: Hier staat: 2,5 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bvo, Dit is niet correct, het gaat om 2,5 parkeerplaatsen voor dit specifieke bad van 35,6 vierkante meter.
- Regels, art. 3.2.4 onder e: Wat zijn de overige functies?

- Regels, art. 3.3 onder a: Hier staat een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>. In het parkeeronderzoek staat 90 vierkante meter. Niet is aangegeven waar deze vierkante meters zich in het gebouw bevinden en wat de toegangssituatie is voor bezoekers. Bovendien zou een maximaal aantal tafels en/of een maximaal aantal bezoekers moeten worden opgenomen (ook met het oog op handhaving). Door uitsluitend te werken met vierkante meters, creëert men een mogelijkheid om veel te veel mensen binnen te laten, zodat niet meer gesproken kan worden van een kleinschalige activiteit.
  - Regels, art. 3.3, onder e: er is geen samenhang tussen de functies kleinschalig recreatief zwemmen/lunchroom en de functie B&B: het zwemmen en het lunchen gebeurt immers niet (of niet uitsluitend) door B&B-gasten maar (voornamelijk) door anderen.
  - Regels: art. 9.1 onder c en d: Kunstwerken, zend- ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 40 meter zin ongewenst op deze plaats. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter hoog. Het is onverstandig een dergelijke algemene afwijkingsregel op te nemen zo dicht bij woningen.
- o. Begrippen
- Regels, art. 1.14: De omschrijving van een B&B is te ruim, waardoor gasten van de B&B allerlei maaltijden zouden kunnen gebruiken of willekeurige bezoekers een avondmaaltijd kunnen gebruiken in de B&B. Er kan zodoende nauwelijks gehandhaafd worden. De formulering 'overwegend niet-alcoholische dranken' impliceert dat er een ontheffing zal worden gegeven voor de Drank- en Horecawet.
  - Regels, art. 1.40: De omschrijving lunchroom werkt alcoholmisbruik in de hand. Beschreven moet worden dat een lunch een middagmaaltijd is. De omschrijving 'kleine maaltijden en etenswaren' is te ruim en zorgt dat de maaltijden de gehele dag kunnen worden aangeboden.
  - Regels, art. 1 we missen een omschrijving van de begrippen bevoegd gezag, geluidgevoelig object en maaiveld.
- p. Planologisch niet relevante opmerkingen  
Reclamant heeft diverse opmerkingen gemaakt, die planologisch niet relevant zijn.

#### **4.1.2 Gemeentelijke reactie**

- a. Procedure  
*Wat betreft de communicatie met omwonenden wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van deze zienswijzennota.*
- b. Bedrijven en milieuzonering  
*Wat betreft de verantwoording van de voorgestelde ontwikkelingen in de nabijheid van woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.*
- c. Verkeersaantrekkende werking  
*Wat betreft de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.*
- d. Parkeren  
*Wat betreft de toegenomen parkeerdruk als gevolg van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.*
- e. Economische uitvoerbaarheid

*Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota.*

f. Ladder voor duurzame verstedelijking

*Wat betreft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.*

g. Centrumbestemming kavel 4049 en perceel achter Dorpsstraat 20

*Wat betreft de gevolgen van het wijzigen van de woonbestemming naar de centrumbestemming wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota.*

h. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

*Wat betreft de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van deze zienswijzennota.*

i. Toegevoegde waarde en concurrentie met bestaande voorzieningen

*Wat betreft de behoefte aan de voorgestelde ontwikkelingen en eventuele concurrentie met bestaande voorzieningen wordt verwezen naar paragraaf 3.9.*

j. Beleid

*Toetsing aan de Woonvisie is niet nodig, omdat het plan niet voorziet in extra nieuwe woningen bovenop het bestaande recht om nog een vrijstaande woning aan De Gors te realiseren. Op grond van de Horecanota 2013 Zwijndrecht is nieuwe horeca buiten het dorpscentrum niet toegestaan. De B&B betreft volgens de horecanota een bestaand horecatype, waardoor uitbreiding van de gemeenschappelijke eetruimte naar een kleinschalige lunchroom een verbreding is van een reeds bestaand horecatype, de B&B. De Waalvisie en het afwijkingenbeleid zeggen niets over de locatie in algemene zin of meer specifiek over horeca. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Van de provincie is geen reactie ontvangen dat het plan niet in overeenstemming zou zijn met provinciaal beleid.*

k. Privaatrechtelijke belemmeringen

*De bouwmogelijkheid op kavel 4049 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in stand gehouden en deze bouwmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Zodoende staat dit bestemmingsplan de bouwplicht niet in de weg. Het op deze kavel bouwen ten behoeve van andere functies (bedrijvigheid, maatschappelijk) is op grond van de bouwregels uitdrukkelijk uitgesloten.*

l. Overlast

*In de bestemming Centrum-1 zijn tuinen en erven, behorende bij de daarin toegestane functies, toegestaan. Ook een tuinterras in deze bestemming is toegestaan. Een dergelijk terras kan worden beschouwd als een normaal gebruik van een tuin. Ten aanzien van het stemgeluid wordt geen onevenredige hinder verwacht van de lunchroom door het kleinschalige karakter (gemaximeerd door oppervlakte) en doordat met de definitie in de regels van het bestemmingsplan ingekaderd is dat het om al dan niet ter plaatse nuttigen van kleine maaltijden en etenswaren betreft. Voor een horecaterras is op grond van de APV een terrasvergunning nodig. De burgemeester kan deze geheel of gedeeltelijk weigeren, als naar zijn oordeel de woon- of leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf en/of de openbare orde of veiligheid nadelig wordt/worden beïnvloed*

door de aanwezigheid van het terras. In onderhavige situatie wordt geen terrasvergunning afgegeven.

m. Sectorale aspecten

- *Genoemde handhaving is integraal afgewezen. De bescherming van archeologische waarden is verzekerd door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. De opmerkingen gelden niet als gemotiveerde bestrijding van de juistheid van het onderzoek.*
- *Het plan voorziet niet in geluidgevoelige objecten, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is.*
- *Een paragraaf over handhaving ontbreekt. De zienswijze op dit punt is **gegrond**. In hoofdstuk 7 wordt een paragraaf opgenomen over handhaving.*

n. Bouw- en gebruiksmogelijkheden

*De zienswijze met betrekking tot de naamgeving van de bestemming is **gegrond**. De naam van bestemming Centrum wordt aangepast naar Centrum-1. Het kavel 4049 wordt omgezet in een bestemming Centrum-1 met de nadrukkelijke beperking dat enkel hoofdgebouwen voor een woonfunctie mogen worden gerealiseerd. Het gebruik van kavel 4049 als tuin en erf bij de bestemming Centrum-1 is de enige gebruiksfunctie, die is toegevoegd. Parkeren is overal binnen de bestemming Centrum-1 toegestaan. Als door de bouw van de woning op kavel 4049 de daar aanwezige parkeerplaatsen moeten wijken, zal op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels in een andere wijze moeten worden voorzien in de parkeerbehoefte dan wel moet het gebruik binnen het perceel aangepast worden op het aanwezige aantal parkeerplaatsen.*

*Het bouwvlak op kavel 4049 is gelijk aan het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat het zij- en achterf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Aangezien de huidige hoeveelheid erfbebouwing is vastgelegd (max. 350 m<sup>2</sup>) heeft het aanvullend toevoegen van een maximum bebouwingspercentage geen toegevoegde waarde. Uit een recente inspectie en inmeting van het terrein blijkt dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte van 349,18 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing aanwezig is. Over een geheel achter- en zijerf van 1140 m<sup>2</sup> komt het huidige bebouwingspercentage op 30% uit.*

*De hoogte van de nokgording van het gebouw van de B&B komt na inspectie overeen met de hoogte van de nokgording op tekening bij de omgevingsvergunning. Na optellen van het dakpakket en de nokpan is sprake van een bouwhoogte van 7,18 meter. De maximale bouwhoogte van 7,5 meter sluit aan bij deze maat. Genoemde handhaving op de hoogte van het gebouw van de B&B is eerder al integraal afgewezen.*

*De zienswijze met betrekking tot een verkeerde verwijzing in artikel 3.2.2 onder k is **gegrond** en leidt tot aanpassing van de verwijzing.*

*De opmerking ten aanzien van de regels, art. 3.2.4 onder b is gegrond. De 2,5 parkeerplaatsen is een parkeernorm op maat en hangt niet samen met aantal bvo's. Dit wordt in de regels aangepast.*



De zienswijze met betrekking tot het expliciet benoemen van de functies in artikel 3.2.4 onder e van de regels is **gegrond**. Hiermee wordt bedoeld de overige functies zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van diezelfde bestemming, in dezen: detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2, maatschappelijke voorzieningen. In het betreffende artikel zal middels een verwijzing deze overige functies expliciet worden benoemd.

De genoemde samenhang in artikel 3.3. onder e betreft een samenhangende exploitatie en zegt niets over het gelijktijdig gebruiken van de functies. De zienswijze wat betreft de ruimte situeringsmogelijkheden van het kleinschalige recreatief zwemmen is **gegrond**. Voor dit gebruikt wordt een aanduiding opgenomen ter hoogte van de B&B. In de begripsbepalingen staat overigens correct en volledig beschreven wat onder kleinschalig recreatief zwemmen wordt verstaan.

Genoemde afwijkingsbevoegdheid (10%-regeling) komt uit het al reeds geldende bestemmingsplan. Hieraan verandert niets. Onder artikel 9.2 is bovendien opgenomen dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Reclamant heeft terecht een verschil opgemerkt in genoemde oppervlakten voor de lunchroom en de zienswijze is **gegrond**. De oppervlakte voor de lunchroom van 65 m<sup>2</sup> is juridisch bindend. In het onderzoek naar de parkeerbehoefte wordt de oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> aangepast naar 65 m<sup>2</sup>. De kleinschaligheid van de lunchroom is voldoende gewaarborgd door een maximale oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> op te nemen.

o. Begrippen

- Het begrip bed & breakfast is voldoende ingekaderd en sluit aan op de gehanteerde definitie in het geldende bestemmingsplan.
- Het begrip voor de lunchroom blijft ongewijzigd. Het begrip 'lunchroom' volgt uit de gemeentelijke horecanota en de daarin opgenomen omschrijving 'kleine maaltijden en etenswaren' en is op grond van jurisprudentie voldoende ingekaderd en onderscheidend met het begrip 'restaurant'. Op grond van artikel 2:28 APV is het zonder vergunning van de burgemeester verboden een horecabedrijf te exploiteren. Op grond van artikel 1:4 van de APV kan vervolgens aan de vergunning voorschriften of beperkingen worden verbonden, zoals openingstijden. Het opnemen van tijden in de begripsbepalingen is derhalve niet nodig.
- De zienswijze met betrekking tot het toevoegen van begrippen is **gegrond**. De begrippen maaiveld, bevoegd gezag en geluidgevoelig object worden toegevoegd.

p. Niet planologisch relevante opmerkingen

Wat betreft de niet planologische relevante opmerkingen wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van deze zienswijzennota.

## 4.2 Zienswijze 2

### 4.2.1 Inhoud zienswijze

a. Bedrijven en milieuzonering

De activiteiten, een lunchroom en een (semi)openbaar zwembad geven volgens reclamant overlast. Dit hoort een kleine intieme en veilige woonwijk te zijn waar dit soort activiteiten niet in passen. Niet goed is onderzocht of dit ruimtelijke verantwoord is zo dicht bij woningen. Bovendien wordt vermeld dat de B&B een sociale rol kan vervullen in het dorp. Wat betekent dat en welke gevolgen heeft dit voor de geluidsoverlast? De leefbaarheid en de waarde van de woningen komt in het geding als hier activiteiten worden toegestaan zoals omschreven en voorgesteld.

b. Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze functiewijziging hebben gevolgen voor het woon- en leefklimaat, zodat Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd moet worden.

c. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt wel nu is gebleken dat het gaat om een 'opgeknipt' project dat uitgesmeerd wordt over verschillende ruimtelijke besluiten

d. Toegevoegde waarde en concurrentie met bestaande voorzieningen

Het dorp beschikt over voldoende andere ruimtes die voor sociale activiteiten kunnen worden gebruikt.

e. Verkeersaantrekkende werking

Extra zakelijke activiteiten in deze buurt zouden alleen maar bijdragen aan verdere overlast of ontoelaatbare situaties. Bijvoorbeeld met het oog op de nabijgelegen kinderspeelplaats.

f. Parkeren

Initiatiefnemer claimt genoeg plaatsen, maar de beschreven hoeveelheid zal in werkelijkheid niet toereikend zijn. Waar parkeert het personeel, huurders van het voorhuis, inwonende personen. De parkeerdruk als gevolg van de reeds nieuw gebouwde woningen aan de Gors en Nieuw Havenkant is niet meegenomen in de aanvraag.

g. Economische uitvoerbaarheid

Voorgestelde activiteiten leveren geen economische haalbaarheid wat alarmerend is voor de toekomst en de betrouwbaarheid van de voorgestelde plannen.

h. Centrumbestemming kavel 4049 en perceel achter Dorpsstraat 20

Oneens met het omzetten van de woonbestemming van kavel 4049 naar een centrumbestemming in verband met bedrijvigheid en/of horeca, die verplaatst naar de directe omgeving van de Grote Kreeklaan en Gors.

i. Planologisch niet relevante opmerkingen

Reclamant heeft diverse opmerkingen gemaakt, die planologisch niet relevant zijn.

### 4.2.2 Gemeentelijke reactie

a. Bedrijven en milieuzonering

- Wat betreft de verantwoording van de voorgestelde ontwikkelingen in de nabijheid van woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.*
- b. Ladder voor duurzame verstedelijking  
*Wat betreft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.*
- c. Vormvrije m.e.r.-beoordeling  
*Wat betreft de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van deze zienswijzennota.*
- d. Toegevoegde waarde en concurrentie met bestaande voorzieningen  
*Wat betreft de behoefte aan de voorgestelde ontwikkelingen en eventuele concurrentie met bestaande voorzieningen wordt verwezen naar paragraaf 3.9.*
- e. Verkeersaantrekkende werking  
*Wat betreft de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.*
- f. Parkeren  
*Wat betreft de toegenomen parkeerdruk als gevolg van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.*
- g. Economische uitvoerbaarheid  
*Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota.*
- h. Centrumbestemming kavel 4049  
*Wat betreft de gevolgen van het wijzigen van de woonbestemming naar de centrumbestemming wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota.*
- i. Planologisch niet relevante opmerkingen  
*Wat betreft de niet planologische relevante opmerkingen wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van deze zienswijzennota.*

## **4.3 Zienswijze 3**

### **4.3.1 Inhoud zienswijze**

- a. Procedure  
Wethouder heeft toegezegd dat alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd zouden worden over de bestemmingswijziging. Dat is niet gebeurd.
- b. Bedrijven en milieuzonering  
Gevreesd wordt dat door de voorgestelde activiteiten de woningen in waarde zullen dalen. Ook vanwege de ligging zo dicht in de buurt van bestaande woningen.
- c. Verkeersaantrekkende werking  
Door de uitbreiding van de activiteiten van Dorpsstraat 28 zal de overlast en het verkeer in de straat toenemen. De parkeerdruk en verkeersveiligheid (in relatie tot de speelplaats aan De Gors) staat onder de druk.
- d. Centrumbestemming kavel 4049  
Reclamant is het oneens met het omzetten van de woonbestemming van kavel 4049 naar een centrumbestemming in verband met bedrijvigheid en/of horeca, die verplaatst naar de directe omgeving van de Grote Kreeklaan en de Gors.

- e. Planologisch niet relevante opmerkingen  
Reclamant heeft diverse opmerkingen gemaakt, die planologisch niet relevant zijn.

#### **4.3.2 Gemeentelijke reactie**

- a. Procedure  
*Wat betreft de communicatie met omwonenden wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van deze zienswijzennota.*
- b. Bedrijven en milieuzonering  
*Wat betreft de verantwoording van de voorgestelde ontwikkelingen in de nabijheid van woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.*
- c. Verkeersaantrekkende werking  
*Wat betreft de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.*
- d. Centrumbestemming kavel 4049  
*Wat betreft de gevolgen van het wijzigen van de woonbestemming naar de centrumbestemming wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota.*
- e. Planologisch niet relevante opmerkingen  
*Wat betreft deze niet planologisch relevante opmerkingen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.*

#### **4.4 Zienswijze 4**

In het kader van de ruimtelijke procedure zoals hier aan de orde, kunnen wij slechts constateren dat de zienswijze van reclamant niet ruimtelijk relevant is. Wij constateren dat er geen inhoudelijke bezwaarpunten zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Aanvullend wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

### **5. Wettelijk vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 11 en 12 december 2017 elektronisch verzonden aan de volgende instanties en overheden met het verzoek om eventuele reacties schriftelijk kenbaar te maken binnen de daarvoor gestelde termijn:

1. *Provincie Zuid-Holland*
2. *Waterschap Hollandse Delta*
3. *Dorpsraad*

Van deze instanties hebben Waterschap Hollandse Delta en de Dorpsraad schriftelijk te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op voorliggend bestemmingsplan. Van de Provincie Zuid-Holland is geen reactie ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instantie zich kan vinden in het voorliggend bestemmingsplan.

## 6. Wijzigingen bestemmingsplan

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk de toelichting en de regels op een aantal onderdelen aan te passen en aan te vullen. Hieronder worden alle wijzigingen en aanvullingen genoemd.

### 6.1 Wijzigingen Regels

Artikel	Wijziging	Toelichting
1	Het volgende begrip is toegevoegd: <i>Bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.</i>	Ter verduidelijking is deze definitie toegevoegd.
1	Het volgende begrip is toegevoegd: <i>Geluidgevoelig object: geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;</i>	Ter verduidelijking is deze definitie toegevoegd.
1	Het volgende begrip is toegevoegd: <i>Maaiveld: bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;</i>	Ter verduidelijking is deze definitie toegevoegd.
3.1 onder g	Voor kleinschalige recreatief zwemmen wordt een aanduiding opgenomen en hiernaar wordt verwezen in de bestemmingsomschrijving	Nu is ook in het hoofdgebouw kleinschalig recreatief zwemmen toegestaan.
3.2.2 onder k	Verwijzing naar lid k wordt aangepast naar lid j.	Verwijzing klopt niet.
3.2.4 onder a	De hierin genoemde parkeernorm voor woningen wordt aangepast	Voor de nog te bouwen woning wordt een parkeernorm van 2,5 opgenomen
3.2.4 onder b	De verwijzing naar aantal bvo bij de functie zwembad wordt verwijderd en verwezen wordt naar een continue norm van 2,5 parkeerplaatsen.	Dit betreft een norm op maat en verwijzing naar bvo's is niet van toepassing
3.2.4 onder e	De overige functies worden expliciet benoemd, namelijk: detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2, maatschappelijke voorzieningen. De verwijzing naar gemiddelde parkeerkencijfers wordt aangepast naar de maximale parkeerkencijfers.	De verwijzing naar 'overige functies' is onduidelijk, waardoor is gekozen voor het opnemen van de begrippen. Ook moet vanwege de hoge parkeerdruk worden uitgegaan van de maximale parkeerkencijfers in plaats van de gemiddelde parkeerkencijfers.

### 6.3 Wijzigingen Verbeelding

Type wijziging	Toelichting wijziging
Bouwhoogte hoofdgebouw	Uit de inspectie blijkt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw (de woonboerderij) geen 8 meter maar 9 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding wordt hierop aangepast.
Aanduiding zwembad	Voor kleinschalig recreatief zwemmen wordt een aanduiding 'zwembad' opgenomen ter hoogte van de B&B.

### 6.3 Wijzigingen Toelichting

Allereerst merkt de gemeente op dat hieronder niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Hoofdstuk/ Paragraaf	Toelichting wijziging
Par. 2.2.	De woonboerderij bestaat uit twee wooneenheden. In de toelichting is dit aangepast.
Par. 5.1.2	De beschrijving van de Dorpsstraat is aangepast wat betreft de daar voorkomende bedrijvigheid. <i>De Dorpsstraat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied door het naast elkaar voorkomen van een kerk, woonwinkel, voormalige gemeentehuis (hierover is de gemeente in gesprek voor een passende opvolgfunctie), gemaalgebouw en onderhavige locatie met een B&amp;B.</i>
Par. 7.3	In de toelichting is een paragraaf opgenomen ten aanzien van handhaving. Hierin is de volgende tekst opgenomen. <i>Door handhaving en toezicht controleert de overheid of burgers, bedrijven en overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Onder handhaving wordt verstaan: het door controle (toezicht en opsporing) en het zonodig toepassen van (bestuurs)rechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. Handhaving van de van toepassing zijnde regels binnen de gemeente Zwijndrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo handhaaft het college onder andere de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de gebruiks- en bebouwingsregels van dit bestemmingsplan door het bouwtoezicht worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van aanvragen om een omgevingsvergunning (voor bijvoorbeeld het bouwen of uitvoeren van werkzaamheden), maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering.</i>
Par. 7.1	In deze paragraaf wordt aangevuld dat ook de ambtelijke kosten voor de begeleiding van de planologische procedure zijn verhaald op initiatiefnemer.

#### 6.4 Wijzigingen Bijlagen

<b>Bijlagen</b>	<b>Toelichting wijziging</b>
I. Verkeer- en parkeeronderzoek	De parkeernorm voor een vrijstaande woning wordt aangepast. Voor een vrijstaande woning op deze plek dient de hoge parkeernorm te worden gehanteerd. De parkeernorm van 1,8 wordt aangepast naar 2,5 parkeerplaatsen.
I. Verkeer- en parkeeronderzoek	Voor de oppervlakte voor de lunchroom is aansluiting gezocht bij de regels, waardoor een oppervlakte van 65 m2 wordt opgenomen in plaats van 90 m2.

## 7. Brieven zienswijzen