

Notitie zienswijzen ‘Dorpsstraat 28 Heerjansdam’

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

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
2. Overzicht indieners zienswijzen	2
2.1 Indieners zienswijzen	2
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen	3
3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)	3
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
4. Behandeling zienswijzen (individueel)	12
4.1 dr. T.A. Simons en L. Baan, Dorpsstraat 20	12
4.2 M. Zegers en N.T.A. Zegers-Simons, Grote Kreeklaan 12	18
4.3 D. Monshouwer en H.E. Simons, Grote Kreeklaan 2	19
4.4 J. Simons, Wiekslag 34	20
5. Wettelijk vooroverleg	20
6. Wijzigingen bestemmingsplan	21
6.1 Wijzigingen Regels	21
6.3 Wijzigingen Verbeelding	22
6.3 Wijzigingen Toelichting	22
6.4 Wijzigingen Bijlagen	23
7. Brieven zienswijzen	24

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.

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.	Reclamanten	Adres	Ingediend
1.	dr. T.A. Simons / L. Baan	Dorpsstraat 20 2995 XH Heerjansdam	Op 17 januari 2018 ontvangen aan de balie
2.	M. Zegers / N.T.A. Zegers-Simons	Grote Kreeklaan 12 2995 XV Heerjansdam	Op 15 januari 2018 ontvangen per post
3.	D. Monshouwer / H.E. Simons	Grote Kreeklaan 2 2995 XV Heerjansdam	Op 17 januari 2018 ontvangen aan de balie
4.	J. Simons	Wiekslag 34 2995 VS Heerjansdam	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 belangenverstrengeling, 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^e 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 m²) 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 zwemgelegenheid 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 zwembaden 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 parkeerbalkans 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 parkeerbalkans 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 verhouden 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 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Aangezien het gebouw van de B&B 265 m² groot is, kan gesteld worden dat een kleinschalige lunchroom en openstelling van het zwembad in een bestaand gebouw geen stedelijke ontwikkeling betreft.

3.7 Centrumbestemming 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 m²) 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 bouwkaavel 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 'stedelijk 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.

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 Dr. T.A. Simons en L. Baan, Dorpsstraat 20

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 m². 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 zijn 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 m²) 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 m² aan erfbebouwing aanwezig is. Over een geheel achter- en zijerf van 1140 m² 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 m² is juridisch bindend. In het onderzoek naar de parkeerbehoefte wordt de oppervlakte van 90 m² aangepast naar 65 m². De kleinschaligheid van de lunchroom is voldoende gewaarborgd door een maximale oppervlakte van 65 m² 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 M. Zegers en N.T.A. Zegers-Simons, Grote Kreeklaan 12

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 'opgeknijpt' 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 D. Monshouwer en H.E. Simons, Grote Kreeklaan 2

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 J. Simons, Wiekslag 34

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 1 september 2014 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><u>Bevoegd gezag</u>: 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><u>Geluidgevoelig object</u>: 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&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

Bijlagen	Toelichting wijziging
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



MPGZD2018011808070122

GZD

18.01.2018

0122

1

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zwijndrecht
Persoonlijk afgegeven

Heerjansdam, 15 januari 2018

Geachte (burger)raadsleden,

Inzake: zienswijze wijziging bestemmingsplan Dorpsstraat 28 en bouwkaavel aan de Gors

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen met betrekking tot bovenvermelde voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Wij voorzien onder andere (geluids)overlast, parkeeroverlast, en een onveilige situatie. Dat is al door ons ondervonden toen de nu aangevraagde activiteiten in het verleden alvast illegaal werden opgestart. De diverse nog lopende handhavingsskwesties en de procedure over de omgevingsvergunning voor de garage/berging dienen o.i. eerst afgehandeld te worden alvorens de bestemming wordt gewijzigd. Volgens ons zijn de nu aangevraagde activiteiten (en ruimer) al bedacht omstreeks 2009/2010, en heeft de manier waarop het traject wordt doorlopen naar onze mening niets te maken met volwassen ethisch verantwoord ondernemen c.q. besturen. Wij zien een traject dat zich o.i. kenmerkt door misleiding en bedrog van de initiatiefnemer en onbehoorlijk bestuur van het college van B&W. Wij werken onze zienswijze hieronder verder uit.

Onderstaande opmerkingen hebben onder meer betrekking op de voorbereiding van het plan:

- Op 21 november 2017 bent u geconsulteerd over deze wijziging. Wij zien niet in wat de consultatie voor zin had, aangezien er niets is gedaan met uw kritische opmerkingen over het dossier. De bedoeling van een consultatie is volgens ons om af te tasten of er draagvlak voor een plan c.q. wijziging is. Het deed er echter niets toe of er nu wel of niet draagvlak was, de wijziging wordt zonder meer in gang gezet. De betrokken ambtenaar maakte de opmerking dat er niet langer gewacht kon worden. Waarom is dat het geval? Door u te consulteren wordt de schijn gewekt dat het proces zo zorgvuldig mogelijk gevoerd wordt, de consultatie is echter een wassen neus.
- In het aan u gerichte begeleidend schrijven van de wethouder merkt hij op dat er in geval van illegale bouw, en illegale activiteiten altijd onderzocht moet worden of een en ander gelegaliseerd kan worden. Dat is inderdaad zo, maar er rust op een bestuursorgaan niet de verplichting om dan maar over te gaan tot legalisatie. In het geval van deze ondernemer komt het daar echter wel zo ongeveer op neer. Het maakt niet uit wat dhr. Van Bebberen illegaal bouwt of onderneemt, het kan achteraf altijd gelegaliseerd worden.
- Wij hebben al eerder aangedragen dat er o.i. sprake is van belangenverstrengeling en/of corruptie, en stellen ons nog steeds op het standpunt dat dit dossier om een grondig onderzoek vraagt. Dat geldt bijvoorbeeld voor het punt van de bouwtekeningen voor de B&B, waarover wij al sinds eind 2015 vragen hebben gesteld en materiaal in diverse procedures hebben ingediend waaruit blijkt dat dit 'zaakje stinkt'. Alles wees erop dat dit nader onderzocht zou moeten worden, maar uw college gaf de voorkeur aan zwijgen, geen verder onderzoek doen, en ons (schriftelijk) dreigen met procedures wegens smaad als we er niet over zouden ophouden. Wij zagen ons dan ook genoodzaakt zelf verder onderzoek te doen, o.a. door via een tussenpersoon vragen te stellen aan de directeur van Klunder. Dit heeft

onlangs geresulteerd in de kennis dat de tekeningen voor de B&B niet van Klunder zijn. Deze informatie heeft uw college eind 2015 ook al van hem gekregen, waarna de afspraak is gemaakt dat de betreffende tekeningen naar de directeur van Klunder zouden worden gestuurd. De directeur heeft de tekeningen echter nooit ontvangen... Ook voor de uitbreiding van de bedrijfsloods aan de Industrieweg, waarover wij vragen aan het college hebben gesteld sinds februari 2017, is het tekenwerk niet verricht door Klunder, zoals is bevestigd door de directeur van Klunder. Het betreft twee projecten waaraan op initiatief van dhr. Van Bebberen buiten Klunder Architecten om, is gewerkt door een projectmanager en een tekenaar van Klunder (intern is dit verboden bij Klunder). Uw college had dit al in de periode 2010-2012 moeten onderkennen, aangezien de naam van Klunder op alle bouwtekeningen ontbreekt.

Verdachte of ongebruikelijke transacties, waaronder deze transacties volgens ons vallen, dienen gemeld te worden aangezien er mogelijk sprake is van witwassen/zwart werken. Die meldingsplicht geldt voor bv. notarissen, advocaten, banken, etc. Voor de toezichthouder, in casu in dit geval uw college, gelden o.i. dezelfde regels. Bouwdossiers behoren samenhang te vertonen en die samenhang ontbreekt in deze dossiers. In één van de dossiers staat vermeld dat de bouwtekeningen gemaakt zijn door Van Bebberen Holding, terwijl de constructietekenaar zegt dat hij zich baseert op het tekenwerk van Klunder. Van Bebberen Holding maakt echter geen bouwtekeningen (en het is maar de vraag of deze B.V. nog bestond op het moment dat de tekeningen zijn vervaardigd), dat weet men best op het gemeentehuis. Daarbij komt bij dat de bouwtekeningen geen enkele vermelding van de gegevens van Klunder bevatten (en dus niet van Klunder zijn), zodat wij het zeer dubieus vinden dat deze tekeningen zijn geaccepteerd. Volgens ons is de vraag gerechtvaardigd waarom dit is gebeurd en of bepaalde personen soms zelf een belang hebben (gehad) bij het onder de pet houden van deze ongebruikelijke transacties, en later van het onder de pet houden van de waarheid, ook toen wij er herhaaldelijk op hebben gewezen dat deze tekeningen niet van Klunder kunnen zijn. Kortom, o.i. weet uw college heel goed wat zich onder zijn ogen heeft afgespeeld, maar wil dit onder de pet houden. Welk belang heeft het college of wethouder Kamsteeg daarbij (gehad)?

- In mei 2017 heeft wethouder Kamsteeg met ons en mevr. H. Simons van Grote Kreeklaan 2 een gesprek gevoerd in bijzijn van dhr. Van Bebberen, met de bedoeling tot een 'oplossing' te komen (het gesprek ging echter helemaal niet over een oplossing). Er is een opname gemaakt van dit gesprek. Daarbij heeft de wethouder o.a. de hiervoor vermelde consultatie genoemd, maar ook toegezegd dat alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd zouden worden over de bestemmingswijziging, want het zou nadrukkelijk niet de bedoeling zijn dat zij de wijziging uit de krant zouden vernemen. Voor uw informatie: niemand is geïnformeerd, behalve wij, en dan ook pas nadat de wijziging al in de krant was gepubliceerd. Wij hebben de ambtenaar laten weten dat zijn bericht aan ons geen prioriteit behoorde te hebben, want wij letten zelf wel op, maar dat het belangrijk was om de andere omwonenden te informeren, waaronder de nieuwe bewoners van de huizen die kort voor het kerstreces zijn opgeleverd. Onze opmerking heeft tot geen enkele actie geleid... Wij snappen echter ook wel dat het in dit geval de voorkeur heeft om slapende honden niet wakker te maken.
- Wij stellen ons op het standpunt dat er geen draagvlak is gecreëerd in de omgeving. Voor zover dhr. Van Bebberen meent dat te hebben gedaan met zijn voorstel voor mediation: die mediation moest voor de helft door ons betaald worden (dhr. Van Bebberen zou het eerste gesprek voor zijn rekening nemen, zo'n eerste gesprek wordt vaak tegen een sterk gereduceerd tarief aangeboden). Dat lijkt ons zoiets als een klankbordgroep laten betalen door de gedupeerden... Ook de 'voorlichting' van dhr. Van Bebberen van eind 2016 kan niet als serieus worden beschouwd, wie organiseert zo'n voorlichting nu in de periode tussen Kerst en Oud en Nieuw? Bovendien vertelde hij ons in februari 2017 dat zijn plan zoals dat was rondgemaild door één van de bezoekers aan de avond, niet overeenkwam met zijn werkelijke plan. Dhr. Van Bebberen heeft de betreffende e-mail echter zelf ook ontvangen en had het bericht dus eenvoudig recht kunnen zetten en zijn werkelijke plannen aan iedereen openbaar

kunnen maken, maar het is waarschijnlijk helemaal niet de bedoeling dat de omgeving zicht krijgt op de werkelijke plannen en de consequenties ervan.

- Wij hebben u al eerder laten weten de bouw van de B&B te beschouwen als de bouw van een Paard van Troje, het procedé dat wordt gevolgd staat in juridische kringen bekend als de salamitactiek: eerst wordt er een bouwvergunning geregeld (die niet in het bestemmingsplan paste) onder het mom van iets kleinschaligs, in dit geval een B&B bij wijze van 'hobby'. Vervolgens wordt al vrij snel duidelijk dat het gebouw voor heel iets anders bedoeld is, de eerste aanvraag voor de lunchroom is al in maart 2014 gedaan (net na de opening van de B&B eind 2013), en de aanvraag voor veel grootschaliger activiteiten dateert van eind 2015. De ondernemer moet deze activiteiten aanvragen omdat hij anders failliet gaat, zodat duidelijk is dat de aanvraag voor de B&B niet oprecht is geweest. Als uw college werkelijk de beste bedoelingen zou hebben met de woonomgeving van de B&B, zou het niet meegaan met de wijziging, het college weet immers op voorhand dat ook de nu aangevraagde activiteiten niet voldoende inkomsten genereren, en dat het van kleinschalig naar grootschalig zal moeten gaan. Met deze voorkennis dient u niet mee te werken aan de wijziging, die bovendien een flinke uitbreiding betekent van het terrein waarop allerlei activiteiten zijn toegestaan. De activiteiten kunnen op deze manier veel grootschaliger zijn dan in de oude situatie (het oorspronkelijke terrein van Dorpsstraat 28). De bestemmingswijziging is dan ook de opmaat naar meer en groter. Wij vragen ons af welk belang het college erbij heeft om mee te doen aan deze 'salamitactiek', het past o.i. niet bij de wettelijke zorgtaak om toe te zien op een goed woon- en leefklimaat. Het plan is financieel niet rendabel, en het college is daarvan op de hoogte. Een en ander zal ertoe leiden dat er op termijn meer wordt toegestaan, en dit 'meer' is al 'voorgebakken' door de bestemming van de bouwkafeel te wijzigen in Centrum.
- Dat er van meet af aan andere plannen waren met het gebouw, blijkt uit de 'opgedoken' bouwtekening uit 2010 (deze lag verstopt op de werkkamer van een bij het plan betrokken ambtenaar) die destijds is voorgelegd aan het college. Op deze tekening zijn 30 zitplaatsen getekend en is geen enkel bed op de verdieping te zien. Dit leidt tot de conclusie dat aanvankelijk de lunchroom (of een soortgelijk concept) is voorgelegd aan het college, en dat het kleinschalige B&B-verhaal is verzonnen om de buurt om de tuin te leiden, en tevens om onder enkele verplichtingen uit te komen (zie de hiervoor geschetste salamitactiek).
- Gezien het voorgaande, kan er niet worden voorbijgegaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is immers sprake van een 'opgeknapt' project.
- Ook geldt mogelijk een ruimere m.e.r.-beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht (zie de opmerking hiervoor dat het gaat om een 'opgeknapt' project dat wordt uitgesmeerd over verschillende ruimtelijke besluiten). Bovendien wordt volgens ons 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 bouwkafeel mogelijk maakt.
- Wij denken dat er een probleem zal ontstaan met de wet BIBOB, gezien bijvoorbeeld het hiervoor vermelde (zoals de transacties met de bouwtekeningen, en bijvoorbeeld ook de opgelegde dwangsom voor de kafeel). Wij vragen ons dan ook af of het wel verstandig is om speciaal voor deze ondernemer het bestemmingsplan te wijzigen, met alle gevolgen van dien. Zou het niet beter zijn om eerst grondig onderzoek te doen, alvorens over te gaan tot wijziging en onomkeerbare schade aan te richten (in die zin dat de kafeel en het overige terrein in waarde zullen stijgen door de bestemmingswijziging en daarmee aantrekkelijker zullen zijn voor de volgende horecaondernemer die het wil proberen)?
- De bestemmingswijziging is opgesteld (en aangevraagd?) door Bed & Breakfast Allegro. Dit is een eenmanszaak van dhr. Van Bebberen. Bed & Breakfast Allegro en/of dhr. Van Bebberen zijn echter niet de enige eigenaar van de percelen bij Dorpsstraat 28. Mevr. N. Stiemer

wonende aan de Korhaanstraat 14a te Rotterdam (actuele informatie uit het Kadaster d.d. 8 januari 2018) is mede-eigenaar. Van het huwelijk zijn op 10 september 1990 huwelijkse voorwaarden gedeponeerd bij de Rechtbank Rotterdam. Wat vindt mevr. Stierner van de wijziging? Volgens ons kan deze wijziging niet in gang gezet worden zonder schriftelijke toestemming van mevrouw Stierner en zonder dat duidelijk is waaruit de (eigendoms)rechten van mevrouw Stierner bestaan.

- Het mede-eigendom en de rechten van mevr. Stierner zijn tevens van belang voor de BIBOB-beoordeling, net zoals dat geldt voor een inventarisatie van de financiële situatie op de percelen (de erop rustende hypotheek/hypotheken, de rechten van de Beheer B.V. en andere natuurlijke personen en/of vennootschappen, etc.)
- Het plan past niet in diverse beleidsnota's en visies, bijvoorbeeld de Woonvisie, het horecabeleidsplan (al dan niet in combinatie met het Afwijkingenbeleid), en de Waalvisie. Het is onduidelijk waarom het college koste wat kost wil meewerken aan deze ontwikkeling. Het college weet dat het plan niet haalbaar is en dat het tot overlast zal leiden. Het nu meewerken aan dit plan betekent o.i. dat het college op termijn ook overstap zal gaan voor nog verdergaande ontwikkelingen (en/of dat reeds toegezegd heeft).

Toegestane bebouwing en activiteiten op kavel:

- Op de kavel rust een privaatrechtelijke belemmering die eruit bestaat dat de kavel een (uitgestelde) bouwplicht heeft, en dat de kavel is ver- en gekocht om een woonhuis op te bouwen. Wij hebben niet gezien dat de privaatrechtelijke belemmering is opgeheven. Er worden nu op de kavel allerlei functies (o.a. bedrijvigheid, maatschappelijk) toegestaan die zich niet verenigen met de woonbestemming van de kavel, en de woonbestemming van omliggende percelen.
- De kavel is nu bestemd voor Wonen, waarbij horeca en detailhandel expliciet zijn uitgesloten. Doordat de kavel een Centrum1-bestemming krijgt, worden beide zaken mogelijk (horeca vanwege de horecabestemming van de B&B). Dit is niet wenselijk voor de omgeving (schaalvergroting, en niet-passend gebruik van de kavel ten opzichte van de omliggende woonbestemming). De Centrum-1-bestemming maakt bovendien veel ruimer gebruik mogelijk, bijvoorbeeld bedrijven in categorie 1 en 2 en Maatschappelijk. Het plan maakt op geen enkele manier inzichtelijk waarom dit verantwoord zou zijn op deze plaats. De afstanden in de richtlijnen van de VNG worden niet aangehouden.
- In het plan wordt opgemerkt dat er getoetst wordt voor een rustige woonwijk, wanneer de gewenste activiteiten zich echter niet blijken te verhouden tot de richtlijn, wordt ineens weer teruggevallen op gemengd gebied en blijken de activiteiten dan wel in te passen... Deze werkwijze is niet geoorloofd, ook blijkens (recente) jurisprudentie niet. Hier is geen sprake van een gedegen, goed onderbouwd onderzoek naar een goede ruimtelijke ordening.
- Bovendien geldt weliswaar dat het perceel Dorpsstraat 28 zich in gemengd gebied bevindt, maar dat dit niet geldt voor de nieuwe woonwijk. De wijk is opgezet, en verkocht als zijnde een rustige woonwijk, met nog enkele fasen in het verschiep (conform het Masterplan), waarbij de aangrenzende industrie geheel zou moeten verdwijnen. Er dient dan ook getoetst te worden voor een rustige woonwijk. Dat dit niet gebeurt, klemmt eens te meer daar er een bouwkwavel bij het plan betrokken wordt, en omgezet wordt in een centrum 1-bestemming, terwijl deze kavel bedoeld was om deel uit te maken van de nieuwe woonwijk.
- Er wordt veel meer bebouwing op de kavel toegestaan dan nu het geval is, gezien het grote bouwvlak dat blijkens de regels volgebouwd mag worden. Dat is ongunstig voor de omgeving. Onder het huidige regime geldt een beperking (zowel bij Wonen als bij Centrum): het terrein mag voor niet meer dan 50% bebouwd worden. Het ingetekende bouwvlak op de kavel kan dan ook onder het huidige regime niet volledig volgebouwd worden, gezien de 50%-regel. In

het nieuwe bestemmingsplan wordt het wél mogelijk het bouwvlak volledig te benutten. Er worden dus veel te ruime bebouwingsmogelijkheden geschapen.

- Waarschijnlijk is het terrein al voor meer dan 50% bebouwd (zeker in aanmerking genomen het te ruime bouwvlak). Dit is waarschijnlijk de reden dat de 50%-regel achterwege wordt gelaten. Te veel bebouwing is echter niet wenselijk (verstening, schaduwwerking, etc.).
- Op de kavel bestaat al sinds 2013 een illegaal overdekt terras. Dat illegale terras wordt nu voortgezet onder het mom dat het een bouwwerk, een overkapping betreft. Het betreft echter een overkapping mét een **overdekt terras**. Op deze plaats is een (al dan niet overdekt) terras onverantwoord, een terras geeft ongewenste overlast in deze omgeving. Er kan niet worden voorbijgegaan aan het aspect 'stemgeluid' aangezien het in dit geval een overdekt terras betreft (hetzelfde is van toepassing op het barbecueprieel, ook dit is te beschouwen als een overdekt terras). Het Activiteitenbesluit is van toepassing. De suggestie dat er geen terrassen worden toegestaan, is dan ook niet waar.
- Het stellen dat de reeds aanwezige terrassen alleen bestemd zijn voor B&B-gasten, levert een niet-handhaafbare situatie op. Het is immers voor de omgeving niet na te gaan of bezoekers op de terrassen in de B&B logeren, of de lunchroom of het zwembad bezoeken. Dit leidt tot een onduidelijke situatie, en met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid tot overlast voor de omgeving door bezoekers aan de lunchroom/het zwembad die zich op de terrassen en in de tuin begeven.

Perceel grenzend aan onze achtertuin:

- Het perceel achter onze tuin moet zijn woonbestemming houden. Er wordt niet aangetoond dat het verantwoord is om hier een Centrum 1-perceel van te maken. De centrum 1-bestemming maakt bovendien mogelijk dat de nu vergunde schuur (garage/berging) gebruikt wordt voor alle centrumactiviteiten. Deze wijziging is niet in ons belang aangezien de nu geldende woonbestemming ons beschermt tegen geluids- en andere overlast die voortkomt uit alles wat er is toegestaan binnen de bestemming Centrum 1. Bovendien is er (illegaal) een hoogteverschil gecreëerd met ons perceel van ca. 1 meter zodat het nadeel groter is dan in een 'normale' situatie (loopt bezwaarprocedure over).
- Op deze plaats gaat waarschijnlijk laden en lossen t.b.v. de activiteiten in de B&B plaatsvinden, wat ongewenst is voor onze privacy en woongenot. Het plan maakt trouwens niet inzichtelijk waar het laden en lossen t.b.v. de lunchroom gaat plaatsvinden, dit dient alsnog te worden aangegeven vanwege de ermee gepaard gaande overlast.

Commentaar bij de Toelichting op het bestemmingsplan:

p. 5, tweede alinea: de vergunning voor de schuur is niet onherroepelijk en wordt dat ook niet door het bouwwerk op te nemen in dit plan. Het bouwwerk voldoet niet aan de welstandseisen. Het advies van welstand blijft leidend, ook als het bouwwerk in het bestemmingsplan past, aangezien er sprake is van een bouwwerk in bijzonder welstandsgebied en bij gemeentelijke monumenten. Het college dient een nieuw besluit te nemen. Sinds oktober jl. heeft het college een nieuw positief advies van de welstandscommissie ontvangen, desondanks is er nog steeds geen nieuw besluit genomen. Wij zijn het niet eens met dit positieve advies, het bouwwerk is welstandelijk niet in orde.

p. 5, derde alinea: de strijdigheden zijn ruimer dan hier gesuggereerd wordt. Het hele gebruik, en diverse bouwwerken en activiteiten op de kavel zijn strijdig. Er had allang tegen opgetreden moeten worden. Door niet adequaat te handhaven heeft het college een situatie doen ontstaan waarin dat steeds lastiger werd, en er waarschijnlijk bedreigd wordt met een schadeclaim

p. 5, vierde alinea: er is geen vergunning afgegeven om een keuken te realiseren in het bouwwerk (loopt hoger beroep over), deze is met voorbedachten rade aangebracht om het bouwwerk langdurig

te kunnen verhuren en vooruit lopend op de nu aangevraagde activiteiten (die ook al kort na de opening zijn aangevraagd).

Dat de voorzieningen breder benut zouden kunnen worden, is al op voorhand bedacht. Het college en de initiatiefnemer spelen een pervers spel met de omgeving. In Heerjansdam is o.i. geen behoefte aan dergelijke voorzieningen en er is sprake van oneerlijke concurrentie.

p. 5, vijfde alinea: er wordt gesteld dat dit een duidelijk kader is (maar zie hierna, het kan niet gehandhaafd worden), maar de initiatiefnemer heeft de afgelopen jaren bij voortduring laten zien dat hij zich niet aan kaders houdt. Het is dus een zinloos kader, de initiatiefnemer zal weer grenzen gaan overschrijden en vervolgens steeds verder gaan wat zal uitmonden in het aanvragen van nieuwe activiteiten om uiteindelijk terecht te komen bij waar het hem werkelijk om te doen is, feesten en recepties.

p. 12, laatste alinea: Ladder duurzame verstedelijking dient wel doorlopen te worden, zie hiervoor en zie jurisprudentie.

p. 13/14 provinciaal en gemeentelijk beleid: evengoed kan gesteld worden dat het plan niet past in het provinciaal en gemeentelijk beleid omdat er een woonkavel wordt onttrokken aan een nieuwe woonwijk, terwijl de gemeente nood heeft aan nieuwe woningen, en deze kavel de mogelijkheid bood om een woning in het hogere segment te bouwen. Er wordt weliswaar een woningbouwmogelijkheid in stand gelaten op de kavel, maar het is niet waarschijnlijk dat deze ooit nog benut zal worden. Het gaat dan bovendien om een tweede woning op het perceel Dorpsstraat 28, en dat is iets anders dan een zelfstandige woning op de bouwkvakel zoals de bedoeling was. Het ligt eerder in de lijn der verwachting dat er in de toekomst middels het veel te grote bouwvlak horecavoorzieningen gebouwd gaan worden (dat wordt wellicht mogelijk gemaakt in de op stapel staande herziening van het moederplan Heerjansdam Gors). De bouwkvakelijheden van het bouwvlak zijn bovendien veel te groot, zie hiervoor.

Dat er behoefte zou zijn aan deze voorzieningen in Heerjansdam en omgeving is niet onderzocht of aangetoond. Heerjansdam beschikt voor een zo kleine gemeenschap over behoorlijk wat voorzieningen op horecagebied (die maar met moeite het hoofd boven water kunnen houden en regelmatig van eigenaar wisselen): een Chinees restaurant, eetcafé annex zalencentrum Het Dorpshuis, restaurant De Waal, snackbar Liedorp, en pizzeria Anfora. Daarnaast is er sinds kort voor ouderen het Midden-Inn met ondersteunende horeca, waarvoor trouwens ook heel Heerjansdam wordt uitgenodigd om te komen koffiedrinken, en om maaltijden te komen gebruiken (zie bv. een bericht in *De Schakel* van 11.01.2018: 'Mee-eten kan voor 8,50', op het menu staan mosselen met friet en salade). Allegro heeft geen toegevoegde waarde, en voor zover er iets aan toegevoegd zou moeten worden, zou het veel meer voor de hand liggen dat te doen op locaties die reeds in beleidsplannen zijn aangedragen (het voormalige gemeentehuis, het voormalige gemaal), of die daarvoor aangewezen zijn in bestemmingsplan Gors (omgeving de Kromme Nering, waar nogal eens leegstand is en waar kantoren zijn gevestigd in plaats van winkels en horeca, en het Dorpsplein). De reeds bestaande bedrijven wordt bovendien oneerlijke concurrentie aangedaan, bijvoorbeeld vanwege de manier waarop de vergunning en de wijziging tot stand zijn gekomen, o.i. middels bedrog en misleiding.

De lunchroom zou gerund moeten worden in de reeds bestaande eetruimte bij de B&B. Wij zien niet voor ons hoe een en ander gecombineerd kan worden: bezoekers aan de B&B willen immers een rustig verblijf, het is voor hen helemaal niet prettig om de verblijfsruimte te moeten delen met bezoekers voor lunch, of zwemles. Maar aangezien wij ervan uitgaan dat de B&B slechts een dekmantel was om een bouwvergunning te krijgen, is dit gegeven voor dhr. Van Bebberen en het college van Zwijndrecht vermoedelijk ondergeschikt. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat B&B Allegro nodig zou zijn om een sociale rol te vervullen in het dorp.

Heerjansdam beschikt over een buitenzwembad (gerund door vrijwilligers). Het zou veel meer voor de hand liggen dit zwembad in de zomerperiode te gebruiken voor bijvoorbeeld zwemles of zwemmen voor bepaalde doelgroepen. Dan is er ook nog een zwembad in Zwijndrecht zelf, en gezien de erbarmelijke financiële toestand waarin dit zwembad de Hoge Devel verkeert, is het wel heel vreemd om ook dit zwembad te gaan beconcurreren met deze nieuwe voorziening, die niet is opgezet voor zwemles (maar, zie dubbele agenda hiervoor), en die ruimtelijk ook helemaal niet passend is,

gelegen midden in een woonwijk. Waarom wordt De Hoge Devel niet benut, bijvoorbeeld voor zwemles aan deze speciale doelgroepen? Dat zou in ieder geval de hele gemeenschap ten goede komen omdat dan wellicht het zwembad draaiende kan worden gehouden. Dat deze zwemles elders in Zwijndrecht ook al wordt toegestaan, toont slechts aan welk wanbeleid er heerst op het gebied van zwemmen: men heeft een eigen gemeentelijk zwembad en beconcurrereert dit op locaties die daar nooit voor bedoeld zijn in plaats van dat men nadenkt hoe De Hoge Devel rendabel gemaakt kan worden.

De in het plan beschreven zwemles wordt ook elders aangeboden, en dat er zoveel vraag naar is, is niet aangetoond, en mogelijk een verzinsel dat de initiatiefnemer goed uitkomt. Op korte afstand van Heerjansdam is het mogelijk zwemlessen te volgen in een binnenbad (Barendrecht, Ridderkerk, Zwijndrecht, Hendrik Ido Ambacht, Rotterdam, Dordrecht), zodat de vraag opkomt waarom dit zo nodig hier moet plaatsvinden, met alle overlast van dien. Het is voor dhr. Van Bebberen slechts een manier om zijn waninvestering terug te verdienen. De reeds illegaal opgestarte zwemles liet trouwens zien dat het zwemmen voornamelijk mensen uit de verdere omgeving trekt en nauwelijks Heerjansdammers, bezoekers komen dan ook vrijwel allemaal met de auto (en ook de enkele Heerjansdammer zal zijn kind met nat haar in de herfst en winter niet graag op de fiets vervoeren), zie verder bij parkeren.

p. 16, 5^e alinea: de overkapping aan de B&B is illegaal omdat het gaat om bouwen zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw (onderdeel van lopende handhavingprocedure). Het gaat trouwens om een overdekt terras, zie hiervoor.

6^e alinea: het legaliseren van de reeds aangelegde parkeerplaatsen is strijdig met het tegelijkertijd laten voortbestaan van een (veel te groot) bouwvlak. Deze zaken kunnen niet gelijktijdig bestaan (de parkeerplaatsen zijn ook onderdeel van lopende handhavingprocedure).

7^e alinea: de tuin mag in het huidige bestemmingsplan niet gebruikt worden t.b.v. de B&B, de regels zijn duidelijk, de gemeente wil echter niet handhaven. Met het legaliseren door er dan maar een Centrum 1-bestemming van te maken, wordt veel meer mogelijk, zonder dat wordt onderzocht of dit ruimtelijk passend is. Er zijn ook andere oplossingen op maat voor deze kavel te bedenken die ruimtelijk beter passen bij de omgeving.

p. 17, 1^e alinea: 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.

Lunchroom en zwemlessen: zie hiervoor. Het is niet aangetoond dat er behoefte aan is, en het is voor beide faciliteiten niet aangetoond dat voldaan wordt aan regels voor dergelijke voorzieningen (voldoet de keukenvoorziening bijvoorbeeld aan het bouwbesluit en andere regelgeving voor horeca? Waar zijn de verplichte omkleedhokjes gerealiseerd? Dit moet middels een bouwtekening aangetoond worden. Waar is het verplichte rapport vanuit het bouwbesluit ten aanzien van corrosie in zwembaden?)

4^e alinea: 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 (dat deze woningen zouden worden opgeleverd was overigens bekend en voorzienbaar).

6^e alinea: er ontstaat wel een onveilige verkeerssituatie, bijvoorbeeld ten aanzien van de speeltuin die is ingericht voor zeer jonge kinderen (tot ca. 6 jaar). Deze speeltuin heeft een wijkfunctie, maar de hele wijkbeleving wordt ondergeschikt gemaakt aan de plannen van dhr. Van Bebberen die veel te dominant zijn voor deze kleinschalige nieuwbouwwijk.

p. 18/19: parkeren: de parkeernorm en de parkeerbehoefte kloppen niet om verschillende redenen, zie later. Het dubbelgebruik kan bijvoorbeeld niet toegepast worden voor de privéplekken. Het is immers de bedoeling dat de faciliteiten door de familie Van Bebberen worden uitgebaat, zodat de privéplekken altijd in gebruik zullen zijn wanneer de lunchroom c.q. de B&B geopend is. Bovendien is het uitgangspunt voor privé niet correct omdat in het pand Dorpsstraat 28 meer wooneenheden zijn gerealiseerd (zie separaat ingediend handavingsverzoek, deze situatie is reeds lang bekend bij college van B&W). Verder is het zo dat de parkeerplaats voor de schuur (westzijde, achter ons perceel) permanent in gebruik is bij de bewoners van Dorpsstraat 22 op basis van een (mondelinge) overeenkomst, deze plaats is dus niet beschikbaar. Ook de 3 plaatsen op het bedrijventerrein zijn discutabel: gaan de uitbaters voortdurend heen en weer rennen met de sleutel om het hek te openen?

Waar bevindt zich het terrein, wat is het adres (zodat bijvoorbeeld geverifieerd kan worden wat de eigendomssituatie is, en wat de daadwerkelijke afstand is tot de projectlocatie)? Het is ook nog eens zo dat het bedrijventerrein plaats moet maken voor woningbouw (Masterplan Havenkant), het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat deze plaatsen slechts voor kortere tijd beschikbaar zijn.

p. 19/20, archeologie: een wassen neus-verhaal aangezien de bodem reeds verstoord is zonder archeologisch onderzoek te doen bij de bouw van de B&B in 2012 terwijl onderzoek destijds wél verplicht was gesteld. Dit geldt ook voor het ophogen van het terrein: het hele terrein is – in strijd met bestemmingsplan Gors – illegaal reeds ca. een meter opgehoogd (ook de B&B is hoger geplaatst dan vergund was). Hierover loopt een handhavingsprocedure.

p. 21, Watertoets: Waterschap Hollandse Delta heeft geen watervergunning verleend voor het illegaal ophogen van het terrein, de huidige situatie is een illegale situatie waarvoor handhaving is gevraagd. De gemeente Zwijndrecht heeft ook geen (aanleg)vergunning afgegeven voor de ophoging, maar weigert te handhaven of een oplossing te bedenken voor de wanordelijke waterhuishoudkundige situatie die is veroorzaakt door dhr. Van Bebberen. De gemeente is verantwoordelijk voor de waterhuishouding, maar weigert haar verantwoordelijkheid te nemen.

p. 22, milieu: bij de afgifte voor de vergunning voor de B&B is vastgelegd dat er geen milieubelastende activiteiten mochten plaatsvinden. Waarom is dat nu anders? Er is immers niets veranderd, en zelfs de muur die eigenlijk gebouwd zou worden tussen de percelen van Dorpsstraat 28 en de bouwkael aan De Gors is niet gerealiseerd, terwijl die als buffer had kunnen dienen tussen de Centrubestemming en de Woonbestemming. Het gebied waarover hier gesproken wordt, is geen gemengd gebied! Zie ook opmerkingen hiervoor.

5^e alinea: is degene die dit bestemmingsplan heeft geschreven en/of gecontroleerd wel eens in Heerjansdam geweest? **Aan de Dorpsstraat in Heerjansdam is geen enkel horecabedrijf gevestigd! De Dorpsstraat wordt voornamelijk gebruikt voor wonen, er is nauwelijks nog een bedrijf te vinden.**

Het vigerende bestemmingsplan lijkt horeca toe te staan, het gaat echter om een evidente vergissing volgens het college (geluidsopname 11 mei 2017 dhr. Kamsteeg), het is dan ook behoorlijk vreemd om nu het in dit plan beter uitkomt, ineens te beweren dat horeca reeds is toegestaan in de Centrubestemming. Deze evidente vergissing zou gecorrigeerd worden in de herziene versie van Gors. Dat zou gebeuren in 2017 (toezegging ambtenaar R. van der Kuijp bij de Raad van State, schriftelijk vastgelegd), want het was nadrukkelijk niet de bedoeling om horeca toe te staan in Gors. Het zou dan ook veel meer voor de hand liggen om nu eerst Gors aan te passen en daarin dit plan mee te nemen. Nu wordt misbruik gemaakt van een evidente vergissing (zie jurisprudentie over evidente vergissingen in bestemmingsplannen: wanneer de toelichting over een onduidelijkheid uitsluitel geeft, is de toelichting bindend). Op de bouwkael is trouwens nadrukkelijk geen horeca toegestaan, maar dat wordt nu wel mogelijk gezien de omzetting in Centrum 1: bezoekers van de lunchroom zullen de kavel betreden om de locatie te bezoeken, en zullen de buitenruimte van de kavel gebruiken, bijvoorbeeld om te roken en informeel staand te praten (handhaving onmogelijk, zie hiervoor).

Er kan niet enerzijds getoetst worden voor de woonfunctie, en een rustige woonwijk terwijl tegelijkertijd beweerd wordt dat het om gemengd gebied gaat (zie jurisprudentie). Een overdekt zwembad (categorie 3.1) bedrijfsmatig uitbaten is hier helemaal niet toegestaan. Het gerealiseerde zwembad beschikt bovendien over grote vouwdeuren die open kunnen worden gezet, en veel dakramen die open kunnen worden gezet (en dat gebeurt ook wanneer het zwembad in gebruik is, met name in het voorjaar en in de zomer). Het beoogde gebruik van het zwembad is helemaal niet vergelijkbaar met een zwembad voor privégebruik. De zwemlessen zijn misschien per stuk van korte duur, maar 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.

p. 25, bodem: vermoedelijk is in 2012 niet voldaan aan de Wet Bodembescherming bij de bouw van de B&B. Het dossier bevat een zeer vreemde, niet-ondertekende brief van de Omgevingsdienst die inhoudelijk kant noch wal raakt. Het is onze indruk dat deze brief achteraf is gemaakt om het dossier dicht te timmeren.

p. 25, geluid, laatste alinea: de Dorpsstraat mag dan een 30-km zone zijn, vrijwel niemand houdt zich aan deze snelheid en er zijn ook geen snelheidsbeperkende maatregelen aangelegd zodat niet gehandhaafd kan worden door de politie. De 30-km zone zou een veiligheidsmaatregel moeten zijn, en geen instrument om te ontkomen aan het onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Jurisprudentie wijst trouwens ook in een andere richting: ook al is er sprake van een 30-km weg dan nog dient te worden onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (vaste jurisprudentie Raad van State). Daaraan wordt volledig voorbijgegaan in het plan.

p. 31 juridische paragraaf, alinea 7: de bestemming heet niet Centrum, maar **Centrum-1**.

p. 32 economische uitvoerbaarheid: hoe is gewaarborgd dat dhr. Van Bebberen de planschade kan opbrengen? Deze kan immers aanzienlijk zijn, gezien de vele woningen in plan Havenkant die zijn verkocht met de belofte dat de bouwkaavel onderdeel uitmaakt van het nieuwbouwplan. Wij missen bovendien informatie over hoe de gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer worden verhaald. Daarbij is ook van belang dat er slechts wordt gesproken over legalisatie van de B&B met lunchroom en zwembad, terwijl er ook sprake is van de wijziging van de bestemming van de bouwkaavel. Het is niet duidelijk hoe gemaakte kosten door de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer.

Het bedrijfsplan van dhr. Van Bebberen deugt niet, zoals dat ook al het geval was bij de B&B. De investeringen staan niet in verhouding tot de nu vergunde activiteiten. Dat blijkt bijvoorbeeld ook uit de (schriftelijke) opmerking van dhr. Van Bebberen dat hij over 2016 een verlies van 300.000 euro zou hebben geleden met de B&B en reeds 130.000 euro aan advocaatkosten zou hebben betaald. Dergelijke verliezen kunnen niet worden gecompenseerd met een lunchroom en verhuur van het gebouw t.b.v. zwemlessen en dergelijke advocaatkosten staan niet in verhouding tot het willen uitbaten van een kleinschalige lunchroom. De nu doorlopen fase is volgens ons een aanzet tot grootschaliger horeca-activiteiten, waarbij wij niet uitsluiten dat ook de boerderij op termijn onderdeel zal gaan uitmaken van de horecalocatie. Daarbij is voor dhr. Van Bebberen van belang dat eerst de bestemming van de bouwkaavel wordt gewijzigd, want als de volgorde andersom zou zijn, loopt het teveel in de gaten wat de werkelijke plannen zijn. Wij wijzen op **ECLI:NL:RVS:2014:2296: dit voorschrift strekt er mede toe om te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met niet-uitvoerbare bestemmingen!**

Ontbrekende paragraaf: een paragraaf over handhaving ontbreekt. We hebben de ervaring dat de gemeente niet handhaaft bij dhr. Van Bebberen, maar dat lijkt ons geen reden om op voorhand niet stil te staan bij dit punt. Wij vinden het in ieder geval veelzeggend dat een paragraaf over handhaving ontbreekt, want er valt niet te handhaven aan de hand van de regels in deze wijziging. Ze zijn (met opzet?) onduidelijk en bieden allerlei ongewenste ontsnappingsmogelijkheden. Wij weten al op voorhand wat hieruit gaat voortkomen gezien de ervaringen met dhr. Van Bebberen.

Hieronder volgt ons commentaar op de Regels bij het bestemmingsplan:

p. 5: de omschrijving van een B&B onder 1.14 is te ruim en ruimer dan in andere bestemmingsplannen in de gemeente. Er is geen reden om op te nemen dat B&B-gasten allerlei maaltijden hier kunnen gebruiken, daar is een **Bed & Breakfast** immers niet voor bedoeld. En voor zover gasten hier een maaltijd zouden willen eten, dan kan dit eenvoudig zelf bereid worden in de (illegaal aangebrachte) keukens, er kan eten besteld worden, of men kan terecht in één van de eetgelegenheden in Heerjansdam. Dhr. Van Bebberen zou zijn gasten alleen een lunch aan kunnen bieden, vanuit zijn lunchroom. Door de omschrijving op deze manier te presenteren, wordt in de hand gewerkt dat willekeurige bezoekers in de B&B een avondmaaltijd gaan gebruiken, en wanneer dan om handhaving wordt gevraagd vanwege het aanbieden van avondmaaltijden, kan gezegd worden dat het B&B-gasten zijn. Er kan zodoende nauwelijks gehandhaafd worden (en gevreesd moet worden dat dit nu juist de bedoeling is). De formulering is dus misleidend, en werkt misbruik van de regels in de hand.

Iets soortgelijks geldt voor de formulering 'overwegend niet-alcoholische dranken', dit impliceert dat er een ontheffing zal worden gegeven voor de Drank- en Horecawet. Dit is onwenselijk bij een B&B, en ook bij een lunchroom. De gemeentelijke horeca-beleidsregels zijn zo dat een dergelijke ontheffing in principe niet gegeven wordt bij dit type horeca. Er is geen reden om aan te nemen dat in dit geval een uitzondering gemaakt moet worden. Het wordt op deze manier heel lastig om op te treden tegen uitwassen die in het verleden al hebben plaatsgevonden (een dronken, lallende polonaise door de tuin).

Onder 1.40, omschrijving lunchroom: hier geldt iets soortgelijks als het voorgaande: het geven van een ontheffing voor alcohol, werkt alcoholmisbruik in de hand, en geeft een grotere kans op overlast voor de buurt. Bovendien dient beschreven te worden dat een **lunch een middagmaaltijd** is. De omschrijving 'kleine maaltijden en etenswaren' is veel te ruim, en zorgt ervoor dat de maaltijden de gehele dag kunnen worden aangeboden (dus ook o.a. ontbijt en diner). Lunches vinden over het algemeen plaats tussen ca. 11.00 en uiterlijk 15.00/16.00 uur.

Begrippen: we missen de omschrijving van een aantal begrippen, bijvoorbeeld bevoegd gezag, geluidgevoelig object, en maaiveld.

p. 11, onder 3.2: zoals hiervoor al omschreven, kan het bouwvlak op de kavel nu volledig bebouwd worden. Dat is onwenselijk en was in de oude situatie niet toegestaan.

3.2.2.: De 50%-regel ontbreekt.

Onder d wordt gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 350 vierkante meter bedraagt. Is duidelijk voor initiatiefnemer dat hij ook geen mogelijkheden heeft op het gebied van vergunningsvrij bouwen en dat er bij een eventueel op te richten woning op de bouwtekening geen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd?

Onder i en j: tamelijk zinloze regels wanneer het uitgangspunt kennelijk ook illegaal opgehoogd terrein mag zijn, en wanneer een dak en/of een dakhelling er idioot uit mag zien, zie bijvoorbeeld de garage/berging. Over de ophoging loopt handhaving, en dat geldt ook voor het bouwen op een illegaal geplaatste keerwand.

p. 12, we zijn het niet eens met regel 3.2.2, onder k waarin wordt bepaald dat de B&B een maximale goothoogte mag hebben van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Deze hoogtes zijn niet vergund bij de omgevingsvergunning (er loopt een handhavingsskwestie over en het is door ons aangevoerd in een planschadeprocedure). Volgens de bouwtekeningen zou de goothoogte 3,8 meter zijn, en de bouwhoogte 6,87 meter. Wij betogen al jaren in diverse procedures dat de B&B hoger is geplaatst dan vergund is, en dat het maaiveld is opgehoogd en dat wij daar nadeel van ondervinden (aspect privacy, en afwatering van het terrein). Een en ander is altijd ontkend door het college, maar blijkt dus gewoon waar te zijn, gezien het opnemen van deze speciale regel. Het gedeelte dat eigenlijk onder het maaiveld had moeten worden aangelegd, is aangelegd op het maaiveld (dat is ook te zien op foto's van Aannemingsbedrijf De Hek). Hieruit blijkt wederom dat deze initiatiefnemer zich aan vrijwel geen enkele regel houdt, en dat zijn overtredingen achteraf altijd gelegaliseerd kunnen worden, zonder dat er wordt nagegaan wat de gevolgen zijn voor de omgeving.

3.2.3 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde: er is aan de B&B al een pergola aangebracht van ca. 3 meter, moet hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd worden?

Ook is er een cameramast (hoogte niet bekend) op de bouwtekening geplaatst. Moet hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd worden? Wij merken ook op dat het cameratoezicht volgens ons niet conform de regels is die gelden voor cameratoezicht op openbaar toegankelijk gebied. Er dienen bijvoorbeeld bordjes geplaatst te worden met de waarschuwing dat er camera's hangen.

3.2.4 voorwaardelijke verplichting parkeren: 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.

Onder e: wat zijn de overige functies? Waarop wordt alvast vooruitgelopen?

Onder f: 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. De ongewogen parkeerbehoefte dient dan ook te worden aangehouden, zie verder bij commentaar over parkeren.

p. 12, onder 3.3a: hier staat een oppervlakte voor de lunchroom vermeld van 65 vierkante meter. Elders wordt gesproken over 90 vierkante meter. Hoeveel vierkante meter wordt nu werkelijk aangevraagd c.q. toegestaan?

Niet is aangegeven waar deze vierkante meters zich in het gebouw bevinden (met het oog op handhaving), er dient op een tekening te worden aangegeven waar de lunchroom zich bevindt, 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.

Onder 3.3d: de B&B is al een zelfstandige wooneenheid (illegaal, loopt hoger beroep over) doordat er een keuken, diverse badkamers en diverse toiletten zijn aangebracht. De keuken staat niet op de bouwtekening. De B&B is ook al diverse keren als zelfstandige woning verhuurd geweest en ook daartegen heeft het gemeentebestuur niet opgetreden. Controle vond pas plaats nadat bij ons geverifieerd was of de huurder was vertrokken. Mogelijk houdt dhr. Van Bebberen zijn nachtreghister niet bij, want hieruit zou eenvoudig moeten blijken wie er wanneer in de B&B verblijven.

p. 23: 9.1 onder c en d: kunstwerken, zend- ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 40 meter zijn ongewenst op deze plaats, en dat geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter hoog. Het is niet nodig en onverstandig om een dergelijke algemene afwijkingsregel op te nemen in dit plan wanneer evident is dat dergelijke hoogtes ongewenst zijn zo dicht bij woningen. In andere bestemmingsplannen zien wij meestal een toevoeging c.q. beperking die erop ziet dat het voorgaande niet is toegestaan wanneer er minder dan 40 meter afstand is tot een woonbestemming.

Commentaar op bijlage Verkeer en Parkeren:

In 2016 heeft het college van B&W naar aanleiding van een aanvraag van dhr. Van Bebberen een RIT-advies opgesteld. Het college gaf daarin aan 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-norm, in dit geval de hoge norm, zoals aangegeven in het parkeerbeleid, onderdeel Heerjansdam. Per e-mail zou het college twee keer aan dhr. Van Bebberen gevraagd hebben waar hij deze plaatsen zou realiseren, maar het college zou geen antwoord hebben ontvangen (de e-mails zijn met een beroep op de Wob opgevraagd).

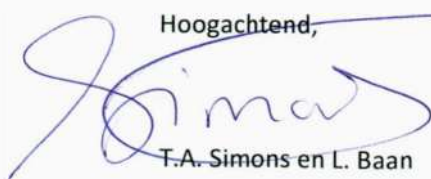
Vreemd genoeg zouden nu **11** plaatsen toereikend zijn, **inclusief** bewonersparkeren.... Volgens ons is dit verschil veel te groot en is er uitgegaan van verkeerde data en van onterecht dubbelgebruik. We sommen hieronder ons commentaar op:

1. In het RIT wordt uitgegaan van 90 vierkante meter voor de lunchroom, dat is ook het uitgangspunt in de parkeerbijlage. In de regels van het bestemmingsplan is echter sprake van 65 vierkante meter, zodat onduidelijk is om hoeveel vierkante meters het nu eigenlijk gaat.
2. Het parkeerbeleid van Zwijndrecht (2009) legt de verplichting op om bij nieuwe ontwikkelingen in de parkeerplaatsen te voorzien **op eigen terrein** en het geeft aan dat voor Heerjansdam de **hoge norm** geldt. Er wordt niet gesproken over dubbelgebruik en een parkeerbalans, zodat dit niet ad hoc toegepast kan worden.
3. Er wordt in de bijlage uitgegaan van een gemiddelde norm, maar er dient te worden uitgegaan van de hoge norm, de berekening komt dan op ca. **14,22 ongewogen plaatsen (maar zie hierna onder punt 4)**.
4. Daarbij komt nog dat er is uitgegaan van verkeerde normen c.q. een verkeerde redenering voor de lunchroom en het zwembad. Het aantal ongewogen plaatsen moet dus hoger zijn.

5. En daarbij komt tevens dat het bewonersparkeren niet klopt omdat er meer dan 1 wooneenheid in de boerderij is gerealiseerd.
6. Dubbelgebruik mag niet worden toegepast aangezien deze mogelijkheid niet is vermeld in het parkeerbeleid. Bovendien geldt in geval van het toch toepassen van dubbelgebruik dat de plaatsen voor de bewoners buiten beschouwing dienen te blijven. De aangevraagde activiteiten (in ieder geval de lunchroom, en de B&B) vereisen immers dat de bewoners thuis zijn want zij gaan deze activiteiten zelf uitvoeren.
7. De 'ongewogen' plaatsen dienen gerealiseerd te worden en niet de parkeervraag.
8. Voor het aantal 'ongewogen' plaatsen is niet 12,7 het uitgangspunt (en ook niet de hiervoor genoemde 14,22) want de redeneringen in de bijlage kloppen niet.
9. In het RIT ging het college voor de lunchroom uit van de CROW-norm voor een restaurant, in de bijlage wordt gesteld dat een lunchroom het beste overeen komt met een cafetaria. Daar zijn wij het niet mee eens: een cafetaria is voor de snelle hap, in de meeste gevallen gaat het om het afhalen van snacks. Een lunchroom is bedoeld om zittend de maaltijd te gebruiken, vergelijkbaar met het eten in een restaurant. De norm voor een restaurant dient dan ook te worden aangehouden. Voor 90 vierkante meter lunchroom zijn 12,6 plaatsen nodig, conform de hoge norm die ook in het RIT staat vermeld.
10. In de bijlage wordt gesteld dat er geen parkeernorm is voor zwemmen en dat er daarom maatwerk is verricht. Dit is onzin: voor zwemles dient uitgegaan te worden van de CROW-normen voor Sport (Sport, Cultuur en Ontspanning), zoals de gemeente ook heeft gedaan in het RIT-advies. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat deze eerdere berekening niet correct zou zijn. De gemeente kwam destijds op 4,45 parkeerplaatsen (en dat is nog betrekkelijk weinig, gezien het feit dat er ook 1 of meer instructeurs aanwezig zullen zijn, en het feit dat er een wisseling plaatsvindt zodat er gelijktijdig 8 parkeerplaatsen nodig zullen zijn).
11. De ongewogen parkeerbehoefte komt dan ook op **22,47 plaatsen** (maar dan geldt nog dat het bewonersparkeren niet correct is toegepast omdat er sprake is van meer dan 1 wooneenheid bij Dorpsstraat 28, mogelijk gaat het sinds 1997 om 4 wooneenheden). *
12. In een tekort aan parkeerplaatsen dient volgens het beleidsplan te worden voorzien door dit af te kopen. In Heerjansdam geldt een bedrag van 12.500 euro per plaats, te storten in het Parkeerfonds. De gemeente zal dit bedrag aanwenden om plaatsen in de openbare ruimte te realiseren.
13. Wij verwijzen voor het overige naar wat wij al hiervoor hebben ingebracht over de voorgestelde plaatsen. Deze zijn onrealistisch, onbruikbaar en ontoereikend.

Wij verzoeken u vriendelijk goede nota te nemen van onze zienswijze. Wij stellen ons op het standpunt dat de wijziging niet in gang gezet moet worden, en subsidiair op het standpunt dat de wijziging op veel punten aangepast moet worden, conform onze (en mogelijk andere) zienswijzen. Vooruitlopend op een te voeren gerechtelijke procedure over deze bestemmingswijziging, geven wij aan aanspraak te maken op vergoeding van (proces)kosten, waaronder de kosten voor door een derde verleende rechtsbijstand.

Hoogachtend,

T.A. Simons en L. Baan

Contactgegevens:

mevr. dr. T.A. Simons en dhr. L. Baan
Dorpsstraat 20
2995 XH Heerjansdam

* ook is op de locatie een kantoor gevestigd (omniclo Assurantiën).

Ontvangstbevestiging

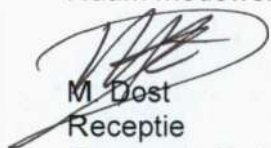
Op 17-01-2018 verscheen Dhr. Baan aan de receptie van het gemeentehuis Zwijndrecht. (locatie Raadhuisplein 3).

Betrokkene heeft stukken afgegeven voor: Gemeenteraad
Betreffende: zienswijze bestemmingsplan Dorpsstraat 28

S.v.p. aanvinken wat van toepassing is:

- ☐ Het pakket wordt opgehaald door betreffende collega.
☒ De stukken zijn via de interne post naar betrokkene/afdeling verzonden.

Naam medewerker:


M. Dost
Receptie
Gemeente Zwijndrecht

Aan de gemeenteraad
van Zwijndrecht

† a.v.d.hk. F.A. Jiskoot

Zienswijze
bestemmingswijziging

T.A. Simons & L. Baan

Heerjansdam

Aanvullingen op zienswijzen op bestemmingsplan Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam door mevrouw dr. T.A. Simons en de heer L. Baan:

Per mail ingediend op woensdag 17 januari 2018 om 14:03 uur

- Onder 3.2.4. de voorwaardelijke verplichting in de regels: Onder b 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. (zie de toelichting in de bijlage, bijlage 1 - verkeer en parkeren - ook daar staat trouwens in tabel 2.2. dezelfde fout in de te hanteren eenheid als hiervoor beschreven, uit de ervoor staande toelichting blijkt echter iets anders).

Per mail ingediend op woensdag 17 januari 2018 om 11:50 uur

- 3.2.2. onder k, verwijst naar k, maar is zelf k (verschrijving?)
- Het geven van zwemlessen kan niet opgevat worden als 'kleinschalig recreatief zwemmen', of valt onder dat laatste uitsluitend het zwemmen door B&B-gasten?
- Het geven van zwemlessen volgt niet uit de bestemmingsomschrijving onder 3.1.
- 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;
- In een bijbehorend bouwwerk kunnen geen horeca- en zwemfuncties worden toegestaan (al dan niet middels specifieke functieaanduidingen), nu deze functies niet zijn toegestaan in het hoofdgebouw (zie de Staat van bedrijfsactiviteiten). Er is zodoende geen sprake van functionele verbondenheid met het hoofdgebouw.



GZD

17.01.2018

0111

2

Gemeenteraad van de gemeente Zwijndrecht,
Postbus 15,
3330 AA Zwijndrecht.

Heerjansdam, 15-1-2018.

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 28, Heerjansdam.
(Plan idnr: NL.IMRO.0642.bp16dorpstraat28-2001)

Geachte Raad,

Op 7 december 2017 heeft het college een ontwerpbestemmingsplan voor Dorpsstraat 28 te Heerjansdam ter inzage gelegd. Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken en mogelijke gevolgen die hieruit kunnen voortvloeien.

1. Geluidsoverlast en overlast in het algemeen

De activiteiten, een lunchroom en een (semi-)openbaar zwembad, geven overlast. Niet goed is onderzocht of dit ruimtelijk verantwoord is. De activiteiten vinden veel te dicht op woningen plaats. Er is hier sprake van een functiewijziging met gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat, zodat de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd moet worden. Ook geldt wél de m.e.r.-beoordelingsplicht nu is gebleken dat het gaat om een 'opgeknipt' project dat uitgesmeerd wordt over verschillende ruimtelijke besluiten. Eerder heeft dhr van Bebberen aangegeven dat hij van plan was om feesten en partijen te organiseren tot 100 man. Nu wordt er vermeld dat B&B Allegro, buiten de lunchroom, ook een sociale rol kan vervullen in het dorp? Wat betekent dat precies en welke gevolgen kan dat hebben voor de omwonenden met het oog op geluidsoverlast? Toch feesten en partijen?? Het dorp beschikt over voldoende andere ruimtes die door inwoners gebruikt kunnen worden voor sociale activiteiten.

2. Verkeersoverlast

De huidige verkeerssituatie in de Grote Kreeklaan is regelmatig druk en zelfs gevaarlijk te noemen. Vrachtwagens die dagelijks tegen de richting de Dorpsstraat opgaan en/of keren via de Gors waar de kinderspeeltuin is gesitueerd. De maximumsnelheid van 30km wordt constant ver overschreden. Extra zakelijke activiteiten in deze buurt zouden alleen maar bijdragen aan een verdere overlast of ontoelaatbare situaties.

3. Parkeerproblemen

De Grote Kreeklaan en de Gors hebben zeer beperkte parkeerplaatsen en zijn dus dagelijks reeds vol. In de huidige situatie zijn er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd voor de behoefte in de wijk (zie plan Havenkant 2011). Dit zou worden gecorrigeerd in de tweede fase (zie ook het Masterplan). Op dit moment is echter geen zicht op het realiseren van die tweede fase, zodat de parkeerdruk te hoog is en voorlopig te hoog zal blijven. Bij extra activiteiten zullen er dus problemen ontstaan en irritaties bij de omwonenden. Dhr van Bebberen claimt genoeg plaatsen te hebben maar praktisch gezien gaat en kan dit helemaal niet werken. De hoeveelheid die er beschreven staat, zal in werkelijkheid ook niet toereikend zijn. Waar parkeert het personeel? Waar parkeren de huurders van het voorhuis? Waar parkeren zijn inwonende dochters? Bij het eerder illegaal gestarte zwembad is dat meteen duidelijk geworden. Omwonenden konden toen meteen hun auto niet meer kwijt. Gasten komen aan en zetten hun auto ergens in de straat neer. De wisseling van zwemles groep is ook niet meegerekend. Bovendien houdt het plan zich niet aan de CROW-normen, bijvoorbeeld voor zwemmen en de lunchroom.

4. Veiligheid

In het verleden is het zwembad illegaal gestart en bleek niet veilig te zijn. Niet is aangetoond dat nu wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot (les)zwemmen en een veilig zwembad. De verkeersdruk is reeds niet veilig en zal alleen maar erger worden met alle gevolgen van dien, bijvoorbeeld met het oog op de kinderspeelplaats direct gelegen achter de bouwkaaf van dhr. Van Bebberen. Het is wachten op de eerste ongelukken. U als Gemeenteraad bent hiermede verantwoordelijk voor!



5. Misleiding

Dhr van Bebberen ging in 2015 langs de buurt met een handtekeningenlijst voor instemming voor o.a. feesten en partijen. Het bleek dat hij reeds een jaar eerder al een verzoek bij de gemeente had aangevraagd zonder de omwonenden hiervan op de hoogte te brengen. Wij hebben de aankoop gedaan in veronderstelling dat dit een rustige buurt was. Dit werd later ook nog eens aan de nieuwe kopers voorgehouden met een groot bord in de straat "van racen naar rust" in 2016. De leefbaarheid en de waarde van de woningen komt in het geding als hier activiteiten worden toegestaan zoals omschreven en voorgesteld door Dhr van Bebberen. In de aanvraag tot wijziging bestemmingsplan van Dhr van Bebberen zijn oude planologische foto's gebruikt. Op dit moment zijn reeds nieuwe woningen gerealiseerd aan de Gors en Nieuw Havenkant die ook allemaal zullen toevoegen aan de verkeerssituatie zoals parkeren. Die extra druk is niet meegenomen in zijn aanvraag. De zwemlessen voor een zogenoemde speciale doelgroep is misleidend. Toen het zwembad eerder begon kwamen er ook mensen zonder beperkingen. Die een of twee autistische kinderen zijn niet meer dan een excuus.

6. Economische haalbaarheid

De voorgestelde activiteiten leveren volgens ons geenszins enige economische haalbaarheid wat ons alarmeert voor de toekomst en de betrouwbaarheid van de voorgestelde plannen.

7. Niet passende activiteit

Hoe kunnen dit soort activiteiten, waarvan de impact niet duidelijk is voor de omwonenden (met de reeds drukke activiteiten op het industrieterrein, waaronder die van Istikbal, 7 dagen in de week incl. kerst- en feestdagen op slechts meters van de eerste huizen) toelaatbaar zijn voor de gemeenteraad? Hoe kan de gemeenteraad hier goedkeuring aan geven? Dit hoort een kleine 'intieme' en veilige woonwijk te zijn waar de plannen van dhr. Van Bebberen gewoonweg niet in passen!

8. Overtreding wet

Het is reeds gebleken dat Dhr van Bebberen meerdere malen de wet heeft overtreden met zijn praktijken. Dit is ook bevestigd door de Gemeente in een eerdere duidelijke en dwingende handhaving. Waarom krijgt iemand die de wet meerdere malen overtreedt steeds weer krediet in het nadeel van de gewone burger die door de overheid beschermd dient te worden. Welk signaal wordt hiermee afgegeven? Wij zijn volledig op de hoogte van de reeds publieke informatie/feiten die door verschillende omwonenden zijn aangedragen in lopende procedures. Het is meer dan opmerkelijk dat hier niks mee wordt gedaan!

9. Smaad

Dhr van Bebberen en zelfs het college van B&W vinden het blijkbaar heel vervelend dat omwonenden klagen en het er niet mee eens zijn. Mensen komen (terecht) op voor hun belangen. Er worden onwaarheden verspreid en er wordt lasterend over mensen gesproken die alleen voor hun belang opkomen op een eerlijke manier.

10. Centrumbestemming

Wij zijn het niet eens met omzetten van het gebruik van de woonbestemming op kavel 4049 naar een centrumbestemming. Wij zijn tegen elke vorm van bedrijvigheid (waaronder maatschappelijk) en/of horeca op deze bestemming en/of in de directe omgeving van de Grote Kreeklaan en Gors.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling verder toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat U onze zienswijze meeneemt in het proces om het juiste besluit te nemen.

Hoogachtend, verblijven wij.

M.Zegers en N.T.A. Zegers
Grote Kreeklaan 12
2995 XV Heerjansdam



ONTVANGEN 15 JAN 2018

Gemeenteraad van de gemeente
Zwyndrecht.

Postbus 15
3330 AA Zwyndrecht.

afz : M. Zegers
Grote Kreeklaan 12
2995 XV Heerjansdam.



Gemeenteraad van de gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht.

Heerjansdam, 16 januari 2018

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 28, Heerjansdam.
NL.IMRO.0642.bp16dorpstraat28-2001

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Door het college is op 7 december jongstleden een ontwerpbestemmingsplan voor Dorpsstraat 28 te Heerjansdam ter inzage gelegd.

Graag willen wij, als direct belanghebbenden, onze zienswijze op dit plan aan u voorleggen.

Onze woning bevindt zich schuin tegenover een deel van het perceel en is gelegen in het Plan Nieuw Havenkant aan de Grote Kreeklaan te Heerjansdam. Wij hebben deze woning in oktober 2012 betrokken en gekocht omdat het een rustige woonwijk in aanbouw was, die te zijner tijd verder uitgebreid zou worden. Door de voorgestelde activiteiten vrezen wij dat onze woningen in waarde zullen dalen; wie gaat dit verschil aan ons vergoeden?

De straat waar onze woning aan gelegen is, is een 30 km zone. Het langsrazende verkeer trekt zich hier echter niet zo veel van aan en met de uitbreiding van de activiteiten van Dorpsstraat 28, zijnde een lunchroom en een (semi-) openbaar zwembad en wie weet wat nog meer in de toekomst, zal de overlast en het verkeer in de straat alleen maar toenemen. De heer Van Bebberen heeft de buurt al eerder geïnformeerd dat hij feesten en partijen wil gaan organiseren tot 100 man. Het lijkt ons dat er in ons mooie dorp voldoende aanwezige locaties zijn voor grootschalige activiteiten. Bovendien bevindt deze locatie zich zo dicht in de buurt van bestaande woningen dat het om (toekomstige) moeilijkheden vragen is.

Buiten dat er veel verkeer in de Grote Kreeklaan is die vanuit het dorp de kortst mogelijke weg naar de Randweg nemen, is er ook beperkte parkeergelegenheid aanwezig en de nu aanwezige parkeerplaatsen zijn dagelijks al bezet door omwonenden en bewoners / bezoekers van de Grote Kreeklaan. Extra activiteiten zullen dus voor een hogere parkeerdruk zorgen en dit zal de nodige irritaties teweegbrengen. De heer Van Bebberen zegt zelf te kunnen voorzien in de benodigde parkeerplaatsen maar als er her en der naar een niet voor de hand liggende (of niet in de directe omgeving van de activiteiten) naar een parkeerplaats gezocht moet worden, zien wij de bui al hangen.

Buiten bovengenoemde punten, bevindt zich middenin de woonwijk een speelplaats voor kleine kinderen zonder dat hier een normale oversteekplaats is. Meer auto's, meer verkeer: wij vrezen het ergste.

Voor wat betreft de uitbating van het zwembad, deze is al eerder gestart en vervolgens is de heer Van Bebberen gesommeerd de activiteiten te staken onder last van een dwangsom van € 100.000,00; kunt u garanderen dat er inmiddels wordt voldaan de eisen welke gesteld worden om een veilig zwemklimaat te creëren?

De activiteiten zoals die nu voorgesteld worden zijn ons inziens economisch niet haalbaar en wij vragen ons af wat de toekomst nog meer voor ons als omwonenden in petto heeft.

Gebleken is dat de heer Van Bebberen reeds meerdere malen met zijn praktijken de wet heeft overtreden; u, als Gemeente heeft immers zelf ook al eerder handhavend moeten optreden, hoe kan het dan dat het wel lijkt of de heer Van Bebberen niet afdoende tot de orde wordt geroepen en alle vrijheid lijkt te krijgen voor zijn plannen; zelfs als wij en andere omwonenden hier direct hinder van gaan ondervinden. Wij zijn toch ook inwoners van de Gemeente Zwijndrecht, waarom lijken onze bezwaren onder tafel te worden geveegd?

Teleurgesteld zijn wij en wij voelen ons niet gehoord. In mei 2017 zijn wij aanwezig geweest bij een persoonlijk onderhoud met de heer Kamsteeg, de heer Van Bebberen en de bewoners van Dorpsstraat 20. Tijdens dat gesprek heeft de heer Kamsteeg, notabene een Wethouder van de Gemeente Zwijndrecht, ons op het hart gedrukt dat wij en alle omwonenden persoonlijk zouden worden geïnformeerd als een bestemmingswijziging aan de orde was. Helaas hebben wij de bestemmingswijziging uit de krant moeten vernemen en is volgens ons niemand persoonlijk geïnformeerd; maar misschien was dit wel met voorbedachten rade.

Tot slot laten wij u nog weten het niet eens te zijn met het omzetten van het gebruik van de woonbestemming op kavel 4049 naar een centrumbestemming en uitdrukkelijk tegen elke vorm van bedrijvigheid (maatschappelijk of horeca) op deze bestemming en/of in de directe omgeving van de Grote Kreeklaan of het Gors zijn.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten en verzoeken u onze zienswijze mee te nemen in het proces.

Wij hopen dat u het enige juiste besluit in deze zaak neemt,

Hoogachtend,



D. Monshouwer en H.E. Simons
Grote Kreeklaan 2
2995 XV Heerjansdam

Ontvangstbevestiging

Op 17-01-2018 verscheen Dhr. Monshouwer aan de receptie van het gemeentehuis Zwijndrecht. (locatie Raadhuisplein 3).

Betrokkene heeft stukken afgegeven voor: Gemeenteraad
Betreffende: zienswijze bestemmingsplan Dorpsstraat 28

S.v.p. aanvinken wat van toepassing is:

- ☐ Het pakket wordt opgehaald door betreffende collega.
- ☒ De stukken zijn via de interne post naar betrokkene/afdeling verzonden.

Naam medewerker:



M. Dost
Receptie
Gemeente Zwijndrecht

Gemeenteraad van de
Gemeente Zwijndrecht
Postbus 15

3330 AA Zwijndrecht

D. Monshauer



GZD

18.01.2018

0124

Heerjansdam , 16 Januari 2018 .

Betreft : Zienswijze bestemmingsplan Dorpsstraat 28

Geachte raadsleden ,

Als ondernemer maak je een ondernemersplan . Daarmee ga je naar een bank . (ook al heb je eigen geld)
Specialisten rekenen dit door i.v.m. de haalbaarheid , krijg je een negatief advies....., begin er dan niet
aan! (ook al heb je eigen geld) Doe je het dan toch , dan doe je dat op eigen risico !! Wie zijn billen
brandt.....moet op de blaren zitten . (nog steeds een waar gezegde)

Maar nee.....dan maak je de plannen groter , om meer inkomsten te genereren . Maar dat moet dan wel
illegaal want die vergunningen heb je niet !!!

- * Het gebouw 1 meter hoger (illegaal)
- * Een afdak daaraan (illegaal)
- * Een vijver erbij (illegaal)
- * Een prieel voor barbeque (illegaal)
- * Een bouwkegel voor een woning , maak je parkeerplaatsen van t.b.v. een bedrijf (illegaal)
- * Een schuur van 50 M² (illegaal)
- * Je maakt er een feestlocatie van (illegaal)
- * Een zwembad waar je les aan kinderen geeft (illegaal) , Het zwembad voldeed niet aan de eisen .

Als ik diep nadenk.....kom ik tot de conclusie dat ik er een paar vergeet , maar dat is niet zo gek toch ??

- * Het terrein ca. 1 meter ophogen (illegaal)
- * Bouwen op een keerwand (illegaal)

Geacht college ,

Waar bent u mee bezig om een koekebakker met een enorm ego , verkapte subsidie te geven ? Niet uit
eigen middelen , maar ten koste van zijn omgeving . Zou het u niet sieren om deze middelen aan de
minder bedeelden in onze samenleving te besteden . B.v. een rolstoel...of een traplift... Wat scheutiger zijn
in de urenvergoeding aan zij die zorg nodig hebben... Wat meer bijdrage aan vergoeding voor vervoer
...enz....enz.....

Dit alles i.p.v. vergunningen af te geven , aan een ondernemer die niet naar anderen wil luisteren en
probeert zijn eigen zin door te drijven .

Of ga je daar ook een muur omheen plaatsen , zoals bij mijn andere dochter aan de Sportlaan , tussen
schoolplein en de woning ? Na dreigen met een kort geding via civiele rechter , Dhr. Kamsteeg en Dhr.
Oliviera zijn hiervan op de hoogte . (gesprek van ca. 1 uur)

2 Dochters aan de Grote Kreeklaan , 1 aan de Dorpsstraat . Allen in de directe omgeving van deze bestemmingsplanwijziging .

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'J. Simons', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dhr. J. Simons
Wiekslag 34
2995 VS Heerjansdam

Ontvangstbevestiging

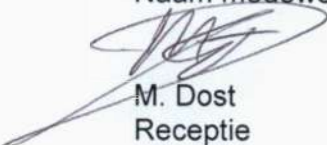
Op 16-01-2018 verscheen dhr. Simons aan de receptie van het gemeentehuis Zwijndrecht. (locatie Raadhuisplein 3).

Betrokkene heeft stukken afgegeven voor: De Gemeenteraad
Betreffende: zienswijze bestemmingsplan Dorpsstraat 28

S.v.p. aanvinken wat van toepassing is:

- ☐ Het pakket wordt opgehaald door betreffende collega.
- ☒ De stukken zijn via de interne post naar betrokkene/afdeling verzonden.

Naam medewerker:



M. Dost
Receptie
Gemeente Zwijndrecht



KLIMMATERIALENFABRIEK

Bogers

Aan : De Gemeenteraad
Van de Gemeente Zwijndrecht

Betreft : Zienswijze bestemmingsplan
Dorpsstraat 28