

Nota zienswijzen "Bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors".

Het ontwerpbestemmingsplan "Heerjansdam en bedrijventerrein Gors" heeft van 3 oktober 2019 tot en met 20 november 2019 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen door reclamanten ingediend, welke beide ontvankelijk zijn. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

1. Zienswijze 1

:

- a) De begrippen gevelterras en bvo ontbreken in de begrippenlijst, de begrippen kelder en souterrain beschrijven niet adequaat wat er aan de hand is aan het Dijkclint ten aanzien van het maaiveld naar de mening van reclamanten.

Gemeentelijk standpunt

Het begrip terras is voldoende duidelijk gedefinieerd in artikel 1.98. De toevoeging (gevel)voegt in feite niets toe, waardoor de regels worden aangepast en daar wordt gesproken over (gevel)terrassen wordt di gewijzigd in terrassen. Het begrip bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is toegevoegd, waarbij de volgende begripsbepaling wordt gehanteerd: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. Voor de begrippen kelder en souterrain wordt zoals gebruikelijk teruggevallen op normaal spraakgebruik en het toevoegen van een begripsbepaling is niet noodzakelijk. Het standpunt van reclamanten ten aanzien van de onduidelijkheid over verschillende maaivelden kan niet worden gedeeld aangezien het begrip "wijze van meten" in relatie met het begrip "peil" (artikel 1.90 a,b en c.) dient te worden toegepast. Deze begripsbepaling geeft het uitgangspunt voldoende weer hoe gemeten dient te worden bij verschillende hoogte-niveaus.

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- b) De definitie van het begrip lunchroom dient overeen te komen met de definitie met de definitie, zoals deze is opgenomen in de lijst van Horeca-activiteiten.

Gemeentelijk standpunt:

Dit onderdeel van de zienswijze kan niet worde gevolgd. De gehanteerde beschrijving van het begrip "lunchroom" in artikel 1-74 is weliswaar niet identiek met de omschrijving in de Staat van Horeca-inrichtingen, maar is naar inhoud en strekking gelijk aan elkaar.

- c. Het begrip wijze van meten is niet duidelijk. Naar de mening van reclamanten wordt er voorbijgegaan aan het de belangrijke karakteristiek van het dijkclint. Panden hebben te maken met twee verschillende maaivelden, namelijk een maaiveld op dijkniveau en een maaiveld onderdijks

Gemeentelijk standpunt:

Deze zienswijze van reclamanten is ongegrond. De formulering van het betreffende begrip is –blijkens gewezen- jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) voldoende objectief begrensd en derhalve alleszins hanteerbaar. Voorts wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder a reeds is opgemerkt.

d. Voor wat betreft de bestemming Centrum achten reclamanten het niet verantwoord om aan het dijklint allerlei bestemmingen in stand te laten, welke al sedert tientallen jaren niet meer als zodanig worden gebruikt. Aan de andere kant worden activiteiten die plaatsvinden op het bedrijventerrein niet als zodanig bestemd.

Gemeentelijk standpunt:

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is een –in hoofdzaak-conserverend bestemmingsplan met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Een zodanig bestemmingsplan beoogt de reeds bestaande rechten binnen het plangebied zoveel mogelijk als recht positief te bestemmen. Ontwikkelingen binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" langs het dijklint zijn gehouden aan restricties zoals opgenomen in de regels van de gegeven bestemming, veelal een dubbelbestemming. Het bovenstaande geldt evenzeer voor de bestemming "Bedrijventerrein" die betrekking heeft op bedrijventerrein Gors.

e. Reclamanten zijn het niet eens dat naar aanleiding hun verzoek de bestemming van het perceel van hun woonhuis niet is gewijzigd in een woonbestemming.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is ongegrond. De bestemming van het perceel van hun woonhuis te Heerjansdam is volgens het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan het huidige vigerende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors" Deze bestemming laat primair de functie wonen toe. Vanuit planologisch oogpunt is het logisch de bebouwing langs de Dorpsstraat een ruime bestemming toe te kennen met meerdere functies. Daarnaast wordt verwezen naar de reactie onder d.

f. Reclamanten zijn bezorgd over het toestaan van opslagplaatsen voor consumentenvuurwerk en munitie. De opsomming onder 6.1, na onderdeel o dient naar de mening van appellanten ingeperkt te worden. Het gebruik van het woord van "zoals" laat te veel ruimte toe om maar van alles toe te staan.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De bestemmingen Wonen en Centrum-1 worden zodanig gewijzigd dat onder artikel 6.4.1 en artikel 15.4.1 e wordt opgenomen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan. Deze grens volgt uit het Vuurwerkbesluit. Terzijde wordt opgemerkt dat de opslag van consumentenvuurwerk niet is opgenomen in de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten, welke is opgenomen in het ontwerp.

g. Reclamanten achten het niet consistent en merkwaardig dat er een paragraaf is omtrent terrassen en in het bijzonder gebouwde terrassen, niettegenstaande de omstandigheid dat terrassen niet zijn toegestaan in gebieden met de bestemming "Centrum".

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is ongegrond. Niet overal binnen het plangebied zijn terrassen toegestaan. Terrassen, al dan niet bebouwd, vallen binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 12). De reeds –vergunde- commerciële terrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "terras", aangrenzend aan een bestemming waar horeca is toegestaan.

h. Naar de mening van reclamanten bestaat paragraaf 6.3.2 uit subjectieve regels, die de rechtszekerheid onvoldoende waarborgen.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is ongegrond. Deze bepalingen vormen een afwegingskader en geven juist ruimte om afhankelijk van de situatie een goede afweging te kunnen maken.

i. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 augustus 2019 is in dit verband niet goed verwerkt in de (planregels en verbeelding) van het onderhavige bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is ongegrond. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 28 Heerjansdam", onherroepelijk geworden bij uitspraak van de ABRvS, d.d. 21 augustus 2019, ECLI:NLRVS:2019:281 zijn opgenomen in de regels van het voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 28 Heerjansdam" zijn weliswaar niet een op een opgenomen in het voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan, maar komen wel naar inhoud en strekking overeen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn bestendigd.

j. Met betrekking tot artikel 6.4.2 parkeren/parkeernormen zijn reclamanten de mening toegedaan dat het bestemmingsplan niet inzichtelijk maakt wat onder de woorden "het veranderen van de functie van een bouwperceel" dient te worden verstaan. Is dit het geval wanneer er een nieuwe functie wordt toegestaan die nu niet is toegestaan, of gaat het om gevallen waarin er binnen de toegestane bestemmingen/functies wordt gewisseld (zonder dat nieuw-of verbouw nodig is).

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is ongegrond. In het onderhavige geval gaat het om een functieverandering binnen de gegeven bestemming. Als het om een functiewijziging die niet past binnen de gegeven bestemming van het betreffende perceel, c.q. percelen gaat is namelijk een omgevingsvergunning nodig, waarbij beleidsmatig reeds aan het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht wordt getoetst. Voorwaarde bij een functiewijziging binnen de bestemmingsregels is wel dat voldaan kan worden aan de parkeernorm, zoals vastgesteld in het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht.

k. Verwijzingen in artikel 6.4.3 binnen deze regels kloppen niet (bijvoorbeeld onder c verwijst naar 6.1 onder h, onder b verwijst naar 6.1 onder n en onder d verwijst naar 6.1 onder i. Naar de mening van appellanten verwijzen deze artikelen naar geheel andere zaken dan hier bedoeld is.

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is gegrond. De –foutieve- verwijzingen zijn gecorrigeerd, zodat de verwijzingen juist, adequaat en terzake relevant zijn.

l.artikel 6.5.2: Van de parkeernormen kan worden afgeweken in het geval zich "bijzondere omstandigheden" zich voordoen. Appellanten vragen zich af wat dergelijke bijzondere omstandigheden nu zijn. Naar de mening van appellanten is dit begrip voor meerderlei uitleg vatbaar en geeft dit onvoldoende rechtszekerheid.

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is ongegrond. De term bijzondere omstandigheden betekent onvoorziene omstandigheden. In zodanige omstandigheden kan worden afgeweken van de van toepassing zijnde parkeernorm, zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan van de gemeente, de CROW-normen en het paraplu-bestemmingsplan parkeren

m.Artikel 12.4.1. Naar de mening van appellanten klopt de verwijzing in dat artikel naar artikel 12.1 onder h niet.

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is gegrond. De verwijzing naar artikel 12.1 onder h is niet correct. De correcte verwijzing is naar artikel 12.1 onder i. Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast,

n.Artikel 24 Waterstaat-Waterkering. De opheffing van het verbod onder artikel 24.4.2 is naar de mening van appellanten ongewenst. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend dient beoordeeld te worden of het uitvoeren van werkzaamheden onder artikel 24.4.1 ongewenste gevolgen heeft voor de belangen van de bestemming Waterstaat-Waterkering. De opheffing is naar de mening van appellanten bovendien strijdig met artikel 31.3.2.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is ongegrond. Genoemd artikel 31.3.2 geeft een rangorde tussen de dubbelbestemmingen aan, in geval er sprake is van onderlinge strijdigheid. Voor reeds vergunde werkzaamheden geldt dat in voorkomende gevallen getoetst is aan alle geldende dubbelbestemmingen, terwijl normaal onderhoud en beheer volgens alle dubbelbestemmingen mogelijk is. Om die reden is er geen sprake van een strijdigheid met artikel 31.3.2.

o. Riolering. In het bestemmingsplan is naar de mening van appellanten onvoldoende rekening gehouden met het bestaan van de gemeentelijke riolering die van oudsher over particulier terrein loopt, bijvoorbeeld bij de woningen aan de Dorpsstraat (deze leidingstrook zou veel uitgebreider dienen te zijn).

Gemeentelijk standpunt.

Deze zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze van appellanten wordt in die zin begrepen dat reclamanten zich zorgen maken omtrent het behoud en duurzaam functioneren van het rioleringsstelsel. In dit kader is het van belang op te merken dat –los van de bestemmingsvoorschriften- de gemeente verplicht is op grond van het bepaalde in artikel 10.33 Wet Milieubeheer het gemeentelijk rioleringsstelsel te onderhouden. Een en ander los van de eigendomssituatie van de gronden waarin het rioleringsstelsel is gelegen. Ingevolge het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt de normale regel (de eigenaar van de grond is eigenaar van wat er in de grond zit) doorbroken door de regel van horizontale natrekking. Voorts wordt opgemerkt dat de betreffende leiding niet planologisch relevant is. Alleen voor bijvoorbeeld een persriool onder druk geldt de verplichting een dergelijke zone op te nemen in het bestemmingsplan.

p In het onderhavige bestemmingsplan zijn nog enkele regels uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing verklaard, in dit kader wordt verwezen naar artikel 26.7. Naar de mening van appellanten is dit niet rechtens correct vanwege de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014. Wat voorheen aan de Bouwverordening werd overgelaten, dient nu zelf in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is gegrond. Destijds was het mogelijk om ingevolge artikel 8 lid 5 van de Woningwet (oud) stedenbouwkundige voorschriften op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening. Echter door de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 op 29 november 2014 hebben de stedenbouwkundige van de gemeentelijke bouwverordening hun werking verloren. In dit kader is de uitspraak van de ABRvS, d.d. 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1580 r.o. 10.2 van belang. Deze stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening dienen thans in het bestemmingsplan zelve te worden opgenomen, danwel kan worden verwezen naar een gemeentelijke beleidsregel. Artikel 3.1.2 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet namelijk in de mogelijkheid deze leemte op te vullen met een beleidsregel. Voorts zijn de stedenbouwkundige onderwerpen in de gemeentelijke bouwverordening verwerkt in de regels van de respectieve bestemmingen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het betreffende artikel kan vervallen.

q. Mogelijkheid tot het laden en lossen dient duidelijk uit de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan naar voren te komen. Eveneens geldt dit voor beperkingen op de aangegeven leidingstrook achter de Dorpstraat. Uit de planregels van het bestemmingsplan " Havenkant (2011)" blijkt dat het om een rioleringsstelsel gaat.

Gemeentelijk standpunt.

Omtrent dit aspect is hiervoor reeds nader ingegaan.

Zienswijze 2

- a. Op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors" , artikel 5.1 onder c geldt voor de locatie van het perceel van reclamante sub 2 te Heerjansdam dat bedrijven in de categorieën tot en met 41 zijn toegestaan en ook een aannemingsbedrijf. In de planregels van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn deze voorschriften niet opgenomen. Verzocht wordt om deze bepalingen in het definitieve bestemmingsplan (alsnog) op te nemen.

Gemeentelijk standpunt:

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat een aannemingsbedrijf wel is toegestaan: deze behoort namelijk tot milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Per abuis zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 en 4.1 in het ontwerpbestemmingsplan op de locatie niet toegestaan. Voor het overige zijn alle mogelijkheden wel bestendigd Dit wordt hersteld in de planregels. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

b.) Ingevolge de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft een deel van het bedrijfsterrein van reclamante sub 2 de functieaanduiding opslag. Echter deze functieaanduiding is in het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan niet opgenomen. De planregels van het thans geldende bestemmingsplan (Heerjansdam-Gors, vastgesteld 8 april 2014 bevatten in artikel 5.1 onder h wel een bepaling over opslag: opslag, ter plaatse van de aanduiding opslag". Het verzoek is om in het definitieve plan de bepaling over de functie aanduiding opslag op te nemen in de planregels.

Gemeentelijk standpunt

Zienswijze is gegrond. Op de verbeelding van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan en van het huidige vigerende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors" is de aanduiding waar opslag is toegestaan exact hetzelfde. Echter de aanduiding wordt niet genoemd in de regels. In de regels onder artikel 5.1.1. wordt deze aanduiding aangehaald. In artikel 5.3.1 wordt naar deze aanduiding verwezen.

c. In artikel 5.3.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op wat verstaan wordt onder strijdig gebruik. Onder "d" ' van dit artikel wordt het volgende aangemerkt als strijdig gebruik:

d. ten aanzien van opslag en laden en lossen geldt dat;

- 1. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden niet is toegestaan;*
- 2. buitenopslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsvindt;*
- 3. laden en lossen op eigen terrein plaatsvindt.*

Op de locatie de Uilenvlietsehaven vindt op het buitenterrein van het bedrijfsperceel opslag plaats van primaire- en secundaire grondstoffen, afvalstoffen bouwmaterialen en stalling van materieel met een opslaghoogte tot 8 meter. Appellante sub 2 ziet graag bevestigd dat:

- 1). De hiervoor genoemde opslag niet strijdig is met de bepalingen van artikel 5.3.1, danwel indien er sprake zou zijn van strijdigheid dat de bepalingen in artikel 5.1 van de planregels wordt aangepast zodanig dat de strijdigheid wordt opgeheven.
2. de bepalingen in artikel 5.3.1 er niet toe leiden dat deze activiteiten nu onder het overgangsrecht (ten aanzien van het gebruik) komen te vallen waarmee op termijn (bij een toekomstig nieuw bestemmingsplan) deze activiteiten komen te vervallen (zogenaamde "uitsterfconstructie")

Gemeentelijk standpunt

Zienswijze is gegrond. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor in het gemeentelijk standpunt onder b is opgemerkt. Het gedeelte van de verbeelding dat ziet op het perceel van reclamante sub 2 en de regeling wordt dienovereenkomstig aangepast.

d.) Reclamante sub 2 ziet graag bevestigd dat de bepalingen van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan onder 20 (Waarde archeologie -4) en artikel 23 (Waterstaat-Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie) geen beperkingen opleveren ziens voor de thans aan haar vergunde activiteiten en bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamante sub 2.

Gemeentelijk standpunt

De zienswijze is ongegrond. De dubbelbepalingen gelden primair ten opzichte van de enkelbepaling. Er is een zorgvuldig afwegingskader opgenomen is waardoor er ook onder voorwaarden kan worden afgeweken om bouwwerken toe te staan.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen van reclamanten hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Ad 1.a Het begrip (gevel)terras in de regels wordt gewijzigd in terras.
- Ad 1.a Het begrip bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) wordt toegevoegd
- Ad 1.k. en ad 1.j De geconstateerde –foutieve- verwijzingen zijn verwerkt in de notitie ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de leden.
- Ad 1.n. Het gehele artikel 2.6.7 vervalt.
- Ad 1.f Bepaling opgenomen ten aanzien van opslag vuurwerk.
- Ad 2.b en ad 2.c In artikel 5.1.1. wordt een verwijzing opgenomen naar de aanduiding opslag en een juridische link gelegd met de bepaling in artikel 5.3.1. Het betreffende gedeelte van de verbeelding die betrekking heeft op het perceel van reclamante sub 2 wordt dienovereenkomstig aangepast.