Bijlage A Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slikkerveer

Het ontwerpbestemmingsplan Slikkerveer heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 11 januari 2008 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn acht zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

1. De heer P. W. van der Ven, Mei Architecten en stedenbouwers B.V. eigenaar pand Bourgondischelaan 14

A. Door de eigenaar van het pand wordt aangegeven dat het pand slechts gedeeltelijk gearceerd is weergegeven. Het verzoek is de aanbouw aan de achterzijde ook te arceren.

Commentaar
De constatering is juist, er zal een arcering worden aangebracht op de plankaart.

B. Verder noemt hij een omissie in de kleuraanduiding. Het pand heeft de bestemming WK (wonen en kantoor). In de legenda is hier een rode kleur gehanteerd, er is een gele kleur aanduiding op de plankaart zichtbaar. Het verzoek is de juiste kleuraanduiding te geven.

Commentaar
Deze constatering is juist. De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

C. De tekstuele toelichting op de categorie WK vermeldt de functies wonen en kantoren. De eigenaar gaat er van uit dat het huidig gebruik als kantoor hieronder valt en dat er geen woonverplichting wordt opgelegd.

Commentaar
In het bestemmingsplan Slikkerveer-Midden is voor dit perceel een regeling opgenomen met een strook van 15 meter waar de bouw van woningen en kantoren mogelijk is. Achter die strook ligt een bebouwingsvlak voor bedrijven. Het kantoor past binnen die regeling. Het bestemmingsplan Slikkerveer laat slechts kantoren toe op de begane grond.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan op de onderdelen A en B. Voor onderdeel C geldt dat het geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

2. De heer W. van der Wenden namens het Stichtingsbestuur van de Irenekerk, Electropark 17 en 19.

De stichting verzoekt naar aanleiding van een vooraankondiging tot handhaving de geplaatste container mogelijk te maken op de gronden die nu de bestemming M(z) hebben.

Commentaar
De plankaart zal zodanig worden aangepast dat de container, die reeds vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw ter plaatse aanwezig is, voorzien wordt van een toepasselijk bouwvlak en bouwregels.

3. De heer P.L. Rieske, eigenaar Nassaustraat 35

De heer Rieske is eigenaar van het perceel Nassaustraat 35. Dit perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan Slikkerveer een andere bestemming gekregen, waardoor de gebruiksmogelijkheden van het pand en het omliggende perceel worden beperkt. De heer Rieske verwijst naar zijn eerdere zienswijze. Verder heeft hij een toelichting bijgevoegd over de beleidsruimte die de gemeenteraad volgens hem heeft bij het vaststellen van categorieën voor bedrijven.

A. De Nassaustraat 35 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “ambachtelijke bedrijfsvoering” voor het gehele perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is echter een splitsing gemaakt tussen een gedeelte dat bebouwd mag worden en een gedeelte dat onbebouwd dient te blijven. Daarnaast is een beperking doorgevoerd in de categorie-indeling. Waar nu categorie 3 is toegestaan, zijn in het ontwerpbestemmingsplan slechts bedrijven uit categorie 2 toelaatbaar. Dit betekent dat allerlei normale ambachtelijke bedrijven, die niet ongebruikelijk zijn in een woonomgeving, niet langer mogelijk zijn. Deze maatregelen leveren een gebruiksbeperking op voor de bedrijfsuitoefening.

Commentaar
Het perceel Nassaustraat 35 is door de heer Rieske verhuurd. In het geldende bestemmingsplan Slikkerveer-oost heeft het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden, met de nadere aanduiding garagebedrijven. Andere bedrijven dan een garagebedrijf zijn slechts toegestaan na vrijstelling van het college van B&W. Deze wijze van bestemmen is echter verouderd, en wordt bij bestemmingsplannen van recentere datum niet meer gebruikt.
Om de toelaatbaarheid van bedrijven te bepalen wordt nu gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG en bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van woningen genoemd. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de categorieën 1 tot en met 5 te onderscheiden. Hoe zwaarder de categorie, hoe groter de afstandsindicatie tot woonbebouwing. Deze systematiek wordt breed toegepast en in vaste jurisprudentie is bevestigd dat bij toepassing alleen gemotiveerd van VNG brochure en de Staat kan worden afgeweken.
Voor de omgeving van de Nassaustraat is uitgegaan van een milieuzonering voor een omgevingstype gemengd gebied. Op basis van deze systematiek zijn in de directe nabijheid van woningen in dit gebied bedrijven uit categorie 1 en 2 toelaatbaar (richtafstand voor categorie 2 bedrijf tot woning is 10 meter). In dit concrete geval heeft dit tot gevolg dat maximaal categorie 2 toelaatbaar is op deze locatie. Categorie 3 bedrijven waarvoor in een niet rustige woonwijk (gemengd gebied) een afstandindicatie geldt van 30 tot 50 meter, zijn dus niet toegestaan op deze locatie. De huidige bedrijfsactiviteiten van Automobiliteiten B. van den Berg B.V. passen binnen categorie 2. Het is een misvatting dat op grond van het oude bestemmingsplan bedrijven uit categorie 3 van de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zouden zijn. Deze bestemming Bedrijven met de subbestemming garagebedrijven biedt de mogelijkheid om nieuwvestiging van een garagebedrijf toe te staan. Ieder ander bedrijf uit categorie 3 is alleen toelaatbaar na vrijstelling van het college. Er vindt dus geen beperking plaats van de huidige gebruikmogelijkheden.
In de nieuwe VNG brochure (2007) wordt een handreiking geboden om een andere systematiek toe te passen in gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. Deze methodiek is bedoeld voor gebieden zoals stadscentra, horecaconcentratiegebieden, woongebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid waar de methodiek met richtafstanden niet goed werkbaar is. Slikkerveer laat zich hier niet door kenmerken.

B. De bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden zonder enige aanleiding en zonder vooroverleg. Ook bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan in 1982 heeft de gemeente Ridderkerk zonder succes getracht de toenmalige bestemming van de Nassaustraat 35 te wijzigen. De gemeente Ridderkerk is uiteindelijk door het toenmalige Openbaar Lichaam Rijnmond in het ongelijk gesteld. Het is wrang dat de gemeente alsnog probeert haar gelijk te halen. Van de gemeente die stelt bedrijvigheid te willen bevorderen, wordt gevraagd dit waar te maken. Ook op dit kleine onderdeeltje van het bestemmingsplan.

Commentaar
Bevordering van bedrijvigheid is een doelstelling van de gemeente. Dit betekent echter niet dat op elke willekeurige bedrijfslocatie onbeperkte vestigingsmogelijkheden zijn. Dit gaat voorbij aan de directe nabijheid van woningen op deze specifieke locatie en de daaruit voortvloeiende milieueisen. Uit het voorgaande blijkt dat de bestemmingstoedeling zeker niet is ingegeven door de wens van de gemeente om alsnog haar gelijk te halen, maar door voortschrijdende ontwikkelingen op het gebied van bedrijven en milieuzonering. De bestemmingslegging levert geen beperkingen op aan het huidig gebruik.

C. In het oude bestemmingsplan is volgens de heer Rieske geen sprake van een te bebouwen en een niet te bebouwen deel van het perceel. Volgens hem zou het gehele perceel bebouwd mogen worden. In het ontwerpbestemmingsplan is wel een splitsing gemaakt. Deze splitsing beperkt toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Commentaar
Over de bebouwingsmogelijkheden kan worden opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 50% is opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn op zijn minst vergelijkbaar met die in het oude plan.

D. Over de beleidsvrijheid van de gemeenteraad stelt hij dat de politiek het recht heeft zijn eigen afweging te maken. Het gehanteerde "Groene Boekje" van de VNG is een richtlijn maar is niet bindend. Hij memoreert aan de raadsvergadering waarin hij de raad heeft verzocht niet akkoord te gaan met deze bestemmingstoedeling. In die vergadering heeft hij het gevoel gehad dat met een duidelijkere uitleg van de wethouder de raad misschien anders had beslist.

Commentaar
D. De gemeente Ridderkerk hanteert in al haar bestemmingsplannen tegenwoordig de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Deze brochure heeft in jurisprudentie de status gekregen van een richtlijn waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. In 2007 is een nieuwe uitgave van deze brochure verschenen waarin is aangegeven dat de brochure gemotiveerd moet worden toegepast. In de plantoelichting is dit in voldoende mate beschreven.
Als laatste het standpunt dat de gemeenteraad wellicht anders had besloten bij een volledigere toelichting over de beleidsvrijheid. Het standpunt dat door het college is uitgedragen dat een andere toedeling hier in ruimtelijke zin niet op zijn plaats is en dat dit ook juridisch tot onthouding van goedkeuring kan leiden is zeker niet onjuist. Met een dergelijk ruime bestemming zou een saneringssituatie kunnen ontstaan. Het niet vooroorzaken van overlast van dit bedrijf, betekent zeker niet dat een ander bedrijf uit categorie 3 dat zich daar in de toekomst kan vestigen geen overlast kan veroorzaken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. De heer P.L. Rieske, eigenaar Oranjestraat 44

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanpassing van de bestemming van het perceel Oranjestraat 44. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "ambachtelijk bedrijf". De heer Rieske verwijst naar zijn eerdere zienswijze. Verder heeft hij een toelichting bijgevoegd over de beleidsruimte die de gemeenteraad volgens hem heeft bij het vaststellen van categorieën voor bedrijven.

A. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximaal toelaatbare categorie 1, met een subbestemming installatiebedrijf. Een ruimere bestemming waarin maximaal categorie 2 toelaatbaar is, past beter gelet op de activiteiten van een loodgieterbedrijf. Gevraagd wordt of de consequentie van de subbestemming installatiebedrijf, betekent dat alleen kan worden verkocht aan een concurrerend installatiebedrijf. Ook in dit geval betekent de wijziging van de bestemming een onnodige beperking in de gebruik- en verhuurmogelijkheden. De waarde van het onroerend goed wordt daardoor aangetast.

Commentaar
Het pand Oranjestraat 44 is gelegen in een rustig woongebied en grenst direct aan woningen. Dit bepaalt in grote mate de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Voor een toelichting op de gehanteerde methodiek voor bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar het commentaar bij 3a. Op basis van deze systematiek zijn gelet op het feit dat het pand direct grenst aan woningen maximaal bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar. Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten vallen in categorie 2 is gekozen voor een subbestemming installatiebedrijf, waarmee de huidige bedrijfsactiviteiten voortgezet kunnen worden. Alle bedrijfsactiviteiten die vallen binnen categorie 1 zijn toelaatbaar op deze locatie. De veronderstelling dat alleen kan worden verkocht aan een installatiebedrijf is dan ook niet juist. Vestiging van een categorie 2 bedrijf is gelet op het toelatingsbeleid uitgesloten, behalve als het een ander installatiebedrijf betreft. Verkoop aan een ander installatiebedrijf is dus ook mogelijk.

B. Over de beleidsvrijheid van de gemeenteraad stelt hij dat de politiek het recht heeft zijn eigen afweging te maken. Het gehanteerde "Groene Boekje" van de VNG is een richtlijn maar is niet bindend. Hij memoreert aan de raadsvergadering waarin hij de raad heeft verzocht niet akkoord te gaan met deze bestemmingstoedeling. In die vergadering heeft hij het gevoel gehad dat met een duidelijkere uitleg van de wethouder de raad misschien anders had beslist.

Commentaar
De gemeente Ridderkerk hanteert in al haar bestemmingsplannen tegenwoordig de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Deze brochure heeft in jurisprudentie de status gekregen van een richtlijn waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. In 2007 is een nieuwe uitgave van deze brochure verschenen waarin is aangegeven dat de brochure gemotiveerd moet worden toegepast. In de plantoelichting is dit in voldoende mate beschreven.
Als laatste het standpunt dat de gemeenteraad wellicht anders had besloten bij een volledigere toelichting over de beleidsvrijheid. Het standpunt dat door het college is uitgedragen dat een andere toedeling hier in ruimtelijke zin niet op zijn plaats is en dat dit ook juridisch tot onthouding van goedkeuring kan leiden is zeker niet onjuist. Met een dergelijk ruime bestemming zou een saneringssituatie kunnen ontstaan. Het niet vooroorzaken van overlast van dit bedrijf, betekent zeker niet dat een ander bedrijf uit categorie 2 dat zich daar in de toekomst kan vestigen geen overlast kan veroorzaken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. De heer M.K. van Kwawegen, eigenaar Reijerweg 4

A. De heer van Kwawegen is eigenaar van het pand Reijerweg 4. Hij is het niet eens met de opgenomen bouwmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan voor de realisatie van een woning op het naastgelegen perceel van mevrouw Van ’t Hoff-Boele. Hij is van mening dat de ommezwaai in de besluitvorming niet terecht is.

Commentaar
In dit geval is door de raad, in afwijking van het voorstel van het college, bij vaststelling van het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan Slikkerveer alsnog een woningbouwmogelijkheid opgenomen. Het is begrijpelijk, dat degene, die daar op tegen is, de argumenten van in dit geval het college en de raad aanvoert als tegenstrijdige argumenten. Het duale stelsel met eigen verantwoordelijkheden van het college en de raad maakt dit ook mogelijk. De tegenstrijdigheid is overigens ruimtelijk bezien niet zo groot omdat zowel met als zonder de aangegeven woningbouwmogelijkheid sprake is van een vrij open strook aan de rand van de woonwijk, waar enkele vrijstaande woningen staan. Het college gaf destijds aan, dat verdere verdichting niet gewenst is, omdat dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit zou gaan. De raad was daarvan niet overtuigd en heeft aangegeven dat de bouw van één extra vrijstaande woning de openheid niet dermate aantast, dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Uitgaande hiervan is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwmogelijkheid, zoals bedoeld door de raad opgenomen.

B. Naast het bezwaar tegen de woonbestemming maakt hij bezwaar tegen het feit dat de plaatsing op het perceel niet duidelijk is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Verder vindt hij een goothoogte van 6 meter te hoog, gelet op de omvang van het perceel zou 4 meter genoeg moeten zijn.

Commentaar
De plaatsing van de woning op het perceel wordt deels geregeld door de aanduiding op de plankaart en deels in de voorschriften. Zo staat beschreven dat er in ieder geval 3 meter afstand ten opzichte van de perceelsgrens moet worden gehouden. Kaart en voorschriften geven zo voldoende duidelijkheid over de plaatsing en zijn dan ook niet in strijd met de rechtszekerheid. Overigens is voor alle woningen in de nabije omgeving een goothoogte van 6 meter opgenomen. Ook voor woningen met een groter of juist kleiner perceel dan het onderhavige. Het is daarom ruimtelijk niet verdedigbaar/te onderbouwen om in dit geval een lagere goothoogte vast te stellen.

C. Hij is verder van mening dat het uitbreiden van woningbouw ongewenst is omdat dit negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Volgens hem blijkt uit niets dat hier rekening mee is gehouden. Daarnaast is voor hem onduidelijk en niet aannemelijk dat de cijfers met betrekking tot de verkeersintensiteiten juist zijn. Er zou in vergelijking met het bestemmingsplan Slikkerveer (eerste versie) een minder snelle toename zijn.

Commentaar
Er is voor het bestemmingsplan Slikkerveer onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Daarbij is ook de luchtkwaliteit langs de Reijerweg en de Ringdijk in beeld gebracht. In dit onderzoek is geconcludeerd, dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Zoals in uitspraken van de Raad van State is bevestigd kan zonder extra berekeningen worden geconcludeerd, dat de bouw van één extra woning niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Bij het bereke-

nen van de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de RegionaalVerkeers en MilieuKaart (RVMK). Deze bevat de meest gedetailleerde beschikbare gegevens over verkeersintensiteiten in Ridderkerk. Voor de autonome groei is uitgegaan van 1,5% per jaar. Dit is een aannemelijk percentage. Het is dus aannemelijk dat de verkeercijfers juist zijn.

D. Hij merkt op dat de woonbestemming op deze specifieke locatie zich niet verdraagt met het belang van de Waterkeringsdoeleinden.

Commentaar
Op een groot deel van het perceel geldt de bestemming Primair Waterkeringsdoeleinden. In de voorschriften is geregeld dat er slechts mag worden gebouwd als daarvoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders. Deze kunnen pas vrijstelling verlenen na het inwinnen van advies bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad. Het waterkeringsbelang is met dit voorschrift voldoende gewaarborgd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. De heer F.J. Baart, eigenaar Kievitsweg 112
De heer Baart is eigenaar van de woning Kievitsweg 112. Het betreft een perceel van circa 2000 m^2 met daarop één vrijstaande woning. In het kader van de vorige procedure is een verzoek gedaan om een 55+ woning te mogen bouwen op het perceel. Deze woning zou uitsluitend bestemd zijn voor familie. Dit verzoek is echter niet gehonoreerd door de gemeente. Het toevoegen van een extra woning zou de structuur aantasten en ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. De heer Baart is van mening dat de toevoeging van een extra woning zeker niet ten koste hoeft te gaan van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit lijkt echter een rekbaar begrip nu de naastgelegen school wel met een extra verdieping mag uitbreiden. Verder verwijst hij naar de plannen voor de Tramplus met een tracé door de Kievitsweg. Als dat tracé er was gekomen had er voor onderhavig perceel een ontsluiting aan de Reyerweg moeten komen. Het lijkt dat de ruimtelijke kwaliteit minder prioriteit heeft gekregen. De heer Baart wil langs dezelfde meetlat worden beoordeeld. Als laatste wijst hij er op dat na realisatie van een extra woning het bebouwingspercentage van het perceel nog steeds laag is en dat de woning uit het zicht gerealiseerd kan worden.

Commentaar
De woning is gelegen op een perceel van ruim 2000 m^2. Fysiek gezien is er ruimte aanwezig voor een tweede woning. Het bebouwingspercentage zal ook na realisatie van een tweede woning relatief laag zijn, maar dit vormt geen doorslaggevend argument om medewerking te verlenen aan het verzoek.
Het perceel vormt een natuurlijke overgang naar de naastgelegen percelen met een overwegend groen karakter. Het toevoegen van een extra woning op het perceel veroorzaakt een verdere verdichting die ten koste van de ruimtelijke kwaliteit gaat en betekent een doorbreking van de (groene) ruimtelijke structuur. Ook op het naastgelegen perceel Kievitsweg 114, dat ongeveer dezelfde omvang heeft, staat één woning. Dat perceel inclusief woning is weliswaar een rijksmonument, waardoor beide gevallen niet één op één vergelijkbaar zijn, maar ruimtelijke bezien is de vergelijking wel relevant.
De geplande uitbreiding van de school veroorzaakt geen aantasting van de ruimtelijke structuur. Het is en blijft een gebouw in een groene setting. De uitbreiding voorziet alleen in een extra laag op het gebouw. Door de centrale ligging op het perceel en het opgaande groen verandert er echter nauwelijks iets aan de karakteristiek van het perceel en de omgeving.
In het proces rondom de tracékeuze voor de Tramplus is de Kievitsweg betrokken als mogelijk tracé. Deze route is in overweging genomen omdat een dergelijk project een groot vervoersbelang heeft en routing door Slikkerveer veel extra reizigers zou kunnen opleveren. Op basis van schetsen voor een mogelijke inpassing, waarbij ook de toegankelijkheid van bestaande percelen is bezien, is beoordeeld of de extra vervoerswaarde opweegt tegen mogelijke negatieve gevolgen van inpassing van een Tramplus zoals de aantasting van het karakter van de Kievitsweg. Juist de ruimtelijke impact op dit deel van het tracé heeft er (mede) voor gezorgd dat er is gekozen dit tracé af te laten vallen.
Tenslotte wordt nog opgemerkt dat woningen op grote percelen een rol vervullen op de woningmarkt. Het toevoegen van extra woningen op dergelijke percelen heeft tot gevolg dat het aanbod van dit type vrijstaande woningen op de woningmarkt afneemt. De gemeente vindt dit een ongewenste ontwikkeling.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Mw. M.A. van den Berg, mede-eigenaar perceel Kievitsweg 86
Mevrouw Van den Berg verzoekt namens de erven het perceel een andere functie te geven en extra bebouwing toe te staan. Het perceel is gelegen op de hoek Kievitsweg/Stadhouderslaan en wordt omsloten door diverse soorten bebouwing. De huidige bestemming laat bedrijfsdoeleinden toe. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten blijkt dat redelijk zware bedrijven zich hier kunnen vestigen. Verzocht wordt het bestemmingsplan zo aan te passen dat er 6 levensloopbestendige woningen gerealiseerd mogen worden. Mevrouw Van den Berg wil graag over dit plan in gesprek met de gemeente.

Commentaar
Verzoeken om het perceel een andere functie te geven en extra bebouwing te realiseren zijn sinds 1995 een aantal malen aan de gemeente gedaan. Deze verzoeken zijn om de volgende redenen afgewezen:
Het perceel maakt onderdeel uit van de bestaande groenstructuur langs de Stadhouderslaan en de Ruwaardlaan in de wijk Slikkerveer. Aan de noordwestzijde van de Stadhouderslaan komt over de gehele lengte geen bebouwing voor. Alleen aan de zuid-oostzijde zijn woningen gelegen.
In de directe omgeving van het perceel staan een middelbare school en een politiebureau, waardoor reeds sprake is van aanzienlijke bebouwing en intensief gebruik. In het gehele gebied tussen de Kievitsweg, Stadhouderslaan, Prinses Margrietstraat en Reijerweg is geen woonbestemming aanwezig, alleen maatschappelijke doeleinden en onderhavige bedrijfsopstal. Functioneel bezien heeft het daarom niet de voorkeur om woningbouw als “incident”’ toe te staan.
Verdere intensivering van het gebruik en bebouwing van het perceel kan een beperking opleveren voor reeds bestaande functies en tevens de (bestaande en eventueel te verbeteren) groenstructuur aantasten, wat ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Ook het nu ingediende bouwplan veroorzaakt een intensivering in bebouwing en gebruik, waardoor het perceel definitief geen onderdeel meer uitmaakt van het cluster met maatschappelijke voorzieningen en de bestaande groenstructuur.
Om verdere inhoud te kunnen geven aan de groenstructuur heeft de gemeente in het verleden een bod gedaan om het perceel te verwerven. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming vanwege het grote verschil tussen de vraagprijs en het bod van de gemeente. Van belang is daarbij dat de vraagprijs mede werd bepaald door de door de eigenaar gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel. Aangezien de eigenaar zelf aangeeft het terrein in te willen zetten voor kwaliteitsverbetering van de wijk, wordt nogmaals vanuit de gemeente aangegeven dat dit juist zou kunnen worden bereikt door verkoop van de gronden ten behoeve van afronding van de reeds aanwezige groenstructuur, wellicht inclusief doortrekking van de karakteristieke watergang.
De voor de locatie vastgelegde bestemming Bedrijfsdoeleinden, maximaal categorie 2 toelaatbaar, is zodanig dat deze zich verhoudt tot de omliggende woningen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

8. De heer E.J. de Wit, eigenaar Graaf Adolfstraat 8
De heer De Wit verzoekt de bestemming van het achterliggende perceel aan te passen zodat hij er zijn elektrotechnisch installatiebedrijf kan vestigen. Daarnaast zou hij op dat perceel een woning willen realiseren. De heer De Wit is geen eigenaar van het achterliggende perceel.

Commentaar
In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming B(1)tw4(zw) gekregen. Op basis van de toegepaste milieuzonering zijn op het perceel bedrijven toegestaan uit maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het betreft hier immers een rustige woonwijk, waar bedrijven uit hogere categorieën in de nabijheid van woningen niet wenselijk is. De nadere aanduiding tw regelt dat de huidige timmerfabriek daar kan blijven. Er is geen bedrijfswoning toegestaan op dit perceel. De aard van het elektrotechnisch installatiebedrijf van de heer De Wit is niet bekend. Hoogstwaarschijnlijk valt deze onder categorie 2 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Vestiging van het bedrijf is in beginsel niet toegestaan. Indien de aard en de invloed van het elektrotechnisch installatiebedrijf op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven uit categorie 1, kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen om de vestiging van dit bedrijf van de heer De Wit mogelijk te maken.
Voor wat betreft de woning kan worden opgemerkt dat er de afgelopen jaren diverse verzoeken om in de 2^{e} lijn of op achterterreinen een woning te bouwen zijn afgewezen. Voor deze specifieke situatie geldt dat het perceel aan alle zijden omsloten wordt door woningen, op de inrit naar het bedrijf na. Mocht de locatie ooit vrijkomen voor herinrichting dan ligt een (semi) openbare invulling, bijvoorbeeld met groen of wellicht zelfs aanvullend parkeren voor omwonenden, veel meer in de rede.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.