

Nota beantwoording zienswijzen

1 Aanleiding

Op 10 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard (hierna: het college) een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor “het vervangen van een loods”. De aanvraag betreft de locatie Gemeenlandsedijk Noord 23 in Abbenbroek. De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 5013121 en zaaknummer 19304513272 (voorheen 20200126).

Op de aanvraag is door het college bij besluit van 15 juni 2020 positief beslist waarbij de reguliere procedure is doorlopen. Naar aanleiding van tegen dit besluit ingediende bezwaren is dit besluit herroepen. Gebleken is dat ten onrechte de reguliere procedure is gevolgd in plaats van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit gebrek is hersteld waarna de ontwerp-omgevingsvergunning van 26 juli 2025 tot 9 september 2025 ter inzage heeft gelegen. Het college heeft daarnaast en zorgvuldigheidshalve de eerdere bezwaarmakers in kennis gesteld van de ter inzagelegging.

Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend namens zeven verschillende partijen. De zeven zienswijzen zijn tijdens de terinzagelegging ingediend en ontvankelijk. Tijdens de ter inzagelegging is verder door één partij geïnformeerd naar het plan en is aan deze partij het ontwerpbesluit met bijlagen toegezonden. Na afloop van de ter inzage termijn is door deze partij een ingebrekestelling gezonden, vanwege het kennelijk ontbreken van stukken bij het ontwerpbesluit. Hierop is geantwoord dat het ontwerpbesluit niet meer stukken bevat dan wat ter inzage is gelegd. Deze partij is de gelegenheid geboden om binnen een week (tot 19 september 2025) alsnog een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het aantal zienswijzen is daarmee zeven gebleven.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze Nota beantwoording zienswijzen (hierna: Nota). In de Nota is de indiener van zienswijzen anoniem met een zienswijzenummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

1	zienswijze	04-08-2025
2	zienswijze	29-08-2025
3	zienswijze	20-08-2025
4	zienswijze	06-08-2025
5	zienswijze	01-09-2025
6	zienswijze	04-09-2025
7	zienswijze	29-08-2025

	samenvatting	Beantwoording	Conclusie
	Zienswijze 1		
a.	<p>Ramen in gevel</p> <p>In tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit staat, zijn raamopeningen gemaakt in de (west) gevel. Gelet op het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 wordt geen toestemming gegeven voor deze ramen.</p> <p>Dit vanwege grote overlast en beperking in de privacy van de toekomstige bewoners van de woningen. De noodzaak van de ramen en daglicht in de gevel wordt niet gezien, omdat het verblijven van personen van ondergeschikte aard is.</p>	<p>Het ontwerpbesluit heeft betrekking op de ingediende aanvraag. Daarin zijn geen ramen in de westgevel opgenomen. Om die reden gaat het ontwerpbesluit niet in op de ramen in de westgevel.</p> <p>Overigens is het mogelijk om vergunningvrij ramen in de westgevel te plaatsen.</p>	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
b	<p>Hemelwaterafvoeren</p> <p>De aanwezigheid van de hemelwaterafvoeren aan de westgevel veroorzaken overlast op het naast gelegen perceel Gemeenlandsedijk Noord 31. Op de bouwtekening staat dat deze uitstorten op maaiveld en dit geeft overlast. Dit is in strijd met de wet want er is een verplichting tot het afvoeren van hemelwater via het eigen perceel. Dit is besproken met de aanvrager en deze heeft aangegeven dat de afvoer van hemelwater via het eigen perceel zal verlopen, richting de sloot aan de oostzijde van het perceel. Er is wel een begin gemaakt met een verzamelleiding tegen de gevel, maar die is niet gekoppeld waardoor er nog geen afvoer is. Verwezen wordt naar brieven tussen de perceel eigenaren over deze kwestie en diverse uitvoeringsaspecten als vervuilde grond en</p>	<p>Wij moeten toetsen of het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 heeft in artikel 6.17 regels voor de afvoercapaciteit van de hemelwaterafvoer. In de aanvraag zijn aan de westgevel vier hemelwaterafvoeren opgenomen die doorlopen tot in het maaiveld. Hieruit blijkt niet dat de hemelwaterafvoeren uitmonden of afstorten op een ander perceel (het maaiveld). Verder is gelet op de vier hemelwaterafvoeren aannemelijk dat voldoende capaciteit aanwezig is. In het ontwerpbesluit is daarom aangegeven dat aannemelijk is dat zal worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012.</p>	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.

	afvoercapaciteit.	Hoewel op basis van de aanvraag aannemelijk is dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012, is de aanvrager naar aanleiding van de zienswijze wel bereid gebleken nadere voorzieningen te treffen voor de afvoer van hemelwater via het eigen terrein.	
c	<p>De hoogte van het gebouw</p> <p>De nieuwe loods zal schaduw geven op het naast gelegen perceel, mede omdat de bouwhoogte 0,8 meter boven de nok van de oude loods komt. Verder wordt gesteld dat het gebouw hoger dan zeven meter is uitgevoerd.</p>	<p>In het ontwerpbesluit is, conform de aanvraag, uitgegaan van een loods met een bouw- en goothoogte van zeven meter. Wij merken primair op dat op grond van de vigerende beheersverordening een bouwhoogte van 13,4 meter is toegestaan, met een (veel) grotere impact. Verder is afstand tussen (zowel de oude als de nieuwe) loods en achtergevel van de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de loods circa 21 meter. Gelet op deze hoogte, de mogelijkheden die de beheersverordening nu reeds biedt en de afstand tot de nieuw te bouwen woning is niet aannemelijk dat onevenredige schaduwwerking zal ontstaan in deze woningen.</p> <p>Wij verwijzen volledigheidshalve ook naar de memo van Rho-adviseurs die zorgvuldigheidshalve in opdracht van het college is opgesteld in het kader van deze zienswijzen en waaruit eveneens volgt van de passendheid van de loods in de omgeving. Op basis van deze memo zal de motivering in het definitieve besluit nog worden aangevuld.</p>	In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen, maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.
d	<p>Brandwerendheid i.v.m. brandoverslag</p> <p>Vanuit het bouwbesluit zou een muur grenzend aan een peerceelgrens brandwerend moeten zijn om</p>	Het Bouwbesluit 2012 geeft in artikel 2.84 lid 4 regels over de brandwerendheid van de gevel. Daaruit volgt dat de westgevel van de loods, ter	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.

	brandoverslag te voorkomen. Kunt u aangeven of de gevel, die aan ons perceel grenst, brandwerend gemaakt is. Wilt u deze informatie aanleveren met daarbij de vermelding hoe lang de constructie brandwerend is.	hoogte van de perceelgrens, minimaal 30 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) moet bieden. In combinatie met artikel 2.84 lid 8 van het Bouwbesluit 2012 kan gesteld worden dat er een WBDBO van 15 minuten spiegelsymmetrisch nodig is aan de westgevel. In de tekening bij de aanvraag is aan de westgevel aangegeven dat ruim aan 15 WBDBO minuten zal worden voldaan. In het ontwerpbesluit is daarom aangegeven dat aannemelijk is dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.	
	Zienswijze 2		
a	Uitbreiding geeft overlast Het feit dat er op deze locatie een vergunning voor een dergelijk gebouw is afgegeven roept veel vragen op. Naast de loods komen woningen, die een positieve bijdrage voor het dorp hebben. De uitbreiding van de loods zal voor overlast zorgen. De overlast bestaat uit bevoorrading, laden en lossen, onveiligheid op de Gemeenlandsedijk Noord.	De aanvraag ziet op het vervangen van de oude loods voor een nieuwe loods. De nieuwe loods is op de bestaande fundering gekomen, waarbij het oppervlakte van de loods gelijk is gebleven. Alleen de goot-en bouwhoogte is toegenomen. Het gebruik van de nieuwe loods, waar de aanvraag op ziet, is overeenkomstig de gebruiksmogelijkheden van de vigerende beheersverordening en het reeds langjarig bestaande gebruik van de oude loods. Dit gebruik wijzigt niet.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
b	Belangen Er is alleen gekeken naar de zakelijke belangen van één ondernemer en niet naar het dorpsbelang. Het verplaatsen van het bedrijf zou een betere oplossing zijn.	Gelet op het beoordelingskader van artikel 2.12 van de Wabo is het college gehouden aan het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening. Dit beoordelingskader is toegepast waarbij alle relevante belang – dus ook die van omwonenden – zijn gewogen.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
c	Uitstraling	De oude loods had een andere bouw- en goothoogte en materialisatie dan de nieuwe loods.	In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen

	De oude situatie met gemetselde gevels was soort van acceptabel. De oude goot- en bouwhoogte 3,5 en 5 meter) waren beter dan de nieuwe bouwhoogte van 7 meter.	Ook de nieuwe bouw- en goothoogte zijn echter aanvaardbaar. Wij verwijzen aanvullend naar de overwegingen onder 1c van deze Nota en de memo van Rho-adviseurs.	maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.
b	<p>Bodemverontreiniging</p> <p>Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 14-10-2019 pagina 15) bij het bestemmingsplan Gemeenlandsedijk Noord' blijkt dat er een ernstige verontreiniging zat en zit onder de vloer van de loods. In de GRO van het ontwerpbesluit wordt gesteld dat het plan niet voorziet in een bodemingreep en de bestaande vloer wordt gehandhaafd.</p> <p>Er is sprake van een werend scherm tussen het perceel met de loods en de toekomstige naastgelegen woningen.</p> <p>Hoewel de bestaande vloer weliswaar is gehandhaafd, zijn wel 'stalen balken' in de grond gebracht en daarmee zijn werkzaamheden in de grond uitgevoerd. De gemeente had gelet hierop een sanering moeten eisen, dit blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland (overwegingen 8 en 9 ECLI:NL:RBMNE:2023:6728).</p> <p>Tot slot moeten bodemverontreinigingen binnen inrichtingen die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren veroorzaakt op grond van de zorgplicht artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit worden opgeruimd.</p>	<p>In de bouwverordening is het kader voor de beoordeling van de kwaliteit van de bodem opgenomen. Bij functies, waar het verblijf van personen ondergeschikt is, is geen sanering van eventuele bodemverontreiniging vereist. Uit de aanvraag is gebleken dat het verblijven van personen van ondergeschikte aard is.</p> <p>Het al dan niet inbrengen van 'stalen balken' in de grond doet daar niets aan af en vormt op zichzelf staand geen aanleiding tot een sanering van de bodem.</p> <p>De relatie tussen de aangehaalde uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland over de bouw van woningen en het ontwerpbesluit over de bouw van een bedrijfsgebouw wordt niet gezien, aangezien die uitspraak ziet op een geheel andere (rechts)vraag.</p> <p>Wij verwijzen verder naar de brief van de DCMR waarin wordt ingegaan op deze zienswijze en waaruit eveneens volgt dat deze zienswijze niet kan worden gevolgd.</p>	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
	Zienswijze 3		
a	Procedure	In de beslissing op de bezwaren zijn de overwegingen voor toepassing van artikel 2.12 lid 1	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.

	Uit het ontwerpbesluit blijkt onvoldoende concreet waarom toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Een nadere motivering hiervan is gewenst. Het had voor de hand gelegen om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo, op grond van de kruimellijst in het Bor bijlage II artikel 4. Er is namelijk sprake van een geringe afwijking, omdat met een binnenplanse afwijking al een goothoogte van 5,5 meter mogelijk is.	onder a sub 3 van de Wabo opgenomen. Tegen dat besluit is bij de rechtbank Rotterdam beroep ingediend door (onder meer) die indiener van deze zienswijze. In die procedure dient dit punt aan de orde te komen.	
	Zienswijzen 4 en 7		
a	<p>Bodemverontreiniging</p> <p>Het aanbrengen van een laag beton op de bestaande vloer geeft extra gewicht op de slappe en vervuilde ondergrond. Dit extra gewicht zal de vervuiling uit de grond persen en het risico bestaat dat de vervuiling 'mobiel' wordt. Dus kans bestaat dat de vervuiling via het grondwater in de Scheedelf (watergang) komt. Dit kan leiden tot een verdere verspreiding richting de oude Bernisse en de Abbenbroekse polder.</p> <p>De DCMR heeft destijds beoordeeld dat er geen noodzaak is voor een bodemonderzoek, maar heeft daarbij geen rekening gehouden met het extra gewicht op de vloer. Zonder actueel onderzoek worden onnodige risico's voor mens, dier en milieu genomen.</p>	<p>Wij verwijzen naar de overwegingen onder 2d van de Nota. Aanvullend wordt opgemerkt dat de belasting van de ondergrond geen relatie heeft met de beoordelingspunten van de bouwverordening. De voorziene scenario's in de zienswijzen vormen op zichzelf staand geen grond om af te zien van de gevraagde vergunning, dan wel een sanering van de bodem te rechtvaardigen.</p> <p>Wij verwijzen verder naar de brief van de DCMR waarin nader wordt ingegaan op deze zienswijze.</p>	De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
b	<p>Parkeren laden en lossen</p> <p>De uitbreiding leidt tot logistieke problemen op het terrein en de ontsluiting op de Gemeenlandsedijk Noord is gevaarlijk. Er zijn hierover als emotionele discussies gevoerd.</p>	Wij verwijzen naar de overwegingen onder 2a van de Nota. Het reeds bestaande gebruik wijzigt niet en is passend binnen de mogelijkheden van de beheersverordening.	De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
c	Waarde-archeologie 2	Voor de waarde- archeologie 2 geeft de beheersverordening geen aanleiding tot het beoordelen van eventueel extra beton, dat de	De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.

	Het eerder genoemde extra beton op de vloer verstoort de bodem. Het is twijfelachtig dat de grond niet verstoord wordt.	archeologische verwachtingen kan aantasten. Het ontwerpbesluit ziet immers niet op werkzaamheden die dieper dan 40 cm reiken én een oppervlakte van meer dan 200 m2 beslaan.	
d	<p>Welstand</p> <p>De aanwezigen bij de welstandsvergadering van 27 mei 2025 waren niet goed op de hoogte van de positie van de loods op het perceel.</p> <p>De loods is niet alleen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de aanvrager, maar ook voor een kantoorruimte. Dit blijkt uit de later aangebrachte ramen in de gevel.</p> <p>De gebiedsbeschrijving van de Welstandsnota 2017 is nog steeds werkgebied en bedrijfsterrein. Dit is vreemd omdat er een woonwijk naast wordt gerealiseerd.</p> <p>Een foto van de loods laat duidelijk zien wat de impact is van de zwarte wand.</p> <p>Ondanks een advies van de welstandscommissie beslist de gemeente anders. De gemeente is niet objectief.</p> <p>De gemeente houdt al rekening met toekomstige plannen, zonder de belangen van de omgeving te betrekken.</p>	<p>Wij stellen voorop dat het ontwerpbesluit ziet op de voorliggende aanvraag, waarbij de welstandsnota zelf niet beoordeeld wordt. De welstandscommissie heeft verder op 27 mei 2025 een advies uitgebracht op basis van de stukken die bij de aanvraag zijn gevoegd. Deze stukken waren voor de commissie ontvankelijk en voldoende om het advies uit te brengen. Het college is vervolgens gemotiveerd afgeweken van dit advies.</p> <p>Wij verwijzen verder naar de memo van Rho-adviseurs die zorgvuldigheidshalve in opdracht van het college is opgesteld in het kader van deze zienswijzen en waaruit eveneens volgt van de stedenbouwkundige passendheid van de loods in de omgeving. Ook volgt daaruit dat de motivering van het college om af te wijken van het advies van de welstandscommissie wordt gevolgd. Op basis van deze memo zal de motivering in het definitieve besluit nog worden aangevuld.</p>	In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.
	Zienswijze 5		
a	<p>Procedure</p> <p>Terecht wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Dit vanwege strijdigheden</p>	Wij verwijzen naar de overwegingen onder 3a van de Nota.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.

	met de maximale goothoogte in de beheersverordening.		
b	Belangen Alle belangen, waaronder die van cliënt, moeten worden afgewogen bij het besluit op de vergunningaanvraag.	Wij verwijzen naar de overwegingen onder 2b van de Nota.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp)besluit.
c	Welstand De loods heeft een donkere kleur, is hoog en is zichtbaar vanuit de woning. Dit is een ernstige aantasting van het woongenot. Dit is op 4 november 2022 in bezwaar al bij de gemeente bekend gemaakt. Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft ook bezwaren tegen de hoofdvorm van het plan. De foto's van cliënt hadden de welstandscommissie ook aanleiding kunnen geven tot het afkeuren van de kleur van de gevel. Het is vreemd dat de gemeente zelf een mening vormt over de aanvaardbaarheid van het bouwplan ten aanzien van welstand. Als de gemeente wil afwijken van de welstandsnota, dan is hiervoor een contrarapport van een welstandsdeskundige nodig. Hierdoor is het besluit onzorgvuldig gemotiveerd. Bij de afweging van het college over de functionaliteit van de loods ontbreekt de motivering van de eigenaar. Ook ontbreekt daarbij de afweging van het belang van het woongenot van cliënt.	Wij verwijzen naar de overwegingen onder 4d van de Nota. Wij verwijzen verder naar de memo van Rho-adviseurs die zorgvuldigheidshalve in opdracht van het college is opgesteld in het kader van deze zienswijzen en waaruit eveneens volgt van de stedenbouwkundige passendheid van de loods in de omgeving. Ook volgt daaruit dat de motivering van het college om af te wijken van het advies van de welstandscommissie wordt gevolgd. Op basis van deze memo zal de motivering in het definitieve besluit nog worden aangevuld.	In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.
	Zienswijze 6		

a	<p>Goede ruimtelijke onderbouwing</p> <p>De commissie bezwaarschriften heeft geconcludeerd dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Element daarvan is het advies van team stadsontwikkeling. Dit gebrek is niet hersteld in het ontwerpbesluit.</p>	<p>Het ontwerpbesluit bevat een uitgebreide motivering in de goede ruimtelijke onderbouwing. Daarmee is dit eerdere gebrek hersteld. Wij verwijzen verder naar de memo van Rho-adviseurs die zorgvuldigheidshalve in opdracht van het college is opgesteld in het kader van deze zienswijzen en waaruit eveneens volgt van de stedenbouwkundige passendheid van de loods in de omgeving.</p>	<p>In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.</p>
b	<p>Belangenafweging</p> <p>De commissie bezwaarschriften heeft erop gewezen dat niet is gebleken dat de belangen van bezwaarmakers naar behoren zijn meegewogen. Het ontwerpbesluit en de goede ruimtelijke onderbouwing daarbij is nog steeds een beoordeling zonder het belang van de omwonenden af te wegen. De vergunning kan hierom niet worden verleend.</p>	<p>Wij verwijzen naar de overwegingen onder 2d van de Nota.</p>	<p>In het (ontwerp)besluit wordt een nadere motivering opgenomen, maar de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.</p>
c	<p>Welstand</p> <p>Ten onrechte wordt afgeweken van het welstandsadvies. De motivering om af te wijken van het welstandsadvies is ten onrechte alleen gebaseerd op de gebiedsbeschrijving. Dit terwijl de welstandscommissie zich uitspreekt over de uitstraling van het bouwwerk op de omgeving, en dat is vanzelfsprekend niet begrensd door het gebied waar de gebiedsbeschrijving betrekking op heeft.</p> <p>De woning van cliënt is gelegen in het gebied waar de gebiedsbeschrijving betrekking op heeft. De loods met een goot- en bouwhoogte van 7 meter is, gelet op de gebiedsbeschrijving, in contrast met dergelijke (woning)bouw.</p>	<p>Wij verwijzen naar de overwegingen onder 4d van de Nota.</p> <p>Wij verwijzen verder naar de memo van Rho-adviseurs die zorgvuldigheidshalve in opdracht van het college is opgesteld in het kader van deze zienswijzen en waaruit eveneens volgt van de stedenbouwkundige passendheid van de loods in de omgeving. Ook volgt daaruit dat de motivering van het college om af te wijken van het advies van de welstandscommissie wordt gevolgd. Op basis van deze memo zal de motivering in het definitieve besluit nog worden aangevuld.</p>	

<p>Het is te kort door de bocht om 'meestal plat dak' uit de welstandsnota uit te leggen als elk plat dak in overeenstemming met de welstandsnota. In dit specifieke geval, met een aanzienlijke overschrijding van de goothoogte, wordt met een plat dak een te zeer afwijkend contrast met de omgeving gecreëerd. Niet valt in te zien hoe dat in overeenstemming is met de uitgangspunten van de welstandsnota.</p> <p>De reactie van het college op het welstandsadvies moet aan de welstandscommissie worden voorgelegd.</p> <p>Het afwijken van het advies van de welstandscommissie om economische redenen is ten onrechte alleen gebaseerd op de belangen van de ondernemer. Ook de belangen van de omwonenden moeten betrokken worden. Ook de omwonenden hebben moeite met de massa van het gebouw.</p> <p>Hoewel inderdaad een gebouw met een mansarde- of zadeldak minder functioneel is, wordt dat niet nader onderbouwd, zodat de afwijking van het welstandsadvies niet is gerechtvaardigd.</p>		
---	--	--