

Gemeente Leidschendam-Voorburg

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN DE RIETVINK 2009

Raadsvergadering 13 april 2010
Behorende bij raadsbesluit
Paraaf griffier,

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN “DE RIETVINK 2009”

A. INLEIDING

Het bestemmingsplan De Rietvink 2009 heeft tot doel het vastleggen van de bestaande situatie en waar mogelijk ontwikkelingen binnen bepaalde kaders toestaan

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter visie gelegen van 3 juli 2009 tot en met donderdag 13 augustus 2009, een termijn van 6 weken. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid zijn of haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerp bestemmingsplan ‘De Rietvink 2009’ is in het kader van het vooroverleg – ex artikel 3.1.1. Bro- aan diverse instanties verzonden. De reacties van de betreffende instanties zijn verwerkt.

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen.

In hoofdstuk “B” wordt eerst aangegeven van wie zienswijzen zijn ontvangen. Daarna worden die zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een beantwoording voorzien.

In hoofdstuk “C” is weergegeven welke inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting, de plankaart en de regels, hetzij naar aanleiding van de zienswijzen, hetzij ambtshalve.

Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen worden deze verwerkt in het bestemmingsplan en zonodig op de plankaart.

B. ZIENSWIJZEN

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn in totaal 4 zienswijzen ontvangen. Hieronder is in tabelvorm (B1) weergegeven van wie zienswijzen zijn binnengekomen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen (B2). Iedere tijdig ingediende zienswijze is afzonderlijk gewogen en van een reactie voorzien (B3).

B1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Gemeente/kern
1	De heer J. Verhoeff en Zn. VOF	Koningin Julianaweg 66 Leidschendam	2264 BD	Leidschendam
2	Mw. P. Deraedt, Mecklenburglaan 57, 3061 BD Rotterdam, namens de heer G.R.C. Deraedt en mw. H.C. van Elders	Maartensweer 26	2265DH	Leidschendam
3	Mw. M.M. Giepman-Dullaart En drhr H.W.M. Giepman	Koningin Julianaweg 60	2264 DB	Leidschendam
4	Mw. H.P. van Bree-Bakker,	De Koppels 21	2265 DC	Leidschendam
4	mw. J. Ples-van der Hoeven	De Koppels 19	2265 DC	Leidschendam
5	Ambtshalve wijzigingen			

B2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan De Rietvink 2009 heeft van 3 juli 2009 tot en met donderdag 13 augustus 2009 ter inzage gelegen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en dus ontvankelijk.

B3 WEERGAVE EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. De heer J. Verhoeff en Zn. VOF

Zienswijze

- a. *De heer Verhoeff is woonachtig aan de Veursestraatweg 66 en heeft een bedrijf aan de Veursestraatweg 62. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de locatie 'Schoorlaan/Oude Trambaan (4.3.2) bevindt zich binnen een afstand van 100 meter van zijn bedrijf. Omdat het bedrijf een milieucategorie 3 bedrijf is, dient er qua geluid een afstand van 100 meter in acht genomen te worden.*
- b. *De heer Verhoeff maakt bezwaar tegen de opgenomen bouwhoogte van vier tot maximaal vijf bouwlagen, evenals het toegestane hoogteaccent van 30 meter.*

Reactie gemeente

Ad a.

In het geldende bestemmingsplan 'Raadhuis 2000' zijn de gronden behorende bij het perceel Koningin Julianaweg 62 bestemd als 'eengezinshuizen'. Deze gronden zijn bestemd, ingevolge artikel 4, A1 voor het wonen in een zelfstandig gebouw, al dan niet zijdelings aangebouwd, uitsluitend één woning bevattend, met een daarbij behorend erf en/of tuin. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegelaten. Tijdens de inspraakprocedure van het voornoemde bestemmingsplan heeft reclamant gevraagd zijn bedrijf in het passen. De gemeentelijke reactie geeft aan dat de door reclamant uitgeoefende bedrijvigheid niet past binnen een woonomgeving, doch thuishoort op een bedrijventerrein. Gezien de ligging van de locatie te midden van woonbebouwing is gekozen voor handhaving van de woonbestemming. De schroothandel van reclamant is om die reden onder het overgangsrecht gebracht. Er wordt dan ook van uitgegaan dat het bedrijf binnen de planperiode van het bestemmingsplan zal verdwijnen. Voor het antwoord op de vraag of sprake is van een categorie 3 bedrijf is de aard en omvang van de feitelijke verrichte activiteiten doorslaggevend¹. In de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 2009 wordt voor een groothandel in schroot kleiner dan 1.000 m² een afstand van 50 meter met betrekking tot geluid gehanteerd en geen 100 meter zoals reclamant beoogd. De locatie voor de geplande nieuwbouw ligt meer dan 50 meter van de achtergevel van het adres Veursestraatweg 62

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad b.

In de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 4.3.2 is over de locatie Schoorwijk, Oude Trambaan opgenomen dat zich daar verschillende wooncomplexen bevinden, waarvan de eigenaren hebben aangegeven deze op termijn te willen vervangen door eigentijdse ouderenhuisvesting.

In 2003 zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling van dit gebied bestudeerd en vervolgen heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 december 2003 de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld als toetsingskader gericht op de herontwikkeling van het gebied Schoorwijk.

In deze uitgangspunten is o.a. bepaald dat:

- De nieuwbouw maximaal 5 bouwlagen mag bedragen, waarvan de 5^e bouwlaag terugliggend dient te worden gerealiseerd. Dat betekent een hoogte van 12 meter, met terugliggend een accent tot 15 meter.

De huidige bebouwing aan de Oude Trambaan is 18 meter hoog.

- er één hoogteaccent is toegelaten van maximaal 30 meter. Dit hoogteaccent is, overeenkomstig de opbouw van de nieuwbouw in het Damcentrum, op een bijzondere plaats in het gesloten bouwblok gelokaliseerd, te weten op de hoek van Schoorlaan en de Landscheidingstraat.

¹ ABRS 30 augustus 2006, 200509502/1

Inpassing in omgeving.

De nieuwbouw is bedoeld als overgang van het Damcentrumgebied naar het woongebied De Rietvink. Het Damcentrumgebied wordt intensief bebouwd. Zo zijn in het aangrenzende bouwblok in het Damcentrum, tussen de Oude Trambaan, Schoorlaan, Landscheidingstraat en Rijnlandstraat, twee hoofdaccenten van respectievelijk circa 40 en 55 meter toegestaan. De nieuwbouw van vijf lagen wordt niet hoger dan het bestaande flatgebouw op de hoek van de Schoorlaan, Oude Trambaan en de Dijkgraafstraat. Het hoogteaccent van 30 meter, ofwel 10 bouwlagen komt daar wel bovenuit, deze toren ligt op een afstand van minimaal 150 meter van de woningen aan de Koningin Julianaweg.

Vergelijking oud en nieuw: regiem

Zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woningen bieden de mogelijkheid tot inkijk op de percelen aan de Koningin Julianaweg.

Daar de nieuw te realiseren woningen, op het hoogteaccent na, lager liggen dan de bestaande bouw, is er voor dat deel geen sprake van een verslechtering van de planologische situatie.

Wat betreft het hoogteaccent, dit kan leiden tot meer zicht op de achtergevels, maar geen zicht in de tuin.

In de huidige situatie kan vanuit het bestaande appartementencomplex de gehele tuin worden overzien inclusief de achtergevel.

Uit bijgevoegde tekeningen blijkt dat er sprake is van inkijk, maar niet van verminderde privacy.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat het hoogteaccent geen negatieve effecten heeft op percelen aan de Oude Trambaan voor wat betreft verminderde bezonning.

De planologische wijziging leidt niet tot een planologisch nadeliger situatie die zou kunnen leiden tot een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Mw. P. Deraedt, namens dhr. G.R.C. Deraedt en mw. H.C. van Elders.

Reclamant heeft een dertiental zienswijzen ingediend.
De zienswijzen zijn gerangschikt op onderwerp.

I. Aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Zienswijze 1.

In zijn algemeenheid geldt dat onduidelijk is of en wanneer het bepaalde in bepaalde regels cumulatief of facultatief geldt. Het ontwerp dient op dit punt te worden verduidelijkt. Zo is het, naar reclamant aanneemt, de bedoeling dat een aan huis verbonden beroep uitsluitend mag worden uitgeoefend indien cumulatief aan het bepaalde in artikel 14.1.2 sub a tot en met e wordt voldaan maar dat niet cumulatief, en dus facultatief, aan het bepaalde aan het sub a tot en met d bepaalde in artikel 14.2.1 wordt voldaan

Reactie

In artikel 14, lid 1.1 is bepaald wat de mogelijkheden zijn binnen de bestemming Wonen. Binnen die bestemming is het mogelijk om een aan huis verbonden beroep/ kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen binnen de woning.
Het is facultatief om een dergelijke functie uit te oefenen.
In artikel 14.1.2 is bepaald welke regels gelden voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Aan alle voorwaarden moet zijn voldaan, voor dit artikel kan worden toegepast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 2.

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen:

- a. *de definitiebepaling van aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het begrip dienstverlenend is immers zeer ruim en derhalve onbepaald.
Verzoek is de beroepen limitatief te beperken tot academisch gevormde beroepen en*
- b. *de begripsbepaling van kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in artikel 1.75 van de planregels. Dit begrip bevat tal van vage voor meerdere uitleg vatbare normen, zodat deze onvoldoende duidelijkheid biedt omtrent de toegestane functies.
De planregels zijn in zoverre dan ook in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.*

Reactie

In de artikelen die betrekking hebben op het aan huis verbonden beroep/kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (o.a. artikel 14.1.2) is bepaald onder welke voorwaarden een dergelijk beroep/ bedrijvigheid in een woning is toegestaan. Het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is gemaximaliseerd, wat betekent dat deze activiteit altijd ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie.

Beide definities zijn gangbaar en bij de invulling van de begrippen is rekening gehouden met vaste jurisprudentie en de ruimtelijke uitstraling van de beoogde activiteit.
Het is niet de bedoeling om op voorhand activiteiten uit te sluiten die qua ruimtelijke uitstraling uitstekend in het gebied zouden passen, om die reden is gekozen voor een geobjectiveerde definitie. Per geval zal worden bekeken of een activiteit binnen de definitie past.
Het is in dat kader niet relevant of een activiteit al dan niet academisch is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 3

Reclamant geeft aan dat artikel 14.5 Ontheffing van gebruiksregels het mogelijk maakt 65m² in te vullen met genoemde beroep- of bedrijfsfunctie.

Reactie

In artikel 14.5 is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het gestelde in artikel 14.1.2. Er is dus sprake van een bevoegdheid, gebaseerd op een nadere belangenafweging.

Bij de overwegingen tot al of niet mee te werken, blijft bepalend dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

II. Aan- uitbouwen en bijgebouwen regeling en bebouwingspercentage(s).

Zienswijze 4.

Wordt in artikel 14.2.3 sub.b.1 niet bedoeld “maximaal” in plaats van “ten minste”?

Reactie

In principe is het zo dat bij (half)vrijstaande woningen aan de zijgevel een aan-, uitbouw mag worden geplaatst, indien de woning smaller is dan 6 meter, mag de breedte van de uitbouw in elk geval 3 meter bedragen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Artikel 14.2.3 sub b 1. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwd bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen.

Zienswijze 5

Artikel 14.2.4 b. Reclamant geeft aan dat de toevoeging van sub lid b niet wordt begrepen.

Reactie

Op grond van gewijzigde inzichten zijn de artikelen over aan-, uitbouwen en bijgebouwen gesplitst, er is een scheiding aangebracht tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. Dit heeft geleid tot een andere redactie van de artikelen.

De wijziging heeft tot gevolg dat duidelijk wordt dat:

- een hoofdgebouw altijd binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- een aangebouwd bijgebouw zowel binnen als buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- een vrijstaand bijgebouw niet binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, daar het geen hoofdgebouw is, maar alleen binnen het bestemmingsvlak Wonen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de regels in het bestemmingsplan aan te passen (zie ook de ambtelijke wijzigingen onder artikel 3 t/m artikel 16 Bouwregels)

Zienswijze 6

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak van de twee-onder-een-kap woningen die onderdeel uitmaken van het bouwplan De Cascade en die zijn gelegen tegenover de achterzijde van de woning aan de Maartensweer 26, een ononderbroken achtergevel.

Enkele van de woningen die thans worden gebouwd, hebben echter een uitbouw aan de achtergevel. Reclamant vraagt zich af wat in het geval van een eventuele nieuwe uitbouw als oorspronkelijke achtergevel geldt. Het rechtlopende bouwvlak of het onderbroken vlak zoals dat daadwerkelijk wordt gebouwd?

In het eerste geval zou vergunningvrij een uitbouw mogen worden gerealiseerd van 3 meter verminderd met de uitbouw die thans al wordt gerealiseerd en in het tweede geval zou aan de uitbouw die thans wordt gerealiseerd nog vergunningvrij een uitbouw mogen worden gerealiseerd van opnieuw 3 meter. Tegen dat laatste hebben reclamanten bezwaar. Dit zou erop neerkomen dat deze percelen vrijwel volledig mogen worden gebouwd.

Reactie

Voor de beoordeling van een oorspronkelijke achtergevel wordt uitgegaan van de situatie zoals die staat aangegeven op de bouwtekening, op grond waarvan een bouwvergunning is afgegeven. Voor de eengezinswoningen gelegen tegenover de achterzijde van de woning aan de Maartensweer 26 is de oorspronkelijke achtergevel gelijk aan de gevel op de bouwtekening en deze is op de plankaart aangegeven door middel van de ononderbroken achterlijn van het bouwvlak.

In het plan Cascade is bij de bouw van een aantal eengezinswoningen direct een aanbouw meegebouwd. De betreffende uitbouwen maken geen deel uit van de hoofdbebouwing en vallen onder de aan-, uitbouw en aangebouwde bijgebouwenregeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 7

In artikel 14.2.6 wordt bepaald dat daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer dan 50% van de oppervlakte van die gronden mag bedragen met een maximum van 40 m². Onduidelijk is waar 'die gronden' naar verwijst.

Reactie

'Die gronden' verwijst naar het perceel grond van een eigenaar waar geen bouwvlak op is aangegeven.

Conclusie

De zienswijze heeft aanleiding gegeven artikel 14.2.6 lid b als volgt te wijzigen:

Bebouwingspercentage

Het bouwvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;

- daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

Zienswijze 8

Reclamant geeft aan dat er meer in zijn algemeenheid bezwaren zijn tegen de toegestane bebouwingsintensiteit gelet op de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van deze wijk, die zich kenmerkt door een relatief lage bebouwingsdichtheid.

In de plantoelichting ontbreekt een motivering waarom van deze oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet wordt afgeweken.

Reactie

In het voorliggende bestemmingsplan is geen motivering gegeven voor de verhoogde bebouwingsintensiteit. Gezien de standaardisering en voor dit bestemmingsplan een verruiming van de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling had dit moeten gebeuren. In de toelichting onder hoofdstuk 2.3.2 Algemene erfbouwingsregeling aangepast en is de volgende motivering opgenomen:

In de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen van de gemeente Leidschendam-Voorburg gelden veelal verschillende regelingen voor aan- uitbouwen en bijgebouwen gelden. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 januari 2005 het toetsingskader 'stroomlijn kleine bouwplannen' vastgesteld.

Dit toetsingskader was nodig om harmonisatie aan te brengen in de verschillende bebouwingsregelingen uit de twee fusiegemeenten. Daar het bestemmingsplan altijd het eerste toetsingskader is voor bouwplannen, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan onder andere duidelijke regels geeft voor de erfbouw die op een perceel is toegestaan. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt, in aansluiting op het toetsingskader "stroomlijn kleine bouwplannen" een erfbouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum oppervlakte van 40 m² mogen hebben, waarbij tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd.

Bij het gestelde maximum van 40 m² is rekening gehouden met de thans bestaande vergunningsvrije bouwrechten voor erfbebouwing. Deze wettelijke bouwvergunningvrije rechten, zoals deze zijn neergelegd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, komen bovenop de in het bestemmingsplan neergelegde bebouwingsregeling

De erfbebouwingsregeling geldt niet (zonder meer) bij monumenten en in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht. De regeling voor erfbebouwing geldt alleen voor dat gedeelte van het erf dat buiten het bouwvlak is gelegen.

Conclusie

De zienswijze heeft aanleiding gegeven hoofdstuk 2.3.2 van de toelichting te wijzigen, alsmede de regel betreffende "ontheffing van de bouwregels" die onderdeel is van de bestemming Wonen.

III. Ontheffingsregeling.

Zienswijze 9

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de helft van het perceel evenwel met een maximum van 40 m² zou mogen worden bebouwd. Het gedeelte van de wijk waarin de woning aan de Maartensweer 26 is gelegen, wordt gekwalificeerd als villapark. Daarbij past niet een dergelijk hoog bebouwingspercentage. Ditzelfde geldt voor de ontheffing die het college zou kunnen verlenen op grond van artikel 14.3, lid d.

Reactie

In de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen gelden veelal verschillende regelingen voor aan- en bijgebouwen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en eenduidige regelgeving. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt een erfbebouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum oppervlakte van 40 m² mogen hebben, waarbij tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd.

Bij het gestelde maximum van 40 m² is rekening gehouden met de thans bestaande wettelijke vergunningvrije bouwrechten voor erfbebouwing, op grond waarvan (onder voorwaarden) 30 m² bijgebouwen en aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achtergevel tot de mogelijkheden behoren.

Voor alle nieuwe bestemmingsplannen wordt dezelfde regeling opgenomen

In het bestemmingsplan regeling "Uitwerkingsplan De Rietvink 1990" is bepaald dat aanbouwen gebouwd dienen te worden met in achtname van o.a. de volgende bepalingen:

- Aanbouwen dienen gebouwd te worden op het bijbehorende erf, doch aansluitend in de zone waar volgens de kaart aanbouwen zijn toegestaan, met dien verstande, dat ten minste 30% van het gedeelte van het perceel dat achter de achtergevel en het verlengde daarvan ligt, onbebouwd dient te zijn.

Dit betekent dat 70% van het perceel bebouwd mag worden.

De nieuwe regeling is enerzijds ruimer (van 30 m² naar 40 m²) en anderzijds minder ruim (van 30% onbebouwd naar 50% onbebouwd).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 10

Artikel 14.3 bepaalt dat het college ontheffing kan verlenen van bepaalde onderdelen van artikel 14. Ten onrechte is onbepaald in welke gevallen het college gebruik kan maken van deze ontheffingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is dan ook in kwalitatief opzicht onvoldoende objectief begrensd en daarmee in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

Conclusie

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen.

Op grond van het gestelde in het voorgaande bestemmingsplan is artikel 14.3 gewijzigd en is artikel 14.3.d. verwijderd.

Zienswijze 11

Reclamant is van mening dat bij het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 14.3.c niet uitsluitend het element 'lichttoetreding in aangrenzende percelen' doorslaggevend moet zijn. Bij het verlenen van een dergelijke ontheffing moet een afweging van alle betrokken belangen – en dus ook stedenbouwkundige aspecten, privaatrechtelijke aspecten, hinderaspecten zoals vermindering uitzicht en schaduwwerking (wat iets anders is dan daglichttoetreding) en privacy – plaatsvinden.

Reactie

In artikel 14.3, sub c is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het gestelde in artikel 14.2.3 en 14.2.4, sub b. Er is dus sprake van een bevoegdheid.

Bij de overwegingen tot al of niet meewerken aan een bouwaanvraag, worden zowel de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten, als ook de nadelige gevolgen voor het buurperceel meegenomen.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een andere redactie van de regel en wel als volgt:

- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.3 en artikel 14.2.4 voor een bouwhoogte van maximaal 6 meter, indien de helling van het dak van de woning voortgezet of herhaald wordt bij de aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, mits deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding, danwel de bezonning in aangrenzende percelen.

VI. Diversen.

Zienswijze 12

In artikel 18.2 is bepaald dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is welke bouwwerken hiermee worden beoogd.

Reactie

Op de gronden die zijn bestemd voor Waterstaat-Waterkering mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden geplaatst ten dienste van die bestemming, dit betreft voornamelijk bouwwerken ten behoeve van publieke voorzieningen, als een gemaal, lichtmasten, nutsgebouwen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 13

De bestemmingen Tuin, Water en Groen voorzien in de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Niet duidelijk is om wat voor bouwwerken het gaat. Aangezien reclamanten uitzicht hebben op deze bestemmingen vrezen zijn dientengevolge te worden gehinderd in hun uitzicht.

Reactie

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben betrekking op onder meer erfafscheidingen. In artikel 20 van het bestemmingsplan zijn hiervoor de maximale bouwhoogtes aangegeven. De hiervoor opgenomen bouwhoogtes zijn gebruikelijk en leiden niet tot een onevenredige hinder voor reclamanten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Mw. M.M. Giepman-Dullaart en dhr. H.W.M. Giepman.

Zienswijze 1

In het ontwerpbestemmingsplan De Rietvink 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningbouw met een hoogteaccent van 30 meter.

Reclamanten geven aan dat de plaatsing van een hoogteaccent zeker zal leiden tot inkijk en het ontstaan van schaduw in hun tuin.

Zij geven aan dat de nieuwbouw bij het gedeelte van de Oude Trambaan niet hoger mag worden dan er nu staat. Daarnaast moet de afstand tot de achtertuinen aan De Oude Trambaan gehandhaafd blijven.

Reactie

Zie het gestelde onder zienswijze 1, ad b van de heer J. Verhoeff en Zn. VOF, ad b.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 2.

In de Toelichting hoofdstuk 3.2.2 Stedenbouwkundige opzet is onder het kopje De Oude Trambaan opgenomen:

“De Oude Trambaan karakteriseert zich door een vrij breed profiel met een variatierijke groene begeleiding door de achtertuinen van de woningen aan de Koningin Julianaweg. Aan de kant van de Rietvink is eveneens de bebouwing op een redelijke afstand van de as van de weg geprojecteerd en fungeert als afscherming van de drukke weg”.

Reclamanten geven aan dat zij dit graag zo willen houden en het ondersteunt de mening dat er een juiste afstand moet zijn tussen de achtertuinen en de nieuwbouw.

Reactie

Eén van de bepalingen in de bestemmingsregels is, dat de bebouwing binnen één lijn vanaf de Oude Trambaan richting Zaagmolenstraat dient te worden gerealiseerd.

De huidige bebouwing begint nu op 10 meter vanaf de as van de weg. Op grond van bovenvermelde bepaling moet de bebouwing op minimaal 15 meter vanaf de as van de weg worden gerealiseerd. Dit betekent in de praktijk dat ook de nieuwe bebouwing op een redelijke afstand wordt geprojecteerd van de as van de weg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 3.

Door de nieuwbouw aan de J.S. Bachlaan en het Stadskantoor is het grondwaterpeil al gestegen. Bij nog meer bebouwing is het mogelijk dat het grondwaterpeil nog meer zal stijgen. Dit zal in het onderzoek moeten worden opgenomen om schade aan omliggende naden te voorkomen.

Reactie

In de toelichting in Hoofdstuk 5.3 Water, paragraaf 5.3.4 wordt het watersysteem besproken.

Uit de tekst in deze paragraaf blijkt dat het grootste deel van het plangebied bestaat uit polderland. Via het gemaal Rietvink kan het polderwater van de wijk afwateren op de Vliet.

De waterbeheerder zorgt ervoor dat het grondwaterpeil per gemaal op een bepaalde hoogte wordt gehouden. Over het algemeen kan er geen sprake zijn van een waterstandsverhoging of –verlaging, ook niet als er nieuwe woningen worden opgericht. Bij nieuw op te richten woningen wordt, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan en een bouwaanvraag wordt ingediend, is goedkeuring van de waterbeheerder noodzakelijk.

Dit betekent dat er een watertoets plaatsvindt, de relatie tussen en de gevolgen van bebouwing en grondwaterpeil is een van de onderdelen waarop getoetst wordt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. mevrouw H.P. van Bree-Bakker en mevrouw J. Ples-van der Hoeven

Zienswijze.

In het ontwerpbestemmingsplan De Rietvink 2009 heeft het toegangspad langs de twee woonboten wederom een openbare bestemming gekregen.

Reclamanten zouden het toegangspad van de twee woonboten willen betrekken bij de groenvoorziening van de woonboten. Daarmee komt de openbare bestemming van het toegangspad te vervallen.

Reactie.

In de vergadering van 24 november 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het openbare karakter van het pad nabij de Koppels 19 en 21 op te heffen, met uitzondering van het gedeelte van het pad ter hoogte van de aanlegplaats kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer 10979, lang circa 2 meter.

Dit betekent dat het pad de bestemming Tuin krijgt.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het pad, met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van de aanlegplaats kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer 10979, lang circa 2 meter, krijgt de bestemming Tuin.

C. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET PLAN.

Na de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat op een aantal onderdelen aanpassing van het plan noodzakelijk of ten minste wenselijk is.

Het gaat daarbij om zaken als:

- Nadere verduidelijking door middel van een meer heldere formulering;
- Correctie van een aantal feitelijke onjuistheden en/of omissie;
- Correctie van een aantal taalkundige onjuistheden.

C1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING

De plantoelichting heeft ambtshalve een beperkt aantal wijzigingen ondergaan, die met name zien op tekstuele en/of grammaticale verbeteringen. Deze worden niet afzonderlijk weergegeven. Inhoudelijk is de plantoelichting op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast.

Inhoudsopgave.

De inhoudsopgave is naar aanleiding van de aanpassingen in verschillende paragrafen en de completering van de bijlagen geactualiseerd.

§ 1.1 Inleiding

Wijzigingen:

- 1^e alinea, regel 7: Bestemmingsplan wordt bestemmingsplannen
1^e alinea, regel 9: Het eindbeeld wordt Het streven

§ 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Hoofdstuk Nota regels voor Ruimte onder het kopje 'milieu'.

De eerste zin wordt gewijzigd in: Het bestemmingsplan is conserverend van aard.

§ 2.3.2 Algemene bebouwingsregeling

Aan het hoofdstuk Algemene erfbouwingsregeling is een motivering toegevoegd i.v.m. de uniformering van de bouwregels.

Vanwege een verdergaande standaardisering van de regels met betrekking tot de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling, zijn de paragrafen 2.3.2.1 t/m 2.3.2.3 gewijzigd.

§ 2.3.3 Fietsenbergingen

Wijziging: de tekst..zonder ontheffingsprocedure. is afgevoerd.

Indien aan alle voorwaarden wordt voldaan is het bouwen van een fietsenberging mogelijk.

§ 2.3.4 Dakterrassen

Wijziging;

2^e alinea is anders geformuleerd, opdat de tekst beter tot zijn recht komt.

§ 3.2.5 Groenstructuur

In de paragraaf groenstructuur onder het kopje De Vlietpromenade zijn In de laatste alinea tekstuele wijzigingen aangebracht.

§ 6.2.5 Bescherming archeologische resten

In de opsomming is regel b. gewijzigd in: een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 10 m²;

§ 7.3 Bestemmingsregels

- De bestemmingsomschrijving Maatschappelijke-doeleinden-1 is gewijzigd naar Maatschappelijk-1.
- De bestemmingsregel Tuin is gewijzigd, de functieaanduiding (st-wwl) ter plaatse van de functieaanduiding (st-wwl) is een walvoorziening ten behoeve van een woonschipligplaats toegestaan, is toegevoegd
- De bestemming Wonen-1 is gewijzigd en is nu van toepassing op de op de in het plangebied aanwezige appartementencomplexen.
- De bestemming Wonen-2 is gewijzigd en is in dit bestemmingsplan van toepassing op de strook woon-werkwoningen langs de Oude Trambaan / Vinkenborghlaan is voorzien van de bestemming Wonen - 2.

Overzicht “Bijlagen bij de toelichting”

Toegevoegd zijn bijlage 3, 4 en 5.

Zienschwizzennota

De Zienschwizzennota m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan is als losse bijlage toegevoegd.

C2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE PLANKAART

De ambtshalve wijzigingen op de plankkaart zijn beperkt van omvang. Deels betreft het correcties van aangetroffen onvolkomenheden, zoals onbekende aanduidingen of inconsistenties tussen regels, toelichting en plankkaart. Daarnaast is sprake van enkele aanpassingen vanwege voortschrijdend inzicht.

De plankkaart is op de volgende punten aangepast.

- De titel van het kaartblad is gewijzigd om de voortgang van de planprocedure tot uitdrukking te brengen;
- op de plankkaart en in de legenda is de bestemming Detailhandel gewijzigd in Detailhandel-1;
- op de plankkaart is de bestemming Wonen-2 gewijzigd naar Wonen-1;
- op de plankkaart is de bestemming Wonen-1 gewijzigd naar Wonen-2;
- op de plankkaart en in de legenda is de bestemming specifieke vorm van water (spw-bg) opgenomen;
- op de plankkaart en in de legenda is de bestemming functieaanduiding (pg) parkeergarage opgenomen;
- op de plankkaart en in de legenda is de functieaanduiding (st-wwl) opgenomen: een walvoorziening ten behoeve van een woonschipligplaats toegestaan;
- In de legenda is de bestemming Verkeer – Verblijf gewijzigd naar Verkeer – Verblijfsgebied.

C3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE REGELS

De ambtshalve wijzigingen in de regels zijn inhoudelijk beperkt van omvang. Het gaat met name om tekstuele wijzigingen een gelijkvormige opbouw van de tekstencorrecties van grammaticale aard of herstel van omissies. Daarnaast zijn inconsistenties tussen regels e, toelichting en plankaart hersteld.

Algemeen.

De titel van het plandeel Regels is gewijzigd om de voortgang van de planprocedure tot uitdrukking te brengen.

Alle artikelen

Voor elk artikel is/zijn:

- de lay-out gewijzigd, zodat alle artikelen er wat opbouw betreft gelijk uitzien;
- de bestemmingsomschrijving gealfabetiseerd;
- de taalkundige aspecten als meervoud, enkelvoud, leestekens etc. gecorrigeerd en
- de kruisverwijzingen naar andere artikelen, bijlagen of begrippen opgenomen of hersteld.

Artikel 1

De volgende begrippen zijn aangepast/gecorrigeerd verwijderd of toegevoegd:

- Plan;
- Aan- of uitbouw;
- Aanduiding;
- Achtergevel;
- Carport;
- Detailhandel ondersteunende horeca;
- Peil;
- Voorgevel;
- Voorgevelrooilijn;
- Zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk; standaard SVBP overgenomen;
- 2.11 inhoud van een bouwwerk: standaard SVBP overgenomen.

Artikel 3 t/m artikel 16 Bouwregels

- In alle artikelen is de opbouw voor de bouwregels gestandaardiseerd en daarom gewijzigd. De Algemene regels zijn leidend voor de rest van de opbouw van het artikel Bouwregels. De bouwmogelijkheden zijn per doelgroep, dus voor (hoofd)gebouwen, aan-, uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gestandaardiseerd en per doelgroep beschreven.

Hieronder treft u de standaard aan voor bijvoorbeeld artikel 6:

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- e. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

6.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- f. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- g. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- h. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
- i. aan de zijgevel mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen;
 - 3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

6.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- j. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- k. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- l. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 20;

6.2.6 Bebouwingspercentage

- n. Het bouwvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- o. indien op de plankaart geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- p. indien op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;

daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

Artikel 5, 6, 9, 14, 15 en 16 Ontheffing van de Bouwregels

- In alle artikelen is de opbouw en de redactie voor de ontheffingsregels gestandaardiseerd. Dit heeft geleid tot een andere opbouw van de leden.

Artikel 5, 6, 9, 14, 15 en 16 Bebouwingspercentage

- In alle artikelen is de opbouw en de redactie voor het bebouwingspercentage gestandaardiseerd. Dit heeft geleid tot een andere opbouw van de leden.

Artikel 5 Detailhandel-1

5.1 Bestemmingsomschrijving.

- De titel van dit artikel is gewijzigd in Detailhandel-1, conform de standaardregels. Wonen vanaf de 1^e verdieping is toegestaan.

Artikel 6 Gemengd

- 6.2.2 onder c is verwijderd.

Artikel 8 en 9 Maatschappelijk

- 9.1.b verwijderd: ondersteunende horeca ten dienste van maatschappelijke voorzieningen. Deze mogelijkheid was reeds opgenomen in de begripsomschrijving van maatschappelijk.

Artikel 9 Maatschappelijk-1

- 9.1.1 toegevoegd: de bestemming ter plaatse van de functieaanduiding (pg) is een ondergrondse parkeergarage toegestaan van een bouwlaag;

Artikel 10 Tuin

- 10.1.1, sub b is vervallen.
- Toegevoegd is Artikel 10.1.1, sub b: ter plaatse van de functieaanduiding (st-wwl) is een walvoorziening ten behoeve van een woonschipligplaats toegestaan.
- 10.2.3 is gewijzigd, toegevoegd zijn de volgende regels:
 - de fietsenberging moet tegen één van de zijdelingse perceelgrenzen worden aangebouwd;
 - de fietsenberging mag maximaal 1,5 meter uit de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- 10.2.4 is gewijzigd: uitsluitend bij eengezinshuizen met een voortuin van minimaal 5 meter diep mag voor de voorgevel een carport worden gebouwd waarvoor de navolgende bouwregels gelden: de voorwaarden zijn gelijk gebleven.

Artikel 13 Water

- 13.2.2, sub d gewijzigd; alvorens te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 15 Wonen-1

- 15.1.1 is als volgt gewijzigd:
De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen, gestapeld;
 - b. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 16 Wonen-2

- 16.1.1 is als volgt gewijzigd;
De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
op de begane grond:
 - a. wonen;
 - b. kantoren;
 - c. dienstverlenende bedrijven of instellingen met of zonder baliefunctie;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
op de verdiepingen:
 - f. wonen;
 - g. aan huis verbonden beroepen

Artikel 20 Algemene bouwregels

- De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken is in de volgende gevallen gewijzigd:
- erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn 2 meter
- overige erf- en perceelafscheidings 1 meter
- straatmeubilair 3 meter
- verwijderd: schotelantennes.