

Inleiding

Formele vereisten

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp van bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' met bijbehorende stukken van 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is digitaal gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens op de gemeentelijke website. Een gedrukt exemplaar heeft bij de balie van het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Publicatie heeft conform de vereisten plaatsgevonden in de Staatscourant en de Biltsche Courant en tevens is op 16 februari 2015 een informatieavond op de planlocatie geweest in het schoolgebouw van basisschool De Regenboog. Op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn binnen de geldende termijn zeven zienswijzen ontvangen.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen treft u in hoofdstuk 1 aan. In hoofdstuk 2 treft u de wijzigingsnota aan waarin de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

1 Ingediende zienswijzen

De volgende personen hebben binnen de gestelde termijn een zienswijze ingediend:

Nummer	Naam	Verseon nr.	Datum ontvangst
1.		180617	26-02-15
2.		181521	09-03-15
3.		181530	10-03-15
4.		181529	10-03-15
5.		181726	11-03-15
6.			11-03-15
7.		181828	12-03-15

Beantwoording zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Tevens is het gemeentelijk commentaar, waartoe de zienswijzen aanleiding geven, opgenomen.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Zienswijze 1

1. Reclamant is het niet eens met de opgenomen maximale bouwhoogte van 13,5 meter voor de nieuwbouw van de school. Hierdoor wordt zonlicht ontnomen en daalt de waarde van de woning . Ook past deze hoogte niet in de opzet van de wijk. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen naar 9 meter.
2. Reclamant heeft voorts geconstateerd dat het bouwvlak van de nieuwe school 4 meter wordt verschoven richting de Buys Ballotweg. Dit is schadelijk voor de aanwezige kastanjabomen en daarmee de groenvoorziening van de wijk. Daarmee gaat de kwaliteit van wonen achteruit en daalt de waarde van de woning. Verzocht wordt het bouwvlak 4 meter terug te leggen.

Beantwoording gemeente

1. De maximale bouwhoogte van 13,5 is opgenomen ten behoeve van het mogelijk maken van ondergeschikte bouwdelen zoals een dakopbouw voor een liftschacht. De hoofdbouw van de school zal niet hoger worden dan 9 meter. Aangezien de bouwplannen voor de nieuwe school nog onvoldoende concreet zijn, is nog niet duidelijk waar deze hogere bouwdelen exact komen. Derhalve is er in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen om de bouwhoogte van 13,5 meter toe te kennen aan het gehele bouwvlak. Bij nader inzien kan worden gesteld dat deze keuze onbedoeld te ruime bouw mogelijkheden met zich meebrengt. De maximale bouwhoogte zal worden teruggebracht tot 9 meter, waarbij in de regels wordt bepaald dat ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen de bouwhoogte van 9 meter mag worden overschreden tot maximaal 13,5 meter, over ten hoogste 10% van het oppervlak van het bouwvlak. Mogelijke nadelige effecten ten aanzien van zonlicht en waardevermindering worden daarmee voorkomen.
2. In het vigerende bestemmingsplan 'Weltevreden Heemstrakwartier 2003' is geen bouwvlak opgenomen voor op te richten bebouwing. Deze mag derhalve tot maximaal de bestemmingsgrens worden opgericht. De afstand tussen de bestemmingsgrens en het perceel van reclamant bedraagt circa 12,5 meter. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Buys Ballotweg e.o.' is wel een bouwvlak opgenomen. Dit ligt op circa 16,5 meter van het perceel van reclamant. Buiten dit bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. De nieuwe maximaal mogelijke bouw grens komt daarmee juist 4 meter verder van het perceel van reclamant te liggen, in plaats van 4 meter dichterbij. Het klopt dat de huidige bebouwing circa 4 meter dieper ligt dan de opgenomen bouw grens, echter bij het beoordelen van de effecten van het plan dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Daarin treedt zagezegd juist een verbetering op met betrekking tot de minimaal aan te houden afstand tussen het nieuwe schoolgebouw en het perceel van reclamant. Bij het toekennen van het bouwvlak is bovendien rekening gehouden met de aanwezige kastanjabomen, waarnaar onderzoek heeft plaatsgevonden, zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt van het plan is om deze bomen maximaal te sparen. Tenslotte staat het reclamant vrij om gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van planschade, mocht de vrees bestaan dat waardevermindering van de woning optreedt.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Opnemen regeling om binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' ondergeschikte bouwdelen toe te staan tot 13,5 meter over maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak
Verbeelding	Aanpassen maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' van 13,5 meter naar 9 meter

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het aanpassen van de maximaal toegestane bouwhoogte van de nieuwe school van 13,5 meter naar 9 meter.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Zienswijze 2

1. Reclamant is van mening dat de huidige achterpaden bij de woningen die grenzen aan het deelgebied Aeolusweg 14 te smal zijn en dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte grens tussen erf en achterpad. Het tevens aanwenden van de achterpaden voor de nieuwe ontwikkeling is dan ook ongewenst. Verzocht wordt voor de nieuwe woningen een andere oplossing te vinden voor de ontsluiting. Tevens wordt verzocht om, in samenspraak met de omwonenden, de inrichting van de bestaande achterpaden te verbeteren.

Beantwoording gemeente

1. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument voor het regelen van de inrichting of eigendomssituatie van achterpaden. De gemeente deelt de zorgen van reclamant en de overige omwonenden en zal deze dan ook niet naast zich neerleggen. Voorgesteld om over dit onderwerp in gezamenlijk overleg te treden. Dit staat verder los van het bestemmingsplan en is evenmin van toepassing op de daarin opgenomen regeling.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Zienswijze 3

1. De huidige bouwhoogte ter plaatse van het deelgebied Aeolusweg 14 bedraagt maximaal 3,5 meter, waardoor veel lucht en hemellicht aanwezig is in de omliggende tuinen. De voorgestelde goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen doen afbreuk aan de huidige kwaliteit van lucht en hemellicht en zijn met respectievelijk 6 en 10 ook hoger dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande aangrenzende woningen. Deze hoogtes bedragen respectievelijk 5 en 8 meter. Reclamant verzoekt om deze hoogtes ook als maxima te laten gelden voor de nieuwe woningen. Daarmee wordt de kwaliteit van de openheid bewaard.
2. Het straatbeeld aan de Aeolusweg is, komende vanuit de Zepyrusweg, beeldbepalend. Dit kwaliteitsbeeld dient dan ook behouden te blijven. In dat opzicht is tevens wenselijk de nieuwe woningen te voorzien van een voortuin en de voorgevekkrooilijn op 14 meter te leggen. In functioneel opzicht is reclamant het voorts oneens met de constatering dat het verdwijnen van de kinderopvang een positief effect heeft op de directe omgeving. Met name in het weekeinde neemt de overlast juist toe.
3. Reclamant verzoekt de huidige openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de locatie aan de Aeolusweg 14 te behouden. Deze plaatsen worden niet alleen gebruikt voor de kinderopvang, maar ook voor de woningen in de buurt. Daarnaast is het twijfelachtig of het parkeren op eigen terrein in voldoende mate kan worden gerealiseerd en ook daadwerkelijk plaats zal vinden.

Beantwoording gemeente

1. De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, komen voort uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt bij het opstellen van deze randvoorwaarden is geweest dat de nieuwe bebouwing qua typologie passend is op de locatie. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter betreft een ‘standaard’ maatvoering voor twee bouwlagen en een kap en wordt gemeentebreed algemeen toegepast. Daarbij blijft de open ruimte aan de achterzijde voldoende gewaarborgd door opname van een minimaal 15 meter diepe achtertuin.
2. De huidige bebouwing is beeldbepalend voor de splitsing van de Aeolusweg en de Zephyrusweg doordat deze lager is dan de overige bebouwing. De nieuwe bebouwing onderscheidt zich juist door iets hoger te zijn dan de omliggende woningen. Samen met de verspringing in de voorgevelrooilijn en de mogelijkheid van een bouwkundig accent maakt dit de nieuwe woningen eveneens beeldbepalend voor deze locatie. Het ruimtelijke kwaliteitsbeeld is daarmee gewaarborgd.
3. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woningen zijn de normen uit de ASVV 2012 (CROW) aangehouden en de totale parkeerbalans is in een recent uitgevoerd aanvullend verkeerskundig nogmaals afgewogen. In de toelichting is opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien door middel van parkeren op eigen terrein en de aanleg van 4 tot 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel in de openbare ruimte. Om te waarborgen dat deze parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk worden aangelegd, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

opgenomen waarin staat dat het plan in voldoende parkeergelegenheid dient te voorzien. De aanleg van de parkeervoorzieningen is derhalve verzekerd door middel van deze voorwaardelijke bepaling, welke voortkomt uit de toelichting van het besluit van 1 november 2014 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening. De plicht tot het aanleggen van parkeervoorzieningen in het plangebied leidt logischerwijs ook tot het gebruik daarvan. Er is daarmee geen reden om elders in de openbare ruimte te parkeren, los van de genoemde parkeerplaatsen aan de voorzijde van de locatie. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat de parkeerbehoefte van de kinderopvang ter plaatse verdwijnt. Aangezien deze groter is dan de parkeerbehoefte van de woningen, heeft dit een positief effect op de totale parkeerbalans in de omgeving.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Opnemen voorwaardelijke bepaling ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming 'Wonen'. In de bestemming 'Maatschappelijk - 1' zal een soortgelijke bepaling worden opgenomen
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het waarborgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Zienswijze 4

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestaande achterpaden ook zullen worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woningen op de locatie Aeolusweg 14. De bestaande erfdienstbaarheidsregeling voor deze achterpaden is echter specifiek van toepassing op de bestaande woningen en niet bedoeld voor de ontsluiting van de nieuwe percelen. Bovendien zorgen de paden in de huidige situatie al voor overlast door de korte afstand tot de woning en de plaatsing van containers. Reclamant heeft aangegeven geen medewerking te verlenen voor uitbreiding van de erfdienstbaarheid. Verzocht wordt om een alternatief te zoeken voor de ontsluiting van de achterpaden op de openbare weg en daarnaast om te voorzien in een opstelruimte voor de vuilcontainers.

Beantwoording gemeente

1. Zoals eerder aangegeven bij de tweede zienswijze is het bestemmingsplan niet het aangewezen instrument voor het regelen van de inrichting of eigendomssituatie van achterpaden. Ook eventuele erfdienstbaarheden behoren niet in het bestemmingsplan te worden geregeld. De gemeente stelt voor om in gezamenlijk overleg te treden, om zo in samenspraak de meest wenselijke wijze te bepalen waarop de ontsluiting van zowel de bestaande als de nieuwe woningen geregeld kan worden. Ook zal daarbij aandacht uitgaan naar de opstel mogelijkheden voor vuilcontainers.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Zienswijze 5

1. Reclamant verzoekt om het maximaal aantal toegestane woningen in het deelgebied aeolusweg 14 terug te brengen naar 3 tot 4, zodat doorstroomwoningen in 2 categorieën mogelijk kunnen worden gemaakt.
2. Ter verlevendiging van het straatbeeld acht reclamant het wenselijk om sprongen in de goothoogte tot 10 meter mogelijk te maken.
3. Teneinde een optimale plaatsing van zonnecellen op de daken van de nieuwe woningen mogelijk te maken, wordt verzocht om de eis dat de nokrichting parallel aan de naar de weg gekeerde bouwgrens dient te liggen los te laten en de maximaal toegestane dakhelling op 70 graden te stellen. Reclamant streeft in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap naar een energiezuinige woonbestemming binnen het plangebied.

Beantwoording gemeente

1. Het maximum aantal van 5 halfvrijstaande en/of aaneengebouwde woningen is afgestemd op enerzijds de stedenbouwkundige mogelijkheden ter plaatse en anderzijds op de actuele marktvraag naar bepaalde woningtypologieën. Eerder is gesproken over een afwijkingsmogelijkheid tot 6 woningen, dit wordt zowel in stedenbouwkundig opzicht als door de omgeving als een te zwaar programma ervaren waardoor de leefbaarheid in de knel zou kunnen komen. Binnen deze kaders is tevens de realisatie van het genoemde aantal doorstroomwoningen mogelijk.
2. Een goothoogte van 10 meter wordt te fors geacht voor deze locatie, zeker wanneer de maximale bouwhoogte daarbij eveneens zou toenemen. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen komen voort uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor het planvoornemen zijn bepaald. Ten behoeve van een goede beeldkwaliteit, en dan met name in relatie tot het zicht vanuit de Zephyrusweg, wordt de mogelijkheid tot de verruiming van de maximale goothoogte toegevoegd. Voor ondergeschikte bouwdelen wordt aan de voorzijde derhalve een maximale goothoogte van 8 meter toegestaan:
 - t.b.v. een wolfseind;
 - een geveldoortrekking ten behoeve van ‘dakkapel’ of venster-/deurpartij;
 - een geveldoortrekking door middel van een ‘insnijding’ bouwmassa en kapvorm;
3. De vorm en richting van de kavel maken een kaprichting die haaks op de weg staat lastig te realiseren. Een dakhelling van 70 graden is nagenoeg gelijk aan een rechte wand, waardoor het mogelijke volume in de kap leidt tot een te grote massaliteit in verhouding tot het totale volume alsmede tot de omliggende bebouwing. Een dergelijke constructie past niet binnen de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en wordt om die reden niet wenselijk geacht. Het realiseren van zonnecellen is tevens mogelijk binnen de gestelde kaders.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

1. Reclamant is in de veronderstelling dat er concrete plannen bestaan om, behalve Small Society, nog een kinderdagverblijf (KDV) te realiseren binnen het plangebied. Dit is tegen de gemaakte afspraken tussen de gemeente en Small Society ten aanzien van de voorgenomen vestiging op de locatie aan de Buys Ballotweg / Aeolusweg. Dit past ook niet binnen de gemeentelijke ‘Gebiedsvisie Buys Ballotweg’ en de daaropvolgende verfijningslag. Hierin zijn maximale oppervlaktes opgenomen voor de verschillende te realiseren functies, waaronder voor KDV Small Society. Deze oppervlaktes komen niet als zodanig terug in het bestemmingsplan.
2. De bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ biedt volgens reclamant te ruime mogelijkheden en is te onbepaald. Alle vormen van maatschappelijke voorzieningen, zoals die worden onderscheiden in de landelijke RO standaarden alsmede in het gemeentelijke handboek ruimtelijke plannen, zijn toegestaan op basis van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Dit terwijl in de toelichting alleen de basisschool, gymzaal, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en KDV Small Society worden genoemd. Ook worden geen maximale grenzen gesteld aan deze functies. Het mogelijk maken van een dermate ruime regeling correspondeert niet met het concrete plan voor het onderwijscluster en zorgt er tevens voor dat niet handhavend kan worden opgetreden tegen andere dan de gewenste functies. Het ontwerp bestemmingsplan is daarmee in strijd met de rechtszekerheid en de zorgvuldigheid. Derhalve wordt verzocht per gewenste functie een maximum aantal op te nemen van één en deze functies specifiek aan te duiden op de verbeelding.
3. Reclamant is van mening dat het uitgevoerde parkeeronderzoek, zoals opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting, te veel onzekerheden bevat ten aanzien van het geconstateerde tekort aan parkeerplaatsen en de omgang met de illegale parkeerplaatsen. Nader onderzoek naar deze onzekerheden is niet uitgevoerd, hetgeen niet terecht is. Daarnaast is ook de verkeerssituatie niet onderzocht, zodat niet zondermeer kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de bereikbaarheid geen knelpunten worden verwacht. De gebruikte gegevens en daarmee het verkeersonderzoek zijn bovenal niet actueel, te meer omdat het inmiddels gerealiseerde Cruyff Court niet mee is onderzocht. Nader onderzoek dient plaats te vinden.
4. Er bestaat geen behoefte aan een tweede KDV binnen het plangebied. Reclamant geeft in dat verband aan dat een toets of een tweede KDV niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet is uitgevoerd.

Beantwoording gemeente

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nergens gesproken over het mogelijk maken van een andere KDV dan die van Small Society. Het spijt de gemeente als onterecht deze indruk is gewekt, aangezien de planvorming slechts uitgaat van één KDV. Dit betreft de KDV Small Society, waarvoor reeds in 2013 een omgevingsvergunning is verleend. Ook al is deze nog altijd niet gerealiseerd, het mogelijk maken van (nog) een andere KDV is niet aan de orde in de huidige planvorming. Het programma met de vijf genoemde functie zoals opgenomen in de gebiedsvisie en de daaropvolgende verfijningslag is nog altijd van toepassing, met dien verstande dat de daarin opgenomen oppervlaktes globaal waren. Deze oppervlaktes zijn om die reden niet exact doorvertaald naar de bestemmingsplanregeling, aangezien hiermee afbreuk zou worden gedaan aan de nagestreefde flexibiliteit in de gehanteerde systematiek. Uitgangspunt voor de invulling van het onderwijscluster vormen op de actualiteit afgestemde concrete plannen, waarvoor enige flexibiliteit is vereist. Voor Small Society betreft het uitgangspunt de in 2013 verleende omgevingsvergunning, waarin het concrete bouwplan voor de KDV is opgenomen. De daarmee verkregen rechten zijn overgenomen in het bestemmingsplan.
2. De reden dat gekozen is voor een ruime maatschappelijke bestemming is dat de gemeente voldoende mate van flexibiliteit nastreeft in het bestemmingsplan. Aangezien echter duidelijk is dat deze flexibiliteit alleen gezocht zal worden in de realisatie van voorzieningen voor onderwijs, educatie en kinderopvang, acht de gemeente het aanvaardbaar om de in het bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving voor ‘maatschappelijke voorzieningen’ daarop toe te spitsen en op die manier gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant. Voor andere maatschappelijk voorzieningen, zoals genoemd in de RO standaarden, bestaan ter plaatse geen actuele plannen en het ligt evenmin in de lijn der verwachting dat dit binnen de plantermijn van het onderhavige bestemmingsplan wel zal zijn. Derhalve wordt de begripsomschrijving aangepast. Het expliciet maximaliseren van de te realiseren voorzieningen of deze aan een specifieke locatie binnen het plangebied te verbinden, acht de gemeente niet wenselijk. Het is niet haar taak om op een dusdanig detailniveau de kinderopvangmarkt te sturen. Zoals eerder aangegeven wordt gestreefd naar een flexibele regeling die kleine aanpassingen aan de plannen toestaat, met in achtneming van de uitgangspunten uit de gebiedsvisie. Deze regeling biedt ook voor Small Society ruimere mogelijkheden, aanvullend op de door middel van de omgevingsvergunning reeds verkregen rechten die in het bestemmingsplan zijn doorvertaald. De belangen van Small Society zijn daarmee voldoende gewaarborgd en zullen niet boven het algemene belang worden gesteld door het opnemen van beperkingen voor het overige deel van het plangebied.
3. Sinds het uitvoeren van het parkeeronderzoek hebben zich, los van de realisatie van het Cruyff Court, geen grote wijzigingen voorgedaan in het plangebied. Aangezien het Cruyff Court weinig tot geen gemotoriseerd verkeer aantrekt en de verkeerssituatie in 4,5 jaar tijd niet wezenlijk is gewijzigd, worden de resultaten en bevindingen uit het parkeeronderzoek nog als voldoende actueel beschouwd. De genoemde onzekerheden ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden, zoals aangegeven in de toelichting, nader uitgekristalliseerd bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Daarbij wordt de actuele

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

parkeerbehoefte in ogenschouw genomen. Derhalve worden ten aanzien van het aspect parkeren geen belemmeringen verwacht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4. Zoals onder 1. reeds is aangegeven bestaan er geen concrete plannen voor de realisatie van een andere KDV binnen het plangebied, dan de reeds vergunde KDV voor Small Society. Specifieke toetsing van een tweede KDV is dan ook niet aan de orde.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Toespitsen van de begripsbepaling voor ‘maatschappelijke voorzieningen’ op de functies onderwijs, educatie en kinderopvang
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het minder ruim maken van de maatschappelijke bestemming.

Zienswijze 7

1. Reclamant acht de vestiging van het bedrijf Small Society in de woonwijk niet wenselijk, aangezien dit afbreuk doet aan het woonplezier en de leefbaarheid van de wijk en het gebouw detoneert met de omgeving.
2. Het 100% bebouwingspercentage van Small Society betekent dat de benodigde voorzieningen naar het recreatieveld en de groenstroken in de omgeving worden verplaatst. Het bouwvlak voor de school is bovendien ook vergroot in de ogen van reclamant.
3. Reclamant constateert dat het idee van een 'Brede school' niet wordt toegepast. In dat geval zouden alle voorzieningen in het nieuwe gebouw van de school kunnen worden verwezenlijkt, hetgeen voor minder overlast zorgt.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen de zuidelijke begrenzing van de maatschappelijk bestemming, welke ten koste gaat van de openbare ruimte. Deze bestemmingswijziging mist een juridische basis, aangezien deze nooit ter visie heeft gelegen en ook niet mogelijk kan zijn gemaakt door een actualisering van het bestemmingsplan of de beheersverordening.
5. Los van de bouwput van een ander project in de wijk, komen er nu nog twee bouwputten bij. Mochten deze projecten stagneren, dan is dat volgens reclamant slechts voor de leefbaarheid van de wijk.

Beantwoording gemeente

1. Kinderdagverblijf Small Society is op de voorgenomen locatie in het plangebied reeds op 29 januari 2013 mogelijk gemaakt door een projectbesluit en de vervolgens verleende omgevingsvergunning maakt de bouw mogelijk. Eventuele bezwaren tegen de vestiging van Small Society destijds dienden in het kader van de omgevingsvergunning te zijn ingediend. In het onderhavige bestemmingsplan worden de in 2013 verkregen rechten slechts planologisch vastgelegd. Overigens betreft Small Society geen “Bedrijf” conform de in het bestemmingsplan opgenomen begripsbepaling (het bedrijfsmatig vervaardigen of repareren van goederen, dan wel het verrichten van ambachtelijke diensten), maar betreft het een aan onderwijs gelieerde instelling.
2. Zoals onder 1. reeds aangegeven is Small Society reeds in 2013 ter plaatse mogelijk gemaakt, ook het bebouwingspercentage van 100%. In de opgestelde ruimtelijke onderbouwing 'Projectafwijkingsbesluit Kinderdagverblijf Small Society' van 16 februari 2012 is geconcludeerd dat de vestiging van het kinderdagverblijf aanvaardbaar is, en door middel van een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht kan worden gerealiseerd. Eventuele bezwaren hadden in het kader van die procedure ingediend moeten worden. Ten aanzien van het bezwaar tegen het bouwvlak van de school wordt gesteld dat deze juist beperkter is geworden ten opzichte van de vigerende regeling, waar binnen het gehele bestemmingsvlak mag worden gebouwd. In het onderhavige bestemmingsplan is bebouwing alleen maar mogelijk binnen het geprojecteerde bouwvlak, dat kleiner is dan het vigerende bestemmingsvlak.
3. Een Brede School is feitelijk een verzameling instellingen die zich bezighouden met het lesgeven aan en het opvangen van kinderen. Het gaat daarbij dus om onder andere onderwijsinstellingen en kinderopvang, zoals in de onderhavige situatie. In dat opzicht is

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

sprake van een instelling zoals een Brede School, ook al wordt in dit geval gesproken over een onderwijscluster. De clustering van de school en de kinderopvang brengt met zich mee dat de ondersteunende voorzieningen, zoals het parkeren, worden gecombineerd. Daarmee wordt de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

4. Het recreatieveld heeft, net als de parkeerstrook, in de vigerende planologische regeling de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. Zowel het gebruik als recreatieveld en als parkeervoorzieningen zijn hier toegestaan. Het is correct dat in het onderhavige bestemmingsplan de parkeerstrook bij de maatschappelijk bestemming is gevoegd. De juridische basis daarvoor wordt dan ook gelegd door middel van dit bestemmingsplan, dat om die reden ter visie heeft gelegen en waar reclamant nu een zienswijze tegen heeft ingediend. Tot het moment dat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld, geldt nog de vigerende planologische regeling, zoals opgenomen in de beheersverordening 'Weltevreden - Heemstrakwartier 2013'.
5. Er is geen reden om aan te nemen dat de uitvoering van de plannen aan de Buys Ballotweg en de Aeolusweg zullen stagneren. De leefbaarheid van de wijk wordt naar mening van de gemeente juist verbeterd door middel van de realisatie van de nieuwe voorzieningen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”

2 Nota van wijzigingen.

In de Nota van wijzigingen treft u de volgende wijzigingen aan:

- De wijzigingen die als gevolg van een ingediende zienswijze worden doorgevoerd.
- Ambtshalve wijzigingen, dit zijn wijzigingsvoorstellen die ter correctie van omissies in het ontwerp bestemmingsplan of wegens voortschrijdend inzicht tot stand zijn gekomen.

Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen:

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling 1.28 maatschappelijke voorzieningen gewijzigd in: ‘dienstverlenende activiteiten gericht op onderwijs, educatie en kinderopvang’
2. In artikel 3 wordt onder sublid 3.2.1 een bepaling toegevoegd om ondergeschikte bouwdelen toe te staan tot 13,5 meter over maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.
3. In artikel 3 onder lid 3.5 en in artikel 4 onder lid 4.5 wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen ter waarborging van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Verbeelding:

1. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen de bestemming 'Maatschappelijk 1' wordt aangepast naar 9 meter, voor zover deze in het ontwerp bestemmingsplan 13,5 meter bedraagt.

Ambtshalve wijzigingen

- Het aantal woningen dat op basis van het bestemmingsplan mag worden gebouwd wordt gemaximeerd op 5.
- Op diverse plaatsen wordt in de tekst verwezen naar: ‘het vigerende bestemmingsplan Weltevreden Heemstrakwartier 2003’. Inmiddels is de beheersverordening “Weltevreden - Heemstrakwartier 2013” op 19 februari 2015 vastgesteld. De verwijzingen worden aangepast.
- Hoofdstuk 5 van de toelichting gaat in op de economische haalbaarheid, dit hoofdstuk wordt wegens veranderende omstandigheden aangepast.

Zienswijzennota “Buys Ballotweg e.o.”