

Proces

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 januari tot en met 4 maart 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die zienswijze termijn hebben nagenoeg alle direct omwonenden middels een zienswijze gereageerd op dit ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is nog een zienswijze van een andere omwonende en een reactie van de Brandweer Hollands Midden ingekomen.

Leeswijzer

Hieronder leest u thematisch een beschouwing van alle ingekomen zienswijzen. De volgorde van de bespreking is:

1. Geen woonbebouwing toevoegen
2. Bebouwingsmogelijkheden
 - Breedte sloot
 - Beschouwing van de zienswijzen op de regels
3. Communicatie
4. Asbest
5. Brandveiligheid
 - a. Primaire bluswatervoorziening
 - b. Wonen voor zorg

1. Geen woonbebouwing toevoegen

Samenvatting

Reclamanten verwijzen naar de beantwoording van zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde kom Waddinxveen' als vastgesteld in 2007. In deze beantwoording wordt ten aanzien van de locatie gesteld dat 'het een fraaie groene plek aan de rand van de wijk betreft die voor omwonenden belangrijk is' en dat 'het niet de bedoeling van het gemeentebestuur is om verder nieuwe mogelijkheden voor woningbouw te creëren'. Reclamanten stellen dat het perceel bestemd is voor woondoeleinden met één woning inclusief erf en tuin om zodoende het woongenot van omwonenden te waarborgen. Zij duiden op deze teksten en geven hiermee aan dat deze eerdere toezeggingen met de nieuwe ontwikkeling niet nagekomen worden. De beleidsdocumenten, waarnaar in de beschouwing van het vooroverleg wordt verwezen, zijn niet duidelijk in de zin dat hier wel gebouwd zou mogen worden. Reclamanten wensen expliciet geen extra bebouwing op de 'schapenweide'. Hoewel er gesproken is over een eventuele invulling is en blijft dit de houding van reclamanten ten opzichte van dit plan.

Beschouwing

Het klopt dat met het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen gekozen is voor de planologische mogelijkheid voor één woning. De motivering voor die afweging blijkt mede uit de nota van beantwoording zienswijzen behorende bij dat bestemmingsplan. Destijds is er met het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen voor gekozen om de voormalige agrarische functie te wijzigen naar het feitelijke gebruik. De uitoefening van een agrarische functie was en is door de ligging van het perceel in de woonwijk Plasweg praktisch onmogelijk geworden.

Ook toen bestond de wens om hier meerdere woningen te maken. In het kader van dat bestemmingsplan is dat ook afgewogen. De gewenste ontwikkeling van de woningen was destijds echter onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd en mede naar aanleiding van zienswijzen over Plasweg 6 is er voor gekozen om geen juridisch-planologische mogelijkheid voor extra woningen op te nemen.

De gemeenteraad heeft in de door haar op 3 oktober 2012 vastgestelde structuurvisie nieuwe kaders aangereikt voor invulling van het plangebied. Het planinitiatief is met dit vastgestelde beleid in overeenstemming. Op pagina 34 van die Structuurvisie staat dit gebied genoemd bij de lopende projecten. De eigenaar van Plasweg 6 heeft een verzoek bij de gemeente ingediend voor de ontwikkeling naar woningbouw op dit perceel. Gezien de ligging en de samenhang met de omliggende woonwijk is een ontwikkeling naar woningbouw passend op deze locatie. Met dit plan wordt de structuur van de Plasweg voortgezet. Door de grote kavels en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd zal het perceel een groene uitstraling behouden. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan, de ligging is er dan ook geen reden om een ontwikkeling van drie woningen, waarvan een vervangend op dit grote perceel niet toe te staan. Met reclamanten zijn wij van mening dat dit plan het wooncomfort van met name de direct

omwonenden kan wijzigen en wellicht wordt verkleind ten opzichte van de “schapenweide”. Wel menen wij met dit plan een duurzame invulling te hebben welke past bij het karakter van het gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Bebouwingsmogelijkheden

Breedte sloot – sloot tussen Plasweg 6 en Nicolaaserf

Zienswijze 1.

Hoewel het bestemmingsplan een brede sloot lijkt aan te geven wordt aangegeven dat deze sloot alleen ter hoogte van Plasweg 6a zo breed is. Bij Otto-erf 25 is die smaller. Er wordt voorgesteld om de sloot te verbreden. Daarnaast wordt voorgesteld om een sloot te realiseren bij het Nicolaaserf ter afscheiding van het terrein.

Zienswijze 2.

We pleiten er voor dat de bestaande sloot aan de zijde van Plasweg 6a en voor onze woning ook daadwerkelijk wordt verbreed tot circa 4 meter op de waterlijn zoals in de tekening is aangegeven en vervolgens ook langs de zijde van het Nicolaaserf met dezelfde breedte wordt door getrokken en wordt aangesloten op een bestaande sloot, zodat er stroming in het water gewaarborgd blijft en er geen “dood” water ontstaat. Het verzoek is dit in het bestemmingsplan als verplichting tot realisatie vast te leggen.

Beschouwing

De grens van dit bestemmingsplan valt samen met het kadstrale perceel. De ene helft van de sloot is eigendom van initiatiefnemer en de andere helft is in eigendom van de aanwonende particulier en de gemeente. De breedte van de sloot is aan de zijde van de Plasweg groter dan aan de zijde van het Nicolaaserf.

Een gedeelte van de sloot is gelegen in bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen en een gedeelte in dit (ontwerp)bestemmingsplan. Binnen beide regelingen kunnen er naast water ook groenvoorzieningen gerealiseerd worden. Voor de waterhuishouding is de sloot niet noodzakelijk. Wel zal bij demping van de sloot compensatie plaats moeten hebben. Binnen de bestemming is een sloot mogelijk. Een sloot ter afscheiding van het Nicolaaserf is volgens de regels van het bestemmingsplan niet onmogelijk. Het is echter niet voorgeschreven, omdat vanuit de waterhuishouding een sloot aldaar niet noodzakelijk is. Hierom is er voor gekozen om de aanleg van de sloot niet te verplichten. Wel geldt dat een (brede) sloot een mooi aanzicht kan geven en kan bijdragen aan een fraaie overgang met het Nicolaaserf. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen geen sloot te zullen maken.

Het is geen noodzakelijk gevolg dat een doodlopende sloot, ‘dood water’ geeft. Het kan zijn dat een doodlopende sloot ‘dood water’ bevat, maar ‘dood water’ is van veel factoren afhankelijk. Het plan is eerder voorgelegd aan de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) en zij heeft geen reactie gegeven over de doodlopende sloten. Naar aanleiding van de zienswijze is er specifiek op dit onderwerp navraag gedaan.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard streeft er wel naar om sloten met elkaar te verbinden. Voor dit water is dat niet noodzakelijk. Wel dient een doodlopende sloot voldoende diepte te hebben en 1,80 meter op de waterlijn te meten.

In verband met deze zienswijzen is dit voorgelegd aan de waterbeheerder en zij delen deze mening.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.1. Tuin – toegestane bouwwerken

Zienswijze

In plaats van het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wensen bewoners bouwwerken tot per kavel maximaal 2 open constructies van maximaal 3 lang x 2 breed * 2,5 hoog, dit zonder zijwanden of overkapping. Gedacht kan worden aan schommel of klimrek.

Beschouwing

In het bestemmingsplan worden in de bestemming Tuin geen bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken opgenomen, anders dan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bij recht is toegestaan. Dit is in lijn met de jurisprudentie die is ontstaan over vergunningvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht. Er is anders dan het opnemen van de bestemming Tuin vanuit een goede ruimtelijke ordening geen mogelijkheid om dat gedeelte een andere passende bestemming te geven om het achtererfgebied te verkleinen. De bestemming Tuin blijft gehandhaafd om aan te geven op welke wijze de gemeente wenst dat dit gebied gebruikt gaat worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.1. Tuin – erfafscheiding tot 1,5 meter

Zienswijze

Met het oog op het uitzicht is het gewenst dat de erfafscheidingen niet hoger worden dan 1.50 meter. Wij verzoeken art 3.2.1. lid b in die zin aan te passen.

Beschouwing

In Nederland en in Waddinxveen is het gebruikelijk dat mensen hun achtertuin bij de woning mogen afschermen met een omheining / erfafscheiding. Dit is ook opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

Het afschermen van de achtertuin middels een erfafscheiding willen wij mogelijk maken. Nu het gedeelte hier aangeduid als tuin is gelegen in een gedeelte dat in functionele relatie staat tot het hoofdgebouw is die afscherming mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.1.a. voorgevel

Zienswijze

De voorgevel dient in lijn te zijn met de voorgevel van het hoofdgebouw Plasweg 6a met een maximale variatie van 1,5 meter erachter.

Beschouwing

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing zich moet bevinden. Dit gaat zowel om het hoofdgebouw als de (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken. Door dit bouwvlak op te nemen is de bebouwing voldoende geconcentreerd en staat het niet te ver naar achter of naar voren. Met dit bouwvlak is aansluiting gezocht bij Plasweg 6a voor de voorzijde van het bouwvlak. Ook is het 'verspringen' van de voorgevel beschouwd. Plasweg 4 ligt twintig meter verder van de Plasweg dan Plasweg 6a. De achterzijde van het bouwvlak is bepaald ten opzichte van het Nicolaaserf 25 meter vanaf de voortuin. Er resteert dan nog een gebied dat ongeveer 50 meter breed is om –onder voorwaarden- bebouwing te realiseren.

Een verdere beperking van het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundige overweging niet noodzakelijk. Het verspringen van de voorgevel geeft een 'speelse' invulling aan het lint. De kavels zijn diep genoeg om de eigenaren zelf de diepte van de voortuin te laten bepalen. Wel willen we een maximale maat toevoegen aan de verspringen. Die maat is 10 meter vanaf de Plasweg-grens van het bouwvlak. Hierdoor is er voldoende ruimte om te verspringen en is de plaats van het hoofdgebouw niet helemaal vrij. Dit laatste komt de rechtszekerheid ten goede.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De verspringing in de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter.

5.2.1.c. aantal woningen

Zienswijze

Wij achten de beschrijving in artikel 5.2.1 lid c niet correct aangezien ook wordt gesproken van drie woningen die maximaal kunnen worden gebouwd, terwijl de plankaart slechts één bouwvlak aangeeft.

Beschouwing

In de regels staat het maximum aantal woningen, drie, beschreven. Volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen is het niet vereist dat elke woning een eigen bouwvlak krijgt. Voor dit bestemmingsplan waarin het aantal woningen ook twee of een kan zijn, is een bouwvlak per woning ongewenst als dit al mogelijk is. Een maximum van drie woningen achten wij inpasbaar op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.1.d. volume bebouwing

Zienswijze

Bij drie bouwpercelen is een maximale inhoud van 2000 m3 per woonhuis (excl. bijgebouwen) bijzonder groot en leidt tot een kolossale pontificale bebouwing; in bijlage 2 bij de zienswijze is een voorbeeld gegeven van een (hoger dan hier toegestaan) huis met een inhoud van 2000 m3 uit de omgeving van Wassenaar (bron: Funda.nl). Dat is niet reëel of gewenst. Ergo bij de indeling in drie percelen dient de maximale inhoud beperkt te worden tot 1500 m3 (voor de referentie qua afmetingen: dat is tweemaal zo groot als Plasweg 6A).

Beschouwing

De woningen die op de kavel gerealiseerd kunnen worden zijn groot. Groter dan de direct aangrenzende panden. Dit is wat deze kavels anders maakt dan andere kavels en dat er relatief weinig woningen op dit kavel gebouwd worden.

Het perceel Plasweg 6 kent een grootte van circa 8.100 m2. De grootte van dit kavel aan de rand van de bebouwde kom is niet uniek, maar komt weinig voor. De planologische mogelijkheid voor 2.000 m3 op dit kavel gecombineerd met een goot van 4,5 meter en een bouwhoogte van 11,0 meter maakt dat er voor Waddinxveense begrippen grote huizen gebouwd kunnen worden. De grootte van het kavel en de ligging op voldoende afstand van de omliggende woningen langs de Plasweg en het Nicolaaserf maakt dat woningen van deze grootte inpasbaar zijn.

Als voorbeeld wordt er een woning in Wassenaar getoond. Die woning heeft een grootte van 2000 m3 op een kavel van 1.732 m2. Voor wat betreft de maat op de Plasweg 6, zijnde 2.000 m3 op 2.700 m2 sluit dit redelijk aan. De maat in verhouding tot de oppervlakte is aanvaardbaar. De locatie van de woningen aan de rand van een woonwijk is passend voor grotere, of zelfs ronduit grote, woningen. Wij zijn van mening dat dit soort grote woningen juist aan de randen van de woonwijken gesitueerd kunnen worden, dit vermindert de druk op het buitengebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.1.d. Oppervlakte bebouwing

Zienswijze

Er wordt aangegeven dat maximaal 35 % van het bouwperceel mag worden bebouwd (art. 5.2.1. onder d). Dat zou neerkomen op maximaal ruim 2.800 m2 bebouwing. Dat achten wij volledig buiten proporties ten opzichte van andere woningen langs de Plasweg, ook als dit over drie woningen wordt verdeeld. Wij verzoeken dit terug te brengen tot 250 m2 bebouwing per woning.

Beschouwing

De woningen die op de kavel gerealiseerd kunnen worden zijn groot. Groter dan de direct aangrenzende panden. Dit is wat deze kavels anders maakt dan andere kavels en dat er relatief weinig woningen op dit kavel gebouwd worden.

Het perceel Plasweg 6 kent een grootte van circa 8.100 m². De grootte van dit kavel aan de rand van de bebouwde kom is niet uniek, maar komt weinig voor. De planologische mogelijkheid om 35 % van een bouwperceel te bebouwen is niet uitzonderlijk, de meeste woningen kennen een hoger bebouwingspercentage. De grootte van de kavel maakt dat er veel oppervlakte bebouwd mag worden. Reclamant stelt dat er 2.800 m² aan 'footprint' mogelijk is. Een beperking tot 250 m² willen wij evenwel niet opleggen. Wel zijn wij van mening dat het percentage van 35 % van toepassing moet zijn op het bouwvlak. Hierdoor wordt de oppervlakte aan bebouwing beperkt tot 35 % van ongeveer 4.000 m². Binnen die oppervlakte is het goed mogelijk om een woning van de maximale grootte inclusief de bebouwing te realiseren.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het percentage voor het te bebouwen oppervlakte wordt beperkt tot het bouwvlak. Bouwperceel wordt bouwvlak.

5.2.1.f. bouwhoogte

Zienswijze 1.

Destijds is overeengekomen een maximale nokhoogte van 9 meter in plaats van de nu opgegeven 11 meter; dit dient derhalve te worden aangepast (zie ook de tekening van Dhr. Van den Berg zelf in bijlage 1, daar staat dit exact aangegeven en is zo overeengekomen).

Zienswijze 2.

Eerder is door de ontwikkelaar aan reclamant een goothoogte voor dit plan gepresenteerd van 9 m. We zien dat deze maat nu is verhoogd naar 11 m. (art. 5.2.1 onder f) en verzoeken dit terug te brengen naar de eerder afgesproken 9m om de afscherming van het uitzicht te beperken.

Beschouwing

In de regels van het bestemmingsplan is een nok- ofwel bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De bouwhoogte is (evenals de goothoogte) gelijk aan die in het plan 't Suyt. De nieuwe woningen aan de Plasweg zijn bestudeerd op de stedenbouwkundige inpassing aan plan 't Suyt. Met die maten is ook hier rekening gehouden. Door de keuze van goot- en bouwhoogte wordt de inpassing in de omgeving als aanvaardbaar gezien.

Mede van belang is dat de woningen zijn gelegen op grote kavels, er voldoende afstand is tussen deze woningen en de bestaande woningen en dat deze woningen ook een behoorlijk volume mogen hebben. Met deze maat wordt een passende stedenbouwkundige invulling gegeven aan dit gebied. De goothoogte bepaalt mede dat er qua beleving voldoende lucht en licht tussen de hoofdgebouwen zit en dat geen aaneengesloten muur van bebouwing ontstaat. Dit vinden wij op deze wijze ook passend ingevuld. Een en ander is afhankelijk van de definitieve invulling. De marktpartij geeft aan dat de overlegde tekening niet als overeenkomst bedoeld is. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de gemeenteraad (en niet de marktpartij) het primaat van de ruimtelijke ordening heeft en de kaders bepaalt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.1.i tien meter vrijhouden

Zienswijze

In concreto is destijds opgegeven en overeengekomen (zie bijlage 1) een minimale afstand tussen de meest zuidwestelijke bebouwing en Plasweg 6A van 10 meter uit de perceelgrens; hoewel in de tekening behorende bij het bestemmingsplan een groenstrook is weergegeven kan niet worden beoordeeld of deze 10 meter inderdaad van toepassing is; graag een bevestiging hiervan; tevens is aangegeven dat een eventueel bijgebouw niet in dit gedeelte geplaatst zal worden; ook daar graag een bevestiging van.

Beschouwing

In de groenstrook, bestemming Tuin, is geen bebouwing mogelijk ,anders dan de bebouwing die mogelijk is op grond van de Wabo. Ingevolge de Wabo zijn de bouwrechten niet verder te beperken dan nu gedaan is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.1.i. diepere doorzichtvlakken

Zienswijze

Daarnaast zijn omwonenden van mening dat er diepere "doorzichtvlakken" met tuinbestemming moet komen, ergo de achtergrens van het bouwvlak richting het Nicolaaserf mag niet voor meer dan 40% volgebouwd worden. Dit bewerkstelligt dat qua zicht vanaf het Nicolaaserf er nog enige openheid blijft gehandhaafd.

Beschouwing

Vooropgesteld wordt dat de achtergrens van het bouwvlak op ruim 25 meter van de voorgevel van de woningen aan het Nicolaaserf liggen. De afstand tussen de woningen achten wij daarmee passend en er zal voldoende openheid blijven. In de regeling is een maximum bebouwingspercentage van 35 % opgenomen. Hierdoor blijft 65 % van het terrein onbebouwd, dit tezamen maakt dat er op dit perceel veel meer dan op andere woonpercelen openheid zal zijn. Op grond van de Wabo kunnen vergunningvrij wel gebouwen en bouwwerken geplaatst worden. De wens van de wetgever is steeds meer flexibiliteit aan de grondeigenaar/ gebruiker te geven. Door de plaatsing van die gebouwen en erfafscheidingen kan de openheid op plaatsen op de percelen wel beperkt worden. Indachtig de regelingen uit de Wabo en het bestemmingsplan zijn wij van mening dat deze woningen, zelfs in de maximale maat goed inpasbaar zijn en dat er voldoende openheid behouden blijft.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.2.b tien meter vrijhouden

Zienswijze

Zie opmerkingen hierboven betreffende 5.2.1.i

Beschouwing

Hier wordt verwezen naar de beantwoording van 5.2.1.i

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.2.2.e. nokhoogte bijgebouwen maximaal 5 meter

Zienswijze

De maximale nokhoogte zal 5 meter bedragen, zoals eerder aangegeven.

Beschouwing

De hoogte van de bijgebouwen wordt met een meter verlaagd. Een bouwhoogte van 5 meter laat de mogelijkheid voor een kap op het bijgebouw en hierdoor is het gebruik van de 'verdieping' op het bijgebouw niet, althans minder, te verwachten. Ten overvloede de maximale maat voor bijgebouwen in de Wabo is ook 5 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.1. en 5.2.3. erfafscheiding

Zienswijze

Het is de wens van de omwonenden om de erfafscheiding aan de achterzijde (grenzend aan het Nicolaaserf) en naar de zuidwestzijde, niet hoger dan 1,70 meter te maken en in uitvoering deels

gemetseld met een rasterwerk ertussen, dan wel "groen", zoals eerder opgegeven. Zie ook de opmerking onder "algemeen" over een sloot alhier.

Beschouwing

In Nederland en in Waddinxveen is het gebruikelijk dat mensen hun achtertuin bij de woning mogen afschermen met een omheining / erfafscheiding. Dit is ook opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

Een sloot is niet onmogelijk gemaakt, maar die sloot willen wij niet verplicht stellen, zie mede de beantwoording onder artikel 3.2.1. Het afschermen van de achtertuin middels een erfafscheiding willen wij mogelijk maken. Nu het gedeelte hier aangeduid als tuin is gelegen in een gedeelte dat in functionele relatie staat tot het hoofdgebouw is die afscherming mogelijk. Wel tekenen we aan dat het gebied Nicolaaserf openbaar gebied is en aan de Plasweg welstand van toepassing is. Hier moet ons inziens een meter vrijgehouden worden om een erfafscheiding van 2,0 meter mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid gecreëerd om de omheining op de erfgrans te zetten, dit maakt de laatste meter tuin bruikbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.3.1.b muur van bebouwing

Zienswijze

Deze afwijking is NIET akkoord; zie het gestelde onder 5.2.1. i plus daarnaast het uitgangspunt dat er geen "muur" van bebouwing moet worden geplaatst. In het algemeen zal de onderlinge afstand tussen de nieuw te bouwen woningen minimaal ca. 15 meter dienen te zijn.

Beschouwing

Vooropgesteld wordt dat het kavel ongeveer negentig meter breed is. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw maximaal 3 x 15 meter mag zijn. In het geval er minder dan drie woningen gebouwd worden dan kan het college onder voorwaarden de breedte van de woningen aanpassen naar twintig meter. Dit maakt dat de hoofdgebouwen ongeveer de helft van de breedte van de kavel mogen innemen. De kavel is 90 meter breed en er mag bij recht 45 of 40 meter bebouwd worden. Dit maakt dat er qua beleving voldoende lucht en licht tussen de hoofdgebouwen zit en dat geen aaneengesloten muur van bebouwing ontstaat. Een en ander is afhankelijk van de definitieve invulling. Nu is de regeling zo dat deze aan beide zijden toegepast kan worden, dit wordt gewijzigd in een enkelzijdige toepassing. Dit maakt dat er –ook na een eventuele afwijking- minder sprake is van een muur van bebouwing.

Er wordt aangetekend dat het zicht van Plasweg op de wijk Zuidplas geborgd is bij de doorlopende sloten, zoals die in ieder geval bestaat tussen Plasweg 6 en Plasweg 6a. Met een gevelbreedte van maximaal 45 meter kan het niet anders zijn dat er voldoende lucht en licht tussen de woningen zal bestaan. Opgemerkt wordt dat vergunningsvrij bouwen en de tuininrichting de doorzichten kunnen beperken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Zienswijze

Om het doorzicht nog enigszins in stand te houden, wordt verzocht vast te leggen in het bestemmingsplan dat tussen de woningen stroken van minimaal 15m onbebouwd dienen te blijven en artikel 5.3.1. a lid 1 en lid 2 te laten vervallen.

Beschouwing

Voor de beschouwing wordt verwezen naar het voorstaande onder 5.3.1.b.

Conclusie

Zie conclusie onder 5.3.1.b.

5.3.1.c bouwvlak 35 % (en niet perceel)

Zienswijze

Deze afwijking is NIET akkoord; het bouwvlak (en niet het bouwperceel) mag maximaal 35 % bebouwd worden.

Beschouwing

Wij zijn van mening dat de geboden mogelijkheid tot het bouwen van 35 % van het perceel tot een te grote oppervlakte aan bebouwing kan leiden. Overeenkomstig het gedane voorstel wordt het bebouwingsoppervlakte en het percentage genomen van het bouwvlak. Binnen die oppervlakte is voldoende te realiseren. Daarnaast sluit dat beter aan bij de systematiek van het bestemmingsplan om enkel het gedeelte bestemd voor wonen te bebouwen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

8.1 Algemene gebruiksregels - geluidsoverlast

Zienswijze

Voeg toe beperking van geluidsoverlast conform het geldende in een rustige woonomgeving.

Beschouwing

De productie van geluid (behorende bij de bestemming wonen) is niet iets dat met een bestemmingsplan wordt geregeld. Met de bestemming wonen is een bestemming gekozen die passend is in de omgeving en een bestemming die relatief weinig overlast zal bezorgen. De mate van te verwachten geluidsoverlast is daarmee min of meer bepaald. Het tegengaan van geluidsoverlast is bij andere regelingen, zoals de Algemeen Plaatselijke Verordening, geregeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

9 algemene afwijkingregels

Zienswijze

Een min of meer toegestane afwijking van 10 % oppervlakteafwijking is onacceptabel veel bij een aangegeven riante bebouwingsruimte. Verzoeken e.e.a. aan te passen in maximaal 5 % en NIET in de richting van de "gevelbreedte" (ofwel parallel aan de Plasweg).

Beschouwing

Gegeven de ruime bouwvlakken en de daarmee ontstane bebouwingsruimte is een aanpassing van de afwijking van 10 % naar 5 % gewenst. Normaliter is de 10 % opgenomen in bestemmingsplannen. Nu de maten in dit plan groot zijn, is de absolute afwijking hierdoor ook groot. De gevelbreedte van de Plasweg wordt uitgesloten van de afwijking. Hiervoor is in artikel 5.3.1.b al een separate mogelijkheid geboden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

10.1 algemene wijzigingsregels

Zienswijze

Verzocht wordt dit artikel terug te brengen naar afwijkingen van maximaal 1 meter en 5% van het oppervlakte; gezien de reeds ruime bouwvlakindicaties is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid overbodig en wordt gezien als achterdeur tot uitbreiding.

Beschouwing

Gegeven de ruime bouwvlakken en de daarmee ontstane bebouwingsruimte is een aanpassing van de afwijking van 10 % naar 5 % gewenst. Normaliter is 10 % opgenomen in bestemmingsplannen. Nu de maten in dit plan groot zijn, is de absolute afwijking hierdoor ook groot. De maat wordt aangepast tot een meter voor de maat en 5 % voor de oppervlakte. Opgemerkt wordt dat de wijzigingsregels een relatief zware procedure met een dubbele ter inzage legging is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

11.1. Overgangsbepaling

Zienswijze

Genoemd artikel heeft waarschijnlijk betrekking op het reeds bestaande woonhuis al dan niet in combinatie met de aanwezige aardappelschuur. Naar de mening van de omwonenden is het akkoord indien na verwijdering van de aardappelschuur het vervangende woonhuis voldoet aan het gestelde in artikel 5.2.1 (en dat is ruimer dan nu in dit artikel staat; immers de bungalow is qua inhoud klein; vergroting met 10% komt nog niet in de buurt van 5.2.1)

Beschouwing

De overgangsbepalingen zijn verplicht voorgeschreven in 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Hiervan mag met uitzondering van het percentage in lid 2 niet worden afgeweken. In dit kader zien wij geen redenen om hiervan af te wijken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

11.2 Overgangsbepaling

Zienswijze

Artikel 11.2 lid a biedt de ruimte de bestaande schuur achter de bestaande woning te handhaven. Dat achten wij ongewenst aangezien die schuur niet meer past in deze woonomgeving. Wij verzoeken dit artikel te laten vervallen of anders in elk geval het handhaven van de schuur te voorkomen.

Beschouwing

De overgangsbepalingen zijn verplicht voorgeschreven in 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Hiervan mag met uitzondering van het percentage in lid 2 niet worden afgeweken. In dit kader zien wij geen redenen om hiervan af te wijken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Communicatie

3.1

Samenvatting

Reclamanten zijn verbaasd dat dit bestemmingplan afwijkt van het laatste voorstel van de marktpartij van 16 september 2014 en ons antwoord daarop per email 28 september 2014 (met CC aan wethouder Kroes; wij mogen aannemen dat deze informatie langs geëigende kanalen het gemeentebestuur en ambtenaren bereikt). Het moet gezegd dat de werkwijze met wederom een ander Bestemmingsplan dan in feite informeel eerder was overeengekomen enigszins als irriterend wordt ervaren; immers er is veel communicatie en interactie geweest op een constructieve manier; de reactie van de omwonenden is ook constructief geweest maar wel op basis van het uitgangspunt dat niet voortdurend nieuwe proefballonnen worden opgelaten en grenzen worden opgerekt zoals nu gedaan is.

Beschouwing

Vooropgesteld wordt dat de email van de omwonende over het plan van de marktpartij bekend is bij de gemeente. Naar aanleiding van die email is nog contact opgenomen met degene die de email verzonden heeft. Het voorlopige ontwerp dat gepresenteerd is aan de omwonenden is ook aan de gemeente aangeboden. De gemeente heeft dit beoordeeld als een der mogelijkheden en mede op basis hiervan is een regeling bedacht die passend is bij de situatie aan de Plasweg maar ook passend bij de systematiek van de wet en de Waddinxveense bestemmingsplannen. Mede op verzoek van de omwonenden is de goothoogte aangepast, waarbij voor de nok aansluiting is gezocht bij het nieuwbouwplan aan de overzijde van de Plasweg (Plan 't Suyt). Ten laatste is flexibiliteit toegevoegd om de toekomstige gebruiker de mogelijkheid te geven om het perceel –binnen kaders- op eigen wijze in te richten. Dit maakt dat de getoonde schets afwijkt van de verbeelding.

Hier willen wij aangeven dat het constructief meedenken en de bereidheid van de omwonenden gewaardeerd is. Wij menen dat dit (in onze ogen verbeterde) plan niet zonder hulp van de omwonenden had voorgelegen. De leidende rol die de bewoner van Plasweg 6A heeft genomen is als plezierig ervaren.

Het is de rol van de gemeente om op een gegeven moment een keuze te maken. Uiteraard tracht en hoopt de gemeente zo veel mogelijk partijen hier te verenigen. Hoewel partijen elkaar behoorlijk zijn genaderd, is er nog geen consensus tussen partijen. Wij menen wel dat het plan nu zo is dat het ter vaststelling kan worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

4 Asbest

Zienswijze

Uit de MER toelichting (Bijlage Ia) blijkt nergens dat het dak van de huidige "aardappelschuur" asbest zou kunnen bevatten (hoewel dat wel waarschijnlijk is). Verzocht wordt dit aspect (incl. correcte asbestverwijdering) toe te voegen.

Beschouwing

De MER (milieueffectrapportage) is niet het instrument om (verwijdering van asbest) mee te onderzoeken of te onderbouwen. De verwijdering van asbest maakt onderdeel uit van slopen. In het kader van onder meer het Bouwbesluit en het Asbestverwijderingsbesluit is de verwijdering van asbest geregeld. Dan zal een asbestinventarisatierapport moeten worden overlegd. Het maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan en de daarbij behorende procedure.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5 Brandveiligheid

6.1

Zienswijze

Op 26 januari 2015 heeft de Brandweer Hollands Midden vanuit de gemeente Waddinxveen het herziene bestemmingsplan Plasweg 6 ter beoordeling ontvangen. Dit plan is herzien omdat er minder woningen bebouwd gaan worden ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Binnen het plan kunnen naast de reguliere woningen ook woningen voor zorg gerealiseerd gaan worden. Voor woningen met zorg gelden specifieke eisen voor de opkomsttijden voor de Brandweer, deze eisen zijn zwaarder dan reguliere woningen. De mogelijkheid binnen het bestemmingsplan voor wonen met zorg is in de beoordeling meegenomen.

Voor de bouwwerken binnen het plan geldt grotendeels de zorgnorm van 8 minuten (woonfuncties). Binnen het bestemmingsplan zijn echter ook andere zwaardere functies (wonen voor zorg) mogelijk waarbij de zorgnorm in plaats van 8 minuten 6 minuten zal bedragen. De brandweer kan op deze locaties niet aan de wettelijke gestelde criteria voldoen. Indien er wonen voor zorg gerealiseerd gaat worden op deze locaties adviseren wij de gemeente Waddinxveen om in het bestemmingsplan aanvullende brandveiligheidsmaatregelen te eisen voor deze specifieke functie (wonen voor zorg). Hierbij kan bijvoorbeeld aan een woningsprinkler worden gedacht.

Beschouwing

Wij zijn van mening dat binnen dit bestemmingsplan de functie wonen met zorg passend is. Dat de brandweer niet tijdig aanwezig is, is een aspect dat bij deze keuze is meegenomen. De hoeveelheid woningen (maximaal drie, waarvan een vervangende nieuwbouw), de passende invulling op dit kavel en de grootte van de woningen maakt dat wij dit niet willen uitsluiten. Wij zijn van mening dat er in het geval wonen met zorg andere maatregelen zoals een woningsprinkler voldoende aan de brandveiligheid kan worden gedaan. De verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud laten we bij de toekomstige gebruiker. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat er niet voldaan kan worden aan de aanrijdtijden in het bijzonder bij wonen en zorg, opdat de gebruiker het weet, kan weten. Het risico dat er meer en ernstiger slachtoffers kunnen zijn in geval van calamiteit wordt geaccepteerd. Ook in bestemmingsplan 't Suyt is wonen met zorg niet uitgesloten of zijn er extra voorwaarden verbonden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast

Zienswijze

Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Houd daarom rekening met het volgende.

- a. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn (voldoet).
- b. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
- c. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
- d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Specifiek voor dit plan betekent dit dat er aanvullende bluswatervoorziening (primair) noodzakelijk is om te voldoen aan de vigerende regelgeving (Bouwbesluit 2012 artikel 6.30). De inrichting van de openbare weg dient te voldoen aan de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van de Regionale Brandweer Hollands Midden.

Beschouwing

In Waddinxveen trachten wij te voldoen aan de richtlijnen van de brandweer. Bij de aanleg van een nieuw gebied is dat uitgangspunt. Indien er ook na realisatie van plan 't Suyt niet voldaan kan worden aan de praktijkrichtlijnen dan zal een extra primaire bluswatervoorziening aangelegd worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Nota van Wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan 'Plasweg 6, Waddinxveen'

Plantoelichting

Paragraaf 4.1.6

Voor conclusie wordt de volgende passage toegevoegd:

"Wonen met zorg

Wanneer toekomstige gebruikers naast wonen ook wonen met zorg mogelijk wensen te maken dienen zij op grond van brandveiligheidsvoorschriften brandpreventie maatregelen te treffen, zoals het aanbrengen van een woningsprinkler installatie. Deze verantwoordelijkheid voor aanleg en onderhoud hiervan ligt bij de toekomstig gebruiker. In dat geval kan niet worden voldaan aan de aanrijdtijden in het bijzonder bij wonen en zorg."

Regels

1. Artikel 5.2.1.sub a wordt als vervolg vervangen: 'de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in of maximaal 10 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;'
2. Artikel 5.3.1 sub b Na hoofdgebouwen tussenvoegen 'aan één zijde'
3. Artikel 5.2.1. sub d Bouwperceel wordt gewijzigd in bouwvlak
4. Artikel 9.1, lid c Het percentage wordt gewijzigd in '5%'
5. Artikel 10.1, lid a Het percentage wordt gewijzigd in '5%'.