

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ZUIDPLASHOF 5

Versie: 2 september 2015

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 11 juni 2015 tot en met woensdag 22 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is gedurende deze periode in digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.waddinxveen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De twee zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. De twee ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De twee ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en hieronder beantwoord. Aangegeven is of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

1. Legenda Vastgoedontwikkeling v.o.f.

Zienswijze

Reclamant, Legenda Vastgoedontwikkeling v.o.f., heeft gedurende het traject dat het bestemmingsplan in procedure is een aantal kleinere aanpassingen aan het bouwplan van het gebouw toegepast, zoals:

- *situering liftschacht, waarbij de hoogte -ter grootte van de geplande lift- toeneemt tot 14 en 16,5 meter, de hoogte was bij ontwerp deels 11 en deels 14 meter;*
- *gedeeltelijke aanpassing bouwhoogten met ongeveer 0,5 meter; en*
- *de vergroting van het bouwvlak aan de westzijde van het gebouw, waarbij de bouwhoogte daar 16,5 meter wordt, dit in verband met de vormgeving van de balkons.*

Voor het definitieve bouwplan is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de beoordeling hiervan is geconstateerd dat het bouwplan niet volledig in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan. Aanpassing van de verbeelding kan er voor zorgen dat het gebouw, zoals ingediend is, volledig passend is met het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Beantwoording

De aanpassingen aan de bouwvlakken maken dat het ingediende bouwplan bij recht te vergunnen is. Gezien de beperkte overschrijdingen van hetgeen in ontwerp ter inzage is gelegd, is het mogelijk om deze wijzigingen op de verbeelding en daarmee in de fysieke ruimte toe te passen. Het aanzien alsmede de massa van het gebouw worden door de aanpassing niet anders. Ook heeft het geen of een ondergeschikte invloed voor wat betreft lichtinval of andere ruimtelijke uitstraling. Het is niet nodig om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw gewijzigd ter inzage te leggen. De wijzigingen zijn ondergeschikt aan het gehele plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De verbeelding wordt voorzien van de hoogtematen zoals opgenomen in het verzoek van reclamant.

2. Koningin Beatrixschool

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het appartementengebouw wordt gebouwd direct naast de Koningin Beatrixschool en dat de naam van de school niet voorkomt in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Bij de planvorming is de omgeving beschouwd en is rekening gehouden met de nabijheid van de basisscholen. Op de verbeelding staat in de ondergrond de term school en in hoofdstuk 2 de feitelijke situatie alsmede in het hoofdstuk 6 milieu worden de basisscholen beschreven en beschouwd. Bij de ruimtelijke planvorming is uitgegaan van beide scholen. Ongelukkig is dat de naam van de Kardinaal

Alfrinkschool wel genoemd staat en die van de Koningin Beatrixschool niet. Daar waar de naam van de Kardinaal Alfrinkschool genoemd staat zal worden toegevoegd 'en de Koningin Beatrixschool'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de toelichting de naam Koningin Beatrixschool toe te voegen.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de school heeft aangegeven dat de rijdrichting van de parkeerkelder onder het gebouw wezenlijk is voor de veiligheid van de kinderen en de ouders die de school bezoeken. Hierover kon reclamant niets terugvinden in het ontwerpbestemmingsplan. De voorkeur gaat uit naar een inrijdrichting van de parkeergarage naast de school. Kinderen zien de auto's aankomen en automobilisten zien de kinderen. De uitrijdrichting zou aan de kant van de JOP moeten plaatsvinden.

Beantwoording

Bij de planvorming is dit het uitgangspunt geweest en het gebouw is zo ontworpen dat het uitrijden aan de zijde van de JOP plaatsvindt. Met reclamant zijn wij van mening dat deze wijze van uitrijden belangrijk en ruimtelijk relevant is. Hierdoor moet het een plaats krijgen in de regeling van het bestemmingsplan. Daarom wordt de uitrijdrichting opgenomen in de regels. In het nu vigerende bestemmingsplan is de in- en uitrit van de parkeergarage aan de zijde van de Koningin Beatrixschool.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de regels de inrijd- en uitrijdrichting op te nemen door een specifieke gebruiksregel toe te voegen bij de bestemming Wonen, luidende als volgt:

Artikel 3.3.3 inrijd- en uitrijdrichting parkeergarage

- a. Gemotoriseerd verkeer mag de parkeergarage onder het hoofdgebouw alleen inrijden door de zuidelijke ingang aan het Zuidplashof;
- b. gemotoriseerd verkeer mag de parkeergarage onder het hoofdgebouw zowel in- als uitrijden door de noordelijke ingang aan het Zuidplashof.

Zienswijze

Verder merkt reclamant op dat de Koningin Beatrixschool geen enkel voordeel heeft van de schoolzone, die bij de Kardinaal Alfrinkschool wordt aangelegd. Rond de Koningin Beatrixschool wordt de situatie mede door de voornoemde inrijdstrook juist verkeersonvriendelijker. Hierover wenst reclamant nog –voor start bouw- een gesprek met de mensen die hier invloed op hebben.

Beantwoording

In Waddinxveen, zo ook aan het Zuidplashof, worden schoolzones aangelegd. De voorlopige tekeningen voor aanleg van de schoolzones aldaar zijn gedeeld met de beide scholen. Voorts is hierover overleg geweest. De schoolzone voor de Koningin Beatrixschool wordt aangelegd, zodra het werk aan de Zuidplashof 5 gereed is, zodat maatwerk mogelijk is. Tevens wordt hierdoor onnodig dubbel werk voorkomen. De gemeentelijke organisatie zal contact opnemen met reclamant, voordat de bouwwerkzaamheden van Zuidplashof 5 starten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.