

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “BEUKENHOF –
WADDINXVEEN”**

**Reactienota zienswijzen
Bestemmingsplan “Beukenhof – Waddinxveen”,
Ontwerp
gemeente Waddinxveen
Concept [03-05-2022]**

**GEMEENTE WADINXVEEN
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “BEUKENHOF – WADDINXVEEN”**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	1
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	11

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Beukenhof – Waddinxveen” samengevat en voorzien van een reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 aangegeven welke zienswijzen zijn ingediend. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 januari 2022 gedurende zes weken (t/m 24 februari 2022) voor een ieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en de krant Hart van Holland.

Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben 4 indieners gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet uw raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen (belanghebbenden) geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van belanghebbenden niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers zijn wel opgenomen.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de indeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door belanghebbende is aangebracht. Per onderdeel wordt deze eerst kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en als laatste wordt in een apart voorstel aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 [17 en 20 januari 2022]

De belanghebbende geeft aan dat hij/zij bewoner is aan de Stationsstraat en het gebouw recht voor zijn/haar neus zou komen. Hierdoor raakt de belanghebbende privacy, licht en parkeerplaatsen kwijt. De groenvoorziening voor zijn/haar huis ook verdwijnt. Ook zal de waarde van het huis van de belanghebbende er niet op vooruit gaan.

De belanghebbende vraagt om in het ontwerp rekening te houden met het woongenot. Zoals nu op de tekening staat krijgt de belanghebbende 2 appartementen met ramen aan kant Stationsstraat, dat betekent dat er door het hele huis van de belanghebbende inkijk zal zijn.

Verder is er al zolang de belanghebbende hier woont (26 jaar) een fijne groenstrook geweest zodat de belanghebbende nooit inkijk of last van de kinderopvang had. Zoals de belanghebbende nu weet en op de tekening ziet komt het gebouw bijna tegen de stoep aan en de belanghebbende vindt dat wel erg dicht op zijn/haar huis.

Daarom zou de belanghebbende het op prijs stellen als het groen rondom om het elektriciteitshuisje blijft bestaan. Dit staat er nog niet zo lang in. De belanghebbende vraagt ook of er langs het gebouw aan Stationsstraat zijde ook groene struiken doorgetrokken kunnen worden met een hoogte van minimaal 2 meter zodat hij/zij geen inkijk heeft en nog van wat groen in de buurt kan genieten i.p.v. alleen beton.

Reactie gemeente

Parkeren

Zoals in principe voor ieder nieuw plan in de gemeente Waddinxveen geldt, moet ook in dit geval binnen het plangebied de parkeerbehoefte ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling worden opgelost. Om die reden is dan ook onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte waarbij ook de herinrichting van de openbare ruimte is meegenomen. Uit het onderzoek, zie bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan, is gebleken dat met het voornemen voldoende openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Met het aanleggen van parkeerplaatsen bij het appartementengebouw en het toevoegen van openbaar toegankelijke parkeerplaatsen kan aan de parkeernormen worden voldaan. Daarnaast is ook deze verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning (nogmaals) wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de parkeernormen.

Privacy

Privacy is een subjectieve beleving omdat ieder deze op eigen wijze ervaart. Door de woningbouw ontstaat er een andere waarneming voor wat betreft de beleving van privacy. Het bestemmingsplan staat meer bebouwing in het gebied toe dan het huidige bestemmingsplan "*Van station tot hefbrug*" en de bebouwing wordt dichterbij gesitueerd. De vraag die gesteld moet worden is

of het nieuwe bestemmingsplan al dan niet voor een onevenredige verslechtering ten aanzien van de privacy zorgt. Het appartementengebouw ligt op ruim 10 meter van de woningen aan de overkant van de Stationsstraat. Daarnaast is de bouwhoogte van de appartementen aan de kant van de Stationsstraat maximaal 7 meter hoog. Hoe de indeling van het appartementengebouw wordt is nog onbekend maar dat ramen aan de kant van de stationsstraat dienen te komen is noodzakelijk om voldoende lichtinval in de appartementen te hebben. De indeling van het appartementengebouw wordt door de toekomstige ontwikkelaar ingericht.

De bebouwing komt dichterbij dan de bebouwing die in het vigerende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en vanuit de appartementen zal inderdaad zicht op de bestaande woningen zijn. De vraag die echter beantwoord moet worden is of hier sprake is van een onevenredige situatie, zodanig dat het goede woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Bij deze beoordeling mag volgens de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. In stedelijk gebied is er snel sprake van een beperktere privacy door gebouwen op andermans grond. De genoemde afstand tussen het appartementengebouw en de woningen is niet ongebruikelijk in Waddinxveen. De gemeente vindt dat er in deze situatie gelet op het gebied geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Waardevermindering

Betreffende de waardevermindering van de woning kan een verzoek om tegemoetkoming planschade ingediend worden nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen mocht indiener van mening zijn dat hij planschade lijdt. Dit verzoek kunt u te zijner tijd indienen bij de gemeente Waddinxveen, waarna dit verzoek conform de wettelijke regels beoordeeld wordt.

Beplanting

De beplanting rondom het elektriciteitshuisje blijft bestaan en is ook in het bestemmingsplan als zodanig bestemd voor groen.

De groene struiken hebben aan de voorzijde van het gebouw een maximale hoogte van 1 meter (kant gemeentehuis). Om de overgang van openbaar gebied naar privégebied goed vorm te geven, worden de privétuinen van de woningen afgescheiden door een beukenhaag van maximaal 1 meter hoog. De beukenhaag op de Stationsstraat sluit aan bij deze hoogte om een uniform groen straatbeeld te maken en is daarom ook maximaal 1 meter hoog.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 [21 januari 2022]

De belanghebbende geeft aan dat hij/zij het op prijs stelt dan de huidige twee invalideparkeerplaatsen behouden blijven. Hij/zij stelt echter wel dat de loopafstand straks 60 meter bedraagt tussen de (hoofd)entree en de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen.

De belanghebbende geeft aan dat andere gemeentes de norm voor de aanvraag van een gehandicaptenparkeerkaart is aangepast van 100 meter naar 50 meter. Hij/zij verzoekt de gemeente om te garanderen dat de afstandseis van 100 meter binnen de gemeente Waddinxveen gewaarborgd blijft.

Reactie gemeente

De afstand tussen de (hoofd)entree van het gemeentehuis en het nieuwe parkeerterrein bedraagt circa 30 meter. Met de indeling van het nieuwe parkeerterrein wordt ervoor gezorgd dat de twee gehandicaptenparkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de ingang van het gemeentehuis worden gerealiseerd.

We hebben uw verzoek ter kennisgeving aangenomen maar in het kader van het bestemmingsplan is het niet relevant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 [1 en 9 februari 2022]

De belanghebbende geeft aan dat hij/zij het fijn vindt dat er in ieder geval gekeken kan worden naar wat er mogelijk is ter plekke met het plaatsen van groen.

De belanghebbende zou het erg waarderen als de gemeente nog een keer kan kijken naar de bijgesloten foto en het looppad achter het huis. Als het kleine gemarkeerde stuk er niet zou zijn zal het volgens de belanghebbende al zo veel schelen en geeft het de mogelijkheid om toch wat extra groen te plaatsen ondanks het elektriciteitshuisje.

De belanghebbende geeft aan dat als hij/zij het goed onthouden heeft de hoofdingang aan de kant van het gemeentehuis komt. Mensen kunnen ook om dit gebouw heen via de weg kant of om het huis van de belanghebbende heen als ze dat echt willen. Volgens de belanghebbende is er weer kans op extra geluidsoverlast voor hem/haar als er in dit smalle stukje ook nog een pad komt.

De belanghebbende is van mening dat voor alle nadelige veranderingen die er voor hem/haar zijn dit toch wel een fijne troost zou zijn vanuit de gemeente.



Na een reactie vanuit de gemeente dat de vraag behandeld zal worden als een zienswijze op het bestemmingsplan reageert de belanghebbende met het volgende bericht.

De belanghebbende geeft aan dit fijn te vinden om te horen en geeft aan zeker te weten dat meer mensen hier blij van worden. Dit zijn de burens aan de Stationsstraat die er direct op kijken en ook voor ander omwonenden het een voordeel is als het pad niet achter de huizen komt te liggen.

Dit is i.v.m. de kans op extra geluidsoverlast. De kans dat mensen hun auto parkeren op de plekjes langs het huis van de belanghebbende zal ook kleiner zijn als ze niet binnendoor kunnen lopen en het kleine stukje pad er niet komt.

De belanghebbende geeft aan dat het allergrootste voordeel voor hem/haar zou zijn als er goed groen achter zijn/haar huis geplaatst kan worden. Hierdoor zou de belanghebbende niet al te veel inkijk hebben in de achterkamer en tuin, op het dakterras neemt hij/zij de inkijk dan voor lief. Het toevoegen van groen zou de plannen verzachten voor de belanghebbende.

Reactie gemeente

Het voetpad, zoals geprojecteerd is in het stedenbouwkundig plan, is gewenste voor een goede bereikbaarheid van de parkeerplaatsen voor de voetgangers en omwonenden. Ook vanuit het onderhoud van het pand is het wenselijk om rondom het gebouw te kunnen komen.

In overleg met het stedenbouwkundig bureau is besloten om het stedenbouwkundig kader aan te passen zodat er geen voetpad maar een achterpad komt waardoor de doorgang minder breed wordt. Hiermee komt er meer ruimte voor groen maar blijft nog steeds de looproute van en naar de parkeerplaats mogelijk. Voorop staat dat de woning groen omzoomd wordt waarmee het zicht op het woonperceel geminimaliseerd wordt en blijft.

In het kader van het bestemmingsplan is geluid van voetgangers geen formele toetsingsgrond. Wel is er getoetst aan het feit dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het bestemmingsplan wordt daar aan voldaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

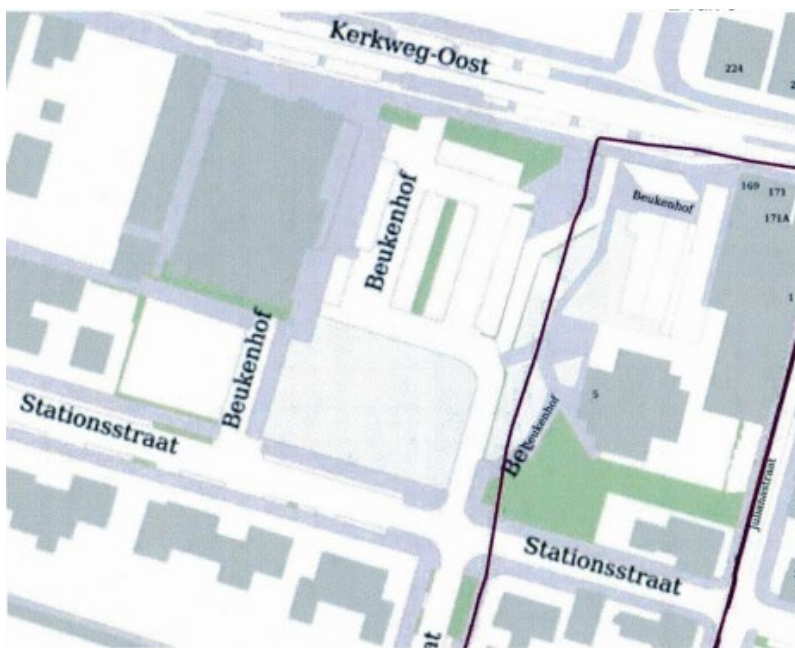
Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven om het stedenbouwkundig kader aan te passen.

Zienswijze 4 Liander [17 februari 2022]

Liander is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbinding planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbinding gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

In het plangebied ligt een 50kV-kabelverbinding, zie afbeelding 1a en 1b. Het tracé van deze kabelverbinding is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbependingen worden gesteld aan de grond.

Liander verzoekt de gemeente om het ontwerp zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de 50kV-kabelverbinding ligt, een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding, zodat Liander in geval van bijvoorbeeld storing of onderhoud zonder problemen bij de kabelverbindingen kan komen.



Afbeelding 1a: Schematische locatie van de 50kV-kabel (roze lijn)



Afbeelding 1b: Schematische locatie van de 50kV-kabel (roze lijn) in het ontwerp

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het planvoornemen is reeds rekening gehouden met de aanwezig kabeltracé ter plaatse via een Klickmelding. Er is geen rijksbeleid en er is geen verplichting om het kabeltracé vast te leggen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan "Bebouwde Kom 2015" is er een dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" opgenomen voor de 50 kV-kabelverbinding. Om aan te sluiten bij de planologische opzet van de gemeente Waddinxveen

wordt ter plaatse van de 50 kV-verbinding in het voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming opgenomen. De gronden krijgen de dubbelbestemming 'Leiding - 50 kV-kabelverbinding'. In deze dubbelbestemming valt zowel de daadwerkelijke kabelverbinding als de 2 meter beschermingszone die aan weerszijden van de kabelverbinding ligt. De beschermingszone wordt opgenomen ter bescherming van de kabelverbinding. De bestemmingsregeling bevat ook de gevraagde omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van bepaalde met name genoemde werkzaamheden.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze van Liander Infra N.V. is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. Op de verbeelding is ter plaatse van de 50-kV kabelverbinding de dubbelbestemming 'Leiding – 50 kV kabelverbinding' opgenomen.
2. In artikel 7 van de regels zijn, ter bescherming van de kabelverbinding, bepalingen opgenomen voor de dubbelbestemming 'Leiding – 50 kV kabelverbinding'.
3. In hoofdstuk 7 van de toelichting is onder de artikel gewijze toelichting artikel 7 ten behoeve van de kabelverbinding nader toegelicht.

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

Regels

1. In artikel 3 Groen is in de bestemmingsomschrijving na lid h nutsvoorzieningen toegevoegd. Dit in verband met de al reeds aanwezige nutsvoorziening in het plangebied.

===