

Raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan (nr. 2)
Zaaknummer -2012-000830
Documentnummer DOC-2012-004330
Versie 1
Auteur Dhr. I.J.J. Hortensius
i.j.hortensius@zoetermeer.nl
079-3469728
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n)

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	9 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Nee Termijn: Nee
Eerdere besluitvorming	Op 28 juni 2011 heeft het college ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan en dit is op 31 augustus 2011 voorgelegd aan de commissie Ruimte. De commissie Ruimte had geen opmerkingen. Op 1 november 2011 heeft het college met het ontwerpbestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan ingestemd en besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en daartegen zienswijzen zijn ingediend heeft het college op 15 mei 2012 de raad een voorstel gedaan tot vaststelling van het bestemmingsplan (DOC-2012-001203). Op 11 juni 2012 is de indiener van de zienswijze gehoord door de Hoorcommissie Stad. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Stad d.d. 18 juni 2012 heeft wethouder Emmens de commissie een nader onderzoek toegezegd op het punt van de dakopbouwregeling. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot aanpassing van het raadsvoorstel van 15 mei 2012.
Samenvatting	Op grond van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 is het bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan opgesteld en in procedure gebracht. Het betreft een integrale herziening van het geldende bestemmingsplan Driemanspolder en een deel van het bestemmingsplan Van Leeuwenhoeklaan 2004. Het

	bestaande gebruik wordt vastgelegd en de regels worden zoveel als mogelijk gestandaardiseerd. Het is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. Daarnaast worden enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan, de Reactienota zienswijzen en de Nota van aanpassingen liggen thans ter besluitvorming voor. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
Bijlagen + locatie	Reactienota zienswijzen Kaart overzicht woontypen Schets dakopbouwregeling Onderzoek Nota van aanpassingen Bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan

Raadsbesluit nr. DOC-2012-004330

Vaststelling bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan (nr. 2)

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2012.

besluit

1. de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan;
3. in te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan;
4. het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota zienswijzen en Nota van aanpassingen bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan;
5. Het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00003-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00003-0003 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 6;
6. het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan met bijbehorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
7. te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
8. de indiener van de zienswijze van de besluiten 1 tot en met 7 in kennis te stellen;
9. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd via de gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Indien er een noodzaak bestaat (nadere) locatie- eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte;
10. de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

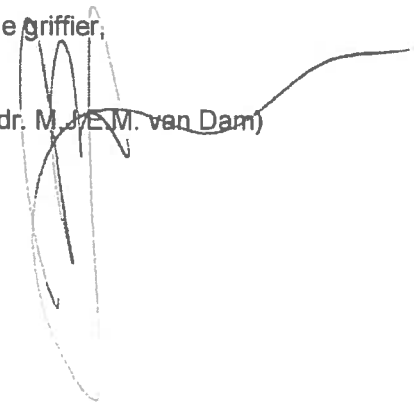
Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan eerder dan na zes weken bekend te maken, zoals bedoeld in de brief van de VROM-Inspectie, datum 26 mei 2009 met kenmerk 2009035863-Tdi-O.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep open staat en omdat het de uitvoering van een besluit van een ander bestuursorgaan of de wetgever betreft, waarover de raad geen beleidsvrijheid heeft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 3 december 2012.

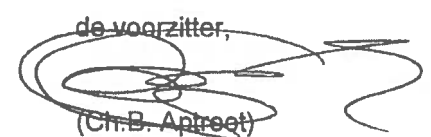
de griffier,

(dr. M. J. E. M. van Dam)



de voorzitter,

(Ch. B. Apthoet)



Toelichting

Probleemstelling en kader

Met ingang van 11 november 2011 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ontvangen die aanleiding is voor aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien (zie bijgevoegde Reactienota Zienswijzen). De indiener van de zienswijze is gehoord door de commissie Stad. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Stad d.d. 18 juni 2012 is een nader onderzoek toegezegd op het punt van de dakopbouwregeling. Het onderzoek is uitgevoerd en de resultaten zijn aangegeven in bijgevoegd onderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn zodanig dat het raadsvoorstel is gewijzigd ten opzichte van het raadsvoorstel van 15 mei 2012, zodat dit laatste voorstel kan worden ingetrokken. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er aanleiding om ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Alle aanpassingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van aanpassingen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. De voornaamste ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen betreft de herstructurering van het winkelcentrum Vijverhoek (verplaatsing en uitbreiding supermarkt Hoogvliet). Hiervoor is los van dit bestemmingsplan een apart participatietraject gevolgd. Voor de uitbreiding van de supermarkt is separaat een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning is in december 2011 verleend.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de basisscholen in het Prins Willem Alexanderplantsoen te kunnen samenvoegen. De ene schoollocatie in het plantsoen kan worden vergroot mits de andere locatie in het plantsoen wordt opgeheven.

Voorts is in lijn met het intrekken van de milieuvergunning voor de LPG-verkoop bij het tankstation aan de Van Leeuwenhoeklaan, de mogelijkheid voor LPG-verkoop in het bestemmingsplan geschrapt.

De bestaande gemeentelijke ontwikkellocaties aan de Bijdorplaan en ter plaatse van de Van Leeuwenhoeklaan 5, blijven in licht gewijzigde vorm intact. Voor deze ontwikkellocaties dient een hogere waarde geluid te worden vastgesteld.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en gewenste ambtshalve aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient vaststelling plaats te vinden binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging. Deze termijn is inmiddels verstrekken. Het betreft echter een termijn van orde.

Gelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft een ontwerpbesluit voor hogere waarden geluid ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Op 15 mei 2012 is het besluit tot vaststelling van de hogere waarden geluid genomen.

Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt (categorie 3.1 Bijlage 1 Crisis- en herstelwet). Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, moet op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw van toepassing is. Verder moet duidelijk zijn dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Financiën

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bijvoorbeeld nieuwbouw van één of meer woningen.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel onder meer dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie).

In dit bestemmingsplan is een aantal (mogelijke) ontwikkelingen opgenomen:

- a. De uitbreiding van Wijkwinkelcentrum De Vijverhoek met een nieuwe supermarkt, een vergroting van de bestaande winkels en een viskiosk.
Deze uitbreiding is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De gronden waarop dit bouwplan is voorzien zijn eigendom van de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.
- b. De bouwmogelijkheden voor woningen aan de Bijdorplaan.
Deze bouwmogelijkheden zijn bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De gronden waarop deze bouwplannen zijn voorzien zijn eigendom van de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.
- c. De bouwmogelijkheden voor woningen en/of kantoren aan de Van Leeuwenhoeklaan.
Deze bouwmogelijkheden zijn bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De gronden waarop deze bouwplannen zijn voorzien zijn eigendom van de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen en eisen aan de fasering te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.
- d. De bestemmingswijziging van het pand aan de Vlamingsstraat 49.
Deze bestemmingswijziging van Kantoor naar Wonen met de aanduiding kantoor kan niet worden gekwalificeerd als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het gebouw kan verbouwd worden voor woondoeleinden, echter hierbij kunnen geen 10 of meer woningen worden gerealiseerd.

Gezien het voorgaande is het verhaal van kosten van de grondexploitatie voldoende verzekerd.

Communicatie, participatie en inspraak

Na de vaststelling dient het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd onder vermelding van de beroepsmogelijkheden. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit wordt bij de uitvoering van het bestemmingsplan betrokken.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging
Niet van toepassing.

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan.

Indiener zienswijzen:

[Reclamanten sub 1] te Zoetermeer.

Ingekomen: 13 december 2011.

Nr.	Inhoud van de zienswijze	Reactie op de zienswijze
1)	Opbouw Drive-in woningen Verzocht wordt een beperking uit het geldende bestemmingsplan over te nemen in het bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan. Deze beperking zorgt er voor dat de direct omwonenden geen schaduwoverlast krijgen als gevolg van uitbreidingen van woningen op de derde verdieping. De bebouwing op de derde verdieping kan door de beperking alleen worden gerealiseerd onder een hoek van 45 %. Het terugspringen van de dakopbouw is ook fraaier.	<u>Zienswijze</u> De zienswijze richt zich tegen de regeling van de opbouw van drive-in woningen, voor zover gelegen binnen het gebied dat bestrijkt wordt door de Belangengemeenschap Driemanspolder (WI d). Buiten dit gebied zijn echter ook drive-in woningen gelegen (WI e en f). In totaal gaat het om een aanzienlijk aantal woningen (zie overzicht woontypen dakopbouwregeling bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan). In alle gevallen gaat het om woningen die in het geldende bestemmingsplan eenzelfde bouwregeling hebben. Wel bestaan er kleine verschillen in de maximale bouwhoogte van de achtergevel (60 centimeter).. <u>Situatie</u> <u>Woningen in het geldende bestemmingsplan aangeduid met WI d.</u> Bij de woningen waartegen de zienswijze is gericht gaat het om woningen die in het ontwerpbestemmingsplan zonder meer tot 12 meter hoog mogen worden bebouwd. Volgens het geldende bestemmingsplan mag echter vanaf een bepaalde hoogte tot 12 meter worden gebouwd, rekening houdend met een 45 gradenregeling. (De 45 gradenregeling houdt in dat vanaf de maximale bouwhoogte van de voor- en achtergevel de hoogte mag worden verhoogd onder een hoek van 45 graden tot de maximale bouwhoogte). Feitelijk zijn er woningen gebouwd die passen binnen het geldende bestemmingsplan. Twee woningen hebben een dakopbouw in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan. <u>Woningen in het geldende bestemmingsplan aangeduid met WI e en f.</u> Bij de woningen waartegen de zienswijze niet is gericht gaat het om woningen die in het ontwerpbestemmingsplan zonder meer tot 9 meter hoog mogen worden bebouwd. Volgens het geldende bestemmingsplan mag echter vanaf een bepaalde hoogte tot 12 meter worden gebouwd, rekening houdend met eerdergenoemde 45 gradenregeling. Feitelijk staan er woningen met 3 bouwlagen en een plat dak. Deze woningen zijn 8 meter hoog.

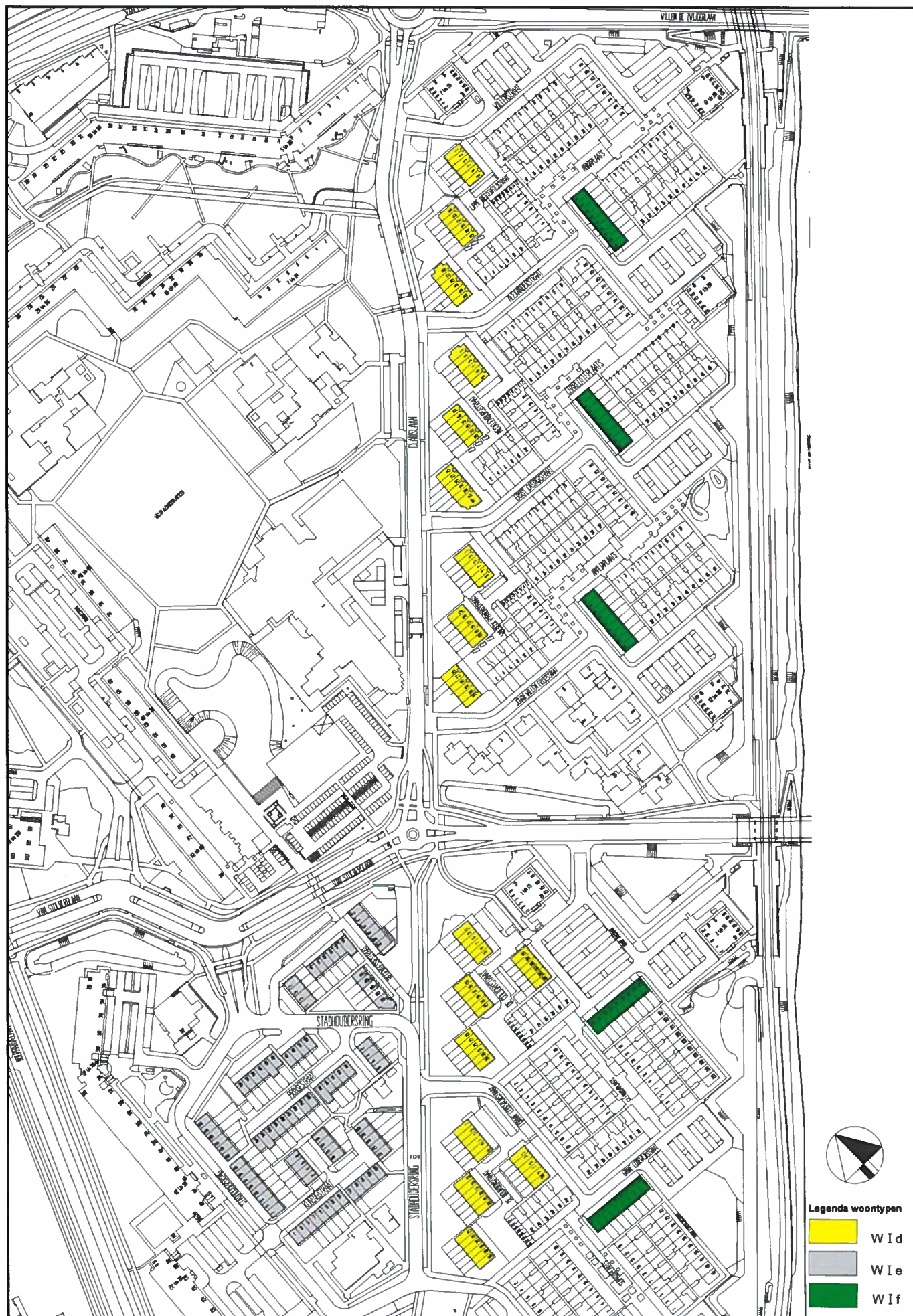
	<u>Analyse</u> In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat de bouwregeling in het ontwerpbestemmingsplan niet consequent is toegepast. In de tweede plaats kan de regeling in het ontwerpbestemmingsplan tot ongewenste situaties aanleiding zijn. In het eerste geval (woningen met een aanduiding WI d) kan een bouwhoogte tot 12 meter van de voor- en achtergevel tot nadeel leiden van andere woningen. In het tweede geval (woningen met aanduiding WI e of f) kan in het geheel geen dakopbouw meer worden gebouwd. <u>Onderzoek</u> Tijdens de behandeling van het collegebesluit d.d. 15 mei 2012 in de commissie Stad d.d.18 juni 2012 is door het college een nader onderzoek toegezegd. Het onderzoek is uitgevoerd en de resultaten zijn aangegeven (bijlage). <u>Voorstel</u> Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op het punt van de bouwregeling overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek als volgt te wijzigen: <u>Woontype Wld:</u> Een dakopbouw is mogelijk: • Bouwhoogte voor- en achterzijde maximaal 8,5 meter; • bouwhoogte maximaal 11,5 meter; • hoogtescheidingslijn tussen 8,5 en 11,5 op 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn en 3,5 meter achter de achtergevelrooilijn. <u>Woontype Wle:</u> Een dakopbouw is mogelijk: • bouwhoogte voorzijde maximaal 11,0 meter; • bouwhoogte achterzijde maximaal 8,0 meter; • hoogtescheidingslijn tussen 11,0 en 8.0 meter op 5,60 meter achter de voorgevelrooilijn. <u>Woontype Wlf:</u> Een dakopbouw is mogelijk: • bouwhoogte voorzijde maximaal 8,5 meter; • bouwhoogte achterzijde maximaal 8,5 meter; • bouwhoogte maximaal 11,5 meter; • hoogtescheidingslijn tussen 8,5 en 11,5 op 1,5 meter achter de voorgevelrooilijn en 4,7 meter achter de achtergevelrooilijn. een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op bijgaande tekening (onderzoek dakopbouwregeling bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan). Verder wordt voorgesteld aan de achterkant van de woningen (type Wld, e en f) in plaats van de feitelijke situatie de juridisch geldende bouwgrens
--	--

		aan te houden (ambtshalve aanpassing). Het voorstel houdt in dat de bestaande woningen worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij wordt aangesloten bij de bouwregeling in het geldende bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. Voor het overige wordt voorgesteld amtsshalve de bouwregeling aan te passen voor die woningen die in het geldende bestemmingsplan eenzelfde bouwregeling kennen.
2)	Legalisering seksinrichting Van Leeuwenhoeklaan Men is teleurgesteld dat over de legalisering van de seksinrichting geen openbaar debat met de inwoners van de wijk is aangegaan. Verzocht wordt de seksinrichting aan de Van Leeuwenhoeklaan niet te legaliseren in het bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan. Op dit moment zorgt de inrichting voor weinig overlast, maar een nieuwe exploitant kan het heel anders aanpakken. Voorgesteld wordt om de huidige situatie te laten zoals deze is. De huidige seksinrichting wordt dan gedoogd, maar niet in het bestemmingsplan opgenomen.	Een openbaar debat heeft niet plaatsgevonden omdat er ter zake van de seksinrichting alleen een juridisch-technische wijziging plaatsvindt en geen inhoudelijke wijziging. Achteraf bezien had hierover beter vooraf gecommuniceerd kunnen worden. In eerste instantie wordt opgemerkt, dat de BOB-woningen van de indiener van de zienswijze op ongeveer 200 meter afstand liggen van de seksinrichting. De bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan voor de locatie Van Leeuwenhoeklaan 4a is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De ter plaatse gevestigde massagesalon Saranie Thai is in het geldende bestemmingsplan niet uitgesloten en in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw bestemd. Hierbij is het bedrijf met een aanduiding seksinrichting aangegeven, omdat dit de hedendaagse wijze van bestemmen is. Door de wettelijke voorgeschreven systematiek van het SVBP 2008 is de functieaanduiding seksinrichting wettelijk voorgeschreven. Zonder functieaanduiding zou het bedrijf worden wegbestemd met alle gevolgen van dien voor de exploitatie van het bedrijf en financiële gevolgen voor de gemeente. Bovendien is er geen enkele noodzaak om het bedrijf ter plaatse weg te bestemmen, mede omdat het over de vereiste APV vergunning beschikt. Als toelichting hierbij wordt nog het volgende opgemerkt. Sinds 1 september 1999 is aan de Van Leeuwenhoeklaan 4a de massagesalon Saranie Thai gevestigd. Dat was nog vóór de opheffing van het landelijke bordeelverbod op 1 oktober 2000. Het bedrijf heeft op verzoek van de gemeente een APV vergunning aangevraagd, omdat niet geheel uitgesloten kon worden dat het

		bedrijf in de nieuwe APV die werd opgesteld naar aanleiding van de opheffing van het bordeelverbod onder de noemer seksinrichting zou kunnen vallen. De APV vergunning is verleend op 25 januari 2001. Vanaf dat moment is de APV vergunning elk jaar opnieuw verlengd met een jaar. De seksinrichting wordt in het bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan dus als zodanig gehandhaafd. Straat- en raamprostitutie zijn zowel op grond van de APV als het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan. Voor overlast hoeft niet te worden gevreesd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.
3)	Aan huis gebonden beroep of bedrijf Verzocht wordt in het bestemmingsplan Driemanspolder Van Leeuwenhoeklaan te regelen dat het aan huis verbonden beroep of bedrijf geen overlast mag veroorzaken door geluid, stank, laden en lossen, personenverkeer en/of uitstraling naar de woonomgeving. In dit verband worden met name ambachtelijke bedrijvigheid en webshop genoemd met als voorbeelden een timmerman of fietsenmaker of een webshop waar ook een magazijn aan gekoppeld is.	In het ontwerpbestemmingsplan is de volgende begripsomschrijving van een aan huis verbonden beroep of bedrijf gehanteerd: "een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied (geen detailhandel of horeca), dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, het houden van een webshop of bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend". Bestemmingsplanttechnisch is het niet toegestaan om in het algemeen te regelen dat het aan huis verbonden beroep of bedrijf niet zodanig van aard mag zijn dat het overlast kan veroorzaken op gebied van geluid, stank, laden en lossen, personenverkeer en/of uitstraling naar de woonomgeving. Dat is niet of onvoldoende toetsbaar en dus in strijd met de rechtszekerheid. Wel zijn wij met reclamant van mening dat ambachtelijke bedrijvigheid niet direct thuishoort in een woning en mogelijk tot overlast kan leiden. De begripsbepaling in de regels wordt daarop aangepast. Met betrekking tot een webshop ligt dat anders omdat 1) het daarbij voornamelijk gaat om activiteiten op het administratieve vlak, 2) de omvang van de webshop in de regels begrensd is (o.a. tot maximaal 60 m2 en 3) omdat detailhandel (een winkel aan huis) niet is toegestaan. Voor extra verkeer hoeft daarom niet te worden gevreesd. Voorgesteld wordt de zienswijze met betrekking tot ambachtelijke bedrijvigheid gegrond en met

		betrekking tot de webshop ongegrond te verklaren.
--	--	---

Bijlage 2: Overzicht woontypen dakopbouwenregeling bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan



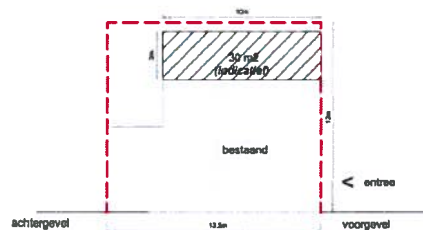
Bijlage 1: Onderzoek dakopbouwenregeling bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan

Woontype W1d



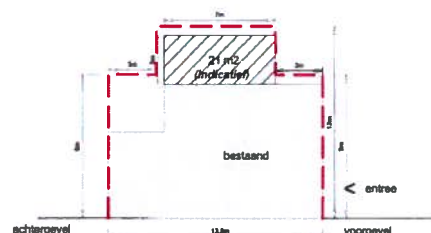
Geldend bestemmingsplan

- dakopbouw mogelijk:
 - * goothoogte voorzijde max. 8,4 meter;
 - * goothoogte achterzijde max. 6,6 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * rekening houden met 45 graden-regeling



Ontwerp bestemmingsplan

- bestaande diepte is maatgevend voor het bouwvlak;
- hoogte zijn afgerond op gehele tallen;
- dakopbouw mogelijk (verruimd)
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * onduidelijke 45 graden-regeling is komen te vervallen en bovendien niet passend (welstand)



Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan (aangehouden)

- dakopbouw nog steeds mogelijk (terug in omvang):
 - * bouwhoogte voorzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte achterzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * 45 graden-regeling is omgebouwd tot terugliggende rooilijnen van 3 meter achter de voor- en achtergevelrooilijnen;



Wijzigingen t.o.v. voorstel:

- de hoogte-aanduidingen exacter aangegeven: 0,5 meter lager (een realistische dakopbouw bovenop bestaande bebouwing);
- aan de voorzijde kan de dakopbouw niet verder van de bob-woningen verschoven worden, dit gaat ten koste van de dakopbouw-mogelijkheid;
- aan de achterzijde is de terugliggende rooilijn 0,5 meter verder terug geschoven, in het verlengde van de reeds terugliggende gevel, met behoud van een vergelijkbare dakopbouw (ten opzichte van het geldende bestemmingsplan).

Voorstel gewijzigde dakopbouwregeling

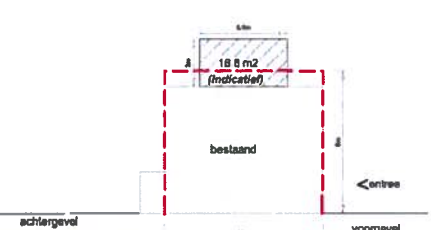
- dakopbouw mogelijk:
 - * bouwhoogte voor- en achterzijde max. 8,5 meter;
 - * bouwhoogte max. 11,5 meter;
 - * hoogtescheidingslijn tussen 8,5 en 11,5 op 3,0 m achter de voorgevelrooilijn en 3,5 m achter de achtergevelrooilijn;

Woontype W1e



Geldend bestemmingsplan

- dakopbouw mogelijk:
 - * goothoogte voorzijde max. 8,4 meter;
 - * goothoogte achterzijde max. 7,2 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * rekening houden met 45 graden-regeling



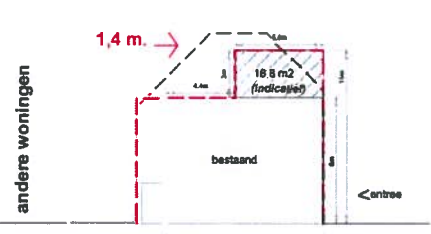
Ontwerp bestemmingsplan

- bestaande diepte is maatgevend voor het bouwvlak;
- hoogte zijn afgerond op gehele tallen;
- dakopbouw niet mogelijk:
 - * bouwhoogte max. 9 meter;
 - * onduidelijke 45 graden-regeling is komen te vervallen en bovendien niet passend (welstand)



Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan (aangehouden)

- dakopbouw weer mogelijk gemaakt (hersteld):
 - * bouwhoogte voorzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte achterzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * 45 graden-regeling is omgebouwd tot terugliggende rooilijnen van 3 meter achter de voor- en achtergevelrooilijnen;



Wijzigingen t.o.v. voorstel:

- de hoogte-aanduidingen exacter aangegeven: 1,0 meter lager (een realistische dakopbouw bovenop bestaande bebouwing);
- dakopbouw is 1,4 m verschoven naar de voorzijde (ten gunste van andere woningen), met behoud van een vergelijkbare dakopbouw (ten opzichte van het geldende bestemmingsplan);

Voorstel gewijzigde dakopbouwregeling

- dakopbouw mogelijk:
 - * bouwhoogte voorzijde max. 11,0 meter;
 - * bouwhoogte achterzijde max. 8,0 meter;
 - * hoogtescheidingslijn tussen 11,0 en 8,0 op 5,6 m achter de voorgevelrooilijn;

Woontype W1f



Geldend bestemmingsplan

- dakopbouw mogelijk:
 - * goothoogte voorzijde max. 8,4 meter;
 - * goothoogte achterzijde max. 7,2 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * rekening houden met 45 graden-regeling



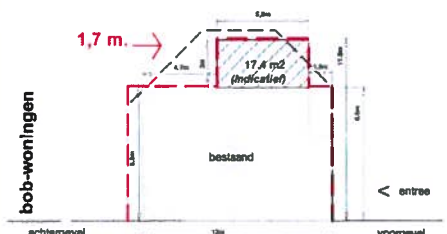
Ontwerp bestemmingsplan

- bestaande diepte is maatgevend voor het bouwvlak;
- hoogte zijn afgerond op gehele tallen;
- dakopbouw niet mogelijk:
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * onduidelijke 45 graden-regeling is komen te vervallen en bovendien niet passend (welstand)



Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan (aangehouden)

- dakopbouw weer mogelijk gemaakt (hersteld):
 - * bouwhoogte voorzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte achterzijde max. 9,0 meter;
 - * bouwhoogte max. 12 meter;
 - * 45 graden-regeling is omgebouwd tot terugliggende rooilijnen van 3 meter achter de voor- en achtergevelrooilijnen;



Wijzigingen t.o.v. voorstel:

- de hoogte-aanduidingen exacter aangegeven: 0,5 meter lager (een realistische dakopbouw bovenop bestaande bebouwing);
- dakopbouw is 1,7 m verschoven naar de voorzijde (ten gunste van de bob-woningen), met behoud van een vergelijkbare dakopbouw mogelijkheid;

Voorstel gewijzigde dakopbouwregeling

- dakopbouw mogelijk:
 - * bouwhoogte voorzijde max. 8,5 meter;
 - * bouwhoogte achterzijde max. 8,5 meter;
 - * bouwhoogte max. 11,5 meter;
 - * hoogtescheidingslijn tussen 8,5 en 11,5 op 1,5 m achter de voorgevelrooilijn en 4,7 m achter de achtergevelrooilijn;

**Onderwerp**

Onderzoek bouwregeling woningen (typen Wld, e en f) bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan

Datum

17 september
2012

Inleiding

In de memo d.d. 22 juni 2012 van het college aan de leden van de gemeenteraad is toegezegd de mogelijkheden te zullen bezien om meer afstand te creëren tussen de dakopbouw van de drive-in woningen enerzijds en de zogenaamde BOB-woningen¹ anderzijds, waarbij als uitgangspunt geldt dat bestaande rechten worden gerespecteerd.

Uitgangspunten raadsvoorstel d.d. 15 mei 2012

Naar aanleiding van de zienswijze op de bouwregeling in het ontwerpbestemmingsplan is aan het licht gekomen dat de bouwregeling in het ontwerpbestemmingsplan niet consequent toegepast is en dat dit aanleiding kan zijn tot ongewenste situaties. In het eerste geval kan een onbeperkte bouwhoogte tot 12 meter tot nadeel leiden van andere woningen. In het tweede geval kan in het geheel geen dakopbouw meer worden gebouwd.

In het voorstel tot aanpassing van de bouwregeling is daarom voor beide gevallen meer aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwregeling is niet één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar vertaald in concrete bouwhoogten op de plankaart omdat dit de hedendaagse gestandaardiseerde digitale wijze van bestemmen is en omdat de 45 gradenregeling in het geldende bestemmingsplan juridisch complex en niet goed leesbaar is. Ook worden de bouwhoogten bij voorkeur aangegeven in hele meters.

Onderzoek

Naar aanleiding van de discussie tijdens de behandeling d.d. 18 juni 2012 van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan over de bouwregeling voor dakopbouwen bij drive-in woningen is nader onderzoek gedaan. De mogelijkheden zijn bezien om meer afstand te creëren tussen dakopbouw van de drive-in woningen enerzijds en de BOB-woningen anderzijds door de dakopbouw te verschuiven.

Het basisuitgangspunt dat bestaande rechten worden gerespecteerd betekent dat een mogelijk toekomstige dakopbouw een vergelijkbare omvang en functionaliteit moet behouden als in het geldende bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van een reële dakopbouw, met rechte wanden en met een standaard verdiepingshoogte van 3 meter.

Bij het onderzoeken naar de schuifmogelijkheden is verder als randvoorwaarden genomen dat mogelijk toekomstige dakopbouwen geen nadeel mogen opleveren voor de omliggende woonbebouwing anders dan mogelijk is onder het geldende bestemmingsplan, waarin door middel van de 45 graden regeling rekening is gehouden met lichttoetreding, bezonning en uitzicht. Als aan deze randvoorwaarden wordt voldaan dan hoeft voor planschade niet te worden gevreesd.²

¹ de naam van de BOB-woningen is ontleend aan de opdrachtgever, het Bureau Ontwikkeling Bouwprojecten voor een project van 288 woningen waarvan de eerste woningen zijn opgeleverd in maart 1967 (bron De Gave Stad, gemeente Zoetermeer)

² Bij planschade gaat het o.a. om vermogensschade als gevolg van een planologische wijziging, die tot uitdrukking komt bij vergelijking van twee op een volgende planologische maatregelen. Planschade heeft geen betrekking op schade als gevolg van een wijziging van de feitelijke situatie.



Resultaten van het onderzoek

Samenvattend kan worden gesteld dat het mogelijk is om de dakopbouwregeling voor type W1e en W1f binnen de gestelde randvoorwaarden te wijzigen, in die zin dat mogelijk toekomstige dakopbouwen met respectievelijk 1,4 en 1,7 meter kunnen worden verschoven van andere woningen af. Bij het type W1d is dat niet mogelijk.

Toelichting

De opbouw en resultaten van het onderzoek zijn gevisualiseerd in de bijlage "overzicht woontypen dakopbouwregeling bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan" en de bijlage "overzicht woontypen dakopbouwregeling bestemmingsplan Driemanspolder/ Van Leeuwenhoeklaan". Voor de woningen van het type W1d³ in het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de dakopbouw te verschuiven zonder dat dit ten koste gaat van omvang en functionaliteit. De dakopbouw is in het raadsvoorstel d.d. 15 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan al maximaal naar de achtergevel toegelegd. De bouwhoogten zijn wel met 0,5 meter verlaagd, om exacter aan te sluiten bij de bestaande hoogte en de hoogte in het geldende bestemmingsplan.

Voor de woningen van het type W1e in het geldende bestemmingsplan is het wel mogelijk om de dakopbouw te verschuiven zonder dat dit ten koste gaat van omvang en functionaliteit. De dakopbouw kan worden verschoven in de richting van de voorgevel waardoor aan de achterzijde de dakopbouw circa 1,4 meter verder van de woningen komt te liggen. Dit geldt voor woningen in een woonbuurt, die verder weg van de BOB-woningen is gelegen, waardoor hier geen sprake is van voordeel ten opzichte van de BOB-woningen en waartegen de zienswijze ook niet is gericht. Echter is hier de bouwregeling op consequente wijze toegepast. Bovendien zijn de bouwhoogten met 1,0 meter verlaagd, om exacter aan te sluiten bij de bestaande hoogte en de hoogte in het geldende bestemmingsplan.

Voor de woningen van het type W1f in het geldende bestemmingsplan is het wel mogelijk om de dakopbouw te verschuiven zonder dat dit ten koste gaat van omvang en functionaliteit. De dakopbouw kan worden verschoven in de richting van de (terugliggende) voorgevel waardoor aan de achterzijde de dakopbouw circa 1,7 meter verder van de BOB-woningen komt te liggen. Bovendien zijn de bouwhoogten met 0,5 meter verlaagd, om exacter aan te sluiten bij de bestaande hoogte en de hoogte in het geldende bestemmingsplan.

Overige opmerkingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat bij de achterkant van de woningen (woontype W1d, e en f) de bouwgrens op de bestaande achtergevel is gelegd. De bouwgrens in het geldende bestemmingsplan ligt evenwel 1 tot 2 meter achter de bestaande achtergevel. Voorgesteld wordt in plaats van de feitelijke situatie de juridisch geldende bouwgrens aan te houden (ambtshalve aanpassing).

³ Geldt ook voor de woningen Graaf Lodewijkstraat 1 tot en met 9a die in het geldende bestemmingsplan als type W1e zijn aangegeven maar als type W1d zijn gebouwd. Het enige verschil tussen type W1d en W1e is dat type W1e 60 centimeter hoger mag worden gebouwd.

Nota van aanpassingen bestemmingsplan Driemanspolder/Van Leeuwenhoeklaan

Plankaart

1. De bouwhoogte van de drive-in woningen (type W1 d, e, en f) is conform de "Reactienota zienswijzen van het ontwerp" aangepast op de plankaart (zienswijze en ambtshalve).
2. Toegevoegd is een specifieke bouwaanduiding luifel (sba-l) in de bestemming Centrum (bij de winkel Hoogvliet en het blok winkels haaks op de winkel van de Hoogvliet). Toelichting: de bestaande luifels hebben een dusdanig grote overstek, dat de standaardmaat van 1 meter wordt overschreden. Daarom is het noodzakelijk om de bestaande luifels op de plankaart op te nemen (ambtshalve).
3. Gewijzigd is de bouwhoogte van 3 naar 4 meter en het bebouwingspercentage van 65% naar 75% voor het vispaviljoen en toegevoegd wordt een maatvoeringaanduiding "maximale oppervlakte (BVO)(m²)" op grond waarvan maximaal 50 m² b.v.o is toegestaan (ambtshalve);
4. Toegevoegd zijn dubbelbestemmingen "Leiding – Riool" en "Leiding – Water" (ambtshalve).
5. Aan de achterzijde van de woningen (type W1d, e en f) is de juridisch geldende bouwgrans aangehouden (in plaats van de feitelijke situatie)

Regels

1. Artikel 1. 3 (Begrippen) De begripsbepaling aan huis verbonden beroep of bedrijf is zodanig aangepast dat ambachtelijke bedrijvigheid niet meer is toegelaten (zienswijze).
2. Artikel 4. 2.1 (Centrum), lid 2.1 (Gebouwen) is toegevoegd: e. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding "maximale oppervlakte (BVO)(m²)" mag het vloeroppervlak niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.
3. Artikel 15 (Wonen), lid 2.3 (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde), sub b (bouwhoogte van een erfafscheiding) is gewijzigd, in die zin dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen (in plaats van "maximaal 1,8 m, mits het deel boven de 1,2 meter een overwegend open constructie (meer dan 50 %) bevat"). (ambtshalve).
4. Artikel 15.2.1 (Wonen), lid 2.1 (Gebouwen) is toegevoegd: e. ingeval op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een grotere goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen dan is bepaald in lid 15.2.1 onder c, dan geldt de bestaande maat als maximale maat.
5. Artikel 16 (Woongebied), lid 2.3 (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde), sub b (bouwhoogte van een erfafscheiding) is gewijzigd, in die zin dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen (in plaats van "maximaal 1,8 m, mits het deel boven de 1,2 meter een overwegend open constructie (meer dan 50 %) bevat"). (ambtshalve)
6. Toegevoegd is artikel 17 dubbelbestemming "Leiding – Riool". (ambtshalve)
7. Toegevoegd is artikel 18 "Leiding – Water". (ambtshalve)
8. Artikel 23.1 (Voorangsregeling dubbelbestemming) is aangevuld met dubbelbestemmingen "Leiding – Riool" en "Leiding – Water".

Toelichting

De toelichting is op onderdelen geactualiseerd:

- paragraaf 2.1.1 Nota Ruimte (2004) is vervallen;
- paragraaf 2.1.2 Nota Anders omgaan met water (2000) is Paragraaf 2.1.1 geworden;
- paragraaf 2.1.3 Ontwerp AMvB Ruimte (2011) en ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) is geactualiseerd en gewijzigd in Paragraaf 2.1.2 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011);
- paragraaf 2.2.1 "Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Paragraaf 2.2.2 "Verordening Ruimte 'Visie op Zuid-Holland, zijn geactualiseerd;
- paragraaf 3.5 Communicatie en nutsvoorzieningen is aangepast en aangevuld;
- paragraaf 5.2 Geluidhinder geactualiseerd door het Ontwerpbesluit hogere waarden geluid te vervangen door het Besluit hogere waarden geluid;
- paragraaf 6.2.14 aangepast door toevoeging van dubbelbestemmingen "Leiding – Riool" en "Leiding – Water";
- paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is geactualiseerd.

- hoofdstuk 8 Handhaving is geactualiseerd;
- bijlage 10 Ontwerpbesluit hogere waarden geluid is vervangen door het Besluit hogere waarden geluid;
- bijlage 13 Reactienota Zienswijzen is toegevoegd;
- er zijn redactionele wijzigingen van ondergeschikte aard (zoals taalfouten) aangebracht.