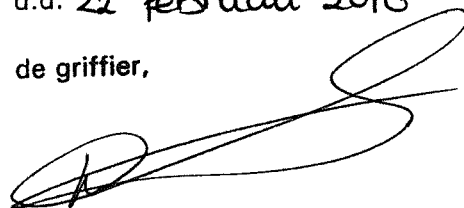


Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Stationsstraat 14

Behoort bij besluit van de raad
van de gemeente De Ronde Venen
d.d. 22 februari 2018

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a long horizontal stroke and a large loop at the end.

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 16 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 14 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Het bestemmingsplan maakt de realisering van een viertal woningen op de locatie Stationsstraat 14 in Abcoude mogelijk.

Wettelijk kader

Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge". Om de gewenst ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 14 heeft vanaf 16 juni tot en met 27 juli 2017 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn drie reacties binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven.

2. Beantwoording zienswijzen

1.Zienswijze 1	
Ontvangstdatum: 20 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De Ontwikkelingsvisie uit 2012 voor deze locatie is als een randvoorwaarde vastgelegd dat de minimale afstand tussen bebouwing en de achterzijde van het perceel minimaal 19 meter moet bedragen. Dit bestemmingsplan voldoet daar niet aan. De gemeente zou een strook van 19 meter aan de achterzijde een groenbestemming moeten geven, dan wel een bebouwingsvrije zone in het bestemmingsplan moeten opnemen.	a. De bouwgrens van 19 meter, ten opzichte van de achterzijde van de kavel, zoals deze is aangegeven in de Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie uit april 2012 is aangehouden in het huidige plan. De 6 randvoorwaarden (bullets) die op blz. 8 van de Ontwikkelingsvisie worden gesteld, onder meer ten aanzien van de minimale afstand van de bebouwing tot de achterzijde van het perceel zijn, in hun context gelezen, alleen van toepassing op de hoofdgebouwen. Daarmee worden bijgebouwen in de 19 meter zone niet uitgesloten. Om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken is er een strook van 3 meter op het achterste gedeelte langs de sloot aan Groen bestemd. Hier mag niet worden gebouwd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. De Rabobank had 595 m2 aan bebouwd oppervlak. In de Ontwikkelingsvisie is vastgelegd dat het bebouwingsoppervlak niet mag toenemen. Volgens reclamant zou de gemeente daarbij rekening moeten houden met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.	b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken in het bestemmingsplan blijft binnen de oppervlakte zoals staat beschreven in de Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie uit april 2012. De locatie is gelegen in het door het Rijk aangewezen Beschermd Dorpsgezicht Abcoude. Daarmee is vergunningvrij bouwen van bijvoorbeeld aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de aangewezen bouwvlakken uitgesloten. Deze bouwwerken zullen gerealiseerd moeten worden binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 voor een aantal wijzigingen in het vast stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. Reclamant meent dat voor de bouwhoogte moet worden uitgegaan van het peil aan de teen van de dijk, niet aan de kruin. De gevelwand zou moeten aansluiten bij de bestaande gevelwand van nr. 18 en verder. Hetzelfde zou moeten gelden voor wat betreft de bouwmassa. De panden 8, 10 en 12 staan niet in dezelfde gevelwand en zeker met het behoud van de beuk en een ontsluitingsweg zal er ook nu geen samenhang komen. Refereren aan deze woning past dan ook niet in het cultuur-historisch perspectief. Er dient juist een duidelijke overgang te komen. Deze panden deze dienen dan ook, net als in de ontwikkelvisie, niet als leidraad genomen te worden.	c. Goot- en nokhoogtes zijn normaliter gerelateerd aan het woning vloerpeil dat op hetzelfde niveau als de kruin van de weg ligt. In de ontwikkelingsvisie is niet aangegeven dat er in dit geval gemeten moet worden vanaf de teen van de dijk. De aansluiting op de naastgelegen woningen duidt op de voorgevelrooilijn alsmede de architectonische aansluiting op de naastgelegen panden (pag. 7 ontwikkelingsvisie). In de ontwikkelingsvisie staan geen voorwaarden met betrekking tot de massa van de nieuwe bebouwing in relatie tot de naastgelegen woningen. Het nieuwe bestemmingsplan staat bebouwing toe met een nokhoogte van 10 meter boven peil, dit is ca. 1 meter hoger dan de nok van de woningen aan de Stationsstraat 18-26. In de ontwikkelingsvisie is een verwijzing

	opgenomen naar de regels van het Beschermd Dorpsgezicht. Meer specifiek de voorwaarde van aansluiting van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van Stationsstraat 14. Vooral de aansluiting op de monumentale panden. Dit zijn: • Stationsstraat 8, 10, 12, 18, 18a, 20, 22, 24, 26; • Stationsstraat 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21. Hierbij zijn Stationsstraat 12 en 28 als rijksmonument van bovengemiddelde waarde. Bij het ontwerp van de woningen aan de Stationsstraat 14 zijn deze regels aangehouden. De gevelrooilijn aan de zijde van de Stationsstraat is na intensief overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente vastgesteld. De twee woningen in de eerste lijn hebben een bouwhoogte van 10 meter en een breedte van 8,5 en 11,5 meter en voldoen daarmee precies aan de Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie uit april 2012, die door de gemeente De Ronde Venen in samenspraak met de omwonenden is opgesteld. De twee woningen aan de Stationsstraat 14 worden inderdaad hoger dan de naastgelegen woningen aan Stationsstraat 18 t/m 26. De twee woningen zijn echter lager dan de naastgelegen woningen aan de Stationsstraat 10 en 12. Daarmee vormen de woningen een mooie schakel tussen de hoge woningen aan de ene kant en de wat lagere woningen aan de andere kant. In de Ontwikkelingsvisie staat de voorwaarde dat de woningen aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving, waarbij Stationsstraat 12 en 28 als rijksmonument van bovengemiddelde waarde zijn. De woningen dieper/lager positioneren door grond af te graven is niet mogelijk vanwege het dijkprofiel, de woningen staan nu bijna op de grens van wat toelaatbaar is vanwege dit profiel. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Voor wat betreft de panden in de tweede lijn meent reclamant dat het oorspronkelijke niveau (van vóór de Rabobank) aangehouden dient te worden en niet het huidige opgehoogde niveau.	d. Goot- en nokhoogtes zijn normaliter gerelateerd aan het woningvloerpeil dat op hetzelfde niveau als de kruin van de weg ligt. De goot- en nokhoogte van de bouwvlakken in de tweede lijn voldoen aan de ontwikkelingsvisie (resp. 4 en 9 meter). Conclusie: zienswijze is ongegrond
e. Reclamant stelt dat de woningen in de tweede lijn als overgang naar de huizen op de Theodorus de Leeuwlaan moeten dienen en daar qua maatvoering op moeten worden aangepast. Maar in plaats van 20-30% kleiner zijn deze panden nu zelfs groter geworden dan die in de 1 ^e lijn. Op dit moment worden deze twee woningen de grootste in de buurt,	e. In de ontwikkelingsvisie is niets aangegeven over de verhouding tussen de bebouwing aan de Stationsstraat en de tweedelijns bebouwing of over een overgang naar de bebouwing aan de Th. De Leeuwlaan. De bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn zelfs kleiner dan het bouwvlak dat volgens de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie is toegestaan: ca. 4 meter uit de erfgrans met Stationsstraat 12 in plaats van 2

terwijl er juist bedoeld wordt dat deze ondergeschikt zijn aan de woningen aan de voorzijde.	meter. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f. De tweedelijs bebouwing is niet passend gelegen gelet op diverse zichtlijnen. Invoeren van een peil en maxima qua vorm, massa en grootte zou recht doen aan de invulling hiervan. Daarnaast dient de kaprichting en vorm conform de voorzijde te zijn (zoals aangegeven in de ontwikkelingsvisie)	f. Het bouwvlak van de tweedelijs bebouwing valt binnen de uitgangspunten voor de maatvoering uit de ontwikkelingsvisie. Het bestemmingsplan voorziet juist in een maximum voor afmetingen. In de ontwikkelingsvisie is geen specifieke voorwaarde opgenomen voor de kaprichting van de tweedelijs bebouwing. Conclusie: zienswijze is ongegrond
g. In het bestemmingsplan is ten onrechte geen groeiplaatsaanduiding voor de monumentale kastanje op nr. 12 opgenomen.	g. Voor de monumentale beuk in de tuin van Stationsstraat 22 en de beuk op de kavel aan de Stationsstraat 14 is in het bestemmingsplan een groeiplaatsaanduiding opgenomen. Uit de Boom Effect Analyse is naar voren gekomen dat de monumentale paardenkastanje van Stationsstraat nummer 12 een minimale levensverwachting heeft. Er bestaat zelfs gevaar voor het omvallen van de boom. Uit de Boom Effect Analyse blijkt verder dat de wortels niet beschadigd zullen raken ten gevolge van bouwwerkzaamheden. Vanwege de minimale levensverwachting van de kastanje, die ten dode is opgeschreven, is er voor deze boom geen groeiplaatsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
h. Er is sprake van ernstige bodemverontreiniging met koper. Op deze grond zou niet gewoond moeten worden of er zouden voorwaarden in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen over de sanering.	h. Er zal een bodemsanering plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning, zodat de bodem geschikt wordt voor het beoogde gebruik. Eisen die worden gesteld aan de saneringswerkzaamheden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. Zienswijze 2	
Ontvangstdatum: 4 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De woningen worden optisch hoger dan de woningen vanaf nummer 18, met een negatieve invloed op het straatbeeld.	a. De twee woningen in de eerste lijn hebben een bouwhoogte van 10 meter en voldoen daarmee precies aan de Ontwikkelingsvisie Rabobanklocatie uit april 2012, die door de gemeente De Ronde Venen in samenspraak met de omwonenden is opgesteld. De twee woningen aan de Stationsstraat 14 worden inderdaad hoger dan de naastgelegen woningen aan Stationsstraat 18 t/m 26. De twee woningen zijn echter lager dan naastgelegen woningen aan de Stationsstraat 10 en 12. Daarmee vormen de woningen een mooie schakel tussen de hoge woningen aan de ene kant en de wat lagere woningen aan de andere kant. De woningen dieper/lager positioneren door grond af te graven is niet mogelijk vanwege het dijkprofiel, de woningen staan nu bijna op de

	grens van wat toelaatbaar is vanwege dit profiel. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. De afstand tussen de linden en de nieuwe woningen wordt dusdanig krap, dat de overburen bang zijn dat de toekomstige bewoners de linden drastisch zullen snoeien of zelfs zullen weghalen.	b. De afstand tussen de voorgevels van de twee woningen en de perceelsgrens aan de voorzijde is circa 2,80 meter. In deze zone, aan de zijde van de perceelsgrens, worden de leilindes na voltooiing van de bouw teruggeplaatst. De afstand tot de woningen en de zone van 2,80 meter zijn voldoende om het voortbestaan van de leilindes te waarborgen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. De combinatie van de hoogte en de afstand tot de weg zullen leiden tot veel meer inkijk, de privacy wordt ernstig aangetast.	c. De twee woningen in de eerste lijn hebben een bouwhoogte van 10 meter en voldoen daarmee precies aan de Ontwikkelingsvisie Rabobank-locatie uit april 2012, die door de gemeente De Ronde Venen in samenspraak met de omwonenden is opgesteld. Daarnaast is de afstand tussen de woningen en de perceelsgrens groter dan is aangegeven in de Ontwikkelingsvisie. Dat de nieuwe woningen tot meer inkijk zullen leiden dan het huidige braakliggende terrein spreekt voor zich. Hoewel de leilinden een gedeelte van het zicht vanuit de nieuwe woningen zullen ontnemen. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Zienswijze 31 juli 2017	
Ontvangstdatum 31 juli 2017	Ontvankelijk (poststempel 27 juli 2017)
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamanten geven aan zich te verenigen met hetgeen de indieners van zienswijze 2 naar voren hebben gebracht	Verwezen wordt naar zienswijze 2 en de gemeentelijke reactie daarop Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Ambtshalve aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Het bestemmingsplan zal op grond van een aantal ambtelijke overwegingen evenwel gewijzigd worden vastgesteld door:

1. de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding aan te passen
2. de zonering [sba-zb] op de verbeelding aan te passen en per hoofdgebouw een maximaal toegestaan bouwoppervlak voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan te duiden
3. artikel 5.2 "Bouwregels" van de regels als volgt gewijzigd vast te stellen: het oorspronkelijke onderdeel b. vervalt, de oorspronkelijke onderdelen c, d, f, g, h, j. en k. worden vastgesteld als respectievelijk onderdelen b, c, d, e, f, g en h.
4. artikel 5.2.1 "Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" onderdelen a, b, c. en d. van de regels als volgt gewijzigd van te stellen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen gebouwd te worden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone bijgebouwen';

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale vloeroppervlakte (m²)' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ten hoogste 3 meter;
 - d. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden afgedekt met een schuine kap dient de hellingshoek van de kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen.
5. artikel 5.4.1 "Dakhelling": de verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub c te wijzigen in een verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub b
6. artikel 5.4.2 "Dakkapellen" als volgt te wijzigen: de oorspronkelijke onderdelen a, b, c en d worden vervangen door de onderdelen a, b en c. Deze luiden als volgt:
- a. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 2 m bedraagt; en
 - b. de gezamenlijke breedte van dakkapellen ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak bedraagt en
 - c. uitsluitend indien de dakhelling ten minste 45° bedraagt: de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0,3 m bedraagt en de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van de direct daaronder gelegen vloer ten minste 2 m bedraagt.
7. artikel 12.1 "Bevoegdheid tot het afwijken" als volgt gewijzigd vast te stellen:
Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van het plan een omgevingsvergunning verlenen voor:
- a. het verruimen van maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 15 m bedragen;
- De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de monumentencommissie en wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Abcoude;
 - c. de karakteristiek van het hoofdgebouw.
8. de paragrafen 2.2 en 5.3 van de plantoelichting tekstueel aan te vullen in relatie tot bovenstaande wijzigingen

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel/ontwerp-raadbesluit en de raadsinformatienota.

