

Collegebesluit



Datum college
2 april 2019
Registratienummer
T19.02141

Onderwerp
Vaststelling wijzigingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" rechtskracht heeft;
- in artikel 17, lid 6.1 van het bestemmingsplan aan ons college de bevoegdheid is gegeven de bestemming te wijzigen door het toevoegen van één woning;
- het wijzigingsplan past binnen de wijzigingsregels;
- uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan geen planologisch relevante bezwaren blijken;
- er geen redenen zijn om aan te nemen dat de externe onderzoeken onzorgvuldig tot stand zijn gekomen;
- dat de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro heeft plaatsgevonden en is afgerond;
- het ontwerp wijzigingsplan van 8 november tot en met 19 december 2018 zes weken ter inzage heeft gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en de viewer van de gemeente Lansingerland (<http://1621.roview.net>);
- voorafgaand de ter inzage legging bekendgemaakt is in het gemeenteblad en de Staatscourant van 7 november 2018;
- tijdens de inzageperiode één zienswijze is ontvangen;
- de zienswijze aanleiding geeft tot wijzigingen van het ontwerp wijzigingsplan, zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen wijzigingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom"');
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het wijzigingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven worden;
- dat het wijzigingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- artikel 17 lid 6.1 van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, artikelen 3.6 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De Nota zienswijzen wijzigingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom” vast stellen.
2. Het wijzigingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0089W01-VAST waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 11 juli 2018, ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen wijzigingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland
2 april 2019,

Het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'P' and 'V' followed by a horizontal line.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

**Nota zienswijzen wijzigingsplan
“Centrum Berkel en Rodenrijs,
Westersingel - Klapwijkse Zoom”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijze	14

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (par. 1.3), en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 7 november 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 8 november 2018 het ontwerpwijzigingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom” en de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel Westersingel 5 te Berkel en Rodenrijs zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. Reclamant 1

Brief d.d. 6 december 2018 (I18.33361)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

Samenvatting

Algemeen

In opzet lijkt de aanvrager te hebben gestreefd naar het opstellen van een bouwplan dat zou moeten voldoen aan de regels die gelden in het van kracht zijnde bestemmingsplan. In werkelijkheid zijn er op verzoek van aanvrager minstens 10 wijzigingen voorgesteld in het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te kunnen maken. Naar het idee van reclamant had de gemeente gelijk moeten aangeven dat het bouwplan niet past in het bestemmingsplan. Een plan uitwerken dat wel voldoet aan de bestaande regelgeving is naar het idee van reclamant prima mogelijk. Voor de woning van reclamant was dat ook mogelijk. Elke aanpassing op de regels van het bestaande bestemmingsplan levert reclamant gelijk extra aantasting van uitzicht, privacy en zonverlies in de tuin op. Er lijkt geen enkele concessie gedaan te worden in het bouwplan om ook maar enigszins rekening te houden met omliggende bebouwing. Reclamant pleit dan ook voor handhaving van het huidige bestemmingsplan en het ingediende bouwplan daarop te laten aanpassen.

Onderdelen

1. Grootte en plaats bouwvlak.

Onbekend is hoe het basis bouwvlak ingetekend zou zijn door de gemeente op basis van de huidige randvoorwaarden zoals deze gelden onder het van kracht zijnde bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Gezien het karakter van omliggende vrijstaande woningen op een royale kavel met een laag bebouwingspercentage zou een bouwvlak van maximaal 10,0 tot 12,0 meter aannemelijk zijn. Reclamant kan geen motivering van een stedenbouwkundige vinden in de overwegingen van de gemeente over het wijzigingsplan dat een bouwvlak van 14,0 meter nodig zou zijn. Het huidige getekende bouwvlak is zeer groot t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel van 564 m² ten opzichte van 12,5 meter bij het naastgelegen perceel Westersingel 7 dat een oppervlakte heeft van 794 m².

Artikel 17.6 uit het bestemmingsplan regelt de voorwaarden voor het wijzigingsplan. Dit artikel waarin de eisen die golden zijn gesteld, wordt zoals het lijkt in het (ontwerp)wijzigingsplan onder punt 2.3.11 verwijderd. Na verwijdering van dit artikel lijken de eisen waaraan de gemeente het plan getoetst heeft niet meer te bestaan. Zijn deze eisen allen geborgd in andere regels? Het betreft een aantal belangrijke eisen, nl. de maximale inhoud van 550 m³, bouwen maximaal één woning, twee parkeerplaatsen op eigen terrein, maximale goothoogte van 6,0 meter en de bouwhoogte van maximaal 10,0 meter. Reclamant eist dus handhaving van artikel 17.6.

Door het ingetekende bouwvlak van 14,0 bij 6,6 meter gaat de woning nooit voldoen aan de gestelde inhoudsgrens van 550 m³. Bij een hoogte van 6,0 meter geeft dat al een inhoud van 554 m³. Dit is nog los van uitbouwen van de begane grond, welke een oprekking van het hoofdgebouw betekenen en dus onderdeel uitmaken van het woongedeelte en dus meegerekend dienen te worden, welke volgens het bouwplan een uitbreiding van minimaal 65 m³ betekenen. Het huidige bouwplan voldoet dan ook niet aan de maximale inhoudseis.

Tevens is het bouwvlak ingetekend op een te geringe afstand van de zijdelingse oostelijke grens, dit zou minimaal 6,0 meter moeten bedragen, voor dit plan, op basis van de geldende regels. Hierdoor kan een afstand tot zijdelingse oostelijke grens van minimaal 2,0 meter worden gewaarborgd.

2. Voorwaardelijke verplichting waterberging.

De waterberging is nu opgelost met een drooglegging van circa 1,2 meter. In het plan staat dat wateropvang mogelijk wordt gemaakt door het dak te bekleden met een mos-sedumdak. Hierdoor zou externe wateropvang niet nodig zijn. De waterberging kan ook met alternatieven gewaarborgd worden zoals door compensatie in oppervlaktewater, welke in het rapport de voorkeur heeft van Delfland. Indien compensatie in oppervlaktewater aantoonbaar niet mogelijk is, kan als alternatief voor vasthoudmaatregelen gekozen worden. Dat compensatie in oppervlaktewater niet mogelijk is, is niet aangetoond.

De gekozen maatregel gaat volledig voorbij aan enkele negatieve effecten voor belendende percelen. Ten eerste is al niet duidelijk van waaruit de drooglegging gemeten wordt. Een perceelophoging kan niet zonder consequenties. Nl. door ophoging van het perceel zou het maaiveldniveau boven het maaiveld van aangrenzende percelen kunnen komen. Bij regenval zou dan water en eventueel grond van het hogere deel naar lager gelegen belendende percelen lopen die dan onder water komen te staan. Maatregelen ter voorkoming van overlast zijn in huidige plan niet voorzien. In de huidige tekeningen is geen situatieschets gemaakt in relatie tot aangrenzende percelen. Reclamant kan dan ook niet akkoord gaan met een ophoging van het perceel boven het maaiveld van het belendende perceel van Westersingel 7. In het rapport van het overleg met het waterschap wordt volledig voorbij gegaan aan mogelijke gevolgen van ophoging op de belendende percelen. Waterberging moet volgens reclamant dan ook in andere vormen gezocht worden. Reclamant pleit dan ook voor een deugdelijke oplossing in het kader van de grond en waterkering

onderbouwd met een geotechnisch rapport en bijbehorende tekeningen. Reclamant gaat dus niet akkoord met het voorschrijven van een drooglegging van 1,2 meter.

Naast dat ophoging van het perceel mogelijk zorgt voor wateroverlast wordt door de ophoging van het perceel tevens de bouwhoogte hoger. In het huidige plan wordt al de maximale goothoogte van 6,0 meter overschreden. Met de ophoging van het perceel wordt dit meer. Dit is voor reclamant onaanvaardbaar. Het zicht en de bezonning van reclamant wordt hierdoor extra belemmerd. Onduidelijk in de plannen en op de bij de aanvraag ingediende tekeningen is waar het nulpeil van de woning aan gerelateerd is. Dat lijkt in de plannen een vrije keuze. Reclamant pleit voor het relateren van het nulpeil aan maaiveld van belendende perceel van Westersingel 7 aan de oostelijke zijde aansluitend op perceel van het plan.

3. Afstand bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens.

In regel 2.3.7 van het (ontwerp)wijzigingsplan wordt voorgesteld artikel 17.2.4. onder b sublid 2 van het bestemmingsplan aan te passen. Dit lid regelt de aan te houden afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor zou de regel "de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m zal bedragen" vervallen. Hiermee kan reclamant niet instemmen. Hierdoor wordt ten eerste al de regelgeving onvolledig, inzake vrijstaande woningen zou er dan niets meer geregeld zijn.

Verder levert dit aan het perceel van reclamant qua uitzicht en bezonning ernstige schade op. De schade zal ten eerste bestaan uit het aantasten van de haag welke nu tegen de erfsgrens aanstaat. Deze haag zal door ons gehandhaafd moeten worden daar deze onderdeel uitmaakt van een kettingbeding in onze koopakte. Verder levert het dichter bouwen richting de erfsgrens extra schaduwwerking op in onze tuin. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt genoemd dat ons huis zich op een afstand van 18,0 meter zou bevinden van de erfsgrens, hetgeen onjuist is. In werkelijkheid bedraagt dit ongeveer 12,0 meter. Dus bezonningsverlies zal er weldegelijk zijn door het bouwen van een object dichter bij de erfsgrens.

Het bouwen tegen de erfsgrens heeft ook geheel geen noodzaak. Het te bouwen object kan prima op een juiste afstand vanaf de perceelsgrens gerealiseerd worden. Reclamant pleit dan ook voor handhaving van de huidige regels van het bestaande bestemmingsplan.

Bijkomend bezwaar van de plaats van de garage tegen de erfscheiding is de daarmee verband houdende plaatsing van een brug tegen de erfscheiding. Hierdoor wordt de privacy van reclamant verder benadeeld omdat het voor onbevoegden mogelijk wordt via deze brug toegang te krijgen tot het perceel van reclamant. Reclamant houdt dan ook vast aan de minimale afstand tot de erfscheiding van minimaal 2,0 meter.

4. Breedte aan- en uitbouwen aan de zijgevel.

In regel 2.3.7 van het (ontwerp)wijzigingsplan wordt tevens voorgesteld artikel 17.2.4. onder b sublid 1 van het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat hier om de mogelijkheid om een grotere uitbouw te bouwen, van 3,0 naar 4,0 meter, aan een zijgevel. Ook hier pleit reclamant voor handhaving van de huidige regels. Het bouwplan zal hier dan ook op aangepast dienen te worden.

5. Luifels.

In het plan worden luifels genoemd, alleen zijn er geen tekeningen aanwezig waaruit duidelijk wordt hoe deze eruit gaan zien en welke afmeting deze nu krijgen. Volgens de eisen voldoen de afmetingen niet aan de bestaande eisen, en ook niet door artikel 25.1.2 onder a te wijzigen naar 1,0 meter. Naar reclamant kan afleiden uit de bestaande tekeningen wordt de dakoversteek op de eerste verdieping minimaal 1,40 meter. Hiermee voldoet het ingediende bouwplan niet aan de gestelde eisen.

Bijkomend effect van de te realiseren luifels is dat de muur van de opbouw, aan de oostelijke zijde grenzend aan perceel Westersingel 7, breder wordt dan het bouwvlak nl. 8,0 meter i.p.v. 6,6 meter.

Door verbreding van de muur wordt het uitzicht van reclamant verder belemmerd. Reclamant pleit dan ook voor een maximale gevelmuur op de eerste verdieping van maximaal 6,6 meter.

6. Mogelijkheid balkon op eerste verdieping.

In de huidige tekening is niet duidelijk af te lezen of er een mogelijkheid wordt geschapen voor een balkon op de eerste etage achter de slaapkamers. Reclamant pleit voor een verbod op de aanleg van een balkon op de eerste verdieping. Door de realisatie van een balkon zou zijn privacy ernstig worden geschaad daar er vanaf een balkon direct zicht op de tuin en woning van reclamant en andere tuinen zou ontstaan.

7. Te bebouwen oppervlakte aan erfbebouwing van het bouwperceel.

In het ontwerpwijzigingsplan wordt tevens gepleit voor wijziging van artikel 17.2.4 lid e van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” in een artikel waarin de grootte van een perceel geen invloed meer heeft op de te bouwen oppervlakte aan erfbebouwing. Reclamant pleit voor handhaving van het bestaande artikel. Door het handhaven van het bestaande artikel wordt beter voorkomen dat er te veel bebouwd wordt op een kleinere kavel. Hierdoor bestaat er een betere garantie dat toekomstige bebouwing niet een te grote verstoring gaat leveren op het beeld van de bebouwing. Het ingediende bouwplan betreft hier ook een al grote woning op een relatief kleine kavel. Reclamant ziet graag een uitgewerkte berekening tegemoet inzake de oppervlakte welke opgenomen is in het huidige bouwplan. Reclamant pleit, met name voor de relatie tussen bebouwing en perceelgrootte van naburige percelen voor handhaving huidige regelgeving.

8. Brug.

Er zijn geen eisen aan de te realiseren brug gesteld. Reclamant pleit voor opneming detaillering en materialisatie en afmetingen van de te realiseren brug in de tekeningen. Verder kan reclamant geen instemming verlenen aan de situering van de brug tegen de erfgrans aan. Zoals al eerder aangegeven levert de situering ernstige nadelen op inzake de privacy en het uitzicht. Door situering van de brug tegen de erfgrans wordt het mogelijk voor vreemden om via de brug toegang te krijgen tot het perceel aan de Westersingel 7, hetgeen een groter inbraakrisico met zich meebrengt. Verder wordt door de situering het zicht vanuit de woonkamer van reclamant op de kruising aan de Klapwijkse Zoom belemmerd.

Ook zou reclamant daarom willen zien dat er in dit kader een verbod wordt opgelegd aan de toekomstige bewoner van het te bebouwen perceel om een auto te parkeren op de brug. Dit zou het uitzicht zeer ernstig schaden. Dus parkeren twee voertuigen op eigen terrein. Reclamant gaat dus enkel akkoord met verplaatsen van de brug naar een afstand ten opzichte van de erfgrans van minimaal 2,0 meter met daarbij bepaalde maximale afmetingen voor de te realiseren brug.

9. Parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er zijn parkeerplaatsen ingetekend op de tekening alleen zijn deze niet op een juiste wijze in getekend zodat niet is te zien of de ruimte voldoet aan de minimaal gestelde eis van 6,0 bij 2,5 meter per parkeerplaats.

10. Palenplan niet duidelijk.

In de ingediende tekeningen is een tekening van een palenplan opgenomen. Echter is op deze tekening niet duidelijk ingetekend waar nu de palen komen. Ook is niet duidelijk welke palen worden gebruikt qua afmetingen. Tevens is er in de aanvraag geen effectrapportage opgenomen waar in duidelijk wordt wat het effect van heien kan zijn op de naburige bebouwing. Reclamant verlangt een gefundeerde effectrapportage inzake de heiwerkzaamheden. Voordat er geheid gaat worden verwacht reclamant dat er een erkende nulmeting gedaan zal worden op de bestaande naburige bebouwing. Deze rapportage en nulmeting zal opgenomen dienen te worden in de plannen. Mogelijk dat uit de effectrapportage dingen blijken waarop reclamant extra bezwaar zou willen maken tegen de plannen. De mogelijkheid daarop behoudt reclamant zich voor.

11. Uitbouw woonkamer voorzijde.

Volgens de eisen in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" mag er niet gebouwd worden op een afstand van minder dan 5,0 meter vanaf de sloot aan de voorzijde. Door de uitbouw van de woonkamer aan de voorzijde met 1,0 meter voldoet het plan niet aan deze eis. Tevens is door het intekenen van een extra bijgebouw omzeild dat het voorste deel aangeduid is als tuin, waarop zeker geen uitbouwen gebouwd mogen worden. Echter zou een ingetekend bouwvlak moeten bestaan uit een rechthoekig vlak zonder extra uitbreidingen. De uitbouw aan de voorzijde geeft extra zicht belemmering en is daardoor niet acceptabel. Door het bouwvlak met deze aanduiding bijgebouwen uit te breiden, zou de afstand van het bouwvlak tot de sloot gerekend moeten worden vanaf het bijgebouw. Hierdoor zou het hoofdgebouw een meter naar achteren gebouwd dienen te worden. Tevens zou de inhoud van het bijgebouw, door situering van de woonkamer, als een oprekking van het hoofdgebouw gerekend moeten worden tot het hoofdgebouw waardoor ook de maximale inhoudseis, zoals genoemd in artikel 17.6.1. van 550 m³ verder overschreden wordt.

12. Goot- en bouwhoogte.

In de wijzigingsregels genoemd in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" staat een maximaal te realiseren goothoogte van 6,0 meter. Op de huidige tekeningen wordt deze hoogte al overschreden tot 6,38 meter gerekend vanaf peil 0 in de tekening. Gezien het feit dat het ingediende bouwplan spreekt van dakisolatie van 50 cm, waar in de tekening 35 cm is ingetekend zal de werkelijke hoogte bij de bouw mogelijk verder overschreden worden.

Mede door de extra opmerking in het plan over het optrekken van de dakrand i.v.m. het plaatsen van zonnepanelen buiten het zicht zal de hoogte mogelijk verder oplopen. De maximale hoogte is in het plan en tekeningen zoals dit nu voorligt niet gegarandeerd. Reclamant pleit voor betere tekeningen van het definitieve ontwerp en een definitief geschreven plan dat op de tekeningen aansluit voor dat tot een eventuele goedkeuring door de gemeente wordt overgegaan.

Tevens vormt de mogelijke ophoging van het perceel een rol in de te realiseren goothoogte. Naar mening van reclamant dient die ophoging een rol te spelen in de te realiseren goothoogte in het plan. NL die ophoging levert in huidige plan een hoger gebouw op die het zicht van reclamant in grotere mate belemmert. Met een gebouw met een goothoogte van meer dan 6,0 meter gerekend van de hoogte van het perceel gelegen aan de oostelijke grens van bouwperceel Westersingel 5 kan reclamant dan ook geen genoegen nemen. Artikel 17.6.1. zal dan ook gehandhaafd dienen te blijven in het wijzigingsplan. Verder is in het wijzigingsplan niet terug te vinden hoe bepaalde maten gerekend dienen te worden, zoals hoe bereken je de inhoud van het gebouw en hoe de bouwhoogte. Reclamant mist de begrippenlijst inzake de wijze van meten. Reclamant zou graag zien dat het plan nagerekend wordt aan de hand van de begrippenlijst inzake de maximale inhoud en de te realiseren goot- en bouwhoogte en de te realiseren bijgebouwen onder de vrije ruimte volgens artikel 17.2.4 onder e, tevens wat er wordt verstaan onder het nulpeil.

13. Raam badkamer.

Uit de tekeningen is niet geheel duidelijk of het raam in de badkamer op de eerste verdieping aan de oostzijde wel op een hoogte zit zodat er niet staand in de badkamer zicht is op het naastgelegen perceel aan de Westersingel 7. In verband met privacy zou reclamant graag zien dat het raam net onder plafondhoogte zou komen, waardoor er alleen licht in de badkamer komt en er geen zicht ontstaat op perceel Westersingel 7.

14. Onevenredige aantasting.

De gemeente noemt in het wijzigingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, Westersingel - Klapwijkse Zoom" dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: *1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*. Daarmee is reclamant het niet eens. De geplande woning is in verhouding tot de grondoppervlakte veel groter dan de aangrenzende

woningen onder andere de woningen aan de Westersingel 5 en 7. Hierdoor is de verhouding in het plan tussen de bouwmassa en de open ruimte volledig zoek. NL. een bouwvlak met een lengte van 14,0 meter komt in de omgeving niet voor. Tevens zou het bouwvlak meer naar het midden van het perceel geplaatst dienen te worden. Uit het plan blijkt niet welk bouwvlak de gemeente in eerste instantie heeft ingetekend, daar er nog geen bestemming 'Wonen' op dit deel van het perceel bestond. Reclamant kan het zich niet voorstellen dat dit groter dan 12,0 meter is geweest. De opvatting en motiveringen van een stedenbouwkundige kon reclamant in de toelichting niet terugvinden.

15. De bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Een andere overweging waar reclamant op wil reageren betreft: *6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Het nieuwe bouwvlak zal op het eigen terrein van Westersingel 5 worden geplaatst, waardoor er geen sprake is van het beperken van bebouwingsmogelijkheden dan wel gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Ten oosten van het nieuwe bouwvlak bevindt zich op circa 18 meter van het beoogde bouwvlak een vrijstaande woning. Gezien deze afstand en de maximaal toegestane goothoogte (6 meter) en bouwhoogte (10 meter) van de voorziene woning, is de aannahme te rechtvaardigen dat deze woning geen invloed heeft op de bezonning van de woning.*

Reclamant merkt op dat het bouwen van een woning tegen de oostelijk gelegen erfgrans aan wel beperkende bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden geeft. Te noemen zijn schaduwwerking in de tuin, op het terras en in de geplaatste kas. Tevens een extra beperking van het zicht aangezien de ramen vanuit de woonkamer van reclamant recht uitkijken op de nieuw te plaatsen woning. Tevens kan niet tegen de erfgrans gebouwd worden daar er tegen de erfgrans een haag staat welke op basis van een kettingbeding gehandhaafd dient te worden. Tevens zal op basis van de bestaande regels een afstand tot de zijdelingse grens van het perceel bij vrijstaande woningen van 2,0 meter aangehouden dienen te worden. Tevens is in het bouwplan de goothoogte en daarmee de bouwhoogte niet gewaarborgd doordat de tekeningen niet gedetailleerd genoeg zijn. Onder andere zijn isolatielagen zoals genoemd in plan en op tekening afwijkend van elkaar.

Op basis van de bovenstaande argumenten maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsplan en verzoekt u met in achtneming van zijn zienswijze het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen en het ingediende bouwplan niet te vergunnen aangezien het zo in ieder geval niet voldoet aan de door de gemeente gestelde wijzigingsregels, verwoord in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs":

- Realisatie maximaal één vrijstaande eengezinswoning;
- Afstand tot het water minimaal 5,0 meter;
- Inhoud van de woning maximaal 550 m³;
- Maximale goothoogte van 6,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10,0 meter.

Tevens moet er worden voldaan aan de algemene randvoorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie

Algemeen

Aanvrager heeft in een vroeg stadium met de gemeente overlegd of het door hem beoogde type woning zou passen op de betreffende locatie. Het beoogde type woning past stedenbouwkundig goed op de locatie en ook de duurzaamheidsaspecten van de woning passen goed in het beleid van de gemeente. Er is gezocht naar een woning die qua maatvoering ook voldeed aan de wijzigingsbepalingen in het bestemmingsplan. Dat heeft geleid tot een aanzienlijke verkleining van de woning en de aan- en uitbouwen ten opzichte van het oorspronkelijke plan van de aanvrager. Het ontwerp van de woning is dus afgestemd op de wijzigingsregels. De wijzigingen die in het ontwerp wijzigingsplan zijn voorgesteld zijn niet alleen om het bouwplan mogelijk te kunnen maken, maar juist om te zorgen dat de regels voor de wijzigingsbevoegdheid ook van kracht blijven voor deze locatie. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de regels én het aanpassen van de bouwaanvraag. De enige bijzondere regels die specifiek voor het bouwplan zijn opgesteld betreffen de aanbouw aan de westzijde van het bouwvlak en de afmeting van de luifels, aangezien de luifels van 1 meter nodig zijn voor de duurzaamheid van de woning. Omdat de iets naar voren stekende aanbouw aan de westzijde een goede stedenbouwkundige balans geeft aan de woning én er aan deze zijde geen belangen van derden worden geschaad, zijn wij van mening dat aanvullende regels voor die aanbouw niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening c.q. goede ruimtelijke inpassing. Ten aanzien van een aantal zaken die niet in een wijzigingsplan of omgevingsvergunning kunnen worden geregeld, hebben wij bij de aanvrager aangedrongen op afstemming met reclamant. Dat heeft plaatsgevonden.

Onderstaand geven we per onderdeel een reactie op de zienswijze.

1. Grootte en plaats bouwvlak.

Het bouwvlak is ingetekend op basis van de huidige randvoorwaarden uit het van kracht zijnde bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. Gezien de vorm van het perceel past een bouwvlak van 14,0 meter breed en 6,6 meter diep stedenbouwkundig gezien prima bij dit perceel.

Met dit (ontwerp)wijzigingsplan vervalt de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen was in artikel 17.6 van het bestemmingsplan. Daarom wordt dit artikel in het wijzigingsplan in artikel 2.3.11 verwijderd om te voorkomen dat er na de onderhavige woning nog een woning kan worden gebouwd op het perceel Westersingel 5. De bouw van één woning en de inhoudsmaat van maximaal 550 m³ wordt gewaarborgd in artikel 2.3.5. De aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein wordt geregeld in artikel 2.3.1. van het wijzigingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte is abusievelijk nog niet geregeld, maar wordt alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld alsnog opgenomen.

Voor het bouwplan is gebruik gemaakt van artikel 28.1 onder d van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. Dit zal worden toegevoegd aan de te verlenen omgevingsvergunning. In artikel 28.1 onder d is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van deze regels ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%. Dit betekent dat de maximale inhoud van het hoofdgebouw 605 m³ mag bedragen. Hoewel de uitbouwen op de begane grond wel onderdeel uitmaken van de woning, vallen deze buiten de regel van de inhoudsmaat die alleen geldt voor het hoofdgebouw, waarvoor het bouwvlak is opgenomen.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse (oostelijke) perceelsgrens staat los van de geldende regel voor de afstand van aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze regels zijn niet aan elkaar gekoppeld. In de praktijk betekent dit dat hoe dichterbij de perceelsgrens ligt, hoe smaller de aan- c.q. uitbouw kan worden. Voor het huidige bouwplan zal, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, een aangepaste tekening ingediend worden waarop de woning een halve meter in westelijke richting verschuift. Ook het bouwvlak in het wijzigingsplan verschuift

een halve meter in westelijke richting. Daarnaast zal de garage geen onderdeel meer uitmaken van de aanvraag. Deze zal nu vergunningvrij gebouwd gaan worden. De regels hiervoor staan in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en overrulen de regels van het bestemmings- en wijzigingsplan.

2. Voorwaardelijke verplichting waterberging.

Compensatie in oppervlaktewater is hier niet wenselijk aangezien dit tot een verkleining van het perceel van de toekomstige woning zou leiden en tevens tot een watergang die dan niet over de gehele lengte dezelfde breedte heeft. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is daarom gekozen voor ophoging van het perceel met 0,35 meter in combinatie met de aanleg van een mos-sedumdak. Deze tekst zal ter verduidelijking aan § 4.2.1 van de toelichting van het wijzigingsplan onder het kopje 'Waterkwantiteit' van de subkop 'Toetsing' worden toegevoegd. Het hoogheemraadschap heeft deze alternatieve manier van watercompensatie goedgekeurd. De drooglegging van 1,2 meter is niet noodzakelijk, volstaan kan worden met een ophoging van 0,35 m. Dit betekent in de praktijk dat het maaiveld op circa 4,65 meter -NAP komt te liggen, aangezien het maaiveld ter plaatse nu gemiddeld 5,0 meter -NAP bedraagt. Het inzichtelijk maken van de eventuele gevolgen van het ophogen van een perceel maakt geen onderdeel uit van een wijzigingsplan en/of een omgevingsvergunning. Dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen in dit geval de aanvrager en de eigenaren van de belendende percelen. Inmiddels heeft de gemeente met reclamant, de aanvrager en het Hoogheemraadschap van Delfland overleg gevoerd en is de oorspronkelijke ophoging van het bouwperceel verminderd tot een voor alle partijen aanvaardbaar peil. Wij zullen de aanvrager wel nadrukkelijk verzoeken om met reclamant en andere eigenaren af te blijven stemmen over de ophoging en maatregelen om mogelijke overlast daarvan te voorkomen. De bouwhoogte van de toekomstige woning wordt gemeten vanaf het peil conform bepaald in artikel 2.4 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". *"De bouwhoogte van een bouwwerk (wordt gemeten): vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen."*

Ook het peil is daarin bepaald in artikel 1.78. Peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein.

Aangezien het gebouw niet direct aan de weg grenst, geldt als peil de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein. Dat is de hoogte van het terrein inclusief de ophoging van 0,35 meter. Het aansluitend aanvullend terrein is gemiddeld NAP - 4,65 m. De bouwhoogte is dan 6,43 m, aangezien het gemiddelde maaiveld, waar vanaf gemeten moet worden, 0,05 m lager ligt dan het vloerpeil van de woning.

3. Afstand bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens.

De aanpassing van artikel 17.2.4. onder b sublid 2 geldt alleen voor het wijzigingsplan en niet voor het gehele bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Het is dus niet juist dat er dan niets meer geregeld is. Overigens zal de aanpassing van dit artikel in het wijzigingsplan worden teruggedraaid, zodat de regel "de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m zal bedragen" ook voor het wijzigingsplan blijft gelden. Echter gezien de garage geen onderdeel meer uitmaakt van de definitieve aanvraag, maar vergunningvrij wordt gebouwd, wordt de regel uit het bestemmingsplan over de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens overruled door de regels van vergunningvrij bouwen.

De 18,0 meter is de maat tussen de woning van reclamant tot het nieuwe bouwvlak en niet de maat tot de erfgrans. De extra schaduwwerking door het bouwen op de perceelsgrens is zeer gering mede door aanwezigheid van de schaduw van de haag.

De aanvrager heeft na de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning nog een aangepaste tekening van de brug ingediend. Hierop wordt de brug op 2,0 meter van de erfgrans met reclamant gerealiseerd. In overleg met reclamant en aanvrager is gekeken of deze afstand nog vergroot kan worden. In verband met de ligging van kabels kan deze afstand niet meer dan 2,3 meter bedragen. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal aanvrager een aangepaste tekening indienen waarop de brug op 2,3 meter van de erfgrans met reclamant gerealiseerd wordt. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze maat het uitgangspunt. Hierdoor wordt het bezwaar over de privacy van reclamant weggenomen.

4. Breedte aan- en uitbouwen aan de zijgevel.

Ook deze aanpassing van dit artikel in het wijzigingsplan worden teruggedraaid, zodat de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel ook voor het wijzigingsplan 3,0 meter blijft. Echter gezien de garage geen onderdeel meer uitmaakt van de definitieve aanvraag, maar vergunningvrij wordt gebouwd, wordt de regel uit het bestemmingsplan over de breedte van de aanbouw aan de zijgevel overruled door de regels van vergunningvrij bouwen.

5. Luifels.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal aanvrager een aangepaste tekening indienen waarop de luifel op de eerste verdieping teruggebracht is naar 1 meter, zodat deze voldoet aan artikel 2.3.12 van het wijzigingsplan. De verbinding tussen luifel en het dakvlak van de begane grond valt ook binnen de bepaling van artikel 2.3.12; een gevelversiering en daarmee een ondergeschikt bouwdeel van 1 meter. Voor het oog wordt de muur van de opbouw aan de oost- en westzijde voor het oog een meter breder. De belemmering van het zicht van reclamant is echter relatief beperkt, gezien de afstand tot de woning van reclamant en het feit dat er volgens de wijzigingsbevoegdheid een bouwhoogte van 10 meter mogelijk was. Overigens bestaat er ook geen recht op (uit)zicht.

6. Mogelijkheid balkon op eerste verdieping.

Het bouwplan gaat niet uit van één of meerdere balkons. Om het realiseren van balkons in de toekomst uit te sluiten zal hiervoor een regel opgenomen worden in artikel 2 van het wijzigingsplan.

7. Te bebouwen oppervlakte aan erfbouw van het bouwperceel.

De wijziging van artikel 17.2.4 lid e van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” wordt verwijderd alvorens het wijzigingsplan vast te stellen. Wel wordt de regel in het wijzigingsplan aangepast zodat de oppervlakte binnen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - aanbouw’ (in het ontwerp ‘bijgebouwen’ geheten, zie ook onder punt 11) geen deel uit maakt van de berekening van de te bebouwen oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De te bebouwen oppervlakte aan erfbouw is, inclusief garage, maar zonder de oppervlakte binnen de bovengenoemde aanduiding, 75,25 m². Dat betekent dat er geen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, noch volgens het bestemmings- c.q. wijzigingsplan, noch vergunningvrij, meer gebouwd kunnen worden.

8. Brug.

In § 4.2.1 van de toelichting van het wijzigingsplan onder het kopje ‘Waterkwantiteit’ van de subkop ‘Toetsing’ worden de eisen aan de brug opgenomen. Omdat de brug grotendeels buiten het wijzigingsplan ligt, kunnen deze eisen niet in de regels worden opgenomen. De randvoorwaarden voor de brug zijn:

- De brug kent een overspanning van bovenkant talud (openbaar gebied) tot bovenkant talud (eigen terrein).
- De brug kent een eenvoudig ontwerp, dat gekenmerkt wordt als een eenvoudige, platte/vlakke brug, zonder hoge leuning (maximaal 50 cm hoog). De bruggen naar de individuele woningen aan de Parkstraat vormen de referentie voor het ontwerp.
- Er staan geen pijlers in het water.
- De maximale breedte van de brug is 3,5 meter.

De aanvrager heeft na de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning nog aangepaste tekeningen van de brug ingediend. Hierop wordt de brug op 2,0 meter van de erfgrans met reclamant gerealiseerd. In overleg met reclamant en aanvrager is gekeken of deze afstand nog vergroot kan worden. In verband met de ligging van kabels kan deze afstand niet meer dan 2,3 meter bedragen. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal aanvrager een aangepaste tekening indienen waarop de brug op 2,3 meter van de erfgrans met reclamant gerealiseerd wordt. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze maat het uitgangspunt. Hierdoor wordt het bezwaar over de privacy van reclamant weggenomen. Ook voldoet de brug aan de bovengenoemde eisen. De breedtemaat van de brug is 3,3 meter en de leuning is 31 cm hoog. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze maten het uitgangspunt.

De belemmering van het zicht vanuit de huiskamer van reclamant wordt grotendeels al beperkt door de haag. Overigens bestaat er ook geen recht op (uit)zicht.

De brug is eigendom van de aanvrager; hierdoor kan de gemeente geen parkeerverbod opleggen. Door twee parkeerplaatsen op het perceel te eisen is parkeren op de brug echter ook niet noodzakelijk.

9. Parkeerplaatsen op eigen terrein.

In bijlage 1 bij de ontwerpomgevingsvergunning zijn de twee parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend en voorzien van maatvoering, nl. 6,0 bij 3,0 meter per parkeerplaats. Ze voldoen dus aan de minimaal gestelde maatvoeringseisen. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal aanvrager een aangepaste aanvraag indienen. Hierop zullen ook de twee parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend worden met de maatvoering van 6,0 bij 3,0 meter per parkeerplaats. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze aangepaste aanvraag het uitgangspunt.

10. Palenplan niet duidelijk.

Bij de aanvraag is het niet noodzakelijk een sonderingsrapport met een definitief palenplan in te dienen. In het kader van deze omgevingsvergunning moeten deze stukken uiterlijk 3 weken voor de bouwwerkzaamheden worden ingediend conform de voorwaarden in de omgevingsvergunning. Inmiddels is het palenplan ingediend en dat zal ook onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning.

Het aanleveren van een effectrapportage inzake de heiwerkzaamheden en een nulmeting kunnen niet worden geëist bij een omgevingsvergunning. Dit is nl. een privaatrechtelijke verantwoordelijkheid van de aanvrager en meer specifiek de uitvoerder van de heiwerkzaamheden. Wel zal de gemeente de aanvrager nadrukkelijk verzoeken dit vooraf met reclamant en andere aangrenzende woningeigenaren af te stemmen en een erkende nulmeting te (laten) doen.

11. Uitbouw woonkamer voorzijde.

Het bouwvlak van de woning ligt op de vereiste minimale afstand van 5,0 meter vanaf de sloot. De uitbouw aan de westzijde van de woning die voor de voorgevel van de woning steekt, is een verbijzondering van de woning die stedenbouwkundig en architectonisch goed bij de woning past. Voor deze verbijzondering is dan ook een uitzondering gemaakt voor de afstand tot de sloot. Om duidelijk aan te geven dat deze verbijzondering alleen voor deze specifieke woning geldt, is hiervoor dan ook een aanduiding opgenomen. De naam van deze aanduiding wordt 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw', aangezien de aanduidingsnaam 'bijgebouwen' verwarrend is in relatie met de begripsbepalingen. Gezien de hoogte en de situering van deze aanbouw ten opzichte van (de woning van) reclamant en de tussenliggende haag op de erfscheiding van reclamant en de te beoogde woning zal het zicht van reclamant niet of nauwelijks worden belemmerd door deze aanbouw. Ook deze aanbouw maakt wel onderdeel uit van de woning, maar is een uitbouw en valt daarmee buiten de regel van de inhoudsmaat die alleen geldt voor het hoofdgebouw, waarvoor het bouwvlak is opgenomen.

12. Goot- en bouwhoogte.

De maatvoering in de tekening, 35 cm, is leidend. De 50 cm is genoemd in bijlage 2 bij de ontwerpvergunning wat een toelichting is op de beoogde woning en geschreven is vóór de later uitgewerkte, gemaatvoerde tekeningen voor de definitieve aanvraag.

Ook de opmerking over het optrekken van de dakrand i.v.m. het plaatsen van zonnepanelen buiten het zicht is genoemd in bijlage 2 bij de ontwerpvergunning wat een toelichting is op de beoogde woning en geschreven is voor de later uitgewerkte, gemaatvoerde tekeningen voor de definitieve aanvraag. Uit de tekeningen, die leidend zijn, blijkt dat er bij de te bouwen woning ook zonnepanelen worden toegepast. De dakrand uit de tekening zal daarvoor echter niet worden verhoogd. Voor de duidelijkheid zal bovengenoemde bijlage niet bij de te verlenen omgevingsvergunning worden gevoegd.

Volgens de lijst van begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) uit het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, die van toepassing zijn op het wijzigingsplan, wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil (zie de reactie onder punt 2). Het peil is bepaald in artikel 1.78. Peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein.

Aangezien het gebouw niet direct aan de weg grenst, geldt als peil de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein. Dat is de hoogte van het terrein inclusief de ophoging van 0,35 meter. Zoals onder punt 2 is aangegeven is het aansluitend aanvullend terrein gemiddeld NAP - 4,65 m. De bouwhoogte is dan 6,43 m, aangezien het gemiddelde maaiveld, waar vanaf gemeten moet worden, 0,05 m lager ligt dan het vloerpeil van de woning.

In artikel 2.10 wordt de wijze van meten van de inhoud van een bouwwerk bepaald.

Voor het bouwplan is gebruik gemaakt van artikel 28.1 onder d van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van deze regels ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%. Dit betekent dat de maximale (goot)hoogte 6,6 meter en de maximale inhoud van het hoofdgebouw 605 m³ mag bedragen. Het bouwplan voldoet daarmee aan de regels van het bestemmingsplan.

De belemmering van het zicht van reclamant is relatief beperkt gezien de afstand tot de woning van reclamant en het feit dat er volgens de wijzigingsbevoegdheid een bouwhoogte van 10 meter mogelijk was. Overigens bestaat er ook geen recht op (uit)zicht.

13. Raam in de badkamer.

In de tekeningen in bijlage 3 van de ontwerpomgevingsvergunning is te zien dat de onderzijde van het raam in de badkamer 1,82 meter boven de vloer zit. Dit betekent dat er staand in de badkamer geen zicht is op het naastgelegen perceel en het raam er alleen voor zorgt dat er licht in de badkamer komt.

14. Onevenredige aantasting.

Zoals onder punt 1 van de reactie al is aangegeven is het bouwvlak ingetekend op basis van de huidige randvoorwaarden uit het van kracht zijnde bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. Gezien de vorm van de perceel past een bouwvlak van 14,0 meter breed en 6,6 meter diep stedenbouwkundig gezien prima bij dit perceel. In tegenstelling tot de suggestie van reclamant is er geen sprake van dat de gemeente een ander bouwvlak heeft bepaald. De vergelijking met de woningen aan de Westersingel 5 en 7 is niet helemaal terecht, aangezien de woning door de ligging meer deel uitmaakt van de bebouwing aan de Klapwijkse Zoom. Hier staan veel grotere en hogere woningen, die massiever ogen. Door de vorm en de kleur van het huis sluit de woning juist ook goed

aan bij de woning op Westersingel 7, waardoor er een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat.

Omdat aanvrager al bij de oorspronkelijke bouw van de woning gebruikmaakt van de mogelijkheden voor de bouw van aan- en bijgebouwen die het bestemmingsplan en het wijzigingsplan bieden, is de bouwmassa op het perceel groter dan bij omliggende percelen. Op omliggende percelen zijn de mogelijkheden voor de bouw van aan- en bijgebouwen nog niet geheel benut, waardoor de bouwmassa ook kleiner is.

15. De bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het bouwvlak van de beoogde woning ligt niet tegen de oostelijke erfgrens. Wat in het ontwerp tegen de oostelijk grens ligt, is de aanbouw, de garage. De schaduwwerking van de garage in de tuin en op het terras van reclamant is beperkt, gezien de aanwezige haag. De schaduw van de haag valt al over de kas en is er dus geen sprake van een verandering in schaduwwerking op de kas. Door de verschuiving van het bouwvlak met een halve meter in westelijke richting én het versmallen van de garage tot 3,5 meter is er ook geen sprake meer van bouwen tegen de haag. De afstand van de garage tot de zijdelingse perceelsgrens en de haag wordt daarmee 1 meter. Aangezien de garage geen onderdeel meer uitmaakt van de definitieve aanvraag, maar vergunningvrij wordt gebouwd, wordt de regel uit het bestemmingsplan over de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens overruled door de regels van vergunningvrij bouwen.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” was een woning op de beoogde locatie reeds mogelijk, waardoor er geen sprake is van een extra beperking van het zicht van reclamant vanuit zijn woonkamer door de beoogde woning. Zoals al eerder aangegeven bestaat er ook geen recht op (uit)zicht.

De tekeningen zijn gedetailleerd genoeg om de goothoogte en daarmee de bouwhoogte te kunnen aflezen en deze is dus gewaarborgd, net als de (dikte van de) toe te passen isolatielagen. Gezien de tekeningen leidend zijn en niet de toelichting (bijlage 2) bij het gekozen woningtype.

Wij begrijpen dat met onderstaande maatregelen niet alle bezwaren van reclamant worden weggenomen, maar zijn van mening dat het vast te stellen wijzigingsplan en het te vergunnen bouwplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening c.q. ruimtelijk inpassing op de locatie.

1.4 Eindconclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan, waarbij:

1. de maximale goot- en bouwhoogte alsnog wordt geregeld door toevoeging van de woorden 'maximale goothoogte van 6 m, een maximale bouwhoogte van 10 m en een' achter de woorden 'met een' in artikel 2.3.5 van het wijzigingsplan;
2. op de verbeelding wordt het bouwvlak een halve meter in westelijke richting verschoven.
3. aan § 4.2.1 van de toelichting wordt onder het kopje 'Waterkwantiteit' van de subkop 'Toetsing' de volgende zin "Uit overleg met ... situatie toeneemt." vervangen door "Compensatie in oppervlaktewater is hier niet wenselijk aangezien dit tot een verkleining van het perceel van de toekomstige woning zou leiden en tevens tot een watergang die dan niet over de gehele lengte dezelfde breedte heeft. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is daarom gekozen voor ophoging van het perceel met 0,35 meter in combinatie met de aanleg van een mos-sedumdak. Dit betekent dat er, ondanks dat de verharding in het plangebied met circa 210 m² toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, geen (extra) watercompensatie noodzakelijk is.";
4. in artikel 2.3.13 wordt ' voorzien van een drooglegging van 1,2 m' vervangen door 'opgehoogd met gemiddeld 0,35 m tot een gemiddeld maaiveld van 4,65 m -NAP;
5. artikel 2.3.7 komt te vervallen (de wijziging van artikel 17.2.4. onder b sublid 1 en 2 (van de regels van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" worden verwijderd), tevens worden de bestaande artikelen 2.3.8 t/m 2.3.13 vernummerd;
6. het huidige artikel 2.3.8 komt te vervallen (de wijziging van artikel 17.2.4 lid e van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" wordt verwijderd), tevens worden de bestaande artikelen 2.3.9 t/m 2.3.13 vernummerd;
7. in artikel 2.3.6 wordt de naam van de aanduiding veranderd van 'bijgebouwen' in 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' en 'bijgebouwen' vervangen door 'een aanbouw';
8. op de verbeelding (incl. legenda) wordt de naam van de bouwaanduiding veranderd van 'bijgebouwen' in 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw';
9. het huidige artikel 2.3.9 (het nieuwe 2.3.7) wordt aangepast en komt te luiden:
Lid 17.2.4 onder f wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:
In afwijking van het bepaalde onder a. tot en met e. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' een aanbouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van de aanduiding, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.;
10. aan artikel 2.3 wordt een nieuw lid 8 toegevoegd dat komt te luiden:
Lid 17.3 van de regels van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" komt te vervallen voor dit wijzigingsplan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied. De overige leden van artikel 2.3 worden vernummerd;
11. In § 4.2.1 van de toelichting worden onder het kopje 'Waterkwantiteit' van de subkop 'Toetsing' de eisen aan de brug opgenomen. De volgende tekst wordt na de zin "Voor de toekomstige ... watergang aangelegd." toegevoegd: *De randvoorwaarden voor de brug zijn:*
 - *De brug kent een overspanning van bovenkant talud (openbaar gebied) tot bovenkant talud (eigen terrein).*
 - *De brug kent een eenvoudig ontwerp, dat gekenmerkt wordt als een eenvoudige, platte/vlakke brug, zonder hoge leuning (maximaal 50 cm hoog). De bruggen naar de individuele woningen aan de Parkstraat vormen de referentie voor het ontwerp.*
 - *Er staan geen pijlers in het water.*
 - *De maximale breedte van de brug is 3,5 meter.*Teven worden de woorden 'Deze ingreep' in de (huidige) 4^e regel vervangen door 'De aanleg van een brug'

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van de ontwerpomgevingsvergunning, waarbij aangegeven wordt dat voor de aanvraag gebruik gemaakt wordt van artikel 28.1 onder d van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van de aanvraag van de omgevingsvergunning, waarbij een aangepaste tekening wordt ingediend, waarop:

1. de bebouwing een halve meter in westelijke richting verschoven is;
2. de garage geen onderdeel meer uitmaakt van de aanvraag, maar een vergunningvrije aanbouw wordt van 3,5 meter breed;
3. de brug op 2,3 meter van de oostelijke erfgrens gerealiseerd wordt;
4. de twee parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend worden met de maatvoering van 6,0 bij 3,0 meter per parkeerplaats;
5. de luifel op de eerste verdieping teruggebracht is van 1,4 naar 1 meter.