



**Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan
“Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	20
Hoofdstuk 2 Overleg	22
2.1 Inleiding	22
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	22
2.3 Eindconclusie overleg	25
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	28
3.1 Inleiding	28
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	28

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft in het kader van de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de verordening maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie van de inspraak (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 24 maart 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 25 maart 2015 het voorontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0104U04-VONT vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net/>.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpuitwerkingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1, dhr. J. Plaisier (I15.15124)**
Mail d.d. 20 april 2015

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

In het ter inzage liggende uitwerkingsplan zijn er enkele aspecten die betrekking hebben op het perceel van inspreker waarover hij bezorgd is dan wel afvraagt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Inspraakreacties:

1. De ontsluiting van de Veilingweg 84 is komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. Ons adres is vooruitlopend hierop door de gemeente eenzijdig aangepast in de Ton Lutzstraat 10. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt is er dus bestemmingstechnisch géén ontsluiting beschikbaar voor de Ton Lutzstraat 10. De tijdelijke ontsluiting loopt door een bestemmingsplan wat nog in de maak is en waar wij geen status aan kunnen ontlenen. In theorie is het mogelijk dat de definitieve ontsluiting voor ons een geheel ongewenst en onlogisch verloop krijgt. Dit maakt ons onzeker. Graag willen wij publiekrechtelijk dan wel privaatrechtelijk vastgelegd hebben dat ons huis de komende jaren op ordentelijke wijze ontsloten zal blijven en hoe die ontsluiting zal lopen alvorens de oude ontsluiting wegbestemd wordt.
2. De bebouwingscontour/bouwvlak van ons huis is niet correct overgenomen op de bestemmingskaart. Het kantoortje, zie vergunningstekening, staat niet op de verbeelding. Het betreft de contour van het bestaande huis dat ook in de oude bestemmingskaart opgenomen was. Dit deel dient positief bestemd te worden.

3. Er is sprake van een wijziging van 'Wonen' in 'Wonen 2', 'Tuin' en 'Tuin- Parkeren'. Hierbij wordt nadrukkelijk, zonder overleg met ons, voorgesorteerd op de stedenbouwkundige structuur die het nieuwe bestemmingsplan om ons perceel heen moet gaan krijgen. Op de 'T' en 'T-P' bestemmingen mag minder en dit beperkt, in samenhang met de bestemmingsregels 9.2.4.d, de flexibiliteit in de bouw van uit-, aan- en bijgebouwen in deze zone. Het 'W-2' vlak is kleiner gemaakt. Dit is voor ons niet akkoord.
4. Op de plek van Veilingweg 82 is ruimte ontstaan voor 2 bouwkavels. Dit versterkt de structuur rondom het plantsoen wat ons betreft. Dit is dan ook geen probleem, behoudens dat in paragraaf 8.2.2.d goot, hoogte en helling niet in dezelfde volgorde staat als de getallen in de verbeelding.
5. Er wordt enkele malen gesproken over 'figuur gevellijn' en over voorgevels van huizen i.r.t. de tuin bestemming. De 'figuur gevellijn' is niet door mij te vinden. Graag ontvang ik deze van de gemeente zodat duidelijk is wat gemeente beoordeeld als voor- en achtergevel. Er is niet aangegeven waar de voorgevels zich bevinden in de verbeelding. Onze voorgevel bevindt zich op het zuiden, bij de voordeur aan de zijde van de ontsluiting van het oude bestemmingsplan. Als de zuidzijde inderdaad door gemeente als voorzijde beschouwd wordt, zou dit in het nieuwe bestemmingsplan betekenen dat hier geen hoge erfafscheiding zou mogen komen. Dat is niet akkoord. Bijgevoegd een tekening van ons perceel met in rood aangegeven waar wij een hoge erfafscheiding willen plaatsen. Aan zijde van het plantsoen willen wij een lage wintergroene haag plaatsen, hetgeen past bij de stedenbouwkundige structuur van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan om ons perceel heen. Hetgeen nog geen status heeft.
6. In de omgevingsvergunning en de verbouwing van het huis is rekening gehouden met funderingswerkzaamheden aan de achterzijde van het huis omwille van een toekomstige uitbouw/serre. Ook als de gemeente deze zijde niet meer als achtergevel beschouwd, zou deze uitbouw conform nieuwe regels moeten kunnen. Kunt u dat bevestigen?

Reactie

Voor de goede orde: er is in dit geval sprake van een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012". Dit maakt nadat het in werking is getreden wel deel uit van het bestemmingsplan, maar is een apart plan, met een eigen procedure.

1. De ontsluiting van het perceel en de woning van inspreker zijn gegarandeerd op basis van het Burgerlijk wetboek, Boek 5, titel 4, artikel 57. Op basis van de door u meegeleverde bijlagen en het feit dat uw woning al een nieuw adres heeft gekregen, kunt u concluderen dat er aan de noordzijde van uw perceel een permanente ontsluiting van uw perceel komt. Ook het feit dat de twee bouwkavels op de plek van Veilingweg 82 moeten worden ontsloten via de noordzijde én ook de basisschool ontsloten wordt en zal moeten blijven, duiden erop dat de tijdelijke ontsluiting via de noordzijde een permanente status krijgt. De (tijdelijke) ontsluiting zal publiekrechtelijk worden vastgelegd in het uitwerkingsplan dat aan de noordkant van het onderhavige uitwerkingsplan voor deelplan 10 zal komen te liggen.
Overigens is er geen sprake van 'wegbestemmen' van de oude ontsluiting in het onderhavige uitwerkingsplan, aangezien in het geldende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" geen directe bestemming was opgenomen, maar ter plekke de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is. Hiervoor geldt een uitwerkingsverplichting voor ons college en tot die tijd mag er in het gebied niet gebouwd worden. Bovendien liep de oorspronkelijke ontsluiting van het perceel en de woning via een particulier terrein. De permanente ontsluiting vindt plaats via openbaar gebied.
2. Het bouwvlak van de bestaande woningen in het plangebied, inclusief de woning van inspreker, is bepaald op basis van de hoofdgebouwen. Dat betekent dat de éénlaagse bebouwing, de zogenaamde erfbouw, niet in het bouwvlak van de woning is opgenomen. In de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen. Het betreffende kantoortje van inspreker valt

- daaronder en is niet op de verbeelding opgenomen, maar is dus wel legaal, zeker nu dit kantoorgebouw deel uitmaakt van de vergunning voor de woning (W-2014-0433).
3. Overeenkomstig hetgeen hierboven is vermeld onder onze reactie op punt 1 is hier ook geen sprake van wijzigen van 'Wonen' naar 'Wonen - 2', 'Tuin' en 'Tuin - Parkeren', maar een nadere uitwerking van ons college van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Uitgangspunt daarbij is onder meer een planologische inpassing van de bestaande woonbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De planologische inpassing is vormgegeven door voor te sorteren op de stedenbouwkundige structuur. Daarbij heeft het perceel van inspreker naast de bestemming 'Wonen - 2', waarbij de '2' alleen een volgnummer is, de bestemmingen 'Tuin' en 'Tuin - Parkeren' gekregen. Deze bestemmingen zijn in het hele plangebied toegepast en waarborgen de stedenbouwkundige structuur van het plan. Er is geen sprake van 'kleiner maken' van de bestemming 'Wonen - 2', maar door deze locatie uit te werken en een bestemming toe te kennen, het geldende bouwverbod op te heffen en daarmee de woning met het perceel weer een positieve bestemming te geven.
 4. De volgorde van de goot- en bouwhoogte en de dakhelling op de verbeelding wordt inderdaad anders weergegeven dan vermeld in de regels (artikel 8, lid 2.2. onder d). Dat is voornamelijk een technisch verhaal. Het enige rechtsgeldige ruimtelijk plan dient te worden opgenomen op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl, waarop ook dit plan is te zien. Hierop zijn de betreffende getallen, welke een aanduiding zijn niet in de verbeelding weergegeven, maar tekstueel ernaast weergegeven als men op de betreffende locatie klikt. De gemeente heeft als dienstverlening aan haar burgers ook een gemeentelijke site, waarop in tegenstelling tot op de landelijke site, niet alle plannen worden weergegeven. Hierdoor zou deze sneller moeten zijn én ook kan men hierop beter op een bepaald adres zoeken. Hoewel hierop eenzelfde exemplaar ge-upload wordt, is de weergave hierop toch niet gelijk. Bij afwijkingen c.q. tegenstrijdigheid tussen versies, al dan niet analoog, is de versie op www.ruimtelijkeplannen.nl volgens de wet dan ook altijd de leidende versie.
 5. Het figuur 'gevellijn' is op het perceel van inspreker niet van toepassing en dus ook niet opgenomen. De voorgevel van de woning van inspreker is planologisch gezien de gevel die naar het plantsoen gericht is (de oostgevel) en niet de gevel met de voordeur. Op basis van de bepalingen omtrent het plaatsen van een hogere erfafscheiding (tot 2 meter) achter de voorgevelrooilijn is de op de bij de inspraakreactie gevoegde tekening van het perceel met in rood aangegeven de locatie van een te plaatsen hoge erfafscheiding geen belemmering. Indien een erfafscheiding niet in de vorm van een bouwwerk wordt opgericht, maar in de vorm van bijvoorbeeld een haag, is het uitwerkingsplan niet van toepassing.
 6. Zoals onder punt 5 van de reactie al gezegd is, is de planologische voorgevel de naar het plantsoen gerichte gevel. (Toekomstige) aan- en uitbouwen, waaronder ook een serre, mogen binnen de bestemming 'Wonen - 2' aan zowel de achter- als de zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd. Deze regels zijn gelijk en ongewijzigd ten opzichte van eerdere regelgeving. De door de inspreker voorgestelde uitbouw/serre kan dus worden gerealiseerd. Daarnaast is er vergunningvrij het een en ander mogelijk. Dit is bepaald in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en geldt daarbij boven onderhavig uitwerkingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpuitwerkingsplan aan te passen.

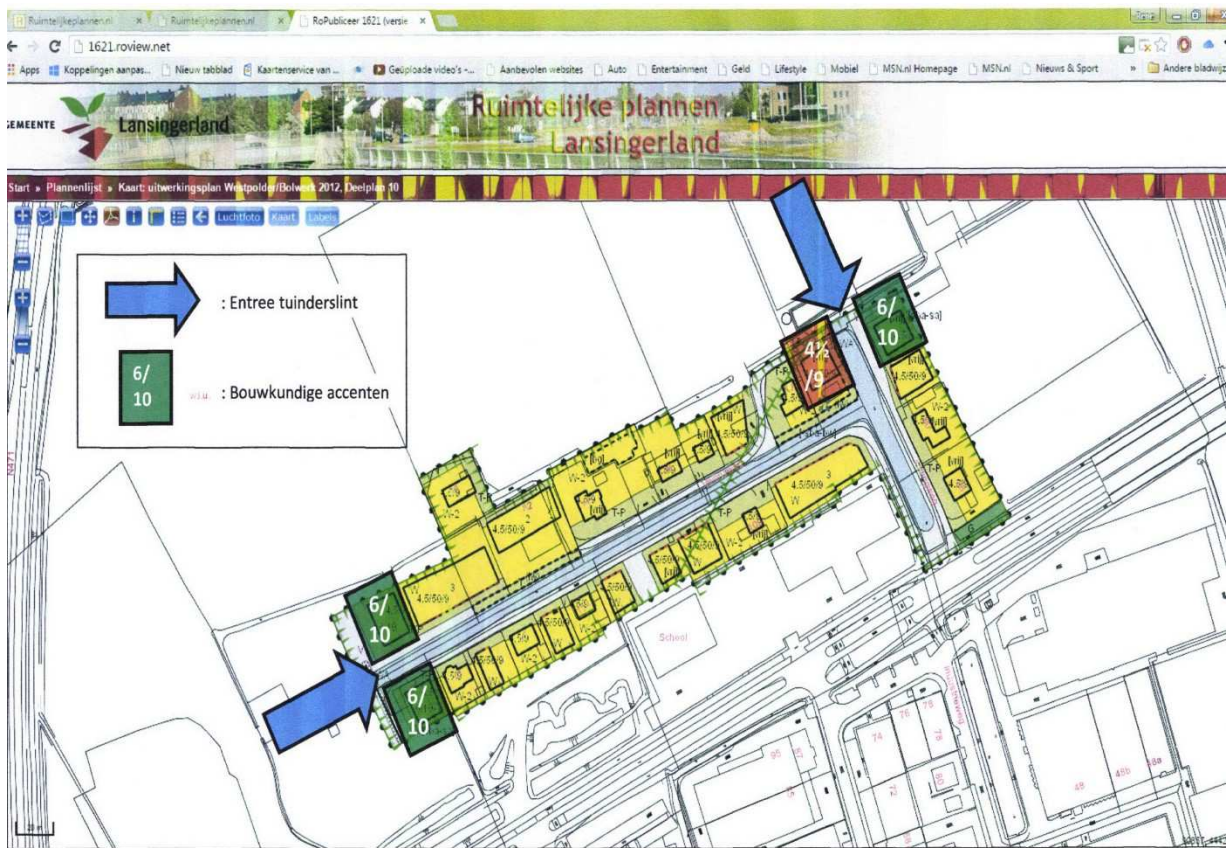
2. Inspreker 2, dhr. en mw. Van Winden (I15.14856) Brief d.d. 20 april 2015

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker 2 wijst op de stedenbouwkundige accenten die dienen als overgang van het voormalige tuinderslint naar de omliggende woonwijk. Aan de entree aan de westzijde worden daarbij de kavels zowel rechts als links van het water voorzien van het accent in verband met de dubbele oriëntatie van het lint. Bij de entree aan de noordzijde is alleen de kavel aan de linkerkant vanaf het water (gezien vanaf de omliggende wijk). De kavel van inspreker ligt aan de rechterzijde van het water aan deze noordelijk entree en hierop zou, voor de symmetrie in de overgang naar het tuinderslint, hetzelfde accent passen.



Volgens inspreker zijn de accenten niet eenduidig toegekend en verzoekt dan ook om zijn kavel te benoemen als accent met de daarbij passende goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10.

Reactie

De accenten zijn gelegen bij de entrees van het (voormalige) tuinderslint vanuit de toekomstige nieuwbouwwijk. Het gaat hierbij om de punten waar men het lint betreedt, dus waar men echt het lint over de weg binnenkomt vanuit de toekomstige omliggende wijk. Dat is aan de westzijde zowel aan de noordkant als aan de zuidkant van het water, aangezien de wegen daar aan weerszijden en parallel aan het water lopen. Aan de noordoostzijde van het lint is dat echter niet het geval, aangezien de weg vanuit de toekomstige wijk niet uit het noorden komt, zoals in de visie van de inspreker. De ontsluiting zal vanuit de oostelijke richting worden voortgezet, om de hoek van de kavel waarop het stedenbouwkundig accent is gelegen. Bovendien is aan deze kant van het lint slechts sprake van een weg aan één zijde van het water. Ook dat water zal overigens vanuit het

lint gezien naar het oosten afbuigen en niet naar het noorden doorlopen. Bovendien kent het toekomstige water een ander peil dan het huidige water.

De stedenbouwkundige visie op het wijkniveau van deelplan 7 en 10 is gebaseerd op het totale structuur van de toekomstige wijk. Aangezien deze slechts op hoofdlijnen is opgesteld en nog niet is afgebeeld in de toelichting van het onderhavige plan, is de visie van inspreker begrijpelijk. Echter, deze komt niet overeen met de toekomstige structuur van de wijk en de manier waarop het lint vanuit die wijk kan worden betreden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpuitwerkingsplan aan te passen.

3. Inspreker 3, fam. Riemens (I15.15126)

Mail d.d. 20 april 2015

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 3

Samenvatting

Op voorhand willen wij aangeven dat wij ons niet kunnen vinden in het uitwerkingsplan deelplan 10, omdat de invulling van het gebied anders is uitgewerkt dan in eerste instantie is aangegeven toen wij ons huis van de gemeente hebben gekocht. Jarenlang hebben we in een langzaam proces met de gemeente en architect de vorming van het gebied besproken om te komen tot een basisplan. Deze schetsen zijn meermalen in verschillende uitwerkingen gepresenteerd. De betreffende architect is op zeker moment aan de kant gezet, waarna het huidige plan met rijtjeshuizen is gepresenteerd, waarin de thema's als groen, karakteristiek, rustig en landelijk in deelplan 7 verdwenen zijn.

Voor wat betreft de inhoud heeft inspreker de volgende opmerkingen:

- 1 De regels zoals beschreven op de website staan los van de toelichting. Het vormt geen geheel en is onduidelijk en heeft geen samenhang. Het bestemmingsplan 2012 daarentegen was meer een geheel omdat regels, tekeningen en toelichting in 1 pdf zijn verwoord, zodat de herleidbaarheid gewaarborgd is.
- 2 Op bladzijde 3 wordt bij Inhoud gesproken over Toelichting, Regels en Verbeelding. De regels en Verbeelding ontbreken in dit document.
- 3 Er wordt gesproken over aangewezen gronden, maar in de regels en toelichting ontbreekt een tekening(nummer), waaruit duidelijk blijkt wat bedoeld wordt. De herleidbaarheid is niet eenduidig.
- 4 De tekeningen die in de toelichting zijn opgenomen bevatten geen maatvoering, dus is niet te controleren of het uitwerkingsplan voldoet aan het bestemmingsplan.
- 5 De heiwerkzaamheden zijn niet beschreven terwijl bewoners al schade hebben ondervonden van andere werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente. Bewoners attenderen de gemeente reeds jaren om zorg te dragen dat de huidige bewoners geen schade ondervinden, maar ook uit dit uitwerkingsplan blijkt dat hier geen rekening mee gehouden wordt. En dat terwijl daarbuiten diverse zaken worden onderzocht, zoals bijvoorbeeld de impact van het vliegveld, archeologische onderzoek en geluid. De meeste woningen hebben geen of onvoldoende heipalen. Dit is aangegeven aan de gemeente, dus we verwachten dan ook dat daar maatregelen in dit plan worden opgenomen ter voorkoming van nog meer schade. Bij de aanleg van de Oudelandselaan is al schade ontstaan, wat is dan de impact van 500 heipalen die dichterbij komen te staan. Er zijn voorschriften die meegenomen kunnen worden als

- randvoorwaarde aan de toekomstige aannemer waardoor dit probleem geminimaliseerd kan worden, zoals de restrictie opnemen van trillingsvrij heien middels buispalen.
- 6 In artikel 1 van de regels en in de toelichting par. 5.2 wordt gesteld dat bij discrepantie de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn. Dit is onjuist. Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan het bestemmingsplan en niet andersom, met dien verstande dat bij discrepanties het bestemmingsplan wordt gevolgd. Op deze wijze worden de regels verbogen in het voordeel van de gemeente en ten nadelen van de bewoners.
- 7 Art. 8.2: de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen mogen niet direct inkijk hebben op bestaande tuinen. Deze aanvulling ontbreekt en is voornamelijk belangrijk omdat de bestaande woningen een stuk lager zijn.
- 8 We hebben aangegeven dat voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte lager te laten uitvoeren.
- 9 Art. 8.2.4: de afstand tot zijdelingse perceelgrens mag gerealiseerd worden op de erfgrens. Bij aangrenzing met bestaande woningen is dit zeer ongewenst en past ook niet in het beoogde groene, ruimtelijke karakter van de wijk. En hierdoor kunnen de bestaande bewoners geconfronteerd met een muur waar nu een haag/schutting staat. Toestemming van de bestaande bewoners is hiervoor noodzakelijk.
- 10 Art. 9.2.4: Waarom worden er bij de bestaande bebouwing restricties opgelegd (vb: aanduiding T-P), terwijl dit eerder niet aan de orde was? De huidige bewoners krijgen hierdoor aanvullende voorwaarden opgelegd.
- 11 Art. 9.2.4.c.2 Indien we een terrasoverkapping willen maken (vrijstaand), valt deze dan ook onder deze regel? Onze woning staat ten opzichte van het perceel ver naar achter.
- 12 Art. 9: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
- 13 Op de planinformatie (kaart) zijn de aanduidingen in de woningen niet toegelicht. Wat betekent T-P?
- 14 Is de vrijwaringszone juist ingetekend? Hij loopt door ons perceel. En wat betekent dit voor ons?
- 15 De gemeente dient de kadasterhoekpunten in te meten. Tot op heden is dit uitgevoerd, maar wel toegezegd. En dit dient in het kadaster opgenomen te worden, want de huidige coördinaten zijn onjuist ten opzichte van ons koopcontract.
- 16 Op de percelen zouden alleen vrijstaande woningen komen en niet geschakelde; dat was het uitgangspunt van een groene wijk. Zeker nu blijkt dat in deelplan 7 alleen geschakelde woningen worden gebouwd.
- 17 In de toelichting blz 3: wat is een conserverende regeling voor bestaande woningen? En hoe wordt dit gewaarborgd, want voorzieningen zijn niet opgenomen?
- 18 In de toelichting blz 3: toestaan dat gebouwd mag worden tot op de erfgrens is in tegenpraak met het behoud van ruimtelijke karakteristieken. Waarom wordt niet 1 meter tot erfgrens aangehouden?
- 19 In de toelichting wordt gesproken over milieu, water, verkeer, veiligheid, maar voorwaarden ter voorkoming van schade aan bestaande woningen ontbreekt.
- 20 Toelichting par 2.5: er lopen wel significante kabels en leidingen. Bovendien is 8 bar voor gas zeker niet gering en is er levensgevaar bij blootstelling. Onder ons perceel loopt ook een zware voedingskabel die afgeblind of verwijderd dient te worden. De gemeente was nog bezig met inventariseren, dus benoemen dat het gering is, is voorbarig.
- 21 Alle woningen dienen bij voorkeur gelijke hoogte te hebben en niet 2 woningen uitzonderen.
- 22 De gemeente schetst op het verbeeldingsplaatje een optimistische weergave. Voor de beeldvorming dient gemeente ook een worse-case scenario te schetsen.
- 23 De grenzen van deelplan 10 uit het bestemmingsplan 2012 komen niet overeen met het uitwerkingsplan deelplan 10. Dit is onjuist.

- 24 Het uitwerkingsplan voorziet niet in een integrale benadering van de gehele wijk. Dit is meermalen aangegeven door bewoners. Nu kunnen ontwerpbesluiten/onderbouwingen verkeert uitvallen bij latere bebouwing; voorbeeld: verkeersintensiteit van de ontsluitingsweg Veilingweg. En wat is de consequentie voor de huidige naastgelegen bewoners en wat als de verkeersuitwerking voor de achterliggende wijk in een later stadium hoger blijkt te zijn? In voorgaande jaren werden tekeningen gepresenteerd van het gehele gebied zodat de integraliteit besproken kon worden. Al deze impressies zijn van tafel. Om dit te kunnen beoordelen dient de rest van de wijk bekend te zijn en we verwachten daarom een uitwerkingsplan van het gehele deelplan 10.
- 25 De globale verkaveling op de website is in tegenstrijd met de overzichtskaart uit het uitwerkingsplan deelplan 10.
- 26 De definiëring van het hoofdgebouw op de overzichtskaart is niet correct weergegeven. Het hoofdgebouw is groter dan weergegeven. De definitie van hoofdgebouw uit het bestemmingsplan: *een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw*. Bij ons is dit zeer significant (verdubbeling) en derhalve is de woonkamer ook hoofdgebouw en dient ook als zodanig opgenomen te worden in het uitwerkingsplan. De projectering van de woningen achter onze woning is niet conform bestemmingsplan uitgevoerd.
- 27 In het uitwerkingsplan is Tuin-Parkeren aan de voorzijde geprojecteerd. De definitie Tuin-Parkeren in het bestemmingsplan heeft een restrictie voor erfafscheiding van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is tegenstrijdig met elkaar.
- 28 Toelichting par 3.4: onze conclusie is dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners op basis van bovenstaande argumenten.

Tot op heden hebben wij met inzet van bewoners getracht de gemeente van adviezen, zienswijze, en gedachten te voorzien, met als doel een mooie leefbare omgeving binnen de gestelde kaders van masterplan en bestemmingsplan. Echter, hetgeen nu is gepresenteerd, geeft aan dat de bewoners zich niet gehoord voelen en wij adviseren de raad om het plan eerst verder uit te werken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen.

Reactie

1 t/m 4 Deze punten hebben voornamelijk te maken met de opzet en weergave van het plan. Tegenwoordig dient een plan digitaal te worden opgemaakt en weergegeven, via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is volgens de wet ook de enige rechtsgeldige versie in geval er meerdere (tegenstrijdige) versies in omloop zijn. Deze site geeft de verbeelding van een plan weer en door op een locatie info op te vragen, komen de regels die daar gelden naar voren. De toelichting van een plan, welke overigens geen rechtskracht heeft, maar slechts een toelichting geeft, is daarbij als los document in te zien. Door de, beveiligde, digitale koppeling is dit overigens per fase altijd hetzelfde document.

Daarnaast heeft de gemeente Lansingerland als dienstverlening aan haar burgers ook een eigen site, waarop in tegenstelling tot op de landelijke site, niet alle plannen worden weergegeven. Hierdoor zou deze sneller moeten zijn én ook kan men hierop beter op een bepaald adres zoeken. Hoewel hierop eenzelfde exemplaar ge-upload wordt, is de weergave hierop toch niet gelijk.

De op bladzijde 3 genoemde inhoud is nog gebaseerd op analoge plannen. Hoewel deze onderdelen niet meer in één document zijn in te zien, zijn dit wel de vaste onderdelen van een bestemmingsplan of in dit geval uitwerkingsplan. De uitdrukking ‘aangewezen gronden’ verwijst naar de verbeelding die, samen met de regels juridisch bindend is, en vast onderdeel is van een plan. Het is de standaard gebruikte term bij de opzet van ruimtelijke plannen. Aangezien de tekeningen in de toelichting slechts een toelichtende functie hebben en niet rechtsgeldig zijn, bevatten ze meestal geen maatvoering.

- 5 Heiwerkzaamheden maken in geen enkel ruimtelijk plan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderdeel uit van een plan. Dit is geen publiekrechtelijk aspect, waarover de gemeente ook geen bepalingen kan opnemen in een bestemmingsplan. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de betreffende partij die de heiwerkzaamheden doet. Zij moeten ook verzekerd zijn voor eventuele schade. De gemeente kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning daarop wijzen.
- 6 Het uitwerkingsplan moet blijven voldoen aan het bestemmingsplan voor wat betreft de uitwerkingsregels die het bestemmingsplan geeft. Bij discrepantie van de regels die in het uitwerkingsplan voor de specifieke bestemmingen zijn opgenomen, geldt dat in eerste instantie het uitwerkingsplan wordt gevolgd. Dit omdat deze specifiek voor het uitwerkingsplan zijn opgesteld en actueler zijn. Er is geen sprake van het feit dat de regels uit het bestemmingsplan worden verboden.
- 7 Een bepaling dat de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen niet direct inkijk mogen hebben op bestaande tuinen, zoals inspreker voorstelt, past niet in goede ruimtelijke ordening. Ook in het “burenrecht” bestaat een dergelijke bepaling niet. Wel is in het uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1 in de regels opgenomen, conform het bepaalde in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, dat voor woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringshoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 meter uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing. Dit ter garandering van voldoende afstand tot de bestaande woningen.
- 8 Het college ziet niet in waarom voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte van de wijk lager uitgevoerd zouden moeten worden. Daarbij gaan we er vanuit dat inspreker met de wijk deelplan 10 bedoelt. De regels geven een maximale (hoogte)maat weer en in combinatie met de andere regels is voldoende variatie in (maatvoering van) woningen te verwachten om deze karakteristiek in deelplan 10 te behouden.
- 9 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrans is vanuit ‘burenrecht’ mogelijk noodzakelijk en voor een goede verstandhouding met de buren ook wenselijk. Het is echter niet zo dat er niet gebouwd mag worden op de erfgrans. Het college beoogt een groen, ruimtelijk karakter van de wijk, maar kan de regeling voor vergunningvrij bouwen, die dit ook mogelijk maakt, niet tegen houden.
- 10 In het geldende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is geen directe bestemming voor ‘deelplan 10’ opgenomen, maar geldt ter plekke de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’. Hiervoor geldt een uitwerkingsverplichting voor ons college. Er is hier dan ook geen sprake van ‘restricties opleggen’, maar van een nadere uitwerking van ons college van de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’. Uitgangspunt daarbij is onder meer een planologische inpassing van de bestaande woonbebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’. De planologische inpassing is vormgegeven door voor te sorteren op de stedenbouwkundige structuur. Daarbij heeft het perceel van inspreker naast de bestemming ‘Wonen - 2’, waarbij de ‘2’ alleen een volgnummer is, de bestemming ‘Tuin - Parkeren’ gekregen. Deze bestemmingen zijn in het hele plangebied toegepast en waarborgen de stedenbouwkundige structuur van het plan en met name het parkeren. Van aanvullende voorwaarden is volgens ons dan ook geen sprake, aangezien met de uitwerking het bestaande bouwverbod opgeheven wordt en de percelen met de bestaande woningen ingepast worden en een positieve bestemming krijgen.
- 11 Indien inspreker een terrasoverkapping wil maken (vrijstaand), valt deze ook onder artikel 9.2.4.c.2. In het geval van de woning van inspreker, die op het perceel ver naar achter staat, kan het bevoegd gezag (in dit geval het college) hiervan onder randvoorwaarden ook afwijken bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 9.3.2.b. dan wel de voorwaarden die hiervoor in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden.
- 12 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 9 is te vinden in de toelichting. Omdat deze bestemming op meerdere plaatsen in het plangebied voorkomt, is dit niet één

- op één uit te leggen in bijvoorbeeld een tekening, maar is maatwerk hier van toepassing. Overigens is een toelichting aan inspreker altijd mogelijk, het liefst naar aanleiding van een concrete vraag, maar het is ondoenlijk om iedereen in het kader van de inspraakprocedure een persoonlijke uitleg te geven.
- 13 Door op de gemeentelijke website op 'kaart tonen' te klikken en dan vervolgens, nadat de 'i' button boven in beeld is aangeklikt, op de kaart op de betreffende locatie van een bestemming en/of aanduiding te klikken, is de bestemming en eventuele aanduidingen die ter plaatse van toepassing zijn in een kolom zichtbaar. Op deze manier is ook te zien dat T-P staat voor de bestemming 'Tuin - Parkeren'.
 - 14 De vrijwaringszone is opgenomen ten behoeve van de (gebiedsaanduiding) 'vrijwaringszone - luchtvaartvoorziening 20 m NAP en 30 m NAP' en is bedoeld om het bouwen hoger dan de genoemde maten te voorkomen. Dit kan consequenties kan hebben voor de apparatuur van de luchtverkeersleiding die hierdoor belemmerd kan worden. Dit is gereld in artikel 11 van het uitwerkingsplan en betekent voor inspreker dat niet hoger dan tussen de 20 en 30 m NAP gebouwd mag worden, voor zover dat volgens de andere regels van het uitwerkingsplan al mogelijk zou zijn.
 - 15 Inspreker bedoeld waarschijnlijk dat de gemeente de kadasterhoekpunten nog niet heeft ingemeten. Dit staat sowieso los van het uitwerkingsplan. Deze zijn inmiddels ingemeten, maar dit is waarschijnlijk nog niet ingevoerd in het Kadaster.
 - 16 In het gebied is de mogelijkheid geboden om op enkele percelen naast vrijstaande ook twee-onder-één-kap woningen te bouwen. Op basis van de regels is verdere aaneenschakeling niet toegestaan. Door deze mogelijk in beperkte mate te bieden, ontstaat naast keuzevrijheid, ook meer variatie in het gebied.
 - 17 Met de term 'conserverende regeling voor bestaande woningen' wordt bedoeld dat deze woningen worden gehandhaafd, waarbij onder meer in de regels is bepaald dat reeds vergunde zaken gehandhaafd blijven, ook al wijken ze af van het bepaalde in het overige van de regels.
 - 18 Het bouwen tot op de erfgrans geldt niet voor de woning zelf, alleen voor de eenlaagse erfbebouwing (aan- en bijgebouwen). Ook bij de bestaande woningen is dit al het geval. Echter, in de huidige situatie is dit niet altijd goed zichtbaar, waardoor er geen sprake is dat dit in tegenspraak is met het behoud van ruimtelijke karakteristiek. Daarnaast is er de regeling voor vergunningvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrans mogelijk maakt.
 - 19 Zoals hierboven onder punt 5 van onze reactie op uw inspraakreactie reeds vermeld, maakt het onderdeel schade aan bestaande woningen geen onderdeel uit van ruimtelijke plannen.
 - 20 In § 2.5 van de toelichting worden alleen de planologisch relevante kabels en leidingen benoemd; dit zijn leidingen die in een ruimtelijk plan dienen te worden benoemd. 8 bar is daarbij in planologische termen gesproken gering, maar er is wel een belemmeringenstrook voor deze leiding in het plangebied opgenomen om graafschade en daarmee blootstelling te voorkomen. De door inspreker genoemde leiding onder zijn perceel is planologisch niet relevant en hoeft dan ook niet vermeld te worden in het uitwerkingsplan. Dat neemt niet weg dat voor het doen van werkzaamheden, met name in de bodem, een zogenaamde klicmelding moet worden gedaan door gemeente en/of aannemers om aanwezige kabels en leidingen te inventariseren.
 - 21 Alleen de woningen die de entree vanuit de (toekomstige) nieuwbouw naar het lint (deelplan 10) markeren, krijgen een andere hoogte om deze entrees te accentueren. Dit zijn overigens 3 woningen.
 - 22 Niet duidelijk is op welke afbeelding of verbeelding gedoeld wordt door inspreker. De verbeelding die op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt weergegeven is de enige rechtsgeldige versie. Tevens is de verbeelding geen weergave van de werkelijkheid, maar geeft ze planologische mogelijkheden aan. Door op de verbeelding van deelplan 10 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan iedereen zijn eigen invulling aan het bouwen geven en ontstaat een variëteit in

- bebouwing die karakteristiek is voor het lint. De randvoorwaarden uit de regels maken het volbouwen van percelen in ieder geval niet mogelijk.
- 23 Aangezien in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan zijn opgenomen, is niet duidelijk wat inspreker met deze opmerking bedoeld.
- 24 Het college herkent zich niet in de visie dat het uitwerkingsplan niet voorziet in een integrale benadering van de gehele wijk. De impressie van de totale structuur van de toekomstige wijk is op hoofdlijnen opgesteld en daarom nog niet afgebeeld in de toelichting van het onderhavige plan. De structuur en invulling is echter dusdanig dat op basis van woningdichtheden en ander ruimtegebruik, zoals wegen, water en ander openbaar gebied en de beschikbare ruimte geen significante wijzigingen zullen ontstaan.
- De verkeersintensiteit die inspreker als voorbeeld geeft en ook de parkeerbehoefte in de toekomst is daarbij altijd één van de meest moeilijk te berekenen aspecten in de ruimtelijke ordening. Daarbij is de rest van de wijk weldegelijk meegenomen en -gewogen, maar de toekomstige praktijk zal pas echt uitwijzen hoe één en ander ontwikkelt. En mogelijk leidt dat tot maatregelen in de toekomst.
- 25 Zoals hierboven onder punt 22 al is vermeld, is een globale verkaveling op de website op meerdere onderdelen niet te vergelijken met de verbeelding uit het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”.
- 26 De definiëring van ‘hoofdgebouw’ is niet opgenomen in het uitwerkingsplan, maar hiervoor moet het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” worden geraadpleegd. Deze luidt (artikel 1.54): een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken. Deze definiëring komt niet overeen met die die inspreker geeft. De afmetingen van het gebouw geven in het geval van inspreker de doorslag bij het bepalen van het hoofdgebouw. Bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen achter de achtergevel van de woning van inspreker zal conform de regeling inzake de belemmeringshoek die is bepaald in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” voor bestaande woning en ouder dan 4 oktober 2001 getoetst worden. Deze regeling is dan ook opgenomen in het aangrenzende uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1.
- 27 In het uitwerkingsplan is ‘Tuin-Parkeren’ aan de voorzijde geprojecteerd. De bouwregels van de bestemming ‘Tuin-Parkeren’ in het uitwerkingsplan geven geen restrictie voor erfafscheiding van 1 meter achter de voorgevelrooilijn, maar voor de voorgevelrooilijn. Van tegenstrijdigheid is naar ons idee dan ook geen sprake.
- 28 De conclusie van inspreker dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners deelt ons college, gezien onze reactie op de reactie van inspreker, dan ook niet.

Overigens wijzen wij u erop dat ons college bevoegd is tot deze uitwerking van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” en niet de raad, mits de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels in acht worden gehouden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpuitwerkingsplan aan te passen.

4. Inspreker 4, fam. C.P.M. van den Baard (I15.15134) Mail d.d. 21 april 2015

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 4

Samenvatting

Op voorhand willen wij aangeven dat wij ons niet kunnen vinden in het uitwerkingsplan deelplan 10, omdat de invulling van het gebied anders is uitgewerkt dan in eerste instantie is aangegeven toen wij ons huis van de gemeente hebben gekocht. Jarenlang hebben we in een langzaam proces met de gemeente en architect de vorming van het gebied besproken om te komen tot een basisplan. Deze schetsen zijn meermalen in verschillende uitwerkingen gepresenteerd. De betreffende architect is op zeker moment aan de kant gezet, waarna het huidige plan met rijtjeshuizen is gepresenteerd, waarin de thema's als groen, karakteristiek, rustig en landelijk in deelplan 7 verdwenen zijn.

Bij het gemeentelijk beleid par. 3.3 ontbreekt de verwijzing naar het masterplan wat in eerdere versies van de uitwerkingsplannen nog wel vermeld wordt. Dit moet ook in dit uitwerkingsplan opgenomen worden.

Voor wat betreft de inhoud heeft inspreker de volgende opmerkingen:

- 1 De regels zoals beschreven op de website staan los van de toelichting. Het vormt geen geheel en is onduidelijk en heeft geen samenhang. Het bestemmingsplan 2012 daarentegen was meer een geheel omdat regels, tekeningen en toelichting in 1 pdf zijn verwoord, zodat de herleidbaarheid gewaarborgd is.
- 2 Op bladzijde 3 wordt bij Inhoud gesproken over Toelichting, Regels en Verbeelding. De regels en Verbeelding ontbreken in dit document.
- 3 Er wordt gesproken over aangewezen gronden, maar in de regels en toelichting ontbreekt een tekening(nummer), waaruit duidelijk blijkt wat bedoeld wordt. De herleidbaarheid is niet eenduidig.
- 4 De tekeningen die in de toelichting zijn opgenomen bevatten geen maatvoering, dus is niet te controleren of het uitwerkingsplan voldoet aan het bestemmingsplan.
- 5 In artikel 1 van de regels en in de toelichting par. 5.2 wordt gesteld dat bij discrepantie de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn. Dit is onjuist. Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan het bestemmingsplan en niet andersom, met dien verstande dat bij discrepanties het bestemmingsplan wordt gevolgd. Op deze wijze worden de regels verbogen in het voordeel van de gemeente en ten nadele van de bewoners.
- 6 Art. 8.2: de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen mogen niet direct inkijk hebben op bestaande tuinen. Deze aanvulling ontbreekt en is voornamelijk belangrijk omdat de bestaande woningen een stuk lager zijn.
- 7 We hebben aangegeven dat voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte lager te laten uitvoeren.
- 8 Art. 8.2.4: de afstand tot zijdelingse perceelgrens mag gerealiseerd worden op de erfgrans. Bij aangrenzing met bestaande woningen is dit zeer ongewenst en past ook niet in het beoogde groene, ruimtelijke karakter van de wijk. En hierdoor kunnen de bestaande bewoners geconfronteerd met een muur waar nu een haag/schutting staat. Toestemming van de bestaande bewoners is hiervoor noodzakelijk.
- 9 Art. 9.2.4: Waarom worden er bij de bestaande bebouwing restricties opgelegd (vb: aanduiding T-P), terwijl dit eerder niet aan de orde was? De huidige bewoners krijgen hierdoor aanvullende voorwaarden opgelegd.
- 10 Art. 9: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
- 11 Op de percelen zouden alleen vrijstaande woningen komen en niet geschakelde; dat was het uitgangspunt van een groene wijk. Zeker nu blijkt dat in deelplan 7 alleen geschakelde woningen worden gebouwd.
- 12 In de toelichting blz 3: wat is een conserverende regeling voor bestaande woningen? En hoe wordt dit gewaarborgd, want voorzieningen zijn niet opgenomen?

- 20 In het uitwerkingsplan is Tuin-Parkeren aan de voorzijde geprojecteerd. De definitie Tuin-Parkeren in het bestemmingsplan heeft een restrictie voor erfafscheiding van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is tegenstrijdig met elkaar.
- 21 Toelichting par 3.4: onze conclusie is dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners op basis van bovenstaande argumenten.

Tot op heden hebben wij met inzet van bewoners getracht de gemeente van adviezen, zienswijze, en gedachten te voorzien, met als doel een mooie leefbare omgeving binnen de gestelde kaders van masterplan en bestemmingsplan. Echter, hetgeen nu is gepresenteerd, geeft aan dat de bewoners zich niet gehoord voelen en wij adviseren de raad om het plan eerst verder uit te werken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen.

Reactie

Bij het gemeentelijk beleid in § 3.3 van de toelichting zal ook, zoals in eerdere uitwerkingsplannen, het masterplan Westpolder/Bolwerk worden opgenomen. De visie die daarin is vastgelegd is over- en opgenomen in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”. Hieraan wordt dit uitwerkingsplan getoetst in § 1.4 van de toelichting.

1 t/m 4 Deze punten hebben voornamelijk te maken met de opzet en weergave van het plan.

Tegenwoordig dient een plan digitaal te worden opgemaakt en weergegeven, via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is volgens de wet ook de enige rechtsgeldige versie in geval er meerdere (tegenstrijdige) versies in omloop zijn. Deze site geeft de verbeelding van een plan weer en door op een locatie info op te vragen, komen de regels die daar gelden naar voren. De toelichting van een plan, welke overigens geen rechtskracht heeft, maar slechts een toelichting geeft, is daarbij als los document in te zien. Door de, beveiligde, digitale koppeling is dit overigens per fase altijd hetzelfde document.

Daarnaast heeft de gemeente Lansingerland als dienstverlening aan haar burgers ook een eigen site, waarop in tegenstelling tot op de landelijke site, niet alle plannen worden weergegeven. Hierdoor zou deze sneller moeten zijn én ook kan men hierop beter op een bepaald adres zoeken. Hoewel hierop eenzelfde exemplaar ge-upload wordt, is de weergave hierop toch niet gelijk.

De op bladzijde 3 genoemde inhoud is nog gebaseerd op analoge plannen. Hoewel deze onderdelen niet meer in één document zijn in te zien, zijn dit wel de vaste onderdelen van een bestemmingsplan of in dit geval uitwerkingsplan. De uitdrukking ‘aangewezen gronden’ verwijst naar de verbeelding die, samen met de regels juridisch bindend is, en vast onderdeel is van een plan. Het is de standaard gebruikte term bij de opzet van ruimtelijke plannen. Aangezien de tekeningen in de toelichting slechts een toelichtende functie hebben en niet rechtsgeldig zijn, bevatten ze meestal geen maatvoering.

5 Het uitwerkingsplan moet blijven voldoen aan het bestemmingsplan voor wat betreft de uitwerkingsregels die het bestemmingsplan geeft. Bij discrepantie van de regels die in het uitwerkingsplan voor de specifieke bestemmingen zijn opgenomen, geldt dat in eerste instantie het uitwerkingsplan wordt gevolgd. Dit omdat deze specifiek voor het uitwerkingsplan zijn opgesteld en actueler zijn. Er is geen sprake van het feit dat de regels uit het bestemmingsplan worden verbogen.

6 Een bepaling dat de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen niet direct inkijk mogen hebben op bestaande tuinen, zoals inspreker voorstelt, past niet in goede ruimtelijke ordening. Ook in het “burenrecht” bestaat een dergelijke bepaling niet. Wel is in het uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1 in de regels opgenomen, conform het bepaalde in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, dat voor woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringshoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 meter uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing. Dit ter garandering van voldoende afstand tot de bestaande woningen.

- 7 Het college ziet niet in waarom voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte van de wijk lager uitgevoerd zouden moeten worden. Daarbij gaan we er vanuit dat inspreker met de wijk deelplan 10 bedoelt. De regels geven een maximale (hoogte)maat weer en in combinatie met de andere regels is voldoende variatie in (maatvoering van) woningen te verwachten om deze karakteristiek in deelplan 10 te behouden.
- 8 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrans is vanuit 'burennrecht' mogelijk noodzakelijk en voor een goede verstandhouding met de burenn ook wenselijk. Het is echter niet zo dat er niet gebouwd mag worden op de erfgrans. Het college beoogt een groen, ruimtelijk karakter van de wijk, maar kan de regeling voor vergunningvrij bouwen, die dit ook mogelijk maakt, niet tegen houden.
- 9 In het geldende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" is geen directe bestemming voor 'deelplan 10' opgenomen, maar geldt ter plekke de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Hiervoor geldt een uitwerkingsverplichting voor ons college. Er is hier dan ook geen sprake van 'restricties opleggen', maar van een nadere uitwerking van ons college van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Uitgangspunt daarbij is onder meer een planologische inpassing van de bestaande woonbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De planologische inpassing is vormgegeven door voor te sorteren op de stedenbouwkundige structuur. Daarbij heeft het perceel van inspreker naast de bestemming 'Wonen - 2', waarbij de '2' alleen een volgnummer is, de bestemming 'Tuin - Parkeren' gekregen. Deze bestemmingen zijn in het hele plangebied toegepast en waarborgen de stedenbouwkundige structuur van het plan en met name het parkeren. Van aanvullende voorwaarden is volgens ons dan ook geen sprake, aangezien met de uitwerking het bestaande bouwverbod opgeheven wordt en de percelen met de bestaande woningen ingepast worden en een positieve bestemming krijgen.
- 10 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 9 is te vinden in de toelichting. Omdat deze bestemming op meerdere plaatsen in het plangebied voorkomt, is dit niet één op één uit te leggen in bijvoorbeeld een tekening, maar is maatwerk hier van toepassing. Overigens is een toelichting aan inspreker altijd mogelijk, het liefst naar aanleiding van een concrete vraag, maar het is ondoenlijk om iedereen in het kader van de inspraakprocedure een persoonlijke uitleg te geven.
- 11 In het gebied is de mogelijkheid geboden om op enkele percelen naast vrijstaande ook twee-onder-één-kap woningen te bouwen. Op basis van de regels is verdere aaneenschakeling niet toegestaan. Door deze mogelijk in beperkte mate te bieden, ontstaat naast keuzevrijheid, ook meer variatie in het gebied.
- 12 Met de term 'conserverende regeling voor bestaande woningen' wordt bedoeld dat deze woningen worden gehandhaafd, waarbij onder meer in de regels is bepaald dat reeds vergunde zaken gehandhaafd blijken, ook al wijken ze af van het bepaalde in het overige van de regels.
- 13 Het bouwen tot op de erfgrans geldt niet voor de woning zelf, alleen voor de eenlaagse erfbebouwing (aan- en bijgebouwen). Ook bij de bestaande woningen is dit al het geval. Echter, in de huidige situatie is dit niet altijd goed zichtbaar, waardoor er geen sprake is dat dit in tegenspraak is met het behoud van ruimtelijke karakteristiek. Daarnaast is er de regeling voor vergunningvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrans mogelijk maakt.
- 14 Het onderdeel schade aan bestaande woningen maakt geen onderdeel uit van ruimtelijke plannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangezien dit geen publiekrechtelijk aspect is. Hierover kan de gemeente ook geen bepalingen opnemen in een bestemmingsplan.
- 15 In § 2.5 van de toelichting worden alleen de planologisch relevante kabels en leidingen benoemd; dit zijn leidingen die in een ruimtelijk plan dienen te worden benoemd. 8 bar is daarbij in planologische termen gesproken gering, maar er is wel een belemmeringenstrook voor deze leiding in het plangebied opgenomen om graafschade en daarmee blootstelling te voorkomen. De door inspreker genoemde leiding onder zijn perceel is planologisch niet rele-

vant en hoeft dan ook niet vermeld te worden in het uitwerkingsplan. Dat neemt niet weg dat voor het doen van werkzaamheden, met name in de bodem, een zogenaamde klicmelding moet worden gedaan door gemeente en/of aannemers om aanwezige kabels en leidingen te inventariseren.

- 16 Alleen de woningen die de entree vanuit de (toekomstige) nieuwbouw naar het lint (deelplan 10) markeren, krijgen een andere hoogte om deze entrees te accentueren. Dit zijn overigens 3 woningen.
- 17 Niet duidelijk is op welke afbeelding of verbeelding gedoeld wordt door inspreker. De verbeelding die op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt weergegeven is de enige rechtsgeldige versie. Tevens is de verbeelding geen weergave van de werkelijkheid, maar geeft ze planologische mogelijkheden aan. Door op de verbeelding van deelplan 10 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan iedereen zijn eigen invulling aan het bouwen geven en ontstaat een variëteit in bebouwing die karakteristiek is voor het lint. De randvoorwaarden uit de regels maken het volbouwen van percelen in ieder geval niet mogelijk. De door inspreker meegestuurde kaart is geen onderdeel van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, en hierin zijn ook geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan opgenomen.
- 18 Het college herkent zich niet in de visie dat het uitwerkingsplan niet voorziet in een integrale benadering van de gehele wijk. De impressie van de totale structuur van de toekomstige wijk is op hoofdlijnen opgesteld en daarom nog niet afgebeeld in de toelichting van het onderhavige plan. De structuur en invulling is echter dusdanig dat op basis van woningdichtheden en ander ruimtegebruik, zoals wegen, water en ander openbaar gebied en de beschikbare ruimte geen significante wijzigingen zullen ontstaan.
De verkeersintensiteit die inspreker als voorbeeld geeft en ook de parkeerbehoefte in de toekomst is daarbij altijd één van de meest moeilijk te berekenen aspecten in de ruimtelijke ordening. Daarbij is de rest van de wijk weldegelijk meegenomen en -gewogen, maar de toekomstige praktijk zal pas echt uitwijzen hoe één en ander ontwikkelt. En mogelijk leidt dat tot maatregelen in de toekomst.
- 19 Zoals hierboven onder punt 17 al is vermeld, is een globale verkaveling op de website op meerdere onderdelen niet te vergelijken met de verbeelding uit het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”.
- 20 In het uitwerkingsplan is ‘Tuin-Parkeren’ aan de voorzijde geprojecteerd. De bouwregels van de bestemming ‘Tuin-Parkeren’ in het uitwerkingsplan geven geen restrictie voor erfafscheiding van 1 meter achter de voorgevelrooilijn, maar voor de voorgevelrooilijn. Van tegenstrijdigheid is naar ons idee dan ook geen sprake.
- 21 De conclusie van inspreker dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners deelt ons college, gezien onze reactie op de reactie van inspreker, dan ook niet.

Overigens wijzen wij u erop dat ons college bevoegd is tot deze uitwerking van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” en niet de raad, mits de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels in acht worden gehouden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het opnemen van het masterplan Westpolder/Bolwerk in paragraaf 3.3 van de toelichting van het (voor)ontwerpuitwerkingsplan.

5. Inspreker 5, fam. P.J.M. van den Baard (I15.15136)

Mail d.d. 21 april 2015

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 5

Samenvatting

Op voorhand willen wij aangeven dat wij ons niet kunnen vinden in het uitwerkingsplan deelplan 10, omdat de invulling van het gebied anders is uitgewerkt dan in eerste instantie is aangegeven toen wij ons huis van de gemeente hebben gekocht. Jarenlang hebben we in een langzaam proces met de gemeente en architect de vorming van het gebied besproken om te komen tot een basisplan. Deze schetsen zijn meermalen in verschillende uitwerkingen gepresenteerd. De betreffende architect is op zeker moment aan de kant gezet, waarna het huidige plan met rijtjeshuizen is gepresenteerd, waarin de thema's als groen, karakteristiek, rustig en landelijk in deelplan 7 verdwenen zijn.

Bij het gemeentelijk beleid par. 3.3 ontbreekt de verwijzing naar het masterplan wat in eerdere versies van de uitwerkingsplannen nog wel vermeld wordt. Dit moet ook in dit uitwerkingsplan opgenomen worden.

Voor wat betreft de inhoud hebben wij de volgende opmerkingen:

- 1 De regels zoals beschreven op de website staan los van de toelichting. Het vormt geen geheel en is onduidelijk en heeft geen samenhang. Het bestemmingsplan 2012 daarentegen was meer een geheel omdat regels, tekeningen en toelichting in 1 pdf zijn verwoord, zodat de herleidbaarheid gewaarborgd is.
- 2 Op bladzijde 3 wordt bij Inhoud gesproken over Toelichting, Regels en Verbeelding. De regels en Verbeelding ontbreken in dit document.
- 3 Er wordt gesproken over aangewezen gronden, maar in de regels en toelichting ontbreekt een tekening(nummer), waaruit duidelijk blijkt wat bedoeld wordt. De herleidbaarheid is niet eenduidig.
- 4 De tekeningen die in de toelichting zijn opgenomen bevatten geen maatvoering, dus is niet te controleren of het uitwerkingsplan voldoet aan het bestemmingsplan.
- 5 De heiwerkzaamheden zijn niet beschreven terwijl bewoners al schade hebben ondervonden van andere werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente. Bewoners attenderen de gemeente reeds jaren om zorg te dragen dat de huidige bewoners geen schade ondervinden, maar ook uit dit uitwerkingsplan blijkt dat hier geen rekening mee gehouden wordt. En dat terwijl daarbuiten diverse zaken worden onderzocht, zoals bijvoorbeeld de impact van het vliegveld, archeologische onderzoek en geluid. De meeste woningen hebben geen of onvoldoende heipalen. Dit is aangegeven aan de gemeente, dus we verwachten dan ook dat daar maatregelen in dit plan worden opgenomen ter voorkoming van nog meer schade. Bij de aanleg van de Oudelandselaan is al schade ontstaan, wat is dan de impact van 500 heipalen die dichterbij komen te staan. Er zijn voorschriften die meegenomen kunnen worden als randvoorwaarde aan de toekomstige aannemer waardoor dit probleem geminimaliseerd kan worden, zoals de restrictie opnemen van trillingsvrij heien middels buispalen.
- 6 In artikel 1 van de regels en in de toelichting par. 5.2 wordt gesteld dat bij discrepantie de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn. Dit is onjuist. Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan het bestemmingsplan en niet andersom, met dien verstande dat bij discrepanties het bestemmingsplan wordt gevolgd. Op deze wijze worden de regels verbogen in het voordeel van de gemeente en ten nadele van de bewoners.
- 7 Art. 8.2: de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen mogen niet direct inkijk hebben op bestaande tuinen. Deze aanvulling ontbreekt en is voornamelijk belangrijk omdat de bestaande woningen een stuk lager zijn.
- 8 We hebben aangegeven dat voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte lager te laten uitvoeren.
- 9 Art. 8.2.4: de afstand tot zijdelingse perceelgrens mag gerealiseerd worden op de erfgrans. Bij aangrenzing met bestaande woningen is dit zeer ongewenst en past ook niet in het be-

- oogde groene, ruimtelijke karakter van de wijk. En hierdoor kunnen de bestaande bewoners geconfronteerd met een muur waar nu een haag/schutting staat. Toestemming van de bestaande bewoners is hiervoor noodzakelijk.
- 10 Art. 9.2.4: Waarom worden er bij de bestaande bebouwing restricties opgelegd (vb: aanduiding T-P), terwijl dit eerder niet aan de orde was? De huidige bewoners krijgen hierdoor aanvullende voorwaarden opgelegd.
- 11 Art. 9: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
- 12 Op de percelen zouden alleen vrijstaande woningen komen en niet geschakelde; dat was het uitgangspunt van een groene wijk. Zeker nu blijkt dat in deelplan 7 alleen geschakelde woningen worden gebouwd.
- 13 In de toelichting blz 3: wat is een conserverende regeling voor bestaande woningen? En hoe wordt dit gewaarborgd, want voorzieningen zijn niet opgenomen?
- 14 In de toelichting blz 3: toestaan dat gebouwd mag worden tot op de erfgrans is in tegenpraak met het behoud van ruimtelijke karakteristieken. Waarom wordt niet 1 meter tot erfgrans aangehouden?
- 15 In de toelichting wordt gesproken over milieu, water, verkeer en veiligheid, maar voorwaarden ter voorkoming van schade aan bestaande woningen ontbreekt.
- 16 Toelichting par 2.5: er lopen wel significante kabels en leidingen. Bovendien is 8 bar voor gas zeker niet gering en is er levensgevaar bij blootstelling. Onder ons perceel loopt ook een zware voedingskabel die afgeblind of verwijderd dient te worden. De gemeente was nog bezig met inventariseren, dus benoemen dat het gering is, is voorbarig.
- 17 Alle woningen dienen bij voorkeur gelijke hoogte te hebben en niet 2 woningen uitzonderen.
- 18 De gemeente schetst op het verbeeldingsplaatje een optimistische weergave. Voor de beeldvorming dient gemeente ook een worse-case scenario te schetsen.
- 19 De grenzen van deelplan 10 uit het bestemmingsplan 2012 komen niet overeen met het uitwerkingsplan deelplan 10.
- 20 Het uitwerkingsplan voorziet niet in een integrale benadering van de gehele wijk. Dit is meermalen aangegeven door bewoners. Nu kunnen ontwerpbesluiten/onderbouwingen verkeert uitvallen bij latere bebouwing; voorbeeld: verkeersintensiteit van de ontsluitingsweg Veilingweg. En wat is de consequentie voor de huidige naastgelegen bewoners en wat als de verkeersuitwerking voor de achterliggende wijk in een later stadium hoger blijkt te zijn? In voorgaande jaren werden tekeningen gepresenteerd van het gehele gebied zodat de integraliteit besproken kon worden. Al deze impressies zijn van tafel. Om dit te kunnen beoordelen dient de rest van de wijk bekend te zijn en we verwachten daarom een uitwerkingsplan van het gehele deelplan 10.
- 21 De globale verkaveling op de website is in tegenstrijd met de overzichtskaart uit het uitwerkingsplan deelplan 10.
- 22 De projectering van de woningen achter onze woning is niet conform bestemmingsplan uitgevoerd.
- 23 In het uitwerkingsplan is Tuin-Parkeren aan de voorzijde geprojecteerd. De definitie Tuin-Parkeren in het bestemmingsplan heeft een restrictie voor erfafscheiding van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is tegenstrijdig met elkaar.
- 24 Toelichting par 3.4: onze conclusie is dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners op basis van bovenstaande argumenten.

Tot op heden hebben wij met inzet van bewoners getracht de gemeente van adviezen, zienswijze, en gedachten te voorzien, met als doel een mooie leefbare omgeving binnen de gestelde kaders van masterplan en bestemmingsplan. Echter, hetgeen nu is gepresenteerd, geeft aan dat de bewoners zich niet gehoord voelen en wij adviseren de raad om het plan eerst verder uit te werken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen.

Reactie

Bij het gemeentelijk beleid in § 3.3 van de toelichting zal ook, zoals in eerdere uitwerkingsplannen, het masterplan Westpolder/Bolwerk worden opgenomen. De visie die daarin is vastgelegd is over- en opgenomen in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”. Hieraan wordt dit uitwerkingsplan getoetst in § 1.4 van de toelichting.

1 t/m 4 Deze punten hebben voornamelijk te maken met de opzet en weergave van het plan.

Tegenwoordig dient een plan digitaal te worden opgemaakt en weergegeven, via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is volgens de wet ook de enige rechtsgeldige versie in geval er meerdere (tegenstrijdige) versies in omloop zijn. Deze site geeft de verbeelding van een plan weer en door op een locatie info op te vragen, komen de regels die daar gelden naar voren. De toelichting van een plan, welke overigens geen rechtskracht heeft, maar slechts een toelichting geeft, is daarbij als los document in te zien. Door de, beveiligde, digitale koppeling is dit overigens per fase altijd hetzelfde document.

Daarnaast heeft de gemeente Lansingerland als dienstverlening aan haar burgers ook een eigen site, waarop in tegenstelling tot op de landelijke site, niet alle plannen worden weergegeven. Hierdoor zou deze sneller moeten zijn én ook kan men hierop beter op een bepaald adres zoeken. Hoewel hierop eenzelfde exemplaar ge-upload wordt, is de weergave hierop toch niet gelijk.

De op bladzijde 3 genoemde inhoud is nog gebaseerd op analoge plannen. Hoewel deze onderdelen niet meer in één document zijn in te zien, zijn dit wel de vaste onderdelen van een bestemmingsplan of in dit geval uitwerkingsplan. De uitdrukking ‘aangewezen gronden’ verwijst naar de verbeelding die, samen met de regels juridisch bindend is, en vast onderdeel is van een plan. Het is de standaard gebruikte term bij de opzet van ruimtelijke plannen. Aangezien de tekeningen in de toelichting slechts een toelichtende functie hebben en niet rechtsgeldig zijn, bevatten ze meestal geen maatvoering.

5 Heiwerkzaamheden maken in geen enkel ruimtelijk plan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderdeel uit van een plan. Dit is geen publiekrechtelijk aspect, waarover de gemeente ook geen bepalingen kan opnemen in een bestemmingsplan. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de betreffende partij die de heiwerkzaamheden doet. Zij moeten ook verzekerd zijn voor eventuele schade. De gemeente kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning daarop wijzen.

6 Het uitwerkingsplan moet blijven voldoen aan het bestemmingsplan voor wat betreft de uitwerkingsregels die het bestemmingsplan geeft. Bij discrepantie van de regels die in het uitwerkingsplan voor de specifieke bestemmingen zijn opgenomen, geldt dat in eerste instantie het uitwerkingsplan wordt gevolgd. Dit omdat deze specifiek voor het uitwerkingsplan zijn opgesteld en actueler zijn. Er is geen sprake van het feit dat de regels uit het bestemmingsplan worden verbogen.

7 Een bepaling dat de ramen van nieuw te bouwen hoofdgebouwen niet direct inkijk mogen hebben op bestaande tuinen, zoals inspreker voorstelt, past niet in goede ruimtelijke ordening. Ook in het “burenrecht” bestaat een dergelijke bepaling niet. Wel is in het uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1 in de regels opgenomen, conform het bepaalde in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, dat voor woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringshoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 meter uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing. Dit ter garandering van voldoende afstand tot de bestaande woningen.

8 Het college ziet niet in waarom voor het karakter van de wijk de vrijstaande woningen in het centrale gedeelte van de wijk lager uitgevoerd zouden moeten worden. Daarbij gaan we er vanuit dat inspreker met de wijk deelplan 10 bedoelt. De regels geven een maximale (hoogte)maat weer en in combinatie met de andere regels is voldoende variatie in (maatvoering van) woningen te verwachten om deze karakteristiek in deelplan 10 te behouden.

- 9 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrans is vanuit 'burenrecht' mogelijk noodzakelijk en voor een goede verstandhouding met de buren ook wenselijk. Het is echter niet zo dat er niet gebouwd mag worden op de erfgrans. Het college beoogt een groen, ruimtelijk karakter van de wijk, maar kan de regeling voor vergunningvrij bouwen, die dit ook mogelijk maakt, niet tegen houden.
- 10 In het geldende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" is geen directe bestemming voor 'deelplan 10' opgenomen, maar geldt ter plekke de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Hiervoor geldt een uitwerkingsverplichting voor ons college. Er is hier dan ook geen sprake van 'restricties opleggen', maar van een nadere uitwerking van ons college van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Uitgangspunt daarbij is onder meer een planologische inpassing van de bestaande woonbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De planologische inpassing is vormgegeven door voor te sorteren op de stedenbouwkundige structuur. Daarbij heeft het perceel van inspreker naast de bestemming 'Wonen - 2', waarbij de '2' alleen een volgnummer is, de bestemming 'Tuin - Parkeren' gekregen. Deze bestemmingen zijn in het hele plangebied toegepast en waarborgen de stedenbouwkundige structuur van het plan en met name het parkeren. Van aanvullende voorwaarden is volgens ons dan ook geen sprake, aangezien met de uitwerking het bestaande bouwverbod opgeheven wordt en de percelen met de bestaande woningen ingepast worden en een positieve bestemming krijgen.
- 11 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 9 is te vinden in de toelichting. Omdat deze bestemming op meerdere plaatsen in het plangebied voorkomt, is dit niet één op één uit te leggen in bijvoorbeeld een tekening, maar is maatwerk hier van toepassing. Overigens is een toelichting aan inspreker altijd mogelijk, het liefst naar aanleiding van een concrete vraag, maar het is ondoenlijk om iedereen in het kader van de inspraakprocedure een persoonlijke uitleg te geven.
- 12 In het gebied is de mogelijkheid geboden om op enkele percelen naast vrijstaande ook twee-onder-één-kap woningen te bouwen. Op basis van de regels is verdere aaneenschakeling niet toegestaan. Door deze mogelijk in beperkte mate te bieden, ontstaat naast keuzevrijheid, ook meer variatie in het gebied.
- 13 Met de term 'conserverende regeling voor bestaande woningen' wordt bedoeld dat deze woningen worden gehandhaafd, waarbij onder meer in de regels is bepaald dat reeds vergunde zaken gehandhaafd blijven, ook al wijken ze af van het bepaalde in het overige van de regels.
- 14 Het bouwen tot op de erfgrans geldt niet voor de woning zelf, alleen voor de eenlaagse erfbebouwing (aan- en bijgebouwen). Ook bij de bestaande woningen is dit al het geval. Echter, in de huidige situatie is dit niet altijd goed zichtbaar, waardoor er geen sprake is dat dit in tegenspraak is met het behoud van ruimtelijke karakteristiek. Daarnaast is er de regeling voor vergunningvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrans mogelijk maakt.
- 15 Zoals hierboven onder punt 5 van onze reactie op uw inspraakreactie reeds vermeld, maakt het onderdeel schade aan bestaande woningen geen onderdeel uit van ruimtelijke plannen.
- 16 In § 2.5 van de toelichting worden alleen de planologisch relevante kabels en leidingen benoemd; dit zijn leidingen die in een ruimtelijk plan dienen te worden benoemd. 8 bar is daarbij in planologische termen gesproken gering, maar er is wel een belemmeringenstrook voor deze leiding in het plangebied opgenomen om graafschade en daarmee blootstelling te voorkomen. De door inspreker genoemde leiding onder zijn perceel is planologisch niet relevant en hoeft dan ook niet vermeld te worden in het uitwerkingsplan. Dat neemt niet weg dat voor het doen van werkzaamheden, met name in de bodem, een zogenaamde clicmelding moet worden gedaan door gemeente en/of aannemers om aanwezige kabels en leidingen te inventariseren.
- 17 Alleen de woningen die de entree vanuit de (toekomstige) nieuwbouw naar het lint (deelplan 10) markeren, krijgen een andere hoogte om deze entrees te accentueren. Dit zijn overigens 3 woningen.

- 18 Niet duidelijk is op welke afbeelding of verbeelding bedoeld wordt door inspreker. De verbeelding die op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt weergegeven is de enige rechtsgeldige versie. Tevens is de verbeelding geen weergave van de werkelijkheid, maar geeft ze planologische mogelijkheden aan. Door op de verbeelding van deelplan 10 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan iedereen zijn eigen invulling aan het bouwen geven en ontstaat een variëteit in bebouwing die karakteristiek is voor het lint. De randvoorwaarden uit de regels maken het volbouwen van percelen in ieder geval niet mogelijk.
- 19 Aangezien in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan zijn opgenomen, is niet duidelijk wat inspreker met deze opmerking bedoeld.
- 20 Het college herkent zich niet in de visie dat het uitwerkingsplan niet voorziet in een integrale benadering van de gehele wijk. De impressie van de totale structuur van de toekomstige wijk is op hoofdlijnen opgesteld en daarom nog niet afgebeeld in de toelichting van het onderhavige plan. De structuur en invulling is echter dusdanig dat op basis van woningdichtheden en ander ruimtegebruik, zoals wegen, water en ander openbaar gebied en de beschikbare ruimte geen significante wijzigingen zullen ontstaan.
De verkeersintensiteit die inspreker als voorbeeld geeft en ook de parkeerbehoefte in de toekomst is daarbij altijd één van de meest moeilijk te berekenen aspecten in de ruimtelijke ordening. Daarbij is de rest van de wijk weldegelijk meegenomen en -gewogen, maar de toekomstige praktijk zal pas echt uitwijzen hoe één en ander ontwikkelt. En mogelijk leidt dat tot maatregelen in de toekomst.
- 21 Zoals hierboven onder punt 18 al is vermeld, is een globale verkaveling op de website op meerdere onderdelen niet te vergelijken met de verbeelding uit het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”.
22. Bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen achter de achtergevel van de woning van inspreker zal de regeling inzake de belemmeringshoek die is bepaald in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” voor bestaande woning en ouder dan 4 oktober 2001 getoetst worden. Deze regeling is dan ook opgenomen in het aangrenzende uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1.
- 23 In het uitwerkingsplan is ‘Tuin-Parkeren’ aan de voorzijde geprojecteerd. De bouwregels van de bestemming ‘Tuin-Parkeren’ in het uitwerkingsplan geven geen restrictie voor erfafscheiding van 1 meter **achter** de voorgevelrooilijn, maar voor de voorgevelrooilijn. Van tegenstrijdigheid is naar ons idee dan ook geen sprake.
- 24 De conclusie van inspreker dat er te weinig rekening wordt gehouden met de huidige bewoners deelt ons college, gezien onze reactie op de reactie van inspreker, dan ook niet.

Overigens wijzen wij u erop dat ons college bevoegd is tot deze uitwerking van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” en niet de raad, mits de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels in acht worden gehouden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het opnemen van het masterplan Westpolder/Bolwerk in paragraaf 3.3 van de toelichting van het (voor)ontwerputwerkingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot het opnemen van het masterplan Westpolder/Bolwerk in paragraaf 3.3 van de toelichting van het (voor)ontwerputwerkingsplan.

2. OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpuitwerkingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via hun website/watertoetsportaal, op 19 maart 2015 benaderd met het verzoek uiterlijk 23 april 2015 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Provincie Zuid Holland

Directie Ruimte en Mobiliteit
Bureau Beoordeling
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 23 april 2015, I15.15592

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan is beoordeeld naar aanleiding van toetsing op het provinciale beleid dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014. Het plan is conform dit beleid.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 23 april 2015, I15.15586

Samenvatting

Beleid

In de waterparagraaf missen wij een verwijzing naar de Handreiking watertoets voor gemeenten (<https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen/handreiking-watertoets-voor-gemeenten>). Wij verzoeken u deze verwijzing aan uw waterparagraaf toe te voegen.

Waterkwantiteit

In de subparagraaf "Plangebied en ontwikkeling" beschrijft u de ligging van het plangebied, maar met gedeeltelijk onjuiste informatie. Het plangebied ligt binnen het gebied, dat Bolwerk West genoemd wordt en binnen de polder Berkel met een peil van - 3,52 m NAP met een peilstijging van 0,3 m. Wij vragen u de informatie aan te passen.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aan te geven:

- de totaal opgave voor het gehele plangebied;
- het aandeel van dit deelplan 10 heeft in het totaal;
- de hoeveelheid water, die daadwerkelijk binnen het plan Bolwerk gerealiseerd gaat worden;
- de resterende wateropgave voor volgende plannen.

Beheer en onderhoud

Wij maken u er graag op attent, dat bij het graven van nieuwe watergangen deze moeten voldoen aan de keur van Delfland.

Reactie

Algemeen verwijzen wij allereerst naar de watervergunning voor Westpolder/Bolwerk met nummer 659937/0780988.

Aan § 2.7.1, Regionaal en gemeentelijk beleid, 1^e alinea 'Hoogheemraadschap van Delfland' wordt de volgende zin toegevoegd:

In de Handreiking watertoets voor gemeenten staat het relevante beleid van het Hoogheemraadschap genoemd en wordt beschreven hoe Delfland de watertoets invult.

In § 2.7.2, Plangebied en ontwikkeling, 2^e alinea wordt de onjuiste tekst vervangen. Echter op basis van de vergunning bedraagt het peil -2,66 m NAP in deelplan 10. De peilgegevens in deelplan 10 wijken af van de rest van Bolwerk (deelplan 7). De tekst wordt dan: *Het plangebied ligt binnen het gebied, dat Bolwerk West genoemd wordt en binnen de polder Berkel met -2.66 m NAP met een peilstijging van 0,3 m.*

In § 2.7.2, Waterberging, 2^e alinea, 7^e regel wordt achter 'woongebied' het woord 'Westpolder' toegevoegd en in de 9^e regel achter 'Er is' het woord 'namelijk'.

In § 2.7.2, Waterberging, 2^e alinea, 10^e regel e.v.: "De situering ... Westpolder)." en "Een en ander Is opgenomen." Zal worden vervangen in:

De situering van de wateropgave in Bolwerk vindt plaats verspreid over heel deelplan 7 (= Bolwerk) in verschillende uitwerkingsplannen. Het ene uitwerkingsplan zal daarbij op basis van de oppervlakte van het plangebied een groter aandeel water bevatten dan een andere, maar de totale wateropgave in deelplan 7 zal, in overleg met het Hoogheemraadschap gerealiseerd worden.

In deelplan 10 geldt een ander peil dan in de rest van Bolwerk (deelplan 7) en deze hoeveelheid kan dus niet bij de wateropgave voor Bolwerk opgeteld worden.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 25 maart 2015, I15.12262

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat er in het plangebied één relevante risicobron aanwezig is: het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N471. Aangezien het plangebied zich buiten de 1% letaliteitcontour bevindt, gebaseerd op het meest geloofwaardige scenario, adviseert zij hierover het volgende:

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

Reactie

De toekomstige bewoners van het plangebied zullen worden voorgelicht. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan het advies van de VRR. Bovendien is er voldoende mogelijkheid voor bewoners om zich in veiligheid te brengen van de bron af, aangezien de infrastructuur van de bron af aanwezig is en gehandhaafd blijft.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Mail d.d. 23 april 2015, I15.16030

Samenvatting

In § 2.6.1 van de toelichting staat onder de kop ‘Onderzoek en conclusie’ in de 2^e alinea 4^e en 5^e regel vermeld dat “De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer wordt daarmee niet overschreden.” De maximale ontheffingswaarde is in dit geval 58 dB, aangezien de Louis d’Orlaan een nieuwe weg is (artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder).

In § 2.6.6 van de toelichting wordt op bladzijde 20 (in de alinea onder de tabel) verwezen naar de cRNVGS, de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; deze is per 1 april 2015 verval-
len (het Basisnet is een feit).

Reactie

Beide teksten in de toelichting dienen aangepast te worden en mogelijk ook het akoestisch onderzoek in de bijlage.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan.

5. KPN N.V.

Stationsstraat 115

3811 MH Amersfoort

Mail d.d. 15 april 2015, I15.16033

Samenvatting

Bestaande kabels en leidingen vormen mogelijk een belemmering bij de civieltechnische inrichting van het gebied.

Reactie

De overlegreactie heeft geen invloed op het voorontwerpuitwerkingsplan. Wel is hier civieltechnisch aandacht voor binnen de gemeente.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

6. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

Mail d.d. 20 maart 2015, I15.10445

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen consequenties voor Dunea.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan:

- In § 2.6.1 van de toelichting staat onder de kop 'Onderzoek en conclusie' in de 2^e alinea 4^e en 5^e regel vermeld dat "De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer wordt daarmee niet overschreden." De maximale ontheffingswaarde is in dit geval 58 dB, aangezien de Louis d'Orlaan een nieuwe weg is (artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder). Ook in het akoestisch rapport in de bijlage dient dit te worden aangepast.
- In § 2.6.6 van de toelichting wordt op bladzijde 20 (in de alinea onder de tabel) verwezen naar de cRNVGS, de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; deze is per 1 april 2015 vervallen (het Basisnet is een feit).
- Aan § 2.7.1, Regionaal en gemeentelijk beleid, 1^e alinea 'Hoogheemraadschap van Delfland' wordt de volgende zin toegevoegd:
In de Handreiking watertoets voor gemeenten staat het relevante beleid van het Hoogheemraadschap genoemd en wordt beschreven hoe Delfland de watertoets invult.
- In § 2.7.2, Plangebied en ontwikkeling, 2^e alinea wordt de onjuiste tekst vervangen door:
Het plangebied ligt binnen het gebied, dat Bolwerk West genoemd wordt en binnen de polder Berkel met een peil van - 2,66 m NAP met een peilstijging van 0,3 m.
- In § 2.7.2, Waterberging, 2e alinea, 7e regel wordt achter 'woongebied' het woord 'Westpolder' toegevoegd en in de 9e regel achter 'Er is' het woord 'namelijk'.
- In § 2.7.2, Waterberging, 2e alinea, 10e regel e.v.: "De situering ... Westpolder)." en "Een en an-der Is opgenomen." Zal worden vervangen in:
De situering van de wateropgave in Bolwerk vindt plaats verspreid over heel deelplan 7 (= Bolwerk) in verschillende uitwerkingsplannen. Het ene uitwerkingsplan zal daarbij op basis van de oppervlakte van het plangebied een groter aandeel water bevatten dan een andere,

maar de totale wateropgave in deelplan 7 zal, in overleg met het Hoogheemraadschap gerealiseerd worden.

In deelplan 10 geldt een ander peil dan in de rest van Bolwerk (deelplan 7) en deze hoeveelheid kan dus niet bij de wateropgave voor Bolwerk opgeteld worden.

3. STAAT VAN WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpuitwerkingsplan zijn een aantal onjuistheden/onzekerheden/gebreken geconstateerd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Op de verbeelding dient het bouwvlak op de kavel aan de Industrieweg tussen de nrs. 123 en 117 van de west- naar de oostzijde van de kavel te worden verplaatst, de breedtemaat dient 9,5 m te bedragen en de diepte 13 m. De afstand tot de oostelijke perceelgrens bedraagt 3,5 m. Tevens dient het figuur 'gevellijn' uit het (verplaatste) bouwvlak te worden verwijderd.

Motivering

Het betreffende bouwvlak is abusievelijk gespiegeld op de kavel geplaatst en is daarin ook het figuur 'gevellijn' opgenomen.

2. Wijziging

Op de verbeelding dient de bestemming 'Verkeer' ten zuiden van de woonbestemmingen aan de Industrieweg (achter nr. 109 en daaraan grenzend) omgezet worden naar de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Wonen - 2' conform de kavels waaraan het bestemmingsvlak grenst.

Motivering

Het betreffende vlak heeft abusievelijk de bestemming 'Verkeer' gekregen.

3. Wijziging

De toelichting van het (voorontwerp)uitwerkingsplan wordt aangepast aan de geactualiseerde toetsingsvlakken behorende bij het ILS 24 en de VOR/DME RTM voor Rotterdam The Hague Airport.

Motivering

Bij het vooroverleg naar aanleiding van bestemmingsplan "Parkzoom 2015" heeft de luchtverkeersleiding Nederland laten weten dat de toetsingsvlakken geactualiseerd zijn.