

**Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,
deelplan 7, bouwstroom1”**

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	17
Hoofdstuk 2 Overleg	18
2.1 Inleiding	18
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	21
2.3 Eindconclusie overleg	
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	22

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 7, bouwstroom 1” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0104U06-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, fam. Riemens (I15.09258)**
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 1

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 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: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
- 10 In de toelichting blz. 3: toestaan dat gebouwd mag worden tot op de erfgrans is in tegenspraak met het behoud van ruimtelijke karakteristieken. Waarom wordt niet 1 meter tot erfgrans aangehouden?
- 11 In de toelichting wordt gesproken over milieu, water, verkeer, veiligheid, maar voorwaarden ter voorkoming van schade aan bestaande woningen ontbreekt.
- 12 De gemeente schetst op het verbeeldingsplaatje een optimistische 2D weergave, maar omdat hier gesproken wordt over de bouwhoogte en dakhelling is een 3D weergave noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen.
- 13 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 7.
- 14 De hoofdgebouwen dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Dit is niet beschreven in tegenspraak met het bestemmingsplan.

- 15 Per mail hebben we naar aanleiding van een dialoog in november 2014 een dwarsdoorsnede ontvangen. De woningen in deelplan 7 waren op tekening 9 meter hoog aangegeven. Nu in maart volgt net voor de vrijgave van het uitwerkingsplan een update waarin de hoogte van de woningen 10 meter is. De maatvoering op deze tekening is niet volledig omdat afstanden op andere dwarsdoorsneden niet te beoordelen is. Zie onze reactiemail d.d. 23-03-2015. Deze mail is inhoudelijk niet beantwoord en in dit uitwerkingsplan ontbreken de maten ook, dus is beoordeling niet mogelijk. Verder staat nu in het uitwerkingsplan 11 meter benoemd (2x zo hoog als ons huis)! Zoals in het uitwerkingsplan nu is weergegeven is een woning op die afstand met hoogte van 11 meter niet mogelijk. In eerdere mailwisseling is aangegeven dat een verdere uitwerking met gedetailleerde maatvoering noodzakelijk is. Nu wordt in dit uitwerkingsplan weer een nieuwe situatie geschetst, waarvan de onderbouwing ontbreekt.
- 16 In de toelichting wordt aangegeven dat 11 meter is aangegeven in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan refereert naar Wonen - 2 (artikel 21), terwijl voor deelplan 7 geen Wonen - 2 is aangegeven, dus dit is een onjuiste bewering en hier worden artikelen oneigenlijk door elkaar gebruikt.
- 17 In de tekening (per mail ontvangen) staan vlakken/stippellijnen gedefinieerd zonder legenda; in de mondelinge toelichting is aangegeven dat de woningen nabij ons 1 meter van elkaar inspringen. Dit dient op tekening nader beschreven te worden. De rest zou dan een aanbouw moeten voorstellen, maar uit de verhoudingen zou dit ongeveer 5 meter zijn. En een tekening met maatvoering met juiste schaal is noodzakelijk voor een goede beoordeling of de regels uit het bestemmingsplan door de gemeente worden nageleefd.
- 18 De gemeente dient in het ontwerp rekening te houden dat er geen dakkapellen geplaatst mogen worden aan de noordzijde, omdat de gemeente tot op de rand van de mogelijkheden de nieuwbouwwijk gaat ontwikkelen. Het feit dat dit in een later stadium vergunningsvrij is, heeft hier geen relatie mee, want dan moet de gemeente het op dit moment in de koopaktes uitsluiten.
- 19 De gemeente projecteert een huizenblok dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111. Zo dichtbij een bestaande woning bouwen met een hoogte van 11 meter en dan spreken over ruimtelijk en groene enclave
- 20 In deelplan 7 staan de laatste woning(en) vanwege punt 19 in deelplan 10 geprojecteerd. Dit is niet overeenkomstig het bestemmingsplan en dient aangepast te worden.
- 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

- 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 be-

paald 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 bestemmings- 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 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrens 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 erfgrens. 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. Overigens bevindt de betreffende bepaling zich in artikel 7.2.4.
- 9 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 7 (wordt waarschijnlijk bedoeld) 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, 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.
- 10 Het bouwen tot op de erfgrens 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 vergunningsvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrens mogelijk maakt.
- 11 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.
- 12 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 plano-

- logische mogelijkheden aan. Door op de verbeelding van deelplan 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan nog nader invulling aan de woningen gegeven worden. Tevens is de gevraagde 3D weergave van de woningen nog niet voorhanden. De randvoorwaarden uit de regels en met name de belemmeringshoek garanderen echter de rechten van de bestaande bewoners in deelplan 10.
- 13 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.
 - 14 Dat de hoofdgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd is niet beschreven in het bestemmingsplan, zoals inspreker stelt. Het college ziet de tegenspraak met het bestemmingsplan dan ook niet.
 - 15 Het uitwerkingsplan geeft de randvoorwaarden weer waaronder gebouwd kan worden. In geval de bouwhoogte is dit een maximum maat. Daarnaast is ook de belemmeringshoek van 30 graden voor bestaande woningen van 4 oktober 2001 of ouder opgenomen in de bouwregels (artikel 7.2). Op basis van onder meer deze randvoorwaarden wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen in deelplan 7, bouwstroom 1, de aanvraag getoetst. Met onder meer deze randvoorwaarden wordt thans een woning ontworpen. Aangezien dat ontwerp van de woning ook aan andere randvoorwaarden moet voldoen, is deze op dit moment niet voorhanden, zodat ook nog geen 3D weergave gegeven kan worden (zie punt 12).
 - 16 In de toelichting (§ 5.2) wordt abusievelijk verwezen naar het bestemmingsplan, terwijl dit uitwerkingsplan bedoeld wordt. Vandaar ook de verwarring en verwisseling van artikelen.
 - 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 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kunnen woningen worden ontworpen die naast aan de randvoorwaarden die het uitwerkingsplan geeft, ook kunnen voldoen aan randvoorwaarden uit andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In de toelichting, hoofdstuk 4, wordt inderdaad aangegeven dat de woningen in de rijen parallel aan de Oudelandselaan verspringen. Hoe dat precies eruit zal zien, is nog in ontwerp, zodat dit nog niet kan worden weergegeven. Door de diepte van hoofdgebouw op maximum 11 meter te stellen (artikel 7.2.2.c) betekent niet dat de rest van de diepte van het bouwvlak die overblijft, een aanbouw is. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst worden of de woningen voldoen aan de regels van het uitwerkingsplan.
 - 18 Niet de gemeente zal de woningen ontwerpen, maar een ontwikkelaar. In het ontwerp zullen zij rekening moeten houden dat er geen dakkapellen aan de noordzijde komen die de belemmeringshoek overschrijden. Echter, het feit dat een koper dit in een later stadium vergunningvrij alsnog kan doen, is niet te voorkomen. Ook het op dit moment uitsluiten in de koopaktes is niet afdoende, aangezien het vergunningvrij bouwen een publiekrecht is dat boven het privaatrecht, zoals in een koopakte, prevaleert.
 - 19 Het bouwvlak dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111 kent als maximale maat een bouwhoogte van 11 meter. Ook het bouwvlak is

ruim genomen. Daarnaast wordt de woning zelf door de aangebouwde garage gescheiden van het geprojecteerde bouwvlak. De verbeelding is dus niet te vergelijken met een verkeering.

- 20 De reactie van inspreker dat de woning(en) van deelplan 7 (genoemd onder punt 19) in deelplan 10 zijn geprojecteerd is niet te verklaren, aangezien in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan zijn opgenomen.
- 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 om de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan aan te passen:

- In hoofdstuk 4, blz. 39, 3^e alinea, 6^e regel zal 'verspringingen' vervangen worden door 'verspringen';
- In § 5.2, blz. 42, Wonen, 3^e alinea, 2^e regel zal 'bestemmingsplan' vervangen worden door 'uitwerkingsplan'.

2. Inspreker 2, fam. C.P.M. van den Baard (I15.15142)

Mail d.d. 21 april 2015

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

Inspreker 2

Samenvatting

Op voorhand willen wij aangeven dat wij ons niet kunnen vinden in het uitwerkingsplan 7, omdat de invulling van het gebied anders is uitgewerkt dan in eerste instantie is aangegeven van de gemeente 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 Westpolder/Bolwerk 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/beeld te vormen 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 huidige woningen een stuk lager staan dan de nieuw te bouwen woningen.
- 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: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
- 10 Toelichting blz. 3: toestaan dat gebouwd mag worden tot op de erfgrans is in tegenspraak met het behoud van ruimtelijke karakteristieken. Waarom wordt niet 1 meter tot erfgrans aangehouden?
- 11 In de toelichting wordt ook gesproken over milieu, water, verkeer, veiligheid, maar voorwaarden ter voorkoming van schade aan bestaande woningen ontbreekt.
- 12 De gemeente schetst op het verbeeldingsplaatje alleen een optimistische 2D weergave, maar omdat hier gesproken wordt over bouwhoogte, dakhelling is een 3D weergave noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen.
- 13 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 7.
- 14 De hoofdgebouwen dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Dit is niet beschreven en in tegenspraak met het bestemmingsplan.

- 15 Per mail hebben we naar aanleiding van een dialoog in november 2014 een dwarsdoorsnede ontvangen. De woningen in deelplan 7 waren op tekening 9 meter hoog aangegeven. Nu in maart volgt net voor de vrijgave van het uitwerkingsplan een update waarin de hoogte van de woningen 10 meter is. De maatvoering op deze tekening is niet volledig omdat afstanden op andere dwarsdoorsneden niet te beoordelen is. Zie onze reactie mail dd. 23-03-2015. Deze mail is inhoudelijk niet beantwoord en in dit uitwerkingsplan ontbreken de maten ook, dus is beoordeling niet mogelijk. Verder staat nu in het uitwerkingsplan 11 meter benoemd (2x zo hoog als ons huis)! Zoals in het uitwerkingsplan nu is weergegeven is een woning op die afstand met hoogte van 11 meter niet mogelijk. In eerder mailwisseling is aangegeven dat een verdere uitwerking met gedetailleerde maatvoering noodzakelijk is. Nu wordt in dit uitwerkingsplan weer een nieuwe situatie geschetst, waarvan de onderbouwing ontbreekt.
- 16 In de toelichting wordt aangegeven dat 11 meter is aangegeven in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan refereert naar Wonen-2 (artikel 21), terwijl voor deelplan 7 geen Wonen-2 is aangegeven, dus dit is een onjuiste bewering en hier worden artikelen oneigenlijk door elkaar gebruikt.
- 17 In de tekening (per mail ontvangen) staan vlakken/stippellijnen gedefinieerd zonder legenda; in de mondelinge toelichting is aangegeven dat de woningen nabij ons 1 meter van elkaar inspringen. Dit dient op tekeningen nader beschreven te worden. De rest zou dan een aanbouw moeten voorstellen, maar uit de verhoudingen zou dit ongeveer 5 meter zijn. Is dit een juiste weergave? En een tekening met maatvoering en met juiste schaal is noodzakelijk voor een goede beoordeling of de regels uit het bestemmingsplan door gemeente worden nageleefd.
- 18 De gemeente dient in het ontwerp rekening te houden dat er geen dakkapellen geplaatst mogen worden aan de Noordzijde, omdat de gemeente tot op de rand van de mogelijkheden de nieuwbouwwijk gaat ontwikkelen. Het feit dat dit in een later stadium vergunningsvrij is, heeft hier geen relatie mee, want dan moet de gemeente het op dit moment in de koopaktes uitsluiten.
- 19 De gemeente projecteert een huizenblok dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111. Zo dicht bij een bestaande woning bouwen met een hoogte van 11 meter en dan spreken over ruimtelijk en groene enclave!?
- 20 In deelplan 7 staan de laatste woning(en) vanwege punt 19 in deelplan 10 geprojecteerd. Dit is niet overeenkomstig het bestemmingsplan en dient aangepast te worden.
- 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 bestemmings- 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 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrens 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 erfgrens. 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. Overigens bevindt de betreffende bepaling zich in artikel 7.2.4.
- 9 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 7 (wordt waarschijnlijk bedoeld) 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, 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.
- 10 Het bouwen tot op de erfgrens 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 vergunningsvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrens mogelijk maakt.

- 11 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.
- 12 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 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan nog nader invulling aan de woningen gegeven worden. Tevens is de gevraagde 3D weergave van de woningen nog niet voorhanden. De randvoorwaarden uit de regels en met name de belemmeringshoek garanderen echter de rechten van de bestaande bewoners in deelplan 10.
- 13 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.
- 14 Dat de hoofdgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd is niet beschreven in het bestemmingsplan, zoals inspreker stelt. Het college ziet de tegenspraak met het bestemmingsplan dan ook niet.
- 15 Het uitwerkingsplan geeft de randvoorwaarden weer waaronder gebouwd kan worden. In geval de bouwhoogte is dit een maximum maat. Daarnaast is ook de belemmeringshoek van 30 graden voor bestaande woningen van 4 oktober 2001 of ouder opgenomen in de bouwregels (artikel 7.2). Op basis van onder meer deze randvoorwaarden wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen in deelplan 7, bouwstroom 1, de aanvraag getoetst. Met onder meer deze randvoorwaarden wordt thans een woning ontworpen. Aangezien dat ontwerp van de woning ook aan andere randvoorwaarden moet voldoen, is deze op dit moment niet voorhanden, zodat ook nog geen 3D weergave gegeven kan worden (zie punt 12).
- 16 In de toelichting (§ 5.2) wordt abusievelijk verwezen naar het bestemmingsplan, terwijl dit uitwerkingsplan bedoeld wordt. Vandaar ook de verwarring en verwisseling van artikelen.
- 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 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kunnen woningen worden ontworpen die naast aan de randvoorwaarden die het uitwerkingsplan geeft, ook kunnen voldoen aan randvoorwaarden uit andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In de toelichting, hoofdstuk 4, wordt inderdaad aangegeven dat de woningen in de rijen parallel aan de Oudelandselaan verspringen. Hoe dat precies eruit zal zien, is nog in ontwerp, zodat dit nog niet kan worden weergegeven. Door de diepte van hoofdgebouw op maximum 11 meter te stellen (artikel 7.2.2.c) betekent niet dat de rest van de diepte van het bouwvlak die overblijft, een aanbouw is. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst worden of de woningen voldoen aan de regels van het uitwerkingsplan.
- 18 Niet de gemeente zal de woningen ontwerpen, maar een ontwikkelaar. In het ontwerp zullen zij rekening moeten houden dat er geen dakkapellen aan de noordzijde komen die de belemmeringshoek overschrijden. Echter, het feit dat een koper dit in een later stadium

vergunningvrij alsnog kan doen, is niet te voorkomen. Ook het op dit moment uitsluiten in de koopaktes is niet afdoende, aangezien het vergunningvrij bouwen een publiekrecht is dat boven het privaatrecht, zoals in een koopakte, prevaleert.

- 19 Het bouwvlak dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111 kent als maximale maat een bouwhoogte van 11 meter. Ook het bouwvlak is ruim genomen. Daarnaast wordt de woning zelf door de aangebouwde garage gescheiden van het geprojecteerde bouwvlak. De verbeelding is dus niet te vergelijken met een verkalving.
- 20 De reactie van inspreker dat de woning(en) van deelplan 7 (genoemd onder punt 19) in deelplan 10 zijn geprojecteerd is niet te verklaren, aangezien in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan zijn opgenomen.
- 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 om de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan aan te passen:

- In § 3.3 zal het masterplan Westpolder/Bolwerk worden opgenomen;
- In hoofdstuk 4, blz. 39, 3^e alinea, 6^e regel zal 'verspringingen' vervangen worden door 'verspringen';
- In § 5.2, blz. 42, Wonen, 3^e alinea, 2^e regel zal 'bestemmingsplan' vervangen worden door 'uitwerkingsplan'.

3. Inspreker 3, fam. P.J.M. van den Baard (I15.15144) 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 3

Samenvatting

Op voorhand willen wij aangeven dat wij ons niet kunnen vinden in het uitwerkingsplan 7, omdat de invulling van het gebied anders is uitgewerkt dan in eerste instantie is aangegeven van de gemeente 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 Westpolder/Bolwerk 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/beeld te vormen 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 huidige woningen een stuk lager staan dan de nieuw te bouwen woningen.
 - 8 Art. 8.2.4: de afstand tot zijdelingse perceelgrens mag gerealiseerd worden op de erfsgrens. 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: kan de gemeente een toelichting geven op de randvoorwaarden, want zonder tekening is dit niet duidelijk wat wel en niet is toegestaan.
 - 10 Toelichting blz. 3: toestaan dat gebouwd mag worden tot op de erfsgrens is in tegenspraak met het behoud van ruimtelijke karakteristieken. Waarom wordt niet 1 meter tot erfsgrens aangehouden?
 - 11 In de toelichting wordt ook gesproken over milieu, water, verkeer, veiligheid, maar voorwaarden ter voorkoming van schade aan bestaande woningen ontbreekt.
 - 12 De gemeente schetst op het verbeeldingsplaatje alleen een optimistische 2D weergave, maar omdat hier gesproken wordt over bouwhoogte, dakhelling is een 3D weergave noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen.
 - 13 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 beoor-

- delen dient de rest van de wijk bekend te zijn en we verwachten daarom een uitwerkingsplan van het gehele deelplan 7.
- 14 De hoofdgebouwen dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Dit is niet beschreven en in tegenspraak met het bestemmingsplan.
 - 15 Per mail hebben we naar aanleiding van een dialoog in nov 2014 een dwarsdoorsnede ontvangen. De woningen in deelplan 7 waren op tekening 9 meter hoog aangegeven. Nu in maart volgt net voor de vrijgave van het uitwerkingsplan een update waarin de hoogte van de woningen 10 meter is. De maatvoering op deze tekening is niet volledig omdat afstanden op andere dwarsdoorsneden niet te beoordelen is. Zie onze reactie mail dd. 23-03-2015. Deze mail is inhoudelijk niet beantwoord en in dit uitwerkingsplan ontbreken de maten ook, dus is beoordeling niet mogelijk. Verder staat nu in het uitwerkingsplan 11 meter benoemd (2x zo hoog als ons huis)! Zoals in het uitwerkingsplan nu is weergegeven is een woning op die afstand met hoogte van 11 meter niet mogelijk. In eerder mailwisseling is aangegeven dat een verdere uitwerking met gedetailleerde maatvoering noodzakelijk is. Nu wordt in dit uitwerkingsplan weer een nieuwe situatie geschetst, waarvan de onderbouwing ontbreekt. Kan de gemeente dit toelichten?
 - 16 In de toelichting wordt aangegeven dat 11 meter is aangegeven in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan refereert naar Wonen-2 (artikel 21), terwijl voor deelplan 7 geen Wonen-2 is aangegeven, dus dit is een onjuiste bewering en hier worden artikelen oneigenlijk door elkaar gebruikt.
 - 17 In de tekening (per mail ontvangen) staan vlakken/stippellijnen gedefinieerd zonder legenda; in de mondelinge toelichting is aangegeven dat de woningen nabij ons 1 meter van elkaar inspringen. Dit dient op tekeningen nader beschreven te worden. De rest zou dan een aanbouw moeten voorstellen, maar uit de verhoudingen zou dit ongeveer 5 meter zijn. Is dit een juiste weergave? En een tekening met maatvoering en met juiste schaal is noodzakelijk voor een goede beoordeling of de regels uit het bestemmingsplan door gemeente worden nageleefd.
 - 18 De gemeente dient in het ontwerp rekening te houden dat er geen dakkapellen geplaatst mogen worden aan de Noordzijde, omdat de gemeente tot op de rand van de mogelijkheden de nieuwbouwwijk gaat ontwikkelen. Het feit dat dit in een later stadium vergunningsvrij is, heeft hier geen relatie mee, want dan moet de gemeente het op dit moment in de koopaktes uitsluiten.
 - 19 De gemeente projecteert een huizenblok dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111. Zo dicht bij een bestaande woning bouwen met een hoogte van 11 meter en dan spreken over ruimtelijk en groene enclave!?
 - 20 In deelplan 7 staan de laatste woning(en) vanwege punt 19 in deelplan 10 geprojecteerd. Dit is niet overeenkomstig het bestemmingsplan en dient aangepast te worden.
 - 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 bestemmings- 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 Toestemming van de bestaande bewoners voor het bouwen op de erfgrens 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 erfgrens. 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. Overigens bevindt de betreffende bepaling zich in artikel 7.2.4.
- 9 Een toelichting op de randvoorwaarden genoemd in artikel 7 (wordt waarschijnlijk bedoeld) 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, 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.
- 10 Het bouwen tot op de erfgrans geldt niet voor de woning zelf, alleen voor de eenlaagse erfbouw (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 vergunningsvrij bouwen, die bouwen tot op de erfgrans mogelijk maakt.
 - 11 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.
 - 12 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 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kan nog nader invulling aan de woningen gegeven worden. Tevens is de gevraagde 3D weergave van de woningen nog niet voorhanden. De randvoorwaarden uit de regels en met name de belemmeringshoek garanderen echter de rechten van de bestaande bewoners in deelplan 10.
 - 13 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.
 - 14 Dat de hoofdgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd is niet beschreven in het bestemmingsplan, zoals inspreker stelt. Het college ziet de tegenspraak met het bestemmingsplan dan ook niet.
 - 15 Het uitwerkingsplan geeft de randvoorwaarden weer waaronder gebouwd kan worden. In geval de bouwhoogte is dit een maximum maat. Daarnaast is ook de belemmeringshoek van 30 graden voor bestaande woningen van 4 oktober 2001 of ouder opgenomen in de bouwregels (artikel 7.2). Op basis van onder meer deze randvoorwaarden wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen in deelplan 7, bouwstroom 1, de aanvraag getoetst. Met onder meer deze randvoorwaarden wordt thans een woning ontworpen. Aangezien dat ontwerp van de woning ook aan andere randvoorwaarden moet voldoen, is deze op dit moment niet voorhanden, zodat ook nog geen 3D weergave gegeven kan worden (zie punt 12).
 - 16 In de toelichting (§ 5.2) wordt abusievelijk verwezen naar het bestemmingsplan, terwijl dit uitwerkingsplan bedoeld wordt. Vandaar ook de verwarring en verwisseling van artikelen.
 - 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 7, bouwstroom 1 meer ruimte te geven voor bouwen op de percelen en door daar vervolgens in de regels randvoorwaarden aan te stellen, kunnen woningen worden ontworpen die naast aan de randvoorwaarden die het uitwerkingsplan geeft, ook kunnen voldoen aan randvoorwaarden uit andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In de toelichting, hoofdstuk 4, wordt inderdaad aangegeven dat de woningen in de rijen parallel aan de Oudelandselaan verspringen. Hoe dat precies eruit zal zien, is nog in ontwerp, zodat dit nog niet kan worden weer-

gegeven. Door de diepte van hoofdgebouw op maximum 11 meter te stellen (artikel 7.2.2.c) betekent niet dat de rest van de diepte van het bouwvlak die overblijft, een aanbouw is. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst worden of de woningen voldoen aan de regels van het uitwerkingsplan.

- 18 Niet de gemeente zal de woningen ontwerpen, maar een ontwikkelaar. In het ontwerp zullen zij rekening moeten houden dat er geen dakkapellen aan de noordzijde komen die de belemmeringshoek overschrijden. Echter, het feit dat een koper dit in een later stadium vergunningvrij alsnog kan doen, is niet te voorkomen. Ook het op dit moment uitsluiten in de koopaktes is niet afdoende, aangezien het vergunningvrij bouwen een publiekrecht is dat boven het privaatrecht, zoals in een koopakte, prevaleert.
- 19 Het bouwvlak dat dwars geplaatst wordt ten opzichte van de Oudelandselaan nabij Industrieweg 111 kent als maximale maat een bouwhoogte van 11 meter. Ook het bouwvlak is ruim genomen. Daarnaast wordt de woning zelf door de aangebouwde garage gescheiden van het geprojecteerde bouwvlak. De verbeelding is dus niet te vergelijken met een verkalving.
- 20 De reactie van inspreker dat de woning(en) van deelplan 7 (genoemd onder punt 19) in deelplan 10 zijn geprojecteerd is niet te verklaren, aangezien in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" geen exacte grenzen voor deelplan 10 of voor enig ander deelplan zijn opgenomen.
- 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 om de toelichting van het voorontwerputwerkingsplan aan te passen:

- In § 3.3 zal het masterplan Westpolder/Bolwerk worden opgenomen;
- In hoofdstuk 4, blz. 39, 3^e alinea, 6^e regel zal 'verspringingen' vervangen worden door 'verspringen';
- In § 5.2, blz. 42, Wonen, 3^e alinea, 2^e regel zal 'bestemmingsplan' vervangen worden door 'uitwerkingsplan'.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding om de toelichting van het voorontwerputwerkingsplan aan te passen:

- In § 3.3 zal het masterplan Westpolder/Bolwerk worden opgenomen;
- In hoofdstuk 4, blz. 39, 3^e alinea, 6^e regel zal 'verspringingen' vervangen worden door 'verspringen';
- In § 5.2, blz. 42, Wonen, 3^e alinea, 2^e regel zal 'bestemmingsplan' vervangen worden door 'uitwerkingsplan'.

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, I15.15591

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, I15.15587

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 7, bouwstroom 1 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 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 is volgens ons het peil -3,25 m NAP i.p.v. -3,52 m NAP. De tekst wordt dan: *Het plangebied ligt binnen het gebied, dat Bolwerk West genoemd wordt en binnen de polder Berkel met een peil van - 3,25 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, I15.12263

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 § 2.6.6 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).

Reactie

De tekst in § 2.6.6 van de toelichting zal aangepast worden.

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. 30 maart 2015, I15.14089

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen consequenties voor de KPN.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

6. Dunea
Postbus 756
2700 AT Zoetermeer
Mail d.d. 20 maart 2015, I15.10444

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 § 2.6.6 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 - 3,25 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 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 generaliseerd 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/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Wijziging*

Artikel 7.2.4.b onderdeel 2, 4^e bullit (de afstand tot (het verlengde van) de zijgevel) vervalt en ook artikel 7.2.4.c vervalt. Sub d wordt sub c en de verwijzing daarin naar het oude sub c komt te vervallen.

Motivering

Artikel 7.2.4.c was opgenomen voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen aan de zijkant van woningen. Deze ruimte is fysiek niet aanwezig en deze bepaling is dus niet relevant.

2. *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.

3. *Wijziging*

Aan artikel 7.2.5.a zullen de woorden ‘erf- en terreinafscheidingen en overige’ worden toegevoegd na ‘1 m voor’.

Motivering

Met deze toevoegende tekst wordt het betreffende artikel eenduidiger.

4. *Wijziging*

Op de verbeelding zal voor de rijenwoningen ten oosten van de Louis d’Orlaan en haaks op de Oudelandselaan de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - muur - 1’ worden toegevoegd in het verlengde van de bouwgrans gericht naar en parallel aan de Oudelandselaan.

Aan artikel 7, Wonen, wordt aan lid 2.5 een sub d toegevoegd. Deze zal komen te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - muur - 1’ dient een muur te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van 1,5 m en een minimale lengte van 2,6 m gemeten vanaf de achtergevel (inclusief aan- en uitbouwen achter de achtergevel).

Motivering

Deze aanduiding is noodzakelijk vanwege de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.

5. *Wijziging*

Op de verbeelding zal voor de rijenwoning ten westen van de Louis d’Orlaan en haaks op de Oudelandselaan de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - muur - 2’ worden toegevoegd in het verlengde van de bouwgrans gericht naar en parallel aan de Oudelandselaan.

Aan artikel 7, Wonen, wordt aan lid 2.5 een sub e toegevoegd. Deze zal komen te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur- 2' dient een muur te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van 1,8 m en een minimale lengte van 5,6 m gemeten vanaf de achtergevel (inclusief aan- en uitbouwen achter de achtergevel).

Motivering

Deze aanduiding is noodzakelijk vanwege de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.

6. *Wijziging*

Op de verbeelding zal voor de noordelijke rijenwoning ten westen van en haaks op de Louis d'Orlaan en parallel aan de Oudelandselaan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur - 3' worden toegevoegd op de perceelsgrens (grenzend aan de verkeersbestemming) gericht naar en parallel aan de Louis d'Orlaan en om de hoek van het achtererf parallel aan de Oudelandselaan.

Aan artikel 7, Wonen, wordt aan lid 2.5 een sub f toegevoegd. Deze zal komen te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur -3' dient een muur te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van 1,8 m en een minimale lengte van 17,35 m gemeten vanaf de achtergevel (inclusief aan- en uitbouwen achter de achtergevel tot aan de bergingen op het achtererf).

Motivering

Deze aanduiding is noodzakelijk vanwege de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.

7. *Wijziging*

Op de verbeelding zal de bestemming 'Tuin' die "achter" de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur - 3' (zie wijziging 6) komt te liggen de bestemming 'Wonen' krijgen (dus het gedeelte tussen de zijgevel en de verkeersbestemming behoudt nog wel de bestemming 'Tuin'.

Motivering

Door de plaatsing van de 'muur' op de perceelsgrens is het niet logisch om hierachter de bestemming 'Tuin' te handhaven, aangezien dit gedeelte niet meer zichtbaar zal zijn vanaf het openbaar gebied.

8. *Wijziging*

Op de verbeelding zal voor de noordelijke rijenwoning ten westen van en haaks op de Louis d'Orlaan en parallel aan de Oudelandselaan de aanduiding 'bijgebouwen' worden toegevoegd op het achtererf.

Aan artikel 7, Wonen, wordt aan lid 2.4 een sub d toegevoegd. Deze zal komen te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dienen bergingen te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van 3,0 m en een minimale lengte van 6,4 m (3,2 m per perceel), gemeten op de perceelsgrens parallel aan en gericht naar de Oudelandselaan.

Het bestaande sub d wordt omgenummerd naar sub e en in de aanhef van het oude sub d (thans sub e) wordt ook verwezen naar het nieuwe sub d.

Motivering

Deze aanduiding is noodzakelijk vanwege de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.

9. *Wijziging*

Op de verbeelding zal voor de noordelijke rijenwoning ten westen van en haaks op de Louis d'Orlaan en parallel aan de Oudelandselaan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur - 4' worden toegevoegd in het verlengde van de bouwgrans gericht naar de VMBO-school en parallel aan de Louis d'Orlaan en om de hoek van het achtererf parallel aan de Oudelandselaan.

Aan artikel 7, Wonen, wordt aan lid 2.5 een sub f toegevoegd. Deze zal komen te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur - 4' dient een muur te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van 1,8 m en een minimale lengte van 1,5 m gemeten vanaf de achtergevel (inclusief aan- en uitbouwen achter de achtergevel).

Motivering

Deze aanduiding is noodzakelijk vanwege de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.