

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,
deelplan 7, bouwstroom 1”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	6
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een overzicht van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie en een conclusie per zienswijze (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 2 juni 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 3 juni 2015 het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>.

Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpuitwerkingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

In bovengenoemde termijn is één zienswijze ontvangen namens drie bestaande bewoners in het gebied. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Daarom wordt ze inhoudelijk behandeld. De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Reclamant 1, fam. R. Riemens, mede namens fam. C.P.M. van den Baard en fam. P.J.M. van den Baard

Brief d.d. 7 juli 2015 (I15.24954)

Naar aanleiding van de inspraakreacties van de families op zowel onderhavig uitwerkingsplan als het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” heeft een gesprek plaatsgevonden met wethouder Heuvelink. Daarin zijn een aantal punten die in de zienswijze terugkomen besproken. In de zienswijze wordt verwezen naar de nummering van de punten die reclamanten in hun inspraakreacties hebben benoemd. In onderstaande behandeling van de zienswijze zal deze nummering voor de duidelijkheid ook worden gehanteerd. Hierbij wordt eerst ingegaan op de punten die zijn besproken met de wethouder en daarna wordt een opeenvolgende volgorde gehanteerd. Aangezien niet alle punten uit de inspraakreacties meer voorkomen in de zienswijze, ontbreken er wel nummers.

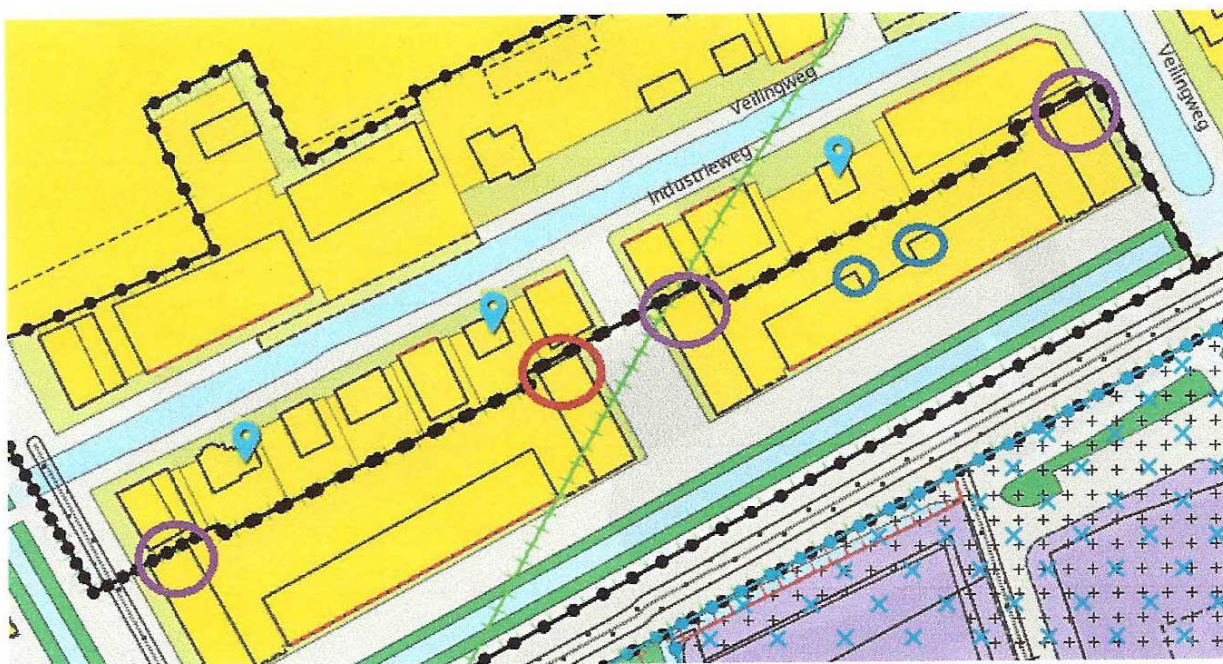
Daarnaast zijn sommige punten niet relevant voor dit uitwerkingsplan en zullen in de nota zienswijzen en staat van wijziging uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” worden behandeld. Tenslotte zullen in de zienswijzennota’s alleen planologisch-juridisch relevante zaken aan de orde komen.

Samenvatting

15. In het gesprek met de wethouder vraagt de fam. Riemens of de wethouder nader wil bekijken hoe het begrip achtergevel gedefinieerd was op het moment dat zij de woning van de gemeente kochten, mede aangezien er destijds ook geen onderscheid gemaakt is in hoofd-, aan- en uitbouw.

De zienswijze van hen is dan ook dat de achtergevel van hun woning een verspringend karakter heeft en dat ook vanaf daar gemeten dient te worden om te toetsen of aan de belemmeringshoek voor bestaande woningen van 2001 en ouder naar de nieuwbouw in deelplan 7, bouwstroom 1 voldaan wordt. Daarbij verwijzen zij naar de blauwe cirkels die in figuur 1, dat deel uitmaakt van de zienswijze, zijn weergegeven. Op die plaatsen voldoet het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” dus niet aan de afstand uit bovengenoemde belemmeringshoek. Verder verwijst hij ook naar punt 25 van de zienswijze.

19. Het huis van familie Van den Baard, Industrierweg 111, krijgt een huizenblok net achter de woning wat qua hoogte en afstand niet in verhouding staat. Dit kan geen integraal ontwerp genoemd worden, waarbij de nieuwe woningen geïntegreerd zijn in het bestaande karakter. Zie de rode cirkel in figuur 1.
20. Deelplan 7 steekt, in de zienswijze van de reclamanten, in deelplan 10 (zie paarse cirkels in figuur 1), hoewel er geen exacte begrenzing van deelplan 10 is. Er zijn wel toezeggingen gedaan om beide deelplannen te scheiden vanwege de infrastructuur en het karakter van deelplan 10. Daarom is het teleurstellend dat het huidige ontwerp wederom verslechterd. Een verbetering van het ontwerp lijkt hier op zijn plaats.



Figuur 1

5. De gemeente maakt zich met haar antwoord op inspraakreactie punt 5 hier (*red.: over onder-vonden schade en trillingen van de aanleg van de Oudlandselaan en het voorkomen van schade door heiwerkzaamheden*) wel makkelijk vanaf. De gemeente dient de verantwoordelijkheid te nemen voor dit aspect en schade te voorkomen. In het ontwerp is hier geen rekening mee gehouden. Zonder aanvullende maatregelen wordt dit tijdens de bouwwerkzaamheden nog een thema. Sommige huizen of delen daarvan hebben geen heipalen.
6. 5.2. Regels, “In artikel 1 van de regels is aangegeven dat op het uitwerkingsplan in beginsel de regels van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” van toepassing zijn. Als er in de regels echter anders is bepaald of als er discrepantie tussen de regels van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” bestaat, zijn de regels van het uitwer-

kingsplan van toepassing.” Deze bepaling is onrechtmatig, want dit geeft heel veel rechtsonzekerheid over de gevolgen van de uitwerking en dit komt in andere plannen ook niet voor. In de zienswijzebeantwoording (*bedoeld wordt: inspraakbeantwoording*) geeft u aan dat het college bevoegd is tot de uitwerking mits het zich aan de regels houdt. Met deze bepaling neemt u onterecht alle vrijheid.

15. De inmeting c.q. uitzetting van de hoekpunten is onjuist. Gewacht wordt op actie vanuit de gemeente.
19. Met verwijzing naar punt 5. Als “schadebeperkende maatregelen” niet in het uitwerkingsplan worden opgenomen, op welke wijze voorkomt de gemeente dan schade? En hoe worden toekomstige bouwers geïnformeerd over deze situatie? Graag treden zij in overleg met de gemeente om afspraken te maken om schade te voorkomen door het plaatsen van bijvoorbeeld trillingssensoren.
21. Kan de gemeente heroverwegen om de accenten te laten vervallen?
22. De hoogte van de woningen in deelplan 10 ontbreekt, maar staat wel in de presentatie aan de bewoners: maximaal 9 meter. Deze specificatie dient toegevoegd te worden. Ook het figuur ‘gevellijn’ ontbreekt. Tevens zijn de bouwvlakken dusdanig groot dat er voor de huidige bewoners geen enkele zekerheid is over de te bouwen woningen. Dit is ongewenst en moet aangepast worden.
24. Graag ontvangen reclamanten de laatste versie van de afbeelding van de hoofdlijnen (*red.: van de structuur van de totale, toekomstige wijk*), want er zijn inmiddels meerdere varianten gepasseerd.
25. Het hoofdgebouw (*red.: Industrieweg 109*) is op de kaartweergave onjuist weergegeven. De tekst (*red.: begripsbepaling*) is gekopieerd uit het bestemmingsplan: **1.3 aan- en uitbouw: een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.** Het woongedeelte is qua afmeting, bestemming en aard significant en niet ondergeschikt, dus dient als hoofdgebouw gemarkeerd te worden. Het vormt een bouwkundige eenheid.

Het feit dat de gemeente na jaren en vele overleggen met bewoners met telkens verschillende impressies nog niet tot overeenstemming is gekomen met de bewoners, toont wat betreft reclamanten aan dat er niet voldoende rekening gehouden wordt met de huidige bewoners. Reclamanten hebben het idee dat ze alleen maar ‘inleveren’ op het oorspronkelijke plan en de verwachtingen die de gemeente zelf heeft gecreëerd. Reclamanten adviseren het college om het plan eerst verder uit te werken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen.

Reactie

15. Op het verzoek uit het gesprek met de wethouder of nader kan worden bekeken hoe het begrip achtergevel gedefinieerd was op het moment dat zij de woning van de gemeente kochten, wordt ingegaan In de ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10’.
Of het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” voldoet aan de afstand van de belemmeringshoek van 30 graden voor bestaande woningen van 4 oktober 2001 of ouder, kan pas antwoord gegeven worden na een juridisch toetsing. Deze vindt plaats bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen. Dan zal getoetst worden of de aanvraag, ook voor de woningen ter plaatse van de blauwe cirkels in figuur 1, voldoet aan de wettelijke regels. Onderdeel van die regels is het uitwerkingsplan met de bepaling van de belemmeringshoek. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning is

ook de exacte maatvoering van de woningen bekend en kan de daadwerkelijke toetsing plaatsvinden.

Overigens wijst de nadere uitwerking van de ontwerpen van de woningen uit dat de diepte van de bouwvlakken uit het ontwerpuitwerkingsplan, onder andere ter plaatse van de blauwe cirkels in figuur 1, verkleind kan worden tot 11 meter (zie ook wijziging 2 uit § 2.2 van deze nota).

19. Het huizenblok in de rode cirkel in figuur 1 staat in feite in het verlengde van de garage van de woning Industrieweg 111. Zodoende is de afstand tot de daadwerkelijke woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarnaast hoeft het uitwerkingsplan, m.n. de verbeelding in combinatie met de regels, geen weergave van de werkelijkheid te zijn. Ze geeft de maximale planologische mogelijkheden aan, waardoor woningen kunnen 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 regels is bijvoorbeeld ook bepaald dat als er eenmaal een hoofdgebouw (de woning) staat, de maatvoering van het hoofdgebouw zoals dat vergund is de maximale maatvoering is.

Het integreren van nieuwe woningen in het bestaande karakter geldt voor deelplan 10, aangezien er voor deelplan 7 nog geen bestaand karakter bestaat.

Overigens wijst de nadere uitwerking van de ontwerpen van de woningen uit dat de diepte van de bouwvlakken uit het ontwerpuitwerkingsplan, onder andere ter plaatse van de rode cirkel in figuur 1, verkleind kan worden tot 12 meter (zie ook wijziging 2 uit § 2.2 van deze nota). Daarnaast zullen de (zij)gevel(s) van de woning(en) in de rode cirkel (en ook in de paarse cirkels) in figuur 1 geen gevelopeningen krijgen.

20. Aangezien er geen exacte begrenzing van deelplan 10 is én de plangrens tussen de (ontwerp)uitwerkingsplannen niet gelijk gesteld kan en mag worden aan de begrenzing van deelplan 10, heeft men geen toetsingskader of er sprake is dat deelplan 7 in deelplan 10 steekt. Daarnaast is er ook nog sprake van een abusievelijk onjuist ingetekende plangrens van het ontwerpuitwerkingsplan, waardoor het beeld dat de verbeelding al biedt, ook nog eens wordt vertekend. Zoals bij de wijzigingen wordt aangegeven wordt dit bij de vaststelling van het uitwerkingsplan hersteld.

Beide deelplannen zijn, vanwege de infrastructuur en het karakter van deelplan 10, gescheiden doordat deelplan 7 een heel ander karakter krijgt dan het karakter dat al aanwezig is én voortgezet wordt in deelplan 10. Ook de infrastructuur in deelplan 10 wordt daarbij zo veel mogelijk ontzien. De ontsluiting van deelplan 7 vindt in hoofdzaak plaats via de Louis d'Orlaan en in mindere mate via de Veilingweg. De Industrieweg wordt éénrichtingsverkeer. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de uitwerkingsplannen, maar zal via de verkeerswetgeving geregeld worden.

De uitspraak van reclamanten dat het huidige ontwerp wederom verslechterd, kan ons college niet plaatsen, gezien het feit dat er ten opzichte van de voorontwerpuitwerkingsplannen geen veranderingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast wijzen we er, ten overvloede, nog eens op dat uitwerkingsplannen geen weergave van de werkelijkheid zijn, maar slechts een planologisch-juridisch kader vormen.

5. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op het aspect schade. Graag verwijzen wij reclamant(en) naar de projectleider van de gemeente om hierover te overleggen.
6. Uitgangspunt is dat het college de bestemming 'Wonen - Uit te werken' alleen mag uitwerken als daarbij de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 23.3 van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" in acht genomen worden. Voor de overige bepalingen geldt de

zogenaamde ‘Van toepassing verklaring’ uit artikel 1 van het uitwerkingsplan. Dit artikel is juist opgenomen voor de rechtszekerheid. De bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” (moederplan) heeft een globaal karakter, het uitwerkingsplan is meer specifiek. Het uitwerkingsplan wordt onderdeel van het moederplan. Om duidelijkheid te bieden wat te doen als de meer algemene regeling in het moederplan niet overeen komt met de meer specifieke regeling in het uitwerkingsplan is de regeling in artikel 1 opgenomen. Door duidelijkheid te geven welke regeling van toepassing is als er strijdigheid zou optreden tussen bestemmings- en uitwerkingsplan, wordt rechtsonzekerheid voorkomen. Overigens komt het in den lande vaker voor dat deze verklaring wordt opgenomen in uitwerkingsplannen

15. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op het kadastrale aspect. Graag verwijzen wij reclamant(en) ook in dit geval naar de projectleider van de gemeente om hierover te overleggen.
19. Onder verwijzing naar onze reactie op punt 5 kunnen reclamant(en) hierover in overleg treden met de projectleider van de gemeente.
21. De beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt in de nota zienswijzen van deelplan 10 behandeld.
22. De beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt in de nota zienswijzen van deelplan 10 behandeld.
24. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op dit onderdeel. Voor de laatste versie van de afbeelding van de hoofdlijnen van de structuur van de totale, toekomstige wijk kunt u zich wenden tot de projectleider van de gemeente.
25. Ook de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt in de nota zienswijzen van deelplan 10 behandeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan aan te passen.

Op basis van de nadere uitwerking van de ontwerpen van de woningen wordt wel de diepte van de bouwvlakken uit het ontwerpuitwerkingsplan, onder andere ter plaatse van de cirkels in figuur 1, verkleind. Dit wordt verwoord als wijziging 2 in § 2.2 van deze nota.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan aan te passen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpuitwerkingsplan is een aantal onjuistheden/onvolkomenheden geconstateerd. Daarnaast heeft een nadere uitwerking van de woningontwerpen plaatsgevonden. Deze leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

De plangrens aan de noordoostkant, waar het uitwerkingsplan voor deelplan 7, bouwstroom 1 grenst aan dat van deelplan 10, wordt aangepast aan de kadastrale grens tussen deze twee gebieden.

Motivering

Het aanpassen van de plangrens aan de kadastrale grens tussen beide gebieden zorgt ervoor dat (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen niet in twee verschillende uitwerkingsplannen met elk hun eigen regels liggen. Dit zorgt voor een heldere situatie en een betere afhandeling van aanvragen.

2. *Wijziging*

De bouwvlakken evenwijdig aan de Oudelandselaan worden 11 meter diep en de bouwvlakken haaks op de Oudelandselaan (evenwijdig aan de Louis d'Orlaan) worden 12 meter diep.

Motivering

De voorlopige ontwerpen van de woningen tonen aan dat deze bouwvlakdiepte voldoende is.

3. *Wijziging*

Gevellijn toevoegen bij bouwvlakken aan en evenwijdig aan de Louis d'Orlaan.

Motivering

In combinatie met de regels is bij deze woningen de gewenste stedenbouwkundige verspringing in de rijwoningen zo ook mogelijk.

4. *Wijziging*

De bestemming 'Verkeer' breder maken ter plaatse van beide bruggen vanaf de Louis d'Orlaan naar het westelijk deel van het plangebied (in plaats van de bestemmingen 'Water' en 'Groen').

Motivering

De beide bruggen worden breder en zijn nu te smal bestemd.

5. *Wijziging*

De bestemming 'Tuin' tussen de beide bouwvlakken evenwijdig aan de Oudelandselaan ten westen van de Louis d'Orlaan vervangen door de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Ter plaatse zal geen tuin komen, maar deze gronden zijn onderdeel van het openbaar gebied.

Regels

6. Wijziging

Artikel 4 Tuin

- a. Lid 4.2.2 vervangen door:

4.2.2 Luifels boven de voordeur

Boven de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen luifels boven de voordeur worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - b. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - c. deze luifel integraal onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betreffende hoofdgebouw.
- b. Lid 4.4 toevoegen:

Lid 4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de bouw van luifels boven de voordeur, zoals bedoeld in lid 4.2.2 en 7.2.6, worden de gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

Motivering

Uit de voorlopige ontwerpen van de woningen voor deelplan 7, bouwstroom 1, blijkt dat de woningen veelal een luifel boven de voordeur krijgen die integraal deel uitmaakt van het ontwerp en kenmerkend is voor de stedenbouwkundige typologie en architectuur van deze woningen. Doordat de maat afwijkt van ondergeschikte bouwonderdelen is hiervoor een separate regeling in het uitwerkingsplan opgenomen.

7. Wijziging

Artikel 7 Wonen

- a. Lid 7.2.2

- Sub c: vervallen en vernummernummeren d t/m k naar c t/m j
- Sub h (oud): '4 meter' vervangen door '1 meter'

- b. Lid 7.2.6 toevoegen:

7.2.6 Luifels boven de voordeur

Boven de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen luifels boven de voordeur worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - b. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - c. deze luifel integraal onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betreffende hoofdgebouw.
- c. Lid 7.3.1
- Sub a, b, en c: Verwijzingen naar subs onder 7.2.2 aanpassen aan nieuwe nummering
 - Sub b: '70%' vervangen door '90%'
- d. Lid 7.4.3 toevoegen en huidige 7.4.3 vernummernummeren naar 7.4.4
- ##### **7.4.3 Luifels boven de voordeur**
- Voor de bouw van luifels boven de voordeur, zoals bedoeld in lid 4.2.2 en 7.2.6, worden de gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

Motivering

Naar aanleiding van de voorlopige ontwerpen van de woningen voor deelplan 7, bouwstroom 1, is artikel 7, Wonen, op een aantal onderdelen aangepast, zodat er meer sprake is van een maatbestemming.

8. *Wijziging*

Artikel 9 Algemene gebruiksregels, toevoegen.

9.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.1 van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

Huidige artikel 9 en 10 vernummeren.

Motivering

Aangezien deze bepaling abusievelijk niet in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is opgenomen, wordt deze in dit uitwerkingsplan toegevoegd.