



**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan
“Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 2”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0104U09-ONTW

14 februari 2017

T17.00030

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	4
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

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

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 14 november 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 15 november 2016 het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 2” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke vzw <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

De volgende zienswijze is ontvangen:

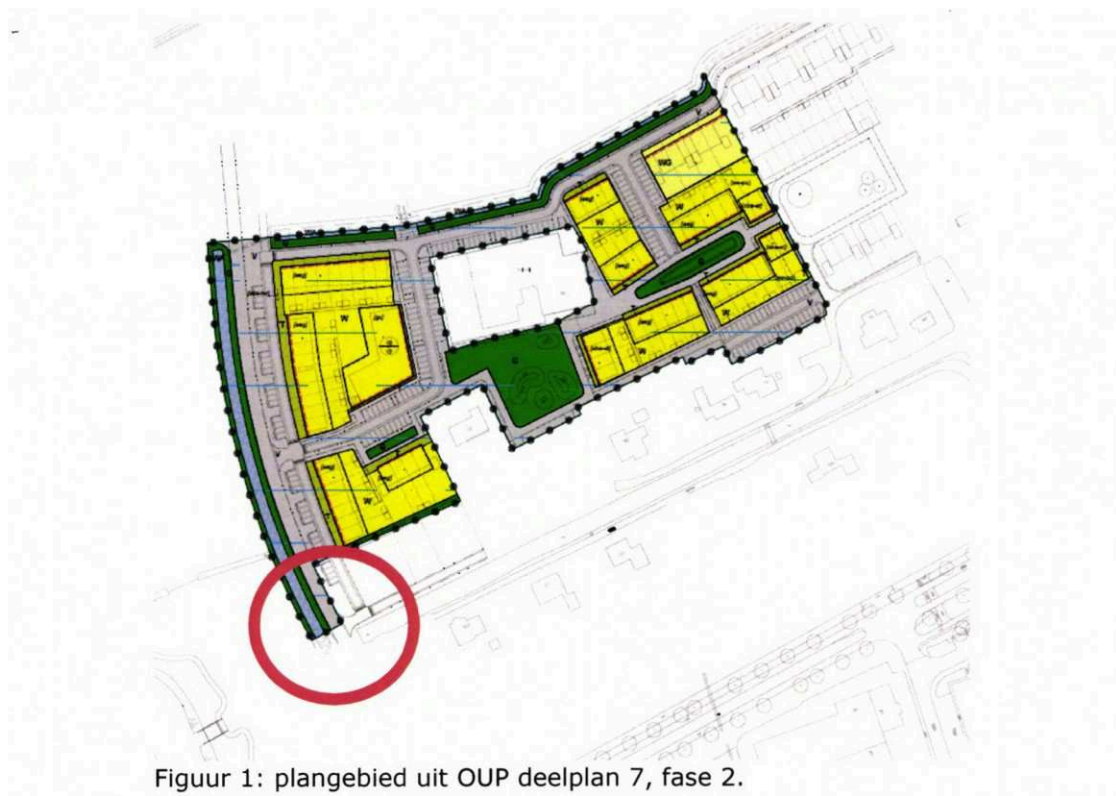
1. **Hoogheemraadschap van Delfland**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 8 december 2016 (I16.46208)

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

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) is bezig met een leggerwijziging, waarbij de bestaande peilscheiding langs de Industrieweg-Veilingweg wordt opgewaardeerd tot polderkade. Een polderkade is een waterkering met een kernzone en een beschermingszone, die in de Legger Waterkeringen van Delfland wordt vastgelegd. Delfland moet ervoor zorgen dat deze kering voldoende sterk en voldoende hoog blijft om de veiligheid van het achterliggend gebied te waarborgen. In de Keur is geregeld dat werken aan, op, boven of in de waterkeringen vergunningplichtig zijn. Verzocht wordt dit punt te benoemen in de toelichting. Op de verbeelding staat het “waterstaatswerk” niet afgebeeld. Dat is wettelijk niet verplicht, maar het hoogheemraadschap vindt het wel wenselijk via de verbeelding aan burgers duidelijk te maken waar zij mee te maken hebben.

De polderkade ligt voor het grootste deel buiten het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan. Alleen het hoekje aan de zuidwestkant (linksonder) van de verbeelding, de nieuwe watergang en de nieuwe weg, zouden mogelijk binnen de beschermingszone of kernzone vallen. Verzocht wordt aan te geven hoe de toekomstige situatie daar wordt, ook rekening houdend met de demping van het boezemwater in die hoek.



Figuur 1: plangebied uit OUP deelplan 7, fase 2.

Reactie

In de waterparagraaf (§ 2.7) in de toelichting zal de beoogde leggerwijziging benoemd worden in § 2.7.2 onder het kopje “Plangebied en ontwikkeling”. Aan deze alinea zal de volgende tekst worden toegevoegd: *“Het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) is bezig met een leggerwijziging, waarbij de bestaande peilscheiding langs de Industrieweg-Veilingweg wordt opgewaardeerd tot polderkade. Een polderkade is een waterkering met een kernzone en een beschermingszone, die in de Legger Waterkeringen van Delfland wordt vastgelegd. Delfland moet ervoor zorgen dat deze kering voldoende sterk en voldoende hoog blijft om de veiligheid van het achterliggend gebied te waarborgen. In de Keur is geregeld dat werken aan, op, boven of in de waterkeringen vergunningplichtig zijn. Voor het plangebied betekent dit dat alleen een stukje openbaar gebied in de toekomst mogelijk binnen de kern- en/of beschermingszone komt te liggen, waardoor voor werken in het openbaar gebied dan een vergunningplicht zal gelden.”*

Gezien het feit dat alleen openbaar gebied mogelijk in de kern- en/of beschermingszone komt te liggen, zal de polderkade niet als “waterstaatswerk” op de verbeelding worden opgenomen. Voor de situatie zoals weergegeven op de verbeelding (de aanleg van de nieuwe watergang en de nieuwe weg aan de zuidwestkant van het plangebied en de gedeeltelijke demping van het boezemwater in die hoek), is een vergunning verleend door HHD op 15 december 2015 (Watervergunning 1210291/1551205). Het lijkt ons dan ook raadzaam om de beoogde polderkade rond het boezemwater bij de vaststelling van de leggerwijziging in te korten tot en met die demping.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanvulling van de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerputwerkingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanvulling van de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan door toevoeging van de tekst: *“Het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) is bezig met een leggerwijziging, waarbij de bestaande peilscheiding langs de Industrieweg-Veilingweg wordt opgewaardeerd tot polderkade. Een polderkade is een waterkering met een kernzone en een beschermingszone, die in de Legger Waterkeringen van Delfland wordt vastgelegd. Delfland moet ervoor zorgen dat deze kering voldoende sterk en voldoende hoog blijft om de veiligheid van het achterliggend gebied te waarborgen. In de Keur is geregeld dat werken aan, op, boven of in de waterkeringen vergunningplichtig zijn. Voor het plangebied betekent dit dat alleen een stukje openbaar gebied in de toekomst mogelijk binnen de kern- en/of beschermingszone komt te liggen, waardoor voor werken in het openbaar gebied dan een vergunningplicht zal gelden.”* aan § 2.7.2 onder het kopje “Plangebied en ontwikkeling”.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en de uitgewerkte woningontwerpen zijn een achttal wijzigingen doorgevoerd. Paragraaf 2.2 bevat een overzicht.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de strook met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' tegen de oostelijke plangrens en ten oosten van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aangebouwd of twee-aaneen' versmald van 2 naar 1,5 meter ten gunste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' en daarin gelegen bouwvlakken.

Motivering

Bij de definitieve verkaveling blijkt dat voor een juiste verwezenlijking van het plan het noodzakelijk is de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak hier 0,5 meter te verbreden.

2. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt het bouwvlak ten zuiden van de school en ten oosten van de bestemming 'Groen' ten zuiden van de school aan de zuidkant ingekort met 5 meter (gemeten langs de oostelijke bouwgrens) en de zuidelijke bouwgrens wordt evenwijdig gelegd aan de noordelijke bouwgrens.

Motivering

Op deze wijze wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan de afstand en belemmeringshoek vanaf de achtergevel van de bestaande woning aan de Veilingweg (ten zuiden van en buiten het plangebied) die het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" is bepaald.

3. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' toegevoegd ter plaatse van de bestemming 'Tuin' van de woningen rond het pleintje aan de oostkant van het plangebied rond de bestemming 'Groen' voor het realiseren van een specifieke entree van de woningen rond het pleintje.

Motivering

Bij de architectonische uitwerking van de woningontwerpen aan het betreffende pleintje is gekozen voor deze specifieke toevoeging aan de entree van de woningen waardoor het pleintje wordt gedefinieerd en een intieme sfeer krijgt.

4. *Wijziging*

Aan artikel 4.2 wordt een nieuw sublid 4.2.2 toegevoegd dat luidt:

4.2.2 *Pergola's*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' mogen pergola's worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. *de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter mag bedragen;*

- b. *het dakvlak niet gebruikt mag worden als dakterras;*
- c. *de pergola geen gesloten wanden mag bevatten, met uitzondering van de wand die gevormd door de gevel van het hoofdgebouw;*
- d. *de pergola integraal onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betreffende hoofdgebouw.*

De bestaande leden 4.2.2 en 4.2.3 worden vernummerd naar 4.2.3 en 4.2.4

Motivering

Bij de architectonische uitwerking van de woningontwerpen aan het betreffende pleintje is gekozen voor deze specifieke toevoeging aan de entree van de woningen waardoor het pleintje wordt gedefinieerd en een intieme sfeer krijgt.

5. *Wijziging*

Sub d van artikel 4.2.3 (oud) wordt gewijzigd in 4.2.5 met als titel 'Voorwaarde verplichting geluid'. Ter inleiding worden de woorden 'Voordat het aangrenzende hoofdgebouw, dat volgens de aangrenzende bestemming 'Wonen' gebouwd mag worden, mag worden gebruikt, dient' toegevoegd voor de tekst van de bestaande bepaling én wordt het woord 'dient' uit de bestaande bepaling verwijderd.

Motivering

Door deze bepaling in een apart lid te benoemen wordt gegarandeerd dat deze geluidsmaatregel ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het toevoegen en verwijderen van woorden maakt de bepaling leesbaarder en begrijpelijker.

6. *Wijziging*

Aan de artikelen 7.2.4 en 8.2.4 wordt een sub b toegevoegd dat luidt:

bij iedere woning mogen aan de (verlengde) zijgevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit de (verlengde) zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 mogen aanbouwen die integraal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betreffende hoofdgebouw uitgevoerd worden met een kap, waarbij:
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,6 m;
 - de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - de nokrichting gelijk is aan de nokrichting van het hoofdgebouw.

De bestaande subs b en c worden vervangen door c en d.

Motivering

Bij de architectonische uitwerking van een aantal woningontwerpen is gekozen voor het toevoegen van een kap op de aanbouw aan de zijkant van de woning, zodat deze aanbouwen beter passen bij het ontwerp van de woning. Om deze aanbouwen en de bijbehorende kap mogelijk te maken, is bovenstaande wijziging toegepast.

7. *Wijziging*

In sub a van de artikelen 7.4.2 en 8.4.2 wordt het woord 'en' vervangen door 'en/of'.

Motivering

Met deze toevoeging wordt de bepaling duidelijker.

8. *Wijziging*

Aan artikelen 7.4.2 en 8.4.2 wordt een sub c toegevoegd dat luidt:

In afwijking van de onder a genoemde 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland' wordt voor de gebruiksfactor bij het parkeren op eigen terrein bij de onderstaande vormen afgeweken van de voorgeschreven "berekenningsaantallen" die opgenomen zijn in § 3.2 van deze nota, waarbij de "berekenningsaantallen" en de "dimensies pp op eigen terrein" worden vervangen door de onderstaande aantallen en dimensies:

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenningsaantal	Dimensies pp op eigen terrein *
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,4	Min. 10 m. diep
Lange oprit + garage	3,0	1,7	Min. 10 m. diep

* dimensies zijn exclusief de benodigde ruimte voor de bereikbaarheid van de voordeur, garage en/of berging.

Motivering

Deze berekeningsaantallen zijn in afwijking van de nota parkeernormen reeds contractueel vastgelegd voor deelplan 7 van Westpolder/Bolwerk.