

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkings- en wijzigingsplan
“Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 4 West”**

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 de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.1 Procedure

In het gemeenteblad van 25 januari 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 januari 2023 het ontwerputwerkings- en wijzigingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 4 West” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerputwerkingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en een conclusie.

1. Reclamant 1

Brief d.d. 3 februari 2023, kenmerk I23.02191

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de geplande woningen veel hoger zijn dan het appartementencomplex aan het Westpolderplein en dat ze ook veel dichterbij het randstadrailstation staan dan eerder was gecommuniceerd aan bewoners (e.g. bij aankoop van hun appartement). Het gebouw aan het Westpolderplein is circa 17 meter hoog en de geplande nieuwbouw kan tot 25 meter hoog worden. Het grondniveau op de nieuwe locatie lijkt ook hoger dan het grondniveau van het Westpolderplein. Dus deze appartementencomplexen worden nog hoger in werkelijkheid. Het nieuwe L-vormige appartementenblok ontnemt dus het uitzicht van alle woningen in het appartementencomplex aan het Westpolderplein die uitkijken over de randstadrail. Dit terwijl er is gezegd dat er laagbouw zou zijn. Dit zijn geen accenten van hoogbouw. Dit is een hoge dichtheid van hoge gebouwen die helemaal niet in de sfeer van deze wijk passen.

Het lijkt alsof een nieuwe 25 meter hoog L-vormig Bijlmercomplex wordt opgezet rondom de parkeergarage om het aantal sociale woningen te kunnen realiseren die door slechte planning niet in andere Gouden Buurten zijn verdeeld. Hierdoor lijkt het wel of de gemeente van de Gouden Zwaan het afvalputje van de wijk wil maken. En de bewoners van het appartementencomplex in het Gouden Hart kunnen daar niet eens op uit kijken, want zij kijken er gewoon keihard tegenaan (25 meter hoog). Het appartement van reclamant en de

appartementen daaronder kijken juist in deze richting uit, net als de vrije sector huurwoningen aan de westkant van het appartementencomplex. De enige woonkamerramen van reclamant hebben straks als enig uitzicht het "Bijlmercomplex". Dit verpest niet alleen het woonplezier, maar vernietigt ook de waarde van zeker de vier koopappartementen die alleen ramen hebben die richting op.

We hopen dat de gemeente serieus naar de bezwaren van de bewoners gaat kijken om dit plan alsnog te wijzigen en tot een acceptabele uitwerking te komen. We begrijpen niet waarom voor deze layout is gekozen in plaats van om de drie appartementencomplexen naast elkaar te zetten langs de Stationssingel. Van appartementenblokken op deze locatie zal men minder last hebben omdat de appartementen aan de voorkant van het appartementencomplex in het Gouden Hart rechtuit over de Westpolderplein kijken en wij dan achterlangs ook vrij uitzicht behouden.

De gemeente zei bij de ontwikkeling van het Gouden Hart dat dat het 'hoogtepunt' van de wijk moest zijn en uitstralen en zeggen nu dat de nieuwe ontwikkelingen hierbij zouden moeten aansluiten. Maar deze kolos overtreft het Gouden Hart zowel in hoogte als woningdichtheid. En daarom mag reclamant tegen een Bijlmerflat aankijken. En dit puur en alleen omdat de gemeente dit deel nu vol wil gooien met sociale woningbouw omdat deze onvoldoende is gerealiseerd in de overige Gouden Buurten. De gemeente geeft zelf aan dat er nu meer woningen gepropt worden in het kleine hoekje Gouden Zwaan dan eerder was gepland. Dit omdat er is onvoldoende eerder nagedacht is over een eerlijker verspreiding van sociale huurwoningen in alle Gouden Buurten. En dit gaat nu ten koste van het woonplezier, uitzicht, uitstraling en marktwaaarde van de woning van reclamant. Reclamant hoopt dat de gemeente inziet dat de bouwhoogte rondom de garage de bouwhoogte hoort te zijn van de laagbouw en dat er dan eventueel een derde appartementencomplex langs de Stationssingel komt die niet direct in iemands zicht staat.

Reactie

Op dit moment is de bebouwing in deelplan 4 West nog niet zodanig uitgewerkt dat de vormgeving, hoogte en precieze ligging bekend zijn. De hoogte van de bebouwing moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals die zijn vastgelegd in het zogenaamde moederplan, bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012", artikel 23. Deze regels spreken over een aantal bouwlagen, al dan niet met kap. Deze regels zijn één op één overgenomen in het uitwerkingsplan én daarnaast voorzien van maximale maten in meters.

Bij de uitwerking van de bebouwing is niet gegarandeerd dat de maximale maatvoering wordt toegepast. Dit hangt heel erg samen met het aantal woningen dat in het deelplan gerealiseerd kan worden, wat weer erg afhangt van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden in het deelplan. Indien de maximale maatvoering niet nodig is c.q. niet wordt gerealiseerd en vergund, is geregeld dat vanaf dat moment de maatvoering die vastligt in de vergunning de maximale maatvoering wordt.

Er is rekening gehouden met de afstand tussen de geplande bebouwing tot de bebouwing in het Gouden Hart om eventuele (schaduw)hinder uit te sluiten. Aangezien de afstand tussen de 50 en 60 meter bedraagt, zal er van hinder geen sprake zijn. Wel kan de bebouwing leiden tot een ander uitzicht, maar recht op (vrij) uitzicht bestaat niet.

Wat betreft het grondniveau (maaiveld) op de nieuwe locatie: deze is gelijk aan het maaiveld van het Westpolderplein. Dit zal de hoogte van de bebouwing dus niet beïnvloeden. Overigens is in het Gouden Hart deels ook bebouwing tot 23 meter toegestaan. Dit wijkt niet veel af van de maximale hoogtes die in deelplan 4 West op enkele locaties als maximum zijn toegestaan.

Aangezien in 2012 nog niet bekend was hoe de maatschappij er uit zou zien, en met name aan welk woningaanbod behoefte zou zijn, is gekozen voor een zogenaamde uitwerkingsplicht. Hiervoor gelden uitwerkingsregels. Daarin is onder andere ook bepaald dat er naast laagbouw ook een bepaald percentage aan hoogbouw mogelijk was en dat er een hogere dichtheid in een straal van 300 m rond het station wordt gerealiseerd. De ligging en verdeling van laag- en hoogbouw lag echter niet vast en dus daar waren dan ook geen exacte uitspraken over te doen en ook geen garanties over te geven. Ook het beleid van de provincie is gericht op een hogere woningdichtheid rond hoogwaardige openbaar vervoerslocaties. Om ondanks een hogere woningdichtheid toch voldoende groen en ruimte te houden, wordt ook een gedeelte in hoogbouw gerealiseerd.

Ook is er behoefte aan sociale huurwoningen, waarbij ook de provincie er bij de gemeente op aandringt om deze te bouwen. In deelplan 4 West dient volgens de regels van het uitwerkings- en wijzigingsplan het aantal minimaal 30 te zijn. Gezien het maximaal aantal te bouwen woningen in dit deelplan zal het percentage in dit deelplan circa 10% bedragen. Dit percentage is vergelijkbaar met percentages in andere deelplannen van de wijk Westpolder/Bolwerk. Het percentage is laag als men het vergelijkt met de huidige wensen vanuit het Rijk. Er is dus zeker geen sprake van “volgooten met sociale woningbouw” zoals reclamant beweerd.

Overigens wordt wel een substantieel deel gebouwd in de categorie ‘betaalbaar’ (ook wel ‘middensegment’) waar grote behoefte aan is. Om die woningen betaalbaar te maken, zullen de bouwkosten beperkt moeten zijn. Dit is met appartementen in meerdere lagen het beste mogelijk.

De gemeenteraad heeft dan ook besloten om het aantal woningen op deze specifieke locatie nabij de randstadrailhalte te vergroten om zo aan de toenemende vraag naar sociale huur-, betaalbare (starters)- en gelijkvloerse woningen te kunnen voldoen.

Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, dan kan hij nadat het uitwerkings- en wijzigingsplan onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan.

2. Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van de verdere stedenbouwkundige uitwerking, nieuw beleid en de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van stikstofdepositie zijn een aantal aanpassingen van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Op de verbeelding worden de bestemming(sgrenz)en 'Water' en 'Groen' in de zuidoosthoek van het plangebied (bij de Stationssingel) aangepast.

Motivering

De verschuiving wordt veroorzaakt doordat de watergang, in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, anders wordt uitgevoerd (met talud in plaats van dam), waardoor de oeverlijn en dus de bestemming 'Water' verschuift en daarmee ook de aangrenzende bestemming 'Groen'.

2. Wijziging

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' toegevoegd.

Motivering

Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een woonzorglocatie (met maximaal 24 niet-zelfstandige woningen en gemeenschappelijke ruimten voor de ondersteuning van de bewoners in hun dagelijkse activiteiten vanuit een (medische) zorgindicatie) mogelijk. Dit zal ook in de regels worden opgenomen.

3. Wijziging

Aan artikel 4.2.3 van de regels wordt een sub c toegevoegd, luidend:

- c. op de parkeergarage mogen overkappingen voor zonnepanelen worden gebouwd boven de parkeerplaatsen die niet aan de buitenrand grenzen, mits voorzien van een stedenbouwkundig advies, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m boven de toegestane bouwhoogte;
 - 2. er door de zonnepanelen geen spiegeling/reflectie plaatsvindt naar/voor omliggende woningen.

Motivering

In de gemeenteraad van 30 maart 2023 is nieuw beleid met betrekking tot zonnepanelen vastgesteld. De parkeergarage is één van de locaties waar met zonnepanelen bedekte overkappingen kunnen komen. Met deze toevoeging wordt dat ook juridisch mogelijk gemaakt.

4. Wijziging

Aan artikel 7.1.1 van de regels wordt aan sub c 'en groenvoorzieningen' en een nieuw sub d toegevoegd. Het bestaande sub d wordt vernummerd naar e. Het nieuwe sub d komt te luiden:

- d. woonstraten, woonerven en pleinen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden, voorzieningen van algemeen nut, speelplaatsen en speelvoorzieningen en in- en uitritten;

Motivering

Binnen de globale bestemming 'Wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor de toe te voegen voorzieningen.

5. Wijziging

Aan artikel 7.1.2 van de regels wordt aan sub g toegevoegd, luidend:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' zijn de gronden tevens bestemd voor een woonzorglocatie (met maximaal 24 niet-zelfstandige woningen en gemeenschappelijke ruimten voor de ondersteuning van de bewoners in hun dagelijkse activiteiten vanuit een (medische) zorgindicatie).

Motivering

De ontwikkelaar en de gemeente zijn overeengekomen dat er ook ruimte voor wonen in combinatie met zorg wordt vrijgemaakt binnen het woningbouwprogramma.

6. Wijziging

Bijlage 6 van de toelichting, het stikstofdepositie-onderzoek van 18 maart 2022 wordt vervangen door het stikstofdepositie-onderzoek van 2 mei 2023.

Motivering

Aan het onderzoek van 2 mei 2023 is de aanleg- of bouwfase aan het onderzoek toegevoegd conform de laatste wet- en regelgeving en uitgevoerd op basis van de laatste rekenmethoden. De conclusie in de toelichting verandert echter niet.