

Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”

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	4
Hoofdstuk 2 Overleg	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	5
2.3 Eindconclusie overleg	10
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	11

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016 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 bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In § 1.4 wordt de eindconclusie van de inspraak weergegeven.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 6 november 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 november 2017 het voorontwerpbestemmingsplan 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 voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. Inspreker 1 (I17.42405)

Brief d.d. 23 november 2017

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

Samenvatting

Inspreker als bewoner van de B. Grundemannstraat wil zijn ongerustheid tonen over deze wijziging. Zoals de plannen er nu liggen wordt de nieuwe bebouwing veel hoger dan de bestaande bouw wat betekent dat inspreker veel minder zon in zijn tuin krijgt. Ook zijn er plannen om op de bovenste verdieping op sommige plaatsen woonkamers te gaan maken wat betekent dat zijn privacy door inkijk ernstig wordt aangetast.

Verder denkt inspreker dat de geplande parkeerhoven geluidsoverlast gaan geven.

Tevens is inspreker bang dat hij veel geluidsoverlast gaat ondervinden van de sloop en nieuwbouw en het bouwverkeer en de daarbij komende parkeerproblemen in de wijk.

Als laatste denkt inspreker dat door bovenstaande veranderingen de verkoopwaarde van zijn huis zal dalen. Dit laatste rekent inspreker de gemeente aan.

Inspreker hoopt dat het college aandacht heeft voor zijn ongerustheid en rekening wil houden met de huiseigenaren die nooit konden weten en verwacht hadden dat deze veranderingen in hun wijk zouden plaatsvinden.

Reactie

De maximale bebouwingshoogte in het geldende bestemmingsplan is gelijk aan die in het nieuwe bestemmingsplan. In de praktijk zal de nieuwe bebouwing echter wel hoger zijn dan de bestaande bebouwing. Die grotere hoogte is het gevolg van de eisen uit het huidige bouwbesluit. Hierdoor kan er sprake zijn van minder zon in de tuin van inspreker, maar door de nieuwe woningen dicht op de Wethouder Schipperstraat te bouwen, zal deze beperkt zijn. Sowieso zullen de belangen van de bestaande huiseigenaren, zoals bezonning en ook privacy, worden meegenomen en meegewogen. Dit kan pas echt plaatsvinden op het moment dat er meer bekend is over de nieuwe bebouwing, zoals hoogte en indeling. Geluidsoverlast van de parkeerhoven is niet te verwachten, maar ook bij de inpassing en inrichting van de parkeerhoven worden de belangen van inspreker meegewogen.

Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is overlast tijdens de bouwfase vaak niet te vermijden. Bij het verlenen van de sloopmelding en de omgevingsvergunning zal de gemeente er bij de aannemer op aandringen/voorwaarden stellen aan de aannemer om de overlast tot een minimum te beperken door hiervoor alternatieven c.q. oplossingen te bieden. In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, ter beoordeling moet worden ingediend. Hierin is onder meer bepaald dat er voldaan moet worden aan geluidseisen. Indien het aannemelijk is dat deze eisen niet zullen worden gehaald, dan kan hierop handhavend opgetreden worden.

Indien inspreker denkt dat er waardevermindering van zijn huis optreedt, dan kan hij nadat het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspreker 2 (I17.42414)

Brief d.d. 23 november 2017

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie van inspreker 2 is gelijk aan die van inspreker 1. Voor de samenvatting van zijn reactie, het gemeentelijk commentaar daarop en de daaruit volgende conclusie wordt verwezen naar hetgeen hierboven bij inspreker 1 is vermeld.

3. Inspreker 3 (I17.43109)

Brief d.d. 30 november 2017

Samenvatting

Het bezwaar van inspreker tegen het voorgenomen bestemmingsplan is de (op sommige plekken) forse vergroting van het te bebouwen volume vergeleken met het huidig aanwezige bouwvolume. Het binnenterrein tussen de Wethouder Schipperstraat en de Wilhelminastraat loopt taps toe, in zuidelijke richting bekeken. In de momenteel aanwezige bebouwing aan de Wethouder Schipperstraat is daar rekening mee gehouden door het feit dat de twee zuidelijk gelegen bouwblokken (nrs. 1 t/m 19) met een diepte van 6,50 meter aanzienlijk minder diep zijn dan de noordelijker gelegen bouwblokken (8 meter), en 1 meter verder naar voren liggen. In het nieuwe bestemmingsplan is hiermee geen rekening gehouden, en wordt voor alle bouwblokken aan de Wethouder Schipperstraat hetzelfde te bebouwen volume aangehouden. Voor het zuidelijke deel van het binnenterrein Wethouder Schipperstraat/Wilhelminastraat betekent dit concreet:

- Bebouwing komt 1 meter verder naar achteren richting de Wilhelminastraat;
- Diepte bebouwing van 6,50 meter (huidig) naar 9 meter (nieuwbouw). Een vergroting met bijna 40%;
- Hoogte bebouwing van 8,50 meter (huidig) naar 11 meter (nieuwbouw). Een vergroting met bijna 30%;
- Volume bebouwing (diepte maal hoogte) van 55 m² (huidig) naar 99 m² (nieuwbouw). Een vergroting met bijna 80% (!).

Conclusie: Voor zover inspreker uit het bestemmingsplan kan concluderen komt de nieuwe bebouwing dus 3,5 meter dichterbij en wordt 2,5 meter hoger. De afstand van achtergevel tot achtergevel gaat van 20 meter naar 16 meter, een reductie met 20%. Inspreker maakt zich dus ernstig zorgen over de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw aan de Wethouder Schipperstraat voor zijn privacy aan de achterkant van zijn woning, de extra schaduw die de nieuwbouw in zijn achtertuin gaat opleveren, en de te verwachten daling van de waarde van zijn woning als gevolg hiervan.

Reactie

De hoogte van de nieuwe woningen zal in de praktijk minder zijn dan de 11 m die als maximale maat in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze maximale maat is ook al in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Ook de maatvoering van de diepte van de woningen in het bestemmingsplan is een maximale maat. In de praktijk zal de nieuwe bebouwing echter wel hoger en dieper zijn dan de bestaande bebouwing. Die grotere diepte en hoogte zijn het gevolg van de eisen uit het huidige bouwbesluit. Hierdoor kan er sprake zijn van minder zon aan de achterkant van de woning en privacy verlies van inspreker. Sowieso zullen de belangen van de bestaande huiseigenaren, zoals bezonning en privacy, worden meegenomen en meegewogen. Dit kan pas echt plaatsvinden op het moment dat er meer bekend is over de nieuwe bebouwing, zoals hoogte en indeling. Indien inspreker denkt dat er waardevermindering van zijn huis optreedt, dan kan hij nadat het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. OVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 31 oktober 2017 benaderd met het verzoek uiterlijk 8 december 2017 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 ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
E-mail d.d. 31 oktober 2017, I17.38702

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. **Hoogheemraadschap van Delfland**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 31 oktober 2017, I17.43106

Samenvatting

Het hoogheemraadschap heeft opmerkingen over de thema's "Watercompensatie" en "Overstromingsrisico" in de toelichting.

- a. In de alinea Veiligheid en waterkeringen op bladzijde 24 staat, dat "Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.". Het plangebied is wel gelegen in een polder op een diepte van 4,9 m beneden zeeniveau. Dat kan bij lezers tot verwarring leiden. Wij verzoeken u een toelichting te geven op deze zin of om deze regel te verwijderen.
- b. Uit de alinea Waterkwantiteit op bladzijde 24 verzoeken wij u de volgende regel te verwijderen "Conform de beleidsregels van het waterschap dient vanaf een toename van 500 m² compenserende waterberging toegepast te worden.". De tekst klopt niet. Delfland hanteert geen ondergrens binnen het standstill-beginsel.
- c. In dezelfde alinea verzoeken wij u de voorkeursvolgorde aan te geven voor compensatie. "De watercompensatie wordt bij voorkeur binnen het plangebied gerealiseerd. Wanneer dat niet mogelijk is, kan er buiten het plangebied maar binnen hetzelfde peilgebied worden gecompenseerd. Pas als dat ook onmogelijk blijkt, kan waterberging elders in de polder worden gecompenseerd.".
- d. In het plan wordt niet aangegeven, waar en hoe de waterberging van 46 m³ wordt gerealiseerd. Voor Delfland is het wel van belang, dat de berging goed wordt geborgd. Als er oppervlaktewater wordt gerealiseerd, zal dat binnen een bestemming moeten passen. Als er voor alternatieve vormen van waterberging wordt gekozen, dan wordt dat bij voorkeur ook op de verbeelding aangegeven. Daarnaast moet er voor vasthoudmaatregelen of alternatieve berging een beheer- en onderhoudsplan worden opgesteld, zodat de voorziening ook in de toekomst blijft functioneren. Wij verzoeken u in de toelichting (en indien mogelijk ook op de verbeelding) te vermelden, waar en hoe de waterberging wordt gerealiseerd.
- e. In de alinea Beheer en Onderhoud op bladzijde 25 staat niets over het onderhoud van oppervlaktewater en mogelijke alternatieve vasthoudmaatregelen of waterberging. Wij verzoeken u, afhankelijk van de gekozen oplossing, aan te geven, hoe het beheer en onderhoud voor de extra waterberging in oppervlaktewater of alternatieven geregeld is.
- f. Wij verzoeken u in de conclusie de hoeveelheid waterberging van 46 m³ (of 153 m² oppervlaktewater) op te nemen. Ook verzoeken wij u in de conclusie de zin over drempelwaarde te verwijderen (zie ook opmerking b).

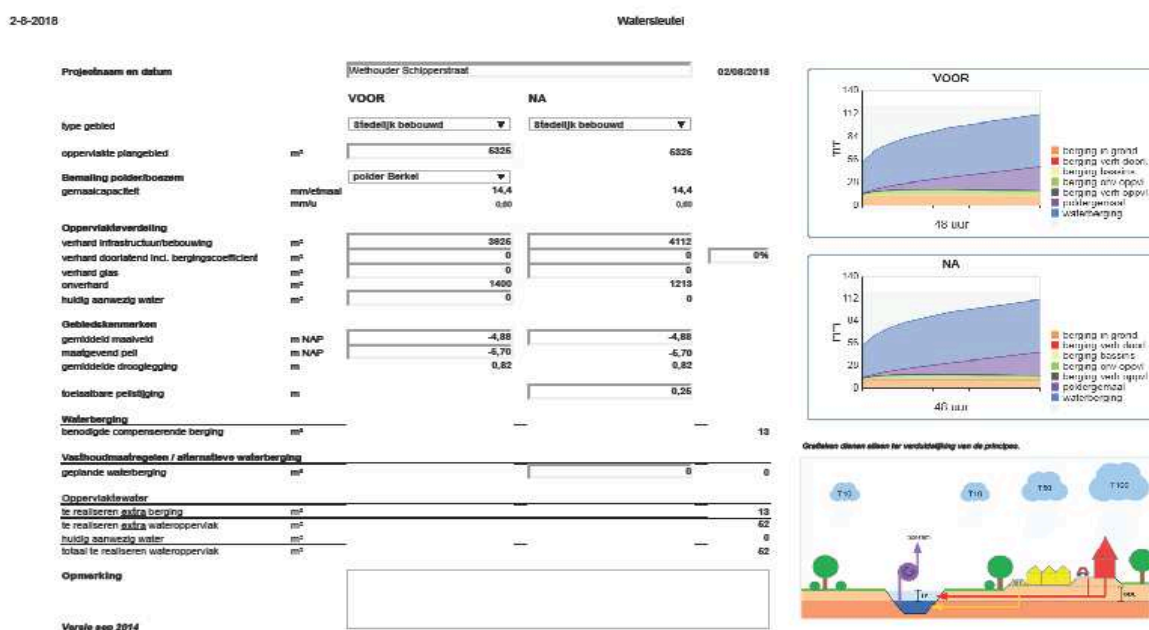
Reactie

- a. In § 5.2, Onderzoek, Bestaande situatie, Veiligheid en waterkeringen, wordt de zin "Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico." verwijderd, aangezien deze zin tot verwarring kan leiden.
- b. In § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Waterkwantiteit, wordt de zin "Conform de beleidsregels van het waterschap dient vanaf een toename van 500 m² compenserende waterberging toegepast te worden." verwijderd.
- c/d. De tekst van § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Waterkwantiteit, wordt vervangen. Daarbij is tevens van belang dat er op basis van een actuelere verkaveling van het plangebied de toename van het verhard en bebouwd oppervlak minder is dan waarvan uitgegaan is in het voorontwerpplan. De uitkomst van de watersleutel is dat er nog 13 m³ (of 52 m²) waterberging nodig is. De nieuwe tekst van de paragraaf wordt:

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van 43 woningen. Bij een herontwikkeling dient er voor gezorgd te worden dat de waterhuishouding en met name de hemelwaterafvoer (HWA) toekomstgericht en duurzaam is. Algemene uitgangspunten hierbij zijn:

- De rioolaansluitingen van de woningen voor HWA gescheiden wordt, van die van de vuilwaterrioolaansluiting (DWA).
- Het realiseren van extra waterberging voor een toename van het verhard en bebouwd oppervlak in het plangebied, waarbij de omvang wordt bepaald met de watersleutel, die door het waterschap ter beschikking is gesteld.
- Retentie van hemelwater op locatie, middels de extra benodigde waterberging, met een geleidelijke afvoer vanuit de waterberging naar open water. Met de geleidelijke afvoer worden pieken en dalen in de HWA zo veel mogelijk afgevlakt.

Op basis van het plan voor de herontwikkeling d.d. 8 februari 2018 (situatietekening met nr. 1956 -001 van 08-02-2018 van Geesink Weusten architecten) is met de watersleutel een berekening gemaakt voor de omvang van de benodigde berging, deze is bepaald op is 13 m³. Tuinen zijn daarbij in de oude en nieuwe situatie meegerekend als 50% verhard oppervlak, naast uitbreiding van achterpaden en verhardingen in de parkeerhoven. Ook de bergingen zijn meegenomen in het bebouwd oppervlak. De watersleutel is opgenomen in afbeelding 5.1.



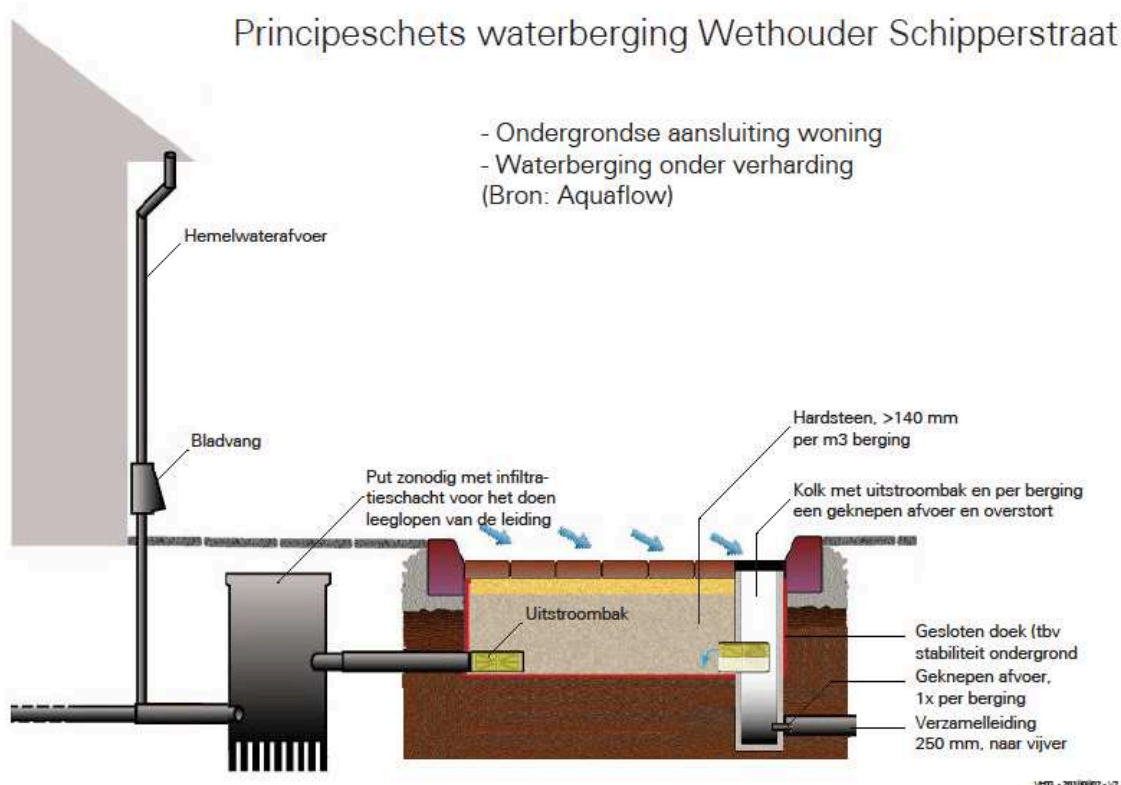
<https://waterslootportaal.hdeffand.nl/watersleutel/index.htm>

1/1

Afbeelding 5.1: Watersleutel

Voor de uitwerking van de HWA en benodigde waterberging is door partijen afgestemd over de mogelijkheden om deze meest duurzaam in te richten. Aangezien er noch in het plangebied, noch buiten het plangebied in hetzelfde peilgebied ruimte is voor het graven van open water voor de aanvullende waterberging, is gekozen om de waterberging op een ander

manier te realiseren en via een nieuw aan te leggen HWA stelsel vertraagd af te laten wateren op bestaand open water. Vertraging van de afvoer is dringend gewenst, vanwege de toenemende intensiteit van buien en de toenemende lengte van droge perioden, als gevolg van de klimaatverandering. Daaruit is als uitgangspunt een principeschets naar voren gekomen, waarin de HWA van de nieuwe woningen en HWA van de verhardingen in de parkeerhoven lozen in een waterberging in de fundatie, van daartoe geselecteerde steenslag, onder de verharding en de HWA vervolgens via een geknepen afvoer loost op open water. De omvang van de waterberging is gelijk aan de uitkomst van de watersleutel en de geknepen afvoer gaat naar het open water van de vijver aan de Coornwindelaan. Voor calamiteiten is voorzien in een overstort, waarmee alle HWA rechtstreeks op genoemde vijver kan lozen. Aanvullend geldt bij de principeschets, dat om reden van onderhoud en beheer, uitgegaan wordt van traditionele verhardingen met een HWA via kolken naar de waterberging. Overigens kunnen aan de principeschets geen maten of zaken worden ontleend, anders dan, die hier ook verwoord zijn en voor de duurzame werking ervan vereist zijn. Voor de goede uitwerking en precieze bepaling van een en ander zullen namelijk, onder meer, berekeningen en bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hierbij wordt ook uitgegaan van de beoordelingscriteria die Delfland voor vasthoudmaatregelen stelt in de “Richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces” (januari 2017). De principeschets is opgenomen als afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Principeschets waterberging Wethouder Schipperstraat

Een uitzondering op bovenstaand is gemaakt voor de nieuwe woningen aan de Coornwindelaan. In samenspraak is hiervoor bepaald, dat de HWA hiervan rechtstreeks op de naastgelegen vijver kan worden aangesloten.

Bovenstaande uitgangspunten voor de hemelwaterafvoer zijn in de regels van het bestemmingsplan geborgd evenals een herberekening van de watersleutel bij wijziging van de inrichting (verhard en bebouwd). De dimensionering en verdere uitwerking van het systeem zal door gemeente en hoogheemraadschap worden getoetst bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwplan en het inrichtingsplan voor de woonomgeving (inclusief parkeerhoven). Op de uitwerking van het inrichtingsplan voor de woonomgeving is overigens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente van toepassing.

- e. Aan § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Beheer en onderhoud, wordt de zin “De parkeerhoven met daaronder de waterberging zullen worden overgenomen door de gemeente die ook voor beheer en onderhoud gaat zorgen, zodat het beheer en onderhoud van het totale inzamelings- en transportstelsel bij de gemeente ligt.”.
- f. In § 5.3, Conclusie, wordt ‘582 m²’ vervangen door ‘187 m²’ en de zin “Dit ligt boven de drempelwaarde die door het hoogheemraadschap is gesteld, waardoor waterberging benodigd is.” vervangen door de zin “Dit betekent dat een waterberging van 13 m³ (of 52 m² oppervlaktewater) nodig is.”.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot de bovengenoemde aanpassingen van § 5.2 en § 5.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 4 december 2017, I17.43495

Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten kan worden ingestemd met de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” in Berkel en Rodenrijs”.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 3 november 2017, I17.39722

Samenvatting

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 1 november 2017, I17.38779

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van § 5.2 en § 5.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. In § 5.2, Onderzoek, Bestaande situatie, Veiligheid en waterkeringen, wordt de zin “Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.” verwijderd, aangezien deze zin tot verwarring kan leiden.
- b. In § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Waterkwantiteit, wordt de zin “Conform de beleidsregels van het waterschap dient vanaf een toename van 500 m² compenserende waterberging toegepast te worden.” verwijderd.
- c. De tekst van § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Waterkwantiteit, wordt vervangen door de tekst als opgenomen onder reactie c/d. van overlegreactie 2 van het hoogheemraadschap.
- d. Aan § 5.2, Onderzoek, Toekomstige situatie, Beheer en onderhoud, wordt de zin “De parkeerhoven met daaronder de waterberging zullen worden overgenomen door de gemeente die ook voor beheer en onderhoud gaat zorgen, zodat het beheer en onderhoud van het totale inzamelings- en transportstelsel bij de gemeente ligt.”.
- e. In § 5.3, Conclusie, wordt ‘582 m²’ vervangen door ‘187 m²’ en de zin “Dit ligt boven de drempelwaarde die door het hoogheemraadschap is gesteld, waardoor waterberging benodigd is.” vervangen door de zin “Dit betekent dat een waterberging van 46 m³ (of 153 m² oppervlaktewater) nodig is.”.

3. Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van de verdere uitwerking van het plangebied door het maken van een gedetailleerd inrichtingsplan zijn een aantal aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Het plangebied van het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” wordt kleiner en daarmee zullen ook de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ iets anders ingevuld worden. Ook het maximum aantal woningen wordt kleiner. Dit zal zowel op de verbeelding als ook in de regels en de toelichting worden verwerkt.

Motivering

In het voorontwerpbestemmingsplan is ervan uitgegaan dat een perceel dat nog verworven diende te worden, ingezet kon worden bij de woningbouw. Inmiddels is duidelijk geworden dat dat perceel niet verworven kan worden en dus niet voor woningbouw ingezet kan worden. Dit perceel wordt dan ook uit het plangebied gehaald en daarmee zullen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ ook aangepast worden aan de nieuwe situatie. Hierdoor zal het maximum aantal woningen niet meer 45 maar 43 worden.

2. Wijziging

Aan de bouwvlakken van de bestemming ‘Wonen’ wordt aan de straatzijde het figuur ‘gevellijn’ toegevoegd en in de regels zal een bepaling worden toegevoegd dat de hoofdgebouwen op dan wel in het figuur ‘gevellijn’ gebouwd dienen te worden.

Motivering

Door het toevoegen van het figuur ‘gevellijn’ op de verbeelding en de bovenstaande bepaling in de regels op te nemen, worden de woningen binnen de bouwvlakken zo dicht mogelijk op de straat gebouwd, waarmee de diepte van de achtertuin zo groot als mogelijk wordt.

3. Wijziging

De bouwvlakken op de verbeelding worden aan de uiteinden iets verlengd.

Motivering

Op grond van de conceptverkaveling zijn de bouwstroken wat te kort. De bouwstroken worden verlengd zodat de conceptverkaveling past binnen het bestemmingsplan. De diepte van de bouwstroken wordt niet gewijzigd.

4. Wijziging

De verdeling in eengezinswoningen en beneden/bovenwoningen in de toelichting en de regels wordt veranderd in maximaal 43 eengezinswoningen waarvan maximaal 6 beneden/bovenwoningen.

Motivering

Op grond van de ontwerpen voor de woningen is het programma aangepast.

5. Wijziging

Artikel 1.51, Horeca, wordt verwijderd.

Motivering

Dit artikel is niet relevant voor dit plan.

6. *Wijziging*

In meerdere regels worden bepalingen (situering en maatvoering) voor balkons opgenomen.

Motivering

De ontwerpen voor de bovenwoningen hebben een balkon. De daarvoor noodzakelijk regeling in het voorontwerpbestemmingsplan ontbrak c.q. was ontoereikend.

7. *Wijziging*

In meerdere regels wordt de ‘Voorwaardelijke verplichting waterberging’ aangepast en aangevuld.

Motivering

Op basis van nieuwe inzichten en een verder uitgewerkt inrichtingsplan wordt de waterberging minder en wordt de bepaling aangevuld, waardoor de waterberging beter wordt geborgd.

8. *Wijziging*

Aan artikel 5, ‘Wonen’, lid 5.3, Afwijken van de bouwregels, wordt een bepaling toegevoegd om de standaard goothoogte met 3 m te verhogen over maximaal 70% van de breedte van de gevel ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten.

Motivering

Een aantal woningen in de ontwerpen heeft een stedenbouwkundig accent waarbij de gevel gedeeltelijk door de goot heen omhoog is getrokken. Deze accenten zijn wenselijk om de nodige variatie in het straatbeeld te creëren. Hiervoor is dan ook een regeling opgenomen.

9. *Wijziging*

Hoofdstuk 4, Natuur en Landschap, van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van het ‘Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, plangebied: Complex 0506, Berkel en Rodenrijs’ van Ecoresult van 14 november 2017. Dit onderzoek wordt tevens als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Motivering

Op basis van dit onderzoek wordt het aspect natuur geactualiseerd.