

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan
“Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”**

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	7
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 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).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 maart 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 maart 2022 het ontwerpuitwerkingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74” 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 ontwerpuitwerkingsplan 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. Moree Gelderblom advocaten namens reclamant 1

Brief d.d. 14 april 2022, kenmerk: I22.05886

Samenvatting

Reclamant vindt dat het uitwerkingsplan niet strookt met de uitwerkingsregels en ook niet met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Reclamant vraagt zich af op welke manier het overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is geborgd in het uitwerkingsplan.
- b. Uit het uitwerkingsplan blijkt niet dat er onderzoek naar archeologische waarden is uitgevoerd en overleg is gepleegd met een deskundige instantie.
- c. Krachtens artikel 34.3.2, onder h, van het bestemmingsplan ‘Lint-Zuid 2017’ mag er in plaats van een kap ook een extra bouwlaag worden gebouwd onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet opgenomen in het uitwerkingsplan. Ditzelfde geldt voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Dit is niet geborgd in het uitwerkingsplan.
- d. Reclamant vraagt zich ook af op welke wijze wordt voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit?

- e. In de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' is opgenomen dat een dakhelling is toegestaan van ten hoogste 60 graden. Deze verplichting is niet opgenomen in het uitwerkingsplan. Ditzelfde geldt voor de hoofdontsluiting van de woongebieden voor auto's.
- f. De hoofdontsluiting van de woongebieden voor auto's dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de noord-/noordwestzijde van de bestemming. Er zijn geen nieuwe verkeersontsluitingen op de Rodenrijseweg toegestaan.
- g. De verkeersdrukte op de gezamenlijk oprit neemt toe. De brug is oud en niet breed genoeg voor de toename van het verkeer. De toename van verkeer leidt tot verkeersonveilige situaties op de Rodenrijseweg. Tevens leidt de verkeerstoename tot meer geluidshinder in de woning en tuin van reclamant.
- h. Reclamant vreest voor waardevermindering en schade aan zijn woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Reclamant verzoekt de initiatiefnemer een nulmeting te laten uitvoeren.

Reactie

- a. Het voorontwerpuitwerkingsplan is ten behoeve van het vooroverleg gestuurd naar het Hoogheemraadschap van Delfland. De reactie van het Hoogheemraadschap is samengevat in de Nota overleg uitwerkingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74". Deze nota is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting.
- b. Het aspect 'Archeologie' is beoordeeld in paragraaf 4.7 van de toelichting. Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat dit gebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Er is derhalve geen sprake van een onderzoeksplicht.
- c. Voor grondgebonden woningen in het lint van de Rodenrijseweg is een kap gewenst, vandaar dat de bepaling om onder voorwaarden een extra bouwlaag (met een plat dak) te realiseren niet is opgenomen in het uitwerkingsplan. Daarnaast zijn er voor de woningen bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Hierdoor is de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen geborgd.
- d. Het bestaande oppervlaktewater aan de achterzijde van het plangebied wordt vergroot en aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater aangelegd. Hiervoor is door het Hoogheemraadschap van Delfland een watervergunning verleend.
- e. Hoewel er door het bepalen van de goot- en bouwhoogte in combinatie met het vastleggen van de bouwvlakken al een bepaalde hellingshoek ontstaat, zal de bepaling dat de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen in de regels van het uitwerkingsplan worden opgenomen. De bepaling over de hoofdontsluiting is achterwege gelaten omdat het niet haalbaar is om een nieuwe ontsluiting via de noord-/noordwestzijde te realiseren. Daar grenst het plangebied aan de tuinen van de woningen aan het Dahliapad en de Amaryllisstraat.
- f. In de betreffende bepaling over de hoofdontsluiting staat niet voor niets 'dient in hoofdzaak te geschieden', aangezien dat niet bij alle uitwerkingsgebieden (fysiek) mogelijk is. Ook hier is een nieuwe ontsluiting via de noord-/noordwestzijde niet haalbaar. Daar grenst het plangebied aan de tuinen van de woningen aan het Dahliapad en de Amaryllisstraat. Er wordt echter, zoals ook in deze bepaling is aangegeven, geen nieuwe ontsluiting op de Rodenrijseweg gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsweg die in bezit is van de initiatiefnemer.
- g. De verkeerstoename over de brug is minimaal. In de huidige situatie wordt al gebruik gemaakt van de brug. Initiatiefnemer heeft de brug laten controleren. Hieruit blijkt dat de brug in goede staat verkeerd. In paragraaf 4.10 'Verkeer en parkeren' van de toelichting blijkt dat de

capaciteit van de Rodenrijseweg groot genoeg is om het extra verkeer op te vangen. Daarnaast is de verkeerstoename ten opzichte van de verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg minimaal waardoor er geen extra geluidshinder ontstaat.

- h. Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn/haar woning optreedt, dan kan hij/zij nadat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat er een nulmeting wordt uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan, waarbij aan 6.2.2 een sub e wordt toegevoegd dat luidt:

- e. *de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen.*

2. ARAG Rechtsbijstand namens reclamant 2

Brief d.d. 25 april 2022, kenmerk: I22.06355

Samenvatting

Reclamant vindt dat het uitwerkingsplan niet strookt met de uitwerkingsregels en ook niet met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Reclamant geeft aan dat in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" is voorgeschreven dat de hoofdontsluiting van de woongebieden voor auto's in hoofdzaak dient te geschieden vanaf de noord-noordwestzijde van de bestemming (geen nieuwe verkeersontsluitingen aan de Rodenrijseweg)". Reclamant geeft aan dat in het uitwerkingsplan nu alsnog de ontsluiting van de percelen wordt gerealiseerd door via het bruggetje naast de woning van cliënten de Rodenrijseweg te kunnen betreden. Reclamant ziet graag dat het uitwerkingsplan op dit punt wordt aangepast.
- b. Uit het uitwerkingsplan blijkt niet dat er overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland heeft plaatsgevonden en dat de mogelijkheden tot realisatie van waterberging zijn onderzocht.
- c. Reclamant geeft aan dat er een onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de archeologische waarden.
- d. Krachtens artikel 34.3.2, onder h, van het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" mag er in plaats van een kap ook een extra bouwlaag worden gebouwd onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet opgenomen in het uitwerkingsplan.
- e. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" is opgenomen dat een dakhelling is toegestaan van ten hoogste 60 graden. Deze verplichting is niet opgenomen in het uitwerkingsplan.
- f. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat:
 - 1. er ten onrechte geen ontsluiting aan de noord(west)zijde van het plangebied is opgenomen;
 - 2. de verkeerstoename veroorzaakt aanzienlijk veel geluidsoverlast;
 - 3. de koplampen van de auto's in de woning van reclamant zullen schijnen;
 - 4. gelet op de ruimte en de omvang van de brug de verkeersveiligheid afneemt en er gevaarlijke situaties ontstaan in het geval van in- en uitrijdende voertuigen.

- g. Reclamant vreest voor schade aan de woning door het bouwverkeer. Er wordt verzocht een nulmeting uit te voeren.

Reactie

- a. In de betreffende bepaling over de hoofdontsluiting staat niet voor niets ‘dient in hoofdzaak te geschieden’, aangezien dat niet bij alle uitwerkingsgebieden (fysiek) mogelijk is. Ook hier is een nieuwe ontsluiting via de noord-/noordwestzijde niet haalbaar. Daar grenst het plangebied aan de tuinen van de woningen aan het Dahliapad en de Amaryllisstraat. Er wordt echter, zoals ook in deze bepaling is aangegeven, geen nieuwe ontsluiting op de Rodenrijseweg gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsweg die in bezit is van de initiatiefnemer.
- b. Het voorontwerpuitwerkingsplan is ten behoeve van het vooroverleg gestuurd naar het Hoogheemraadschap van Delfland. De reactie van het Hoogheemraadschap is samengevat in de Nota overleg uitwerkingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”. Deze nota is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting. Het bestaande oppervlaktewater aan de achterzijde van het plangebied wordt vergroot en aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater aangelegd. Hiervoor is door het Hoogheemraadschap van Delfland een watervergunning verleend.
- c. Het aspect ‘Archeologie’ is beoordeeld in paragraaf 4.7 van de toelichting. Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat dit gebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Er is derhalve geen sprake van een onderzoeksplicht.
- d. Voor grondgebonden woningen in het lint van de Rodenrijseweg is een kap gewenst, vandaar dat de bepaling om onder voorwaarden een extra bouwlaag (met een plat dak) te realiseren niet is opgenomen in het uitwerkingsplan.
- e. Hoewel er door het bepalen van de goot- en bouwhoogte in combinatie met het vastleggen van de bouwvlakken al een bepaalde hellingshoek ontstaat, zal de bepaling dat de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen in de regels van het uitwerkingsplan worden opgenomen.
- f. 1. Zoals onder a. van deze reactie al is aangegeven, is het niet haalbaar om een nieuwe ontsluiting via de noord-/noordwestzijde te realiseren. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting, waardoor er niet in strijd wordt gehandeld met de bepaling over de ontsluiting in de uitwerkingsregels.
2. De verkeerstoename over de brug is minimaal. In de huidige situatie wordt al gebruik gemaakt van de brug. Uit paragraaf 4.10 ‘Verkeer en parkeren’ van de toelichting blijkt dat de verkeerstoename ten opzichte van de verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg minimaal is waardoor er geen extra geluidshinder ontstaat.
3. In de bestaande situatie wordt al door auto’s gebruik gemaakt van de brug. Uit paragraaf 4.10 ‘Verkeer en parkeren’ van de toelichting blijkt dat de verkeerstoename van het initiatief beperkt is. Initiatiefnemer is bereid om met reclamant in gesprek te gaan om maatregelen te nemen om inschijnende koplampen te voorkomen, zoals bijvoorbeeld beplanting aanbrengen.
4. Uit paragraaf 4.10 ‘Verkeer en parkeren’ van de toelichting blijkt dat de capaciteit van de Rodenrijseweg groot genoeg is om het extra verkeer op te vangen. Daarnaast is de verkeerstoename ten opzichte van de verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg minimaal waardoor er geen extra geluidshinder ontstaat.

- g. Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn/haar woning optreedt, dan kan hij/zij nadat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat er een nulmeting wordt uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan, waarbij aan 6.2.2 een sub e wordt toegevoegd dat luidt:

- e. *de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen.*

3. Achmea rechtsbijstand namens reclamant 3

Brief d.d. 20 april 2022, kenmerk I220617 en brief d.d. 19 mei 2022, kenmerk I22.07993

Op 20 april 2022 heeft reclamant aangegeven het niet eens te zijn met het ontwerpuitwerkingsplan. De gronden van deze zienswijze zullen later worden gegeven. De gemeente heeft laten weten dat de gronden uiterlijk 21 mei 2022 aangeleverd dienen te worden. Per brief van 19 mei 2022 zijn de onderstaande gronden aangeleverd.

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het ontwerpuitwerkingsplan. Ter compensatie van de verharding is een waterbergingsverplichting opgenomen. De waterberging is deels voorzien buiten het plangebied, namelijk direct grenzend aan het perceel van reclamant. Reclamant heeft een mooie haag direct op de erfgrans. Door de voorgenomen waterberging zal de haag beschadigen en kan niet langer onderhouden worden. Om de bovenstaande gevolgen te voorkomen, verzoekt reclamant een strook van 1 meter als buffer langs het perceel op te nemen in het uitwerkingsplan.

Reactie

De watercompensatie die nodig is voor de gewijzigde bestemming van het plangebied wordt inderdaad niet helemaal binnen het plangebied opgelost. Een deel ervan grenst aan het plangebied, maar ligt wel in hetzelfde peilgebied als het plangebied. Hiervoor is door het Hoogheemraadschap van Delfland al een watervergunning verleend.

Het water dat buiten het plangebied wordt gecompenseerd grenst inderdaad aan het perceel van reclamant. De strook van 1 meter aan de achterkant van het perceel van reclamant ligt buiten het uitwerkingsgebied en kan daarom niet in het uitwerkingsplan worden opgenomen. Wel is initiatiefnemer bereid om een onderhoudsstrook te realiseren van één meter. Hierdoor kan de haag behouden blijven. De watervergunning van het hoogheemraadschap wordt hierop aangepast. De aanpassing vindt buiten het plangebied van het uitwerkingsplan plaats.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan, waarbij aan 6.2.2 een sub e wordt toegevoegd dat luidt:

e. de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpuitwerkingsplan is een onjuistheid geconstateerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

In artikel 6.2.6 ‘Voorwaardelijke verplichting’ onder sub b, r. 2 wordt ‘plangebied’ vervangen door ‘peilgebied’.

Motivering

De watercompensatie die nodig is voor de gewijzigde bestemming van het plangebied wordt niet helemaal binnen het plangebied opgelost. Een deel ervan grenst aan het plangebied, maar ligt wel in hetzelfde peilgebied als het plangebied. Gezien het hetzelfde peilgebied als dat van het plangebied betreft, is de ligging akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap van Delfland.