

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan en MER Wilderszijde

IDN: NL.IMRO.1621.BP0189-VAST

Corsa: T21.08948

12 november 2021

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	12
Hoofdstuk 2	Staat van wijzigingen	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	13
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	14
Bijlage	Afbeeldingen doorsnede en bezonning woningen aan de Manderhof, Luykenhof en Heinsiushof op Wilderszijde	16

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2), een weergave van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op de zienswijze. Daarbij wordt met redenen omkleed aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (en/of bijlagen) wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 16 augustus 2021 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 augustus 2021 tot en met 27 september 2021 het “Ontwerpbestemmingsplan Wilderszijde”, de “Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen”, het “Milieueffectrapport Wilderszijde”, het “Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan” en de “Nota overleg en ambtelijke wijzigingen Voorontwerpbestemmingsplan en MER” voor de ontwikkeling van de woonwijk Wilderszijde, met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0189-ONTW, ter inzage lagen. Het plan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en alle stukken waren te zien via projectpagina op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken in te dienen.

1.3 Zienswijzen, gemeentelijke reactie en conclusie

Er zijn 8 zienswijzen ontvangen van 7 verschillende partijen. De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Hieronder zijn de zienswijzen (samengevat) weergegeven en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

1. Reclamant A: [toekomstige bewoner van Plan Buyten]

Brief d.d. 8 september 2021, ingekomen 13 september 2021 (I21.16316)

Zienswijze:

De reclamant, een toekomstige bewoner van Plan Buyten, verzoekt een tweede secundaire, ondergeschikte route de wijk in- en uit toe te voegen voor auto- en fietsverkeer. Namelijk vanuit Plan Buyten naar de Wildersekade (in zuidwestelijke richting) om vervolgens via de Wildersekade naar de Schiebroekseweg en de Boterdorpseweg te ontsluiten (zie figuur 1). Volgens de reclamant heeft een ontsluitingsweg via de Wildersekade in de schetsen van Plan Buyten bestaan (zie figuur 2); zal de weg het eerder opgeleverde Plan Buyten moeten ontsluiten zolang Wilderszijde nog niet gerealiseerd is; en heeft de tweede ontsluitingsweg als voordeel dat de verkeerspiek tijdens de spits via de centrale ontsluitingsweg verminderd zal worden.



Figuur 1: Gewenste tweede ontsluitingsweg



Figuur 2: Schets Plan Buyten

Beantwoording:

Aan het verzoek voor een tweede ontsluiting voor het autoverkeer op de Wildersekkade in zuidwestelijke richting kan niet worden tegemoet gekomen. Een ontsluiting voor langzaam verkeer ((brom)fiets en voetganger) om vanuit plan Buyten op de Wildersekkade te komen is reeds onderdeel van de plannen.

N.a.v. een amendement in de gemeenteraad (A 2019-20 / T19.21874) over de vaststelling van de beleidsuitgangspunten voor het Masterplan Wilderszijde is er een extra ‘secundaire ontsluiting’ toegevoegd aan de plannen voor de verkeersontsluiting van Wilderszijde. Uit het verkeersonderzoek Wilderszijde, onderdeel van de Milieu Effect Rapportage, blijkt dat de derde ontsluiting op de Boterdorpseweg niet noodzakelijk is voor een goede ontsluiting van de wijk. Desondanks heeft er een variantenstudie plaatsgevonden naar de beste locatie voor een eventuele derde ontsluiting. Dit heeft geleid tot de extra ontsluiting via De Zijde, zoals in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

Een extra ontsluiting voor autoverkeer via de Wildersekkade is ongewenst wegens een aantal redenen:

1. Rechtstreeks aansluiten op de N209/A16 is vanaf de Wildersekkade niet mogelijk.
2. Op dit moment is het niet mogelijk om vanaf de Wildersekkade via Bonfut naar de Rodenrijseweg te rijden. In de toekomst is deze mogelijkheid er wel via de nieuwbouwlocatie ‘Rodenrijse Velden’. De wegen zijn echter ongeschikt om (een deel van) Wilderszijde op de ontsluiten.
3. De Wildersekkade en de Schiebroekseweg sluiten via een onvolledige aansluiting aan op de Boterdorpseweg. Dit zorgt voor extra omrijbewegingen om daarvandaan richting Berkel en Rodenrijs te kunnen rijden.
4. De route via de Wildersekkade en de Schiebroekseweg is een langere route naar de Boterdorpseweg dan via de ontsluitingsweg in de wijk. Daarbij komt dat dit allen erftoegangswegen buiten de

bebouwde kom betreffen met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze wegcategorie is ongeschikt om (een deel van) Wilderszijde over te ontsluiten.

5. De Wildersekade is in beheer en eigendom van de gemeente Rotterdam. De weg ligt ook in Rotterdam. Instemming van hen is hiervoor noodzakelijk.

Voor verdere beargumentering verwijzen we naar de brief aan de gemeenteraad d.d. 27 februari 2020 met kenmerk U20.00765. Deze is te vinden via de volgende link: <https://lansingerland.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/71c74385-09e2-4091-ab51-495ce1a7d88c>.

In de tijdelijke situatie maakt het autoverkeer gebruik van de ruim en veilig ingerichte bouwweg naar het plangebied Buyten. Fietsverkeer kan via aparte fietsinfrastructuur de wijk verlaten/inrijden zonder dat deze met het bouwverkeer hoeft te mengen. De ontsluitingsweg door de wijk wordt kort na realisatie van Plan Buyten gerealiseerd, zodat deze voor de nieuwe wijkbewoners in gebruik genomen kunnen worden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of bijbehorende stukken.

2. Reclamant B: [omwonende]

Brief d.d. 23 september 2021, ingekomen 24 september 2021 (I21.17147)

Zienswijze:

Een omwonende dient namens een groep van 49 bewoners van de appartementencomplexen Manderhof, Luykenhof en Heinsiushof een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan, aangaande de bouwhoogte. De reclamant geeft aan dat omwonenden in de veronderstelling waren dat in de woonwijk, specifiek Groenwijk, laagbouw zou komen. Het bestemmingsplan maakt bouw tot 15 meter hoog mogelijk in bouwveld 5 en tot 28 meter in bouwveld 4. De reclamant stelt dat hoogbouw dicht bij de Boterdorpseweg het uitzicht en lichtinval zal belemmeren en geeft aan dat het hoge complex (van 28 meter) op een minder omstreden plek gesitueerd moet worden, bijvoorbeeld langs de HSL in bouwveld 2.

Beantwoording:

Zicht & hoogte accenten:

In het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Wilderszijde 2030 (juni 2020) is beschreven dat een diversiteit in dichtheid en bouwhoogten een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de volgende principes gelden:

1. De dichtheid (en de bouwhoogte) is hoger in de directe omgeving van de OV-haltes, langs de noord- en westrand van het gebied en nabij de voorzieningen.
2. Op de maximaal te realiseren bouwhoogte zijn beperkingen van toepassing in verband met het vliegverkeer van Rotterdam The Hague Airport (RTHA).
3. De bouwhoogte is voor het grootste deel van Wilderszijde gemaximeerd op 15 meter.
4. Er zijn hogere gebouwen (tot 28 meter) toegestaan op plaatsen waar dat stedenbouwkundig wenselijk is (bijv. in aansluiting op de omgeving) of als stedenbouwkundig accent.

Referentiebeelden:



Rodenrijse Zoom: 28 m hoog



Parkzoom: 15 m hoog



Boterdorpseweg: ruim 15 m hoog



Boterdorpseweg: 28 m hoog

In het Masterplan Wilderszijde 2030 is verder aangegeven dat de stedenbouwkundige accenten worden gerealiseerd daar waar het gaat om markeringen in en aan de hoofdstructuur die helpen de weg te vinden en/of betekenis geven aan een plek. Het zijn plekken die zicht bieden op de karakteristieken van de wijk: bijvoorbeeld bij kruisingen van de fietsroutes en aan de centrale parkzone.

Om stedenbouwkundige accenten te realiseren wordt met name ingezet op architectuur, detaillering, materiaal en kleur. Hoogte als vorm voor een stedenbouwkundig accent is in Wilderszijde gezien de luchtvaartwet- en regelgeving een beperkt middel om accenten te realiseren. De accenten in de wijk zijn

niet per definitie groots en meeslepend, ze kunnen ook heel ingetogen zijn. Ze worden vooral ingezet om bepaalde plekken te markeren.

Conform Masterplan zijn in het bestemmingsplan langs de HSL en Boterdorpseweg 3 locaties opgenomen waar een stedenbouwkundig accent kan worden gerealiseerd met een maximum hoogte van 28 meter.

Historie

Dat het vrije zicht op het braakliggende gebied (Wilderszijde) zou verdwijnen is al veel langer bekend. Op basis van de VINEX-taakstelling, regionale doelstellingen en gemeentelijke plannen zijn vanaf 1998 plannen ontwikkeld voor een woongebied met woningen in een hoge dichtheid en een concentratie van stapeling. In 2008 is dan ook het nu geldende bestemmingsplan Wilderszijde II door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van circa 2.650 woningen waarvan 30% in gestapelde vorm. De zones waar uitgegaan wordt van stapeling zijn:

- Noordrand (de Beeldentuin, zone aan Boterdorpseweg);
- Westrand (gebied aan het hsl-tracé);
- Rond het centrum en het aangrenzende deel van De Erven (zie BP Wilderszijde II, 2008).

In deze zones wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte 24 tot 28 meter die kan worden gebruikt om op strategische plaatsen een aantal (stedenbouwkundige) hoogte accenten te realiseren.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor Wilderszijde (2021) zijn de hoogte accenten van 28 meter in vergelijking met het nu nog geldende bestemmingsplan beperkt tot alleen de noord- en westrand. Daarnaast mag alleen in het deel ten westen van de 'fietsdiagonaal' nog maar 25% van de bebouwing hoger zijn dan 15 meter, met een maximum van 21 meter hoog. Dit om invulling te kunnen geven de stedenbouwkundige diversiteit in aansluiting op de directe omgeving. Dit gedeelte valt buiten het directe zichtveld van de woningen aan de Manderhof, Luykenhof en Heinsiushof.

Lichtinval & bezonning

De bezonningsstudie laat zien dat de bebouwing in Wilderszijde geen invloed heeft op de lichtinval of bezonning van de woningen aan de overzijde. Dit geldt voor zowel de bebouwing van 15 meter hoog als de bebouwing van 28 meter hoog. De eerstelijnsbebouwing van Wilderszijde staat op minimaal 120 meter afstand van de voorgevels van de appartementenblokken aan de Manderhof, Luykenhof en Heinsiushof.

Langs de Boterdorpseweg staat een bomenrij van 3 rijen dik (zij en middenberm). Deze bomen staan tussen de bebouwing van Wilderszijde en genoemde woningen. Het betreft Zilverlinden, deze bomen:

- Worden 25 tot 30 meter hoog;
- Staan op ca. 85 - 45 meter afstand van de woningen;
- Staan op 10 meter van elkaar, de kronen vormen samen een brede gesloten groene lijn (laanbeplanting).

De bomen zijn in hoogte vergelijkbaar met de hoogste bebouwing in Wilderszijde, maar de bomen staan dichterbij. Indien er sprake is van schaduwwerking ten nadele van de genoemde woningen dan zijn de bomen langs de Boterdorpseweg daarin leidend, niet de bebouwing.

Zie de bijlage voor de bijbehorende afbeeldingen bij de toelichting op doorsnedes en bezonning.

Conclusie:

Dat het zicht verandert van een braakliggend en groen gebied naar een bebouwd gebied is een feit, de bebouwing heeft echter geen invloed op de lichtinval of bezonning van de huidige woningen aan de Boterdorpseweg. Voor zowel de zichtstudie als bezonningsstudie is uitgegaan van de maximale bebouwing binnen de bestemmingsplan contour. De bebouwing die uiteindelijk zal worden gerealiseerd, zal niet geheel aaneengesloten zijn omdat er ook ruimte nodig is voor o.a. wegen, parkeren, groen en water. Naast de brede zichtlijn van minimaal 45 meter met de fietsdiagonaal zal er dus afwisseling komen in de wijkrand van bebouwing, openheid en groen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of bijbehorende stukken.

3. Reclamant C: [inwoner gemeente Lansingerland]

Brief d.d. 25 september 2021, ingekomen 25 september 2021 (I21.17322)

Zienswijze:

De reclamant stelt dat communicatie over Wilderszijde naar het publiek vanaf het beging onduidelijk geweest is over de gezondheidsrisico's en dat het college en de verkopers "gekleurde informatie" hebben gegeven. De reclamant stelt dat in het milieueffectrapport (MER) de nodige fouten zijn gemaakt, zodat zowel de gemeenteraad als de belangstellende kopers op het verkeerde been worden gezet. Hierdoor zou de bezwaarprocedure rond het bestemmingsplan kunnen leiden tot onvoldoende ingediende of beargumenteerde zienswijzen. De reclamant stelt dat de procedure nietig verklaard zou moeten worden, zodat het milieueffectrapport gecorrigeerd kan worden het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd kan worden.

De reclamant wijst hierbij op afbeeldingen 6.2 op genummerde blz. 87 van 190, 6.3 en 6.4 op blz. 88, 6.5 op blz. 89, 6.6 op blz. 91, 6.8 en 6.9 op blz. 93, 6.10 en 6.11 op blz. 94, 6.17 op blz. 101, en 6.18 op blz. 102 - waarbij de kleuren in de legenda opgeschoven zouden zijn t.o.v. wat zij in werkelijkheid zouden moeten zijn. De reclamant stelt dat de scores en het kleurgebruik een verkeerd beeld geven over de geluidbelasting en dat gezondheidsrisico's weggemoffeld worden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de GES-score, de indexering die DCMR gebruikt en de indexering uit de gemeentelijke Beleidsnota Hogere Waarden. Ook wordt aangegeven dat in de MER wordt verwezen naar het 'Handboek gezondheids-effectscreening sta d& milieu editie 2018" door GGD/GHOR gemaakt met geluidsdruk en kleuren. Deze indeling van kleuren is volgens reclamant niet in de MER gebruikt. De reclamant geeft aan dat in de MER ook kaarten voor komen met het juiste kleurenschema: afbeelding 6.7 op blz. 91 en 6.13 op blz. 96. Er wordt op gewezen dat afbeelding 6.12 geen legenda heeft.

Beantwoording:

Kleurenschema's zijn niet voorgeschreven bij wet en regelgeving en staan derhalve los van de gehanteerde classificaties. Het is gebruikelijk om voor verschillende beleidskaders en doeleinden verschillende kleurenschema's te hanteren, aangezien zij ook vaak een verschillende classificering gebruiken.

In de zienswijze wordt daarnaast een afbeelding aangehaald uit een verouderd concept onderzoek welke niet in procedure is gegaan. Dat daarin een andere kleuropbouw is gebruikt is niet relevant. De classificering horende bij de bepaalde wetgeving, regelgeving etc. zijn consistent doorgevoerd in het akoestisch rapport, waarbij zoveel mogelijk dezelfde opbouw in kleuren is gebruikt. De gehanteerde kleuren hebben tot doel om de gehanteerde classificaties inzichtelijk te maken. Alle figuren in het akoestisch onderzoek zijn voorzien van een correcte legenda en een inhoudelijke toelichting. Bij elke figuur is tevens uitgelegd wat de relatie is met het van toepassing zijnde beleidskader. Van misleiding is geen sprake.

Uw constatering dat er in het MER een afbeelding is opgenomen zonder legenda klopt. Deze legenda wordt in het MER, paragraaf 6.1.2.2, toegevoegd.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het MER; Figuur 6.12 wordt aangevuld met een legenda.

4. Gasunie Transport Services B.V.

Brief d.d. 10 augustus 2021, ingekomen 12 augustus 2021 (I21.14635)

Zienswijze:

1.a. Gasunie Transport Services B.V. (hierna "Gasunie") stelt dat binnen artikel 11.5 een afwijkingsmogelijkheid geboden wordt die het mogelijk maakt om nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te creëren. Zij verzoekt om de afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.5 'Leiding-Gas' te schrappen of dusdanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding(en) mogen worden gebouwd waarbij dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.

1.b. De Gasunie stelt dat de aanduiding 'veiligheidszone Leiding-Gas' in het bestemmingsplan over de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' heen geprojecteerd is. Zij verzoekt, indien ervoor gekozen wordt deze zone op de verbeelding op te nemen, deze niet samen te laten vallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Ook wordt verzocht de bijbehorende planregels in artikel 15.6 onder lid a te wijzigen en de afwijkingsbevoegdheid in artikel 15.6 lid b te schrappen.

1.c. De Gasunie verzoekt de randvoorwaarden toepassing omgevingsvergunning voor afwijkingsbevoegdheid in artikel 17.2 + 18.1 onder a uit te breiden met de volgende bepaling(en):

- voordat tot verlening van de omgevingsvergunning wordt overgegaan, wordt daar waar de afwijking samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;

- de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;

Beantwoording:

1.a. De voorgestelde wijziging tot het schrappen van artikel 11.5 zal worden doorgevoerd. Hiermee wordt de mogelijkheid gebouwen (middels een omgevingsvergunning) te gebruiken als kwetsbaar object weggenomen. Bouwwerken zijn enkel toegestaan ten behoeve van niet-kwetsbare objecten.

1.b. Wij erkennen dat de aanduiding ‘veiligheidszone Leiding-Gas’ op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan over de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’ heen gelegd is. De aanduiding zal dusdanig aangepast worden op de verbeelding dat de aanduiding en dubbelbestemming niet met elkaar overlappen, maar op elkaar aansluiten.

De door u voorgestelde wijzigingen aan artikel 15.6 zullen worden doorgevoerd, waardoor (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan zijn.

1.c. De voorgestelde wijzigingen worden doorgevoerd in de artikelen 17.2 en 18.1 van de planregels.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot verschillende aanpassingen in bestemmingsplan Wilderszijde. Deze aanpassingen worden doorgevoerd. In hoofdstuk 3 ‘Overzicht wijzigingen’ zijn de wijzigingen opgesomd.

5. Van der Spek Vastgoed BV/ Van der Spek Beheer BV

Brief d.d. 23 september 2021, ingekomen 24 september 2021 (I21.17148)

Zienswijze:

Van der Spek Vastgoed BV/ Van der Spek Beheer BV (hierna “Van der Spek”) licht toe dat bij de overeenkomst met de gemeente in 2007 afspraken zijn gemaakt over de herstructurering van de bedrijven gevestigd aan de Schiebroekseweg. Onderdeel daarvan is de afstand/ de geluidscontour rondom het bedrijf ten opzichte van de geluidsgevoelige objecten. Van der Spek stelt dat de huidige plannen deze afspraken overtreden door geluidsgevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen de afgesproken afstand. Op grond van voornoemde en eerder ingebrachte redenen wordt verzocht de besluiten aan te houden of te heroverwegen en op deze punten aan te passen. Waarbij aangegeven wordt dat er thans overleg gaande is tussen Van der Spek en de gemeente voor een passende oplossing. Zodra de oplossing formeel onaantastbaar is, is Van der Spek bereid deze zienswijze in te trekken.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan blijven de geluidscontouren rond het bedrijf gelijk. Daarbuiten veranderen de mogelijkheden voor bebouwing maar voor de bedrijfsvoering heeft dit geen gevolgen. Het overleg over afspraken loopt en de verwachting is dat de afspraken voor besluitvorming in de gemeenteraad zijn afgerond.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of bijbehorende stukken.

6. Luchtverkeersleiding Nederland

Brief d.d. 26 augustus 2021, ingekomen 26 augustus 2021 (I21.15992)

Zienswijze:

Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) heeft in een eerder stadium haar belang kenbaar gemaakt via een overlegreactie op 14 oktober 2020, samengevat en beantwoord in de “Nota overleg en ambtelijke wijzigingen Voorontwerpbestemmingsplan en MER”. In de Regels en de Verbeelding is het advies van LVNL overgenomen. De toetsingshoogten zijn in overeenstemming gebracht met het vigerende toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME. Echter, de tekst en bijbehorende afbeelding in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (onder Hoofdstuk 4.7 Hoogtebeperkingen vliegverkeer) is niet aangepast naar aanleiding van het advies van LVNL. Hierdoor is er een verschil ontstaan tussen de tekst (en afbeelding) beschreven in de Toelichting met de Verbeelding en hetgeen uiteindelijk in de Regels staat. LVNL verzoekt de gemeente Lansingerland het belang van LVNL beschreven in de Toelichting in overeenstemming te brengen met de Regels en de Verbeelding.

Beantwoording:

Op basis van de overlegreactie van 14 oktober 2020 zijn de regels en de verbeelding aangepast op basis van het vigerende toetsingsvlak VOR/DME. Derhalve zijn de toetsingshoogten juridisch geborgd. Wij erkennen dat de toelichting niet volledig aansluit op het gestelde in de regels en op de verbeelding. De toelichting zal hierop worden aangepast en in overeenstemming gebracht worden met de regels en verbeelding.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.7 zal de informatie in overeenstemming gebracht worden met het gestelde in de regels en op de verbeelding. In hoofdstuk 3 ‘Overzicht wijzigingen’ is de wijziging opgenomen.

7. Natuur- en vogelwacht Rotta (1)

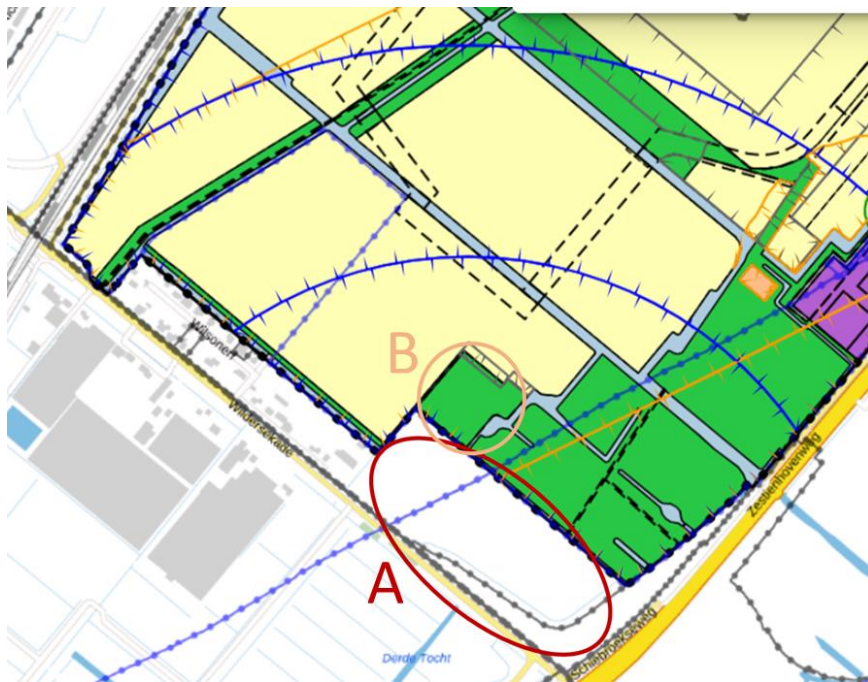
Brief d.d. 25 september 2021, 28 september 2021 (I21.17339)

Zienswijze:

Natuur- en vogelwacht Rotta (hierna “Rotta”), spreekt in haar zienswijze waardering uit voor (1) het opnemen van natuurinclusief bouwen en (2) de ‘groen/natuur’ bestemming van het stuk moerasgebied in het ontwerpbestemmingsplan.

7.a. Rotta betreurt dat de gronden ten zuidoosten (gebied A in onderstaand figuur) van het plangebied niet opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl ze dat in het verleden wel waren. Er wordt gevreesd dat geen gevolg kan worden gegeven aan de aanleg van Lansingerlandse deel van het Polderpad Rotte/Schie en vraagt hoe medewerking wordt verleend bij de aanleg van het Polderpad.

7.b Rotta geeft aan dat er onduidelijkheden zijn over de exacte inrichting van het nieuwe natuurgebied 'Rietland' (gebied B in onderstaand figuur), met name over de vraag hoe het gebied bereikbaar blijft voor wandelaars en beheerdoeleinden (met professioneel materiaal). De getoonde watergangen in de Verbeelding lijkt toegang onmogelijk te maken. Rotta concludeert en uit zorgen over bestaande verbindingen die worden doorgegraven zonder dat er een duidelijke en geschikte verbinding overblijft, ten koste ook van het bestaande natuurpad dat deels vernield dreigt te worden terwijl er een veel logischer verbinding rond het gebied mogelijk is. Daarom verzoekt Rotta om in overleg te treden voordat uitvoering wordt gegeven aan het graven van nieuwe watergangen.



Beantwoording:

7.a

De gronden ten zuidoosten van het plangebied zijn in privaat eigendom. De ontwikkeling van deze gronden volgt een separate procedure, waarbij de uitgangspunten gelden zoals opgenomen in het Masterplan Wilderszijde 2030.

7.b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen Rotta en de gemeente. Tijdens dit overleg is opheldering gegeven over de zienswijze en de verbeelding. De gemeente heeft aangetoond dat ontsluiting van Rietland mogelijk blijft en heeft toegelicht dat het bestemmingsplan het aanleggen van bruggen mogelijk maakt in de bestemming 'water'.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of bijbehorende stukken.

8. Natuur- en vogelwacht Rotta (2)

Brief d.d. 27 september 2021, ingekomen 28 september 2021 (I21.17340)

Zienswijze:

Rotta stelt dat het watersysteem in Wilderszijde in vergelijking met de huidige legger van Hoogheemraadschap Schieland-Krimpenerwaard (HHSK) fors wordt gewijzigd. Volgens de zienswijze van Rotta moeten deze watergangen duidelijk als een Kaderrichtlijn Water (KRW) type worden aangeduid. Zowel de KRW-waterlichamen als het overige water moeten voldoen aan KRW-normen in 2027. De normen zijn gekoppeld aan KRW-doelen en in beleid vertaald binnen HHSK. Het waterschap hanteert hierbij de STOWA klasse 3, ook voor het overig water.

De zienswijze van Rotta is dat de KRW-norm voor alle type watergangen de te hanteren STOWA-maatlat moet worden opgenomen in de MER Wilderszijde als onderdeel van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Het plan voor Wilderszijde heeft geen doelen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en heeft daar ook geen effect op. Het opnemen van de STOWA-maatlat is in dit opzicht niet relevant voor het MER bij het bestemmingsplan Wilderszijde. Bij de uitwerking van de plannen is er wel afstemming met het waterschap hierover. In de toelichting op de watertoets is bijvoorbeeld opgenomen dat het watersysteem moet voldoen aan het Goed Ecologisch Potentieel (GEP, waterlichamen) en moet voldoen aan STOWA klasse 3 (overig water). Dit geldt als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of bijbehorende stukken.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan en het MER, op de punten zoals hierboven per zienswijze aangegeven. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling en de toetsing door de Commissie m.e.r. van het ontwerpbestemmingsplan en MER, zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Deze worden hieronder (in paragraaf 2.2) toegelicht.

In onderstaande paragraaf worden de aanpassingen die in het definitieve bestemmingsplan zijn doorgevoerd (ook naar aanleiding van de ingediende zienswijzen) puntsgewijs omschreven.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Toelichting

- Paragraaf 4.6 is n.a.v. het advies van de Commissie m.e.r. aangepast. Er wordt een geluids-expert toegevoegd aan kwaliteitsteam (Q-team) om toe te zien op de realisatie van een zo optimaal mogelijk akoestisch klimaat bij realisatie van de bouwplannen.
- In de paragrafen 3.1.4, 4.2.2 en 6.3.3 wordt het aantal basisscholen wat gebouwd mag worden binnen Wilderszijde niet meer benoemd. Het aantal schoollocaties (maximaal 2) blijft wel behouden. Deze wijziging is een ambtelijke afweging.
- De onderschriften onder figuren in de toelichting worden gedeeltelijk aangepast, omdat de verwijzing naar het Masterplan Wilderszijde of Landschapsplan niet bij alle figuren correct is. De figuren zelf wijzigen niet.
- Paragraaf 5.7 is naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. aangepast. Er wordt ingegaan op het leefgebied van de vele vogels die aanwezig zijn in de huidige situatie.
- Paragraaf 5.12 is aangepast. In deze paragraaf is een kopje toegevoegd waarin wordt ingegaan op het advies van de Commissie m.e.r. en de oplegnotitie die is opgesteld als reactie op het advies. Er wordt tevens naar beide documenten verwezen, die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen.
- Paragraaf 6.3.3. is aangepast. De aanduidingsregel ‘geluidzone - 3’, die naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. is opgenomen op de verbeelding en in de regels, is hierin toegelicht.
- Paragraaf 8.2 is aangepast. In deze paragraaf is beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen en dat van de ingediende zienswijzen een Nota zienswijzen is opgesteld. Er is tevens verwezen naar de bijlage, waarin de nota is opgenomen.

Regels

- Artikel 1.41 is toegevoegd: het begrip ‘eerstelijnsbebouwing’ is opgenomen. Dit begrip komt voor in 15.4.
- Artikel 15.1 is aangepast: Er is toegevoegd aan de bestaande regeling dat het vaststellen van het bestemmingsplan het positieve besluit vormt.
- Artikel 15.4 is toegevoegd: Er is een algemene aanduidingsregel opgenomen voor de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - 3’. Deze regeling is opgenomen naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. om mitigerende maatregelen tegen een hoge geluidbelasting beter te borgen. De regeling borgt voor de eerstelijnsbebouwing langs de Hogesnelheidslijn een minimum bouwhoogte van 10 meter, het type woningen (gestapeld of geschakeld), een minimale breedte van een bouwblok en de oriëntatie van de bouwblokken.
- Artikel 15.11: Het aantal basisscholenscholen was gelimiteerd tot 3 in de regels van het bestemmingplan. Dit maximum aantal is losgelaten. Dit is een ambtelijke afweging. De maximale oppervlakte aan basisscholen en het aantal schoollocaties blijft wel geborgd in de regels. Lid a is van 15.11 is aangepast.

Verbeelding

- Aan de westelijke zijde van het plangebied van Wilderszijde sluit de plangrens niet volledig aan op het naastgelegen bestemmingsplan. Derhalve wordt de plangrens op deze locatie aangepast, zodat deze volledig aansluit op het bestemmingsplan 'HSL 2013'.
- Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. is een aanduiding parallel aan de HSL-lijn toegevoegd aan de verbeelding waaraan een minimale bouwhoogte van 10 meter is gekoppeld. Hiermee is een minimale hoogte van de bebouwing langs de HSL-lijn vastgelegd, wat zorgt voor een afscherpende werking voor het geluid op de achterliggende woningen.

MER - Oplegnotitie

- Naar aanleiding van het advies van de commissie m.e.r. is een oplegnotitie op het MER opgesteld.

3 Overzicht wijzigingen

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in het bestemmingsplan en het MER die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen, het advies van de Commissie m.e.r en de ambtshalve beoordeling.

Toelichting

1. Paragraaf 4.6 is aangepast. Er is een geluidsexpert toevoegen aan kwaliteitsteam (Q-team) om geluidmaatregelen in de bouwplannen te borgen.
2. Paragraaf 4.7 is redactioneel aangepast. De tekst is in overeenstemming gebracht met het gestelde in de regels en op de verbeelding met betrekking tot de toetsingshoogten VOR/DME.
3. Paragraaf 3.1.4, 4.2.2 en 6.3.3 zijn aangepast. Het aantal basisscholen is niet benoemd in de tekst.
4. Onderschriften bij figuren zijn gedeeltelijk aangepast op basis van de juiste bronvermelding.
5. Paragraaf 5.7 is aangepast. Er wordt ingegaan op het leefgebied van (riet)vogels.
6. Paragraaf 5.12 is aangepast. Er wordt ingegaan op het advies van de Commissie m.e.r.
7. Paragraaf 6.3.3 is aangepast. Er is een beschrijving van de algemene aanduidingsregel 'geluidzone - 3' opgenomen.
8. Paragraaf 8.2 is aangepast. Er is verwezen naar de Nota zienswijzen.

Regels

1. Artikel 1.41 is toegevoegd. Er is een begripsbepaling voor het begrip 'eerstelijnsbebouwing' opgenomen.
2. Artikel 11.5 is vervallen.
3. Artikel 15.1 is redactioneel aangepast.
4. Artikel 15.4 is toegevoegd. Voor de aanduiding 'Geluidzone - 3' is een regeling toegevoegd.
5. Artikel 15.6 is gewijzigd. Lid a is redactioneel gewijzigd. Lid b is vervallen.
6. Artikel 15.11 is gewijzigd. Het aantal basisscholen is niet gemaximeerd.

7. Artikel 17.2 is gewijzigd. De voorgestelde bepalingen zijn toegevoegd aan de reeds bestaande regeling.
8. Artikel 18.1 is gewijzigd. De voorgestelde bepalingen zijn toegevoegd aan de reeds bestaande regeling.

Verbeelding

1. De aanduiding 'Veiligheidszone Leiding-Gas' is aangepast, zodat deze niet meer overlapt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.
2. De plangrens is aan de westelijke zijde van het plangebied aangepast en correct aansluitend gemaakt aan het aangrenzende bestemmingsplan.
3. De gebiedsaanduiding 'geluidzone - 3' is opgenomen op de verbeelding.

MER

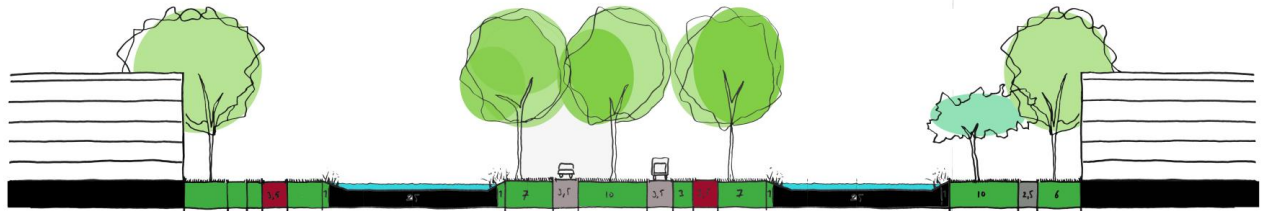
1. Afbeelding 6.12 is gewijzigd. De ontbrekende legenda is toegevoegd.
2. Er is een oplegnotitie opgesteld naar aanleiding van het advies van de commissie m.e.r.

Er zijn geen aanpassingen gemaakt in de "Beleidsregels voor parkeren, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen" en het "Landschaps- en stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan" behorend bij het bestemmingsplan Wilderszijde.

Bijlage: Afbeeldingen doorsnedes en bezonning (bijlage bij beantwoording zienswijze 2)

Doorsnedes van de meeste relevante bouwvlakken (4, 5, 6)

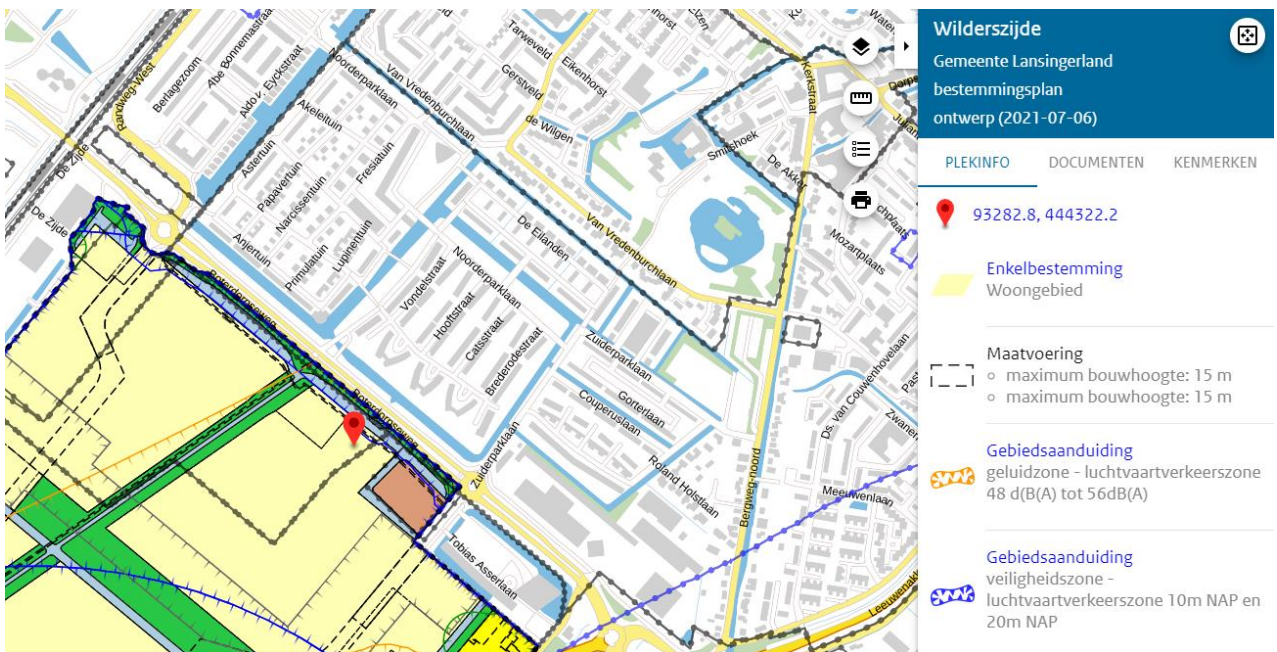
Bouwvlak 5



Max. 15 meter = 5 lagen
Bebouwingskader Wilderszijde

minimaal 120 meter gevel tot gevel

15 meter = 5 lagen
Bestaande bebouwing Heinsiushof

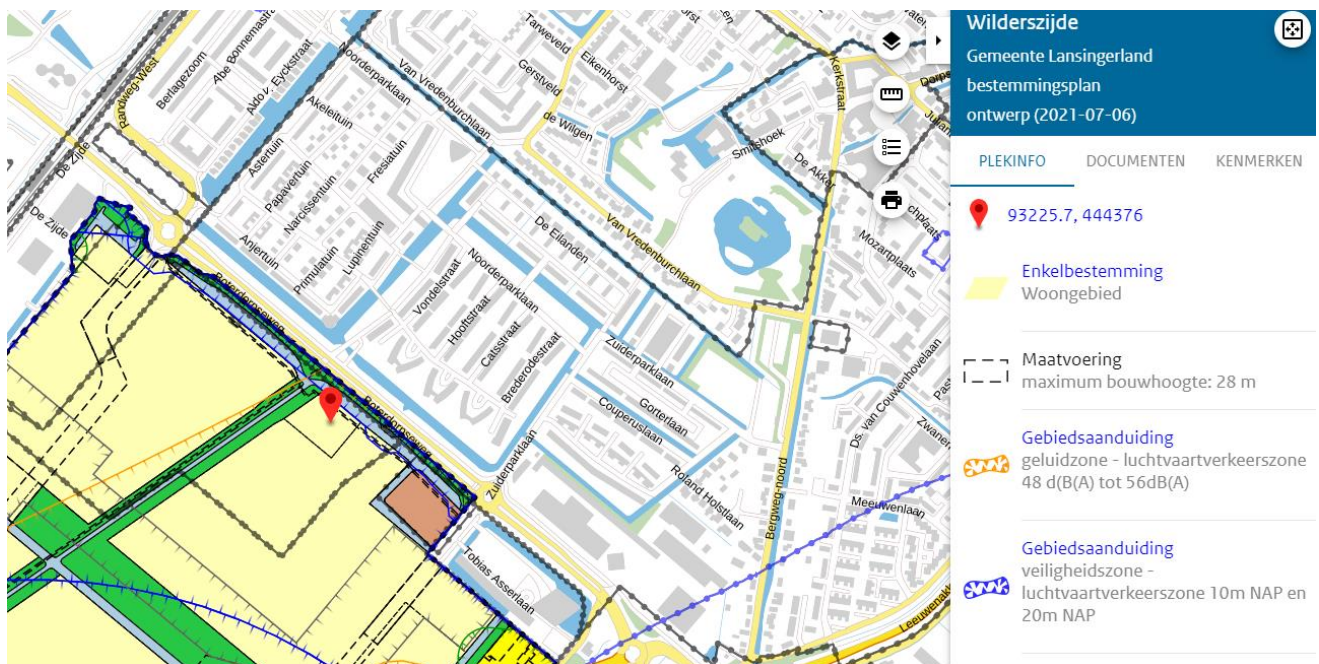
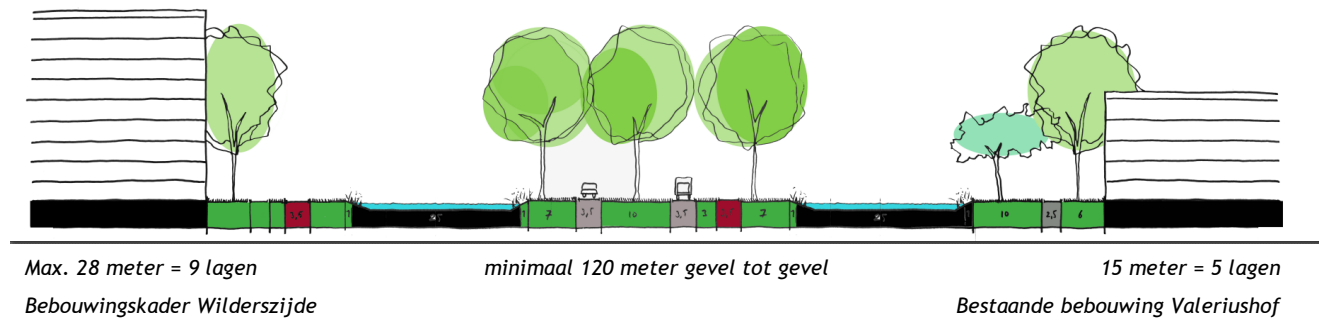


Bebouwing in vlak met rode stip: maximale bouwhoogte 15 meter

De breedte van dit gebied grenzend aan de Boterdorpseweg is circa 95 meter. De gebouwen hier mogen maximaal 15 meter hoog zijn, net zo hoog als de gebouwen die nu al ‘aan de overkant’ van de Boterdorpseweg staan.

Alleen in het deel ten westen van de ‘fietsdiagonaal’ mag 25% van de bebouwing hoger zijn dan 15 meter, met een maximum van 21 meter hoog. Dit valt buiten het directe zichtveld van de woningen aan de Manderhof en Luykenhof.

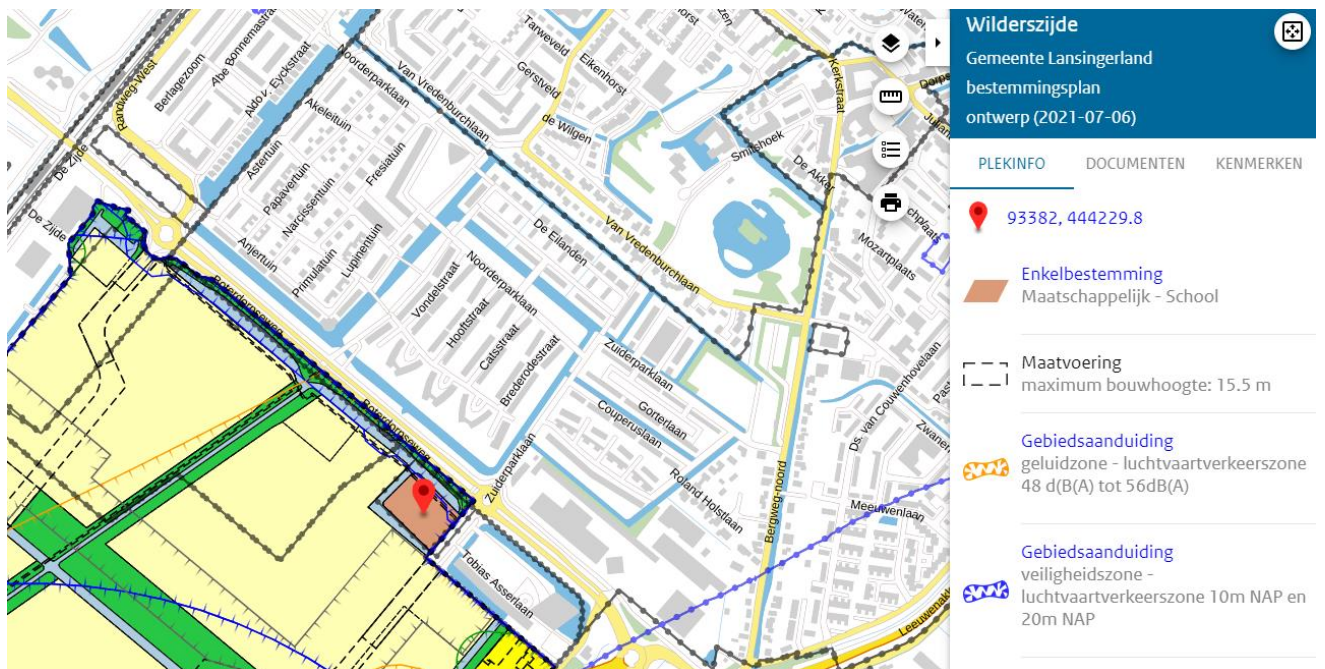
Bouwvlak 4



Bebouwing in vlak met rode stip: maximale bouwhoogte 28 meter

De breedte van dit bouwvlak aan de Boterdorpseweg is ca. 84 meter, de daadwerkelijke gevel van de bebouwing is nog onbekend. Gemeten op de lijn achter het nog te realiseren fietspad. De bebouwing in dit vlak mag maximaal 28 m hoog zijn.

Bouwvlak 6



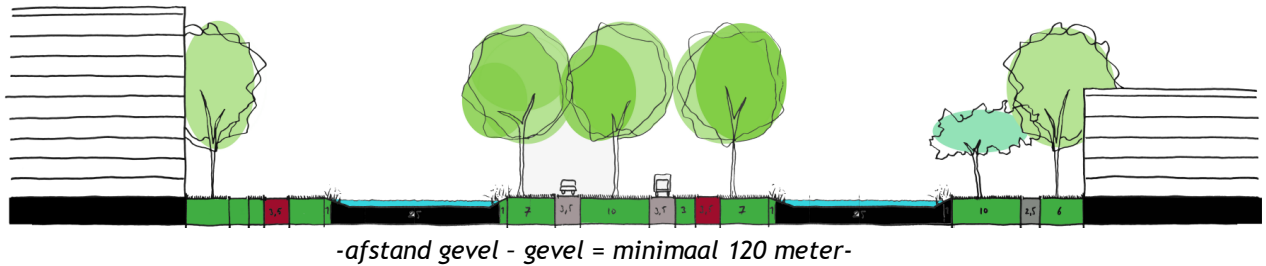
Bebouwing in vlak met rode stip: maximale bouwhoogte 15,5 meter - reeds gerealiseerd

De breedte van dit bouwvlak aan de Boterdorpsweg is 105 meter, de daadwerkelijke gevel van de school heeft een breedte van ca. 42 meter, de rest van het perceel is onbebouwd en ingericht als schoolplein/ fietsenstalling. De bebouwing in dit vlak mag maximaal 15,5 m hoog zijn.

Bezinning

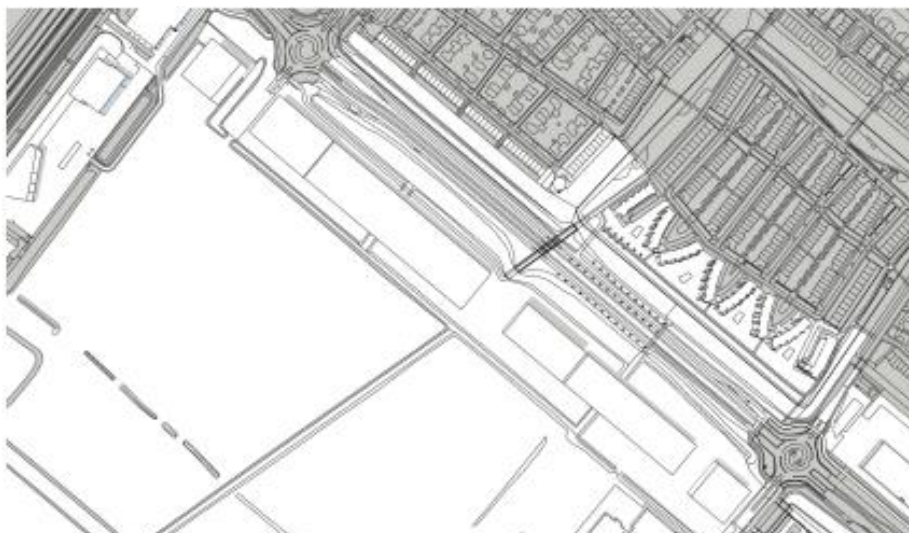
De eerstelijnsbebouwing van Wilderszijde staat op minimaal 120 meter afstand van de voorgevels van de appartementenblokken aan de Manderhof, Luykenhof en Heinsiushof.

Bij de bezonningsstudie is uitgegaan van de maximale bebouwing binnen de bestemmingsplan contour. De werkelijke bebouwing zal minder zijn omdat er ook ruimte nodig is voor o.a. wegen, parkeren, groen, water.



De bezonningsstudie laat zien dat schaduw ten gevolge van nieuwbouw bij:

1. Hoogste zonstand (21 juni, volgens norm TNO) en maximale bebouwing reikt tot maximaal halverwege de watergang aan de zuidzijde van de Boterdorpseweg;
2. Laagste zonstand (22 december, volgens norm TNO) en maximale bebouwing reikt tot maximaal aan de noordzijde van de watergang aan de noordzijde van de Boterdorpseweg.



21-06 om 09:00u (21-06 stand vld zon is het hoogst bron: tno.nl)

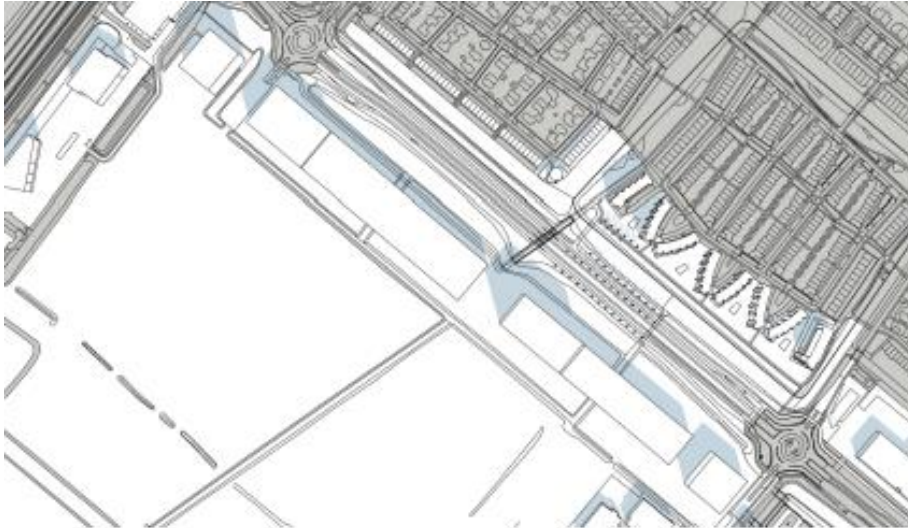


21-06 om 11:00u (21-06 stand vld zon is het hoogst bron: tno.nl)

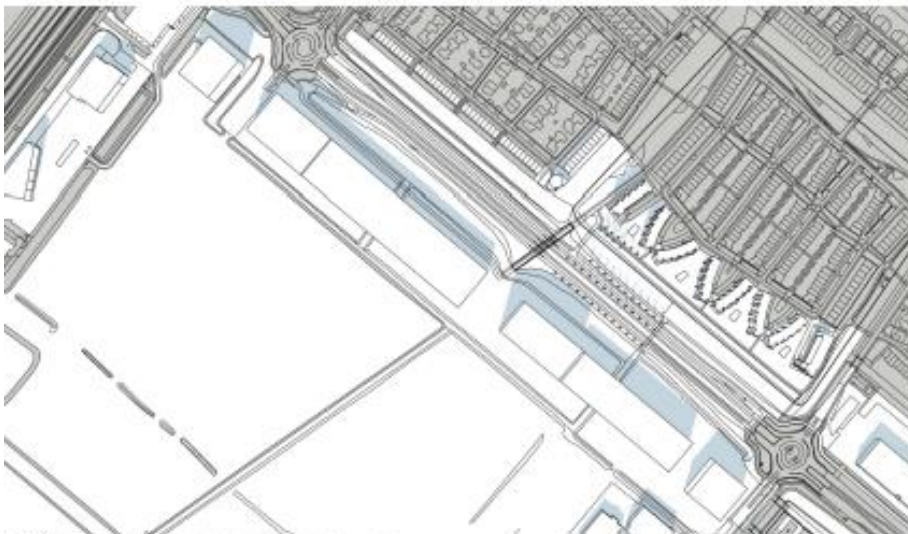


21-06 om 13:00u (21-06 stand vld zon is het hoogst bron: tno.nl)

Zonstand (hoogste stand) gemeten op 21 juni om resp. 09:00, 11:00, 13:00 (volgens norm TNO)



22-12 om 07:00u (22-12 stand vld zon is het laagst bron: tno.nl)



22-12 om 09:00u (22-12 stand vld zon is het laagst bron: tno.nl)



22-12 om 11:00u (22-12 stand vld zon is het laagst bron: tno.nl)

Zonstand (laagste stand) gemeten op 22 december om resp. 07:00, 09:00, 11:00 (volgens norm TNO)