

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhard- laan in Berkel en Rodenrijs”

Auteur: Jitske van Dijk/Reint Honders

Afdeling: Ruimtelijk en Economisch Beleid

Versienummer: 2.0

Datum: 16 juli 2020

Corsanummer: T20.00505

Identificatiecodes: NL.IMRO.1621.BP0194-ONTW

Inhoudsopgave**Blz.****Hoofdstuk 1 Zienswijzen****3**

1.1 Inleiding

3

1.2 Procedure

3

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

3

1.4 Eindconclusie zienswijzen

6

Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen**7**

2.1 Inleiding

7

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

7

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 de Staatscourant en in het gemeenteblad van 20 november 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 21 november 2019 het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.ropu-bliceer.nl>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1**
Brief d.d. 6 december 2019, ingekomen 31 december 2019, kenmerk: I19.29230
2. **Reclamant 2**
Brief d.d. 30 december 2019, ingekomen 31 december 2019, kenmerk: I19.29231
3. **Reclamant 3**
Brief d.d. 29 december 2019, ingekomen 31 december 2019, kenmerk: I19.29232
4. **Reclamant 4**
Brief d.d. 6 december 2019, ingekomen 31 december 2019, kenmerk: I19.29233
5. **Reclamant 5**
Brief d.d. 6 december 2019, ingekomen 31 december 2019, kenmerk: I19.29234

De ontvangen zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Reclamant 1

Samenvatting

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het navolgende aan:

- a. Als gevolg van het verhogen van de nokhoogte van 7 m naar 9,3 m aan de Julianastraat en de Bernhardlaan en het verschuiven van de achtergevels van de woningen aan de Bernhardlaan met 2,1 m verminderd het zonlicht bij de achtergelegen bestaande woningen wat leidt tot onrechtmatige hinder. Op grond van een onafhankelijk onderzoek moeten de gevolgen van het zonlicht in de tuin en de woning van reclamant inzichtelijk gemaakt worden.
- b. Met het verhogen van de goothoogte van 6 m naar 10 m ontstaat er hinder voor de woning van reclamant aan de Oranjestraat.
- c. In de huidige situatie kan de zolder alleen voor opslag gebruikt worden. Met het verhogen van de hoogte kan de zolderverdieping gebruikt worden voor slaapkamer waardoor de privacy en daarmee het woongenot van de achterliggende woning van reclamant verminderd.
- d. Uit esthetisch oogpunt (brede straten) wordt het blok aan de Prins Bernhardlaan smaller zodat de zijgevels van de woningen gelijk lopen met de voorgevels van de woningen aan de Oranjestraat en Julianastraat. Doordat de woningen aan de Wilhelminastraat niet gesloopt worden en de zijgevels van deze woningen niet gelijk lopen met de voorgevels van de woningen aan de Oranjestraat en Julianastraat wordt het gestelde doel niet gehaald.

Reactie

Naar aanleiding van de hierboven weergegeven gronden gereageerd.

- a. Op grond van het huidige bestemmingplan is een nokhoogte van 9 m toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan betreft de opgenomen nokhoogte 10 m. De toegestane nokhoogte neemt met 1 m toe. In de praktijk worden de nieuwe woningen echter wel hoger dan de bestaande woningen. Die grotere hoogte is het gevolg van de eisen uit het huidige bouwbesluit. De gevolgen van deze grotere hoogte én het dichterbij komen van de achtergevel van de woningen aan de Prins Bernhardlaan op de bezonning van de bestaande woningen is een bezonningsstudie gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd en zal ook in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden. Hieruit blijkt dat de vermindering van zonlicht voor de woningen aan de Oranjestraat zeer beperkt is.
- b. De toegestane goothoogte voor de woningen aan de noordzijde van de Julianastraat was en blijft 6 m. Alleen voor de woningen aan de zuidzijde van de Julianastraat wordt de goothoogte verhoogd van 6 m naar 10 m omdat hier een appartementencomplex komt. Deze verhoging heeft geen invloed op de woning van reclamant omdat de Julianastraat én een bouwblok liggen tussen dit appartementencomplex en de woning van reclamant. De afstand is dan ook zo'n 45 m.
- c. Naast de huidige bouwtechnische kwaliteit van de woningen voldoen de huidige woningen ook woontechnisch niet meer. Om beter aan de sluiten bij de huidige eisen aan grondgebonden woningen is het wenselijk om de zolderverdieping ook als slaapkamer te kunnen gebruiken. Een slaapkamer wordt voornamelijk gebruikt voor slapen en hier zullen dus ook niet de hele dag mensen aanwezig zijn, mede gezien er primair alleen een dakraam in het hellende dak wordt gerealiseerd voor daglichttoetreding op de zolder. Vanuit zo'n dakraam is het zicht op aangrenzende woningen en tuinen beperkt.
Op grond van het huidige bestemmingplan is een nokhoogte van 9 m toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan betreft de opgenomen nokhoogte van 10. De toegestane nokhoogte

neemt met 1 m toe. Daarnaast zou, net als nu al het geval is bij enkele vergelijkbare woningen in de Oranjestraat, ook op de huidige woningen al een dakkapel gerealiseerd kunnen worden, waarmee de zolderverdieping als verblijfsruimte te gebruiken is. Gezien de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw achten wij dat de privacy van reclamant op een aanvaardbaar niveau blijft. Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn/haar woning optreedt, dan kan hij/zij nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

- d. Door het blok aan de Prins Bernhardlaan iets te versmallen krijgen de Oranjestraat en de Julianastraat in de richting van de Prins Bernhardlaan een breder profiel. Het vergroot het gevoel van ruimtelijkheid en de straat wordt overzichtelijker en daarmee verkeersveiliger, met name de kruisingen van de Oranjestraat en de Julianastraat met de Prins Bernhardlaan. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige samenhang in de wijk vergroot doordat er een hoekoplossing wordt toegepast die overeenkomt met andere, vergelijkbare hoeksituaties in de wijk (zoals de hoek van Oranjestraat en de Burgemeester Gründemannstraat). Tenslotte ontstaat er vanuit zowel de Julianastraat als de Oranjestraat meer zicht richting het Annie M.G. Schmidtpark. Kortom, het versmallen van het blok aan de Prins Bernhardlaan leidt weldegelijk tot een verbetering.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan; de bezonningstudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Reclamant 2

De zienswijze van reclamant 2 is inhoudelijk identiek aan zienswijze 1. Voor de samenvatting, reactie en conclusie verwijzen we daarom naar de hetgeen bij reclamant 1 is opgenomen met dien verstande dat de woning van reclamant niet grenst aan het plangebied en daarmee de vraag is welk belang reclamant heeft.

3. Reclamant 3

De zienswijze van reclamant 3 is inhoudelijk identiek aan zienswijze 1. Voor de samenvatting, reactie en conclusie verwijzen we daarom naar de hetgeen bij reclamant 1 is opgenomen.

4. Reclamant 4

De zienswijze van reclamant 4 is inhoudelijk identiek aan zienswijze 1. Voor de samenvatting, reactie en conclusie verwijzen we daarom naar de hetgeen bij reclamant 1 is opgenomen.

5. Reclamant 5

De zienswijze van reclamant 5 is inhoudelijk identiek aan zienswijze 1. Voor de samenvatting, reactie en conclusie verwijzen we daarom naar de hetgeen bij reclamant 1 is opgenomen.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door:

1. in § 2.2.2 onder afbeelding 2.7 een alinea toe te voegen:

Om de effecten van de beoogde nieuwbouw op de bezonning van de bestaande woningen inzichtelijk te maken is een bezonningsstudie gemaakt. Deze is als bijlage 11 toegevoegd. Er zijn geen landelijke normen en eisen voor een bezonningstudie. In deze bezonningstudie zijn de volgende data en tijden inzichtelijk gemaakt: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december met de tijden 9:00, 11:00, 14:00 en 16:00 uur.

In het algemeen blijkt uit de bezonningstudie dat de verschillen tussen de bestaande en nieuwe situatie relatief klein zijn. Daar waar de verschillen zichtbaar zijn betreft dit vaak de openbare ruimte en niet de privétuinen. De verschillen in privétuinen zijn zichtbaar op:

- *21 maart en 21 september om 9:00 uur aan de Oranjestraat 54 en Wilhelminastraat 8: deze adressen hebben in de nieuwe situatie meer schaduw omdat de zon erg laag staat. De schaduw valt dan echter voornamelijk op gevels waarin weinig ramen aanwezig zijn. Om 11.00 uur is er al geen verschil meer;*
- *21 maart en 21 september om 16:00 uur aan de Julianastraat 3 t/m 7a: deze woningen hebben in de nieuwe situatie eerder schaduw in de voortuin omdat de zon laag staat.*

Zichtbaar is dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonning beperkt is tot enkele uren per dag en een beperkt aantal woningen en niet optreedt in de zomermaanden. Om die reden wordt de nieuwbouw aanvaardbaar geacht.

2. de bezonningsstudie als bijlage 11 bij de toelichting op te nemen.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot de beoogde bouwplannen is een aantal wijzigingen noodzakelijk.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

De aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' in het westelijke bouwvlak wordt verandert van '6 en 10' naar '6 en 9'.

Motivering

Gezien de situering van deze woningen tegenover woningen van een beperkte omvang is de maximale bouwhoogte van deze woningen in het ontwerp zo veel mogelijk beperkt. Op basis daarvan is de bouwhoogte ook in het bestemmingsplan beperkt.

2. *Wijziging*

Aan het westelijke bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte voorzijde' toegevoegd.

Motivering

Gezien de situering van deze woningen tegenover woningen van een beperkte omvang hebben de woningen in het ontwerp een goothoogte van 3 m gekregen met een gevelverhoging per woning tot 6 m hoog met een breedte van circa 55% van de gevel van de woning. Met deze aanduiding wordt in de regels van het bestemmingsplan deze stedenbouwkundige inpassing vastgelegd.

Regels

3. *Wijziging*

Aan artikel 5.2.2 wordt een sub e toegevoegd dat komt te luiden:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte voorzijde' mag de goothoogte aan de straatzijde niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van een gevelverhoging per woning tot maximaal 6 m hoog met een breedte van maximaal 55% van de gevel van de woning.

Motivering

Met deze bepaling wordt de onder 2 genoemde stedenbouwkundige inpassing in de regels geborgd.

4. *Wijziging*

Aan artikel 5.2.3 wordt ‘, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte voorzijde’ waar geen dakkapel op het voordakvlak mag worden gerealiseerd.’.

Motivering

Door de bijzondere opbouw van deze gevel en kap is toevoeging van een dakkapel stedenbouwkundig niet wenselijk.

Toelichting

5. *Wijziging*

In § 6.2.2 onder ‘Waardebepaling Gemeentelijke Monumenten Lansingerland’ wordt in de 1^e alinea de 1^e zin “In januari 2019 ... opgesteld.” vervangen door “In juni 2019 is de Waardebepaling Gemeentelijke Monumenten Lansingerland, Woningen Oranjeboom Berkel en Rodenrijs opgesteld.”. De zinnen “Het document ... Berkel en Rodenrijs.” en “De adressen ... gemeentelijk monument.” worden samengevoegd tot “Het document bevat de woonhuizen Julianastraat 9-21, Oranjeboom 10-22 en Wilhelminastraat 7-19 die zijn aangewezen als gemeentelijk monument.”. Tenslotte wordt de zin “Onverminderd de conceptuele status ... reeds van kracht.” verwijderd.

In de 3^e alinea worden in de 1^e regel de woorden ‘cultuurhistorisch waardevolle woonhuizen’ vervangen door ‘gemeentelijke monumenten’ en de zin “De maat en schaal ... met kap (afbeelding 6.6).” wordt vervangen door “De maat en schaal van de woningen aan de Julianastraat 4 t/m 22 aan de voorzijde blijft zo veel mogelijk gelijk aan de huidige situatie: maximaal 5 aaneengesloten woningen met aan de straatzijde een goothoogte van 3 meter en een goothoogte van 6 meter over een breedte van 55% van de woningbreedte en een bouwhoogte van 9 meter (afbeelding 6.6). Dakkapellen aan de straatzijde zijn niet toegestaan.”. Aan de laatste zin worden de woorden ‘en worden deze voldoende in hun waarde gelaten’ toegevoegd.

Motivering

Met bovengenoemde wijziging wordt de toelichting aangepast aan de actualiteit en in lijn gebracht met de wijzigingen op de verbeelding en in de regels.