

Registratienummer : 2015-15670 / 15Z.002928
Onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen 1e herziening Keenenburg V

NOTA AFDOENING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "1^e herziening Keenenburg V"

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "1^e herziening Keenenburg V" dat vanaf 20 maart 2015 tot en met 30 april 2015, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen.

Het bestemmingsplan "1^e herziening Keenenburg V" vervangt het vigerende bestemmingsplan "Keenenburg V 2013". Er wordt concrete invulling gegeven aan het uitwerkingsgebied I uit het vigerende plan. Door het bestemmingsplan is het mogelijk de bouwplannen voor 15 sociale woningen van Wonen Midden-Delfland en de 9 woningen van de CPO groep te realiseren.

Een ieder kan gedurende de termijn van ter visie ligging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zeven zienswijze ingekomen.

Het bestemmingsplan is op 9 juni 2015 in de raadscommissie behandeld.

De behandeling in de raadscommissie heeft niet geleid tot aanpassingen in de nota afdoening zienswijzen.

2 Zienswijze

- 2.1** brief van 17 april 2015, ontvangen 21 april 2015 van dhr. J. Meeuwisse, Keenenburgweg 49, Schipluiden;
- 2.2** brief van 20 april 2015, ontvangen 20 april 2015 van dhr. J. van der Spek, Keenenburgweg 53, Schipluiden;
- 2.3** brief van 22 april 2015, ontvangen 23 april 2015 van dhr. M. van den Berg, Vijzelmolen 6, Maassluis;
- 2.4** brief van 23 april 2015, ontvangen 24 april 2015 van dhr. A. Graaf, Voorzitter CPO namens Vereniging CPO Schipluiden, Korenmaat 6, Schipluiden;
- 2.5** brief van 27 april 2015, ontvangen 28 april 2015 van dhr. P. van den Berg, Anna van Raesfeltstraat 32, Schipluiden;
- 2.6** brief van 27 april 2015, ontvangen 28 april 2015 van dhr. P. van den Berg, Anna van Raesfeltstraat 32, Schipluiden;
- 2.7** brief van 29 april 2015, ontvangen 6 mei 2015 van dhr. M.J.M. van Ruijven, Wilgenlaan 8, Schipluiden;

2.1 Inhoud zienswijze van de heer J. Meeuwisse, Keenenburg 49, Schipluiden

Onderdeel 1

Er is een hoogteverschil tussen de uit te geven kavels en de kavels van Keenenburg 49 en 53. Hierdoor ontstaan afwateringsproblemen. Daarnaast staat er ook een schuur op de erfgrens met het nieuw uit te geven kavel.

Onderdeel 2

Het is onduidelijk waar de bebouwingsgrenzen van de nieuw uit te geven kavels zijn. Bebouwing direct tegen de erfgrens wordt niet geaccepteerd. Een reële afstand tussen de erfgrens en de nieuwe bebouwing is noodzakelijk. De heer Meeuwisse vindt dat de oorspronkelijke bebouwingsgrenzen gehandhaafd moeten blijven.



Reactie gemeente onderdeel 1

De gemeente lost de waterproblematiek op. De gemeente heeft aan de familie voorgesteld om een keerwand te plaatsen en drainage toe te passen. Op deze wijze wordt zowel het hoogteverschil als ook de afwateringsproblematiek opgelost.

Wat betreft de schuur heeft de gemeente aangeboden de schuur te voorzien van een onderhoudsvrije achterwand. Op deze wijze is het geen probleem meer dat de schuur op de erfgrens staat.

Conclusie:

Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid waarover de gemeente nog in overleg is met de bezwaarmaker. Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 2

Het bouwvlak waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden ligt op 2m vanaf de perceelsgrens van de heer Meeuwisse. De afstand vanaf de perceelsgrens tot de hoofdbebouwing bedraagt daarmee minimaal 2m. Voor een kavel dat grenst aan de achterzijde van een achtertuin is de afstand tot de erfgrens afdoende.

De oorspronkelijk bebouwingsgrenzen kunnen niet worden gehandhaafd. Het geldende bestemmingsplan heeft geen bebouwingsgrenzen vanwege de uit te werken bestemming.

Tegen het geldende bestemmingsplan is destijds geen zienswijze ingediend tegen het ontbreken van afstandsgrenzen tot de erfgrens in de uitwerkingsregels.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Inhoud zienswijze van de heer J. van der Spek, Keenenburgweg 53;**Onderdeel 1**

De heer Van der Spek maakt bezwaar tegen het feit dat er nog geen realistisch uitwerkingsvoorstel is gedaan om het hoogteverschil tussen de kavels van Keenenburg 49 en 53 en de nieuwe kavels structureel op te lossen. Hierin inbegrepen het afwateringsprobleem.

Onderdeel 2

De achterwand van de schuur van de heer Van der Spek staat op de erfgrens met de nieuw uit te geven kavel. Het is niet bespreekbaar om de achterwand van de schuur te vervangen door een stenen muur die onderhoudsvriendelijk is.

Onderdeel 3

Het is onduidelijk waar de bebouwingsgrenzen van de nieuw uit te geven kavels zijn. Bebouwing direct tegen de erfgrens wordt niet geaccepteerd. Een reële afstand tussen de erfgrens en de nieuwe bebouwing is noodzakelijk. De heer Van der Spek vindt dat de oorspronkelijke bebouwingsgrenzen gehandhaafd moeten blijven.

Reactie gemeente onderdeel 1

Zie reactie gemeente onderdeel 1 van zienswijze 2.1

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 2

De gemeente is van mening dat zij dhr. Van der Spek een meer dan redelijke oplossing heeft aangeboden door de achterwand te laten vervangen door een onderhoudsvriendelijke achterwand (bijvoorbeeld door een gemetselde achterwand).

Conclusie:

Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid waarover de gemeente nog in overleg is met de bezwaarmaker. Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reactie gemeente onderdeel 3

Zie reactie gemeente zienswijze 2.1 onderdeel 2

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Inhoud zienswijze van de heer M. van den Berg, Vijzelmolen 6, Maassluis;**Onderdeel 1**

De heer Van den Berg geeft aan dat zijn kavel, tussen Zouteveenseweg 1 en 3 verkeerd is ingetekend. Ook wordt er een schelpenpad gesuggereerd dat via hun kavel de Zouteveenseweg met de 'Oprijlaan' verbindt. Hij maakt hier bezwaar tegen en verzoekt het beeldkwaliteitsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente onderdeel 1

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument die de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking. Uiteindelijk is het bestemmingsplan met bijbehorende bouwvlakken en bestemmingen leidend. Het beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). Zoals Van den Berg terecht aangeeft wordt er een invulling van het kavel gesuggereerd.

Het beeldkwaliteitsplan doet op dit onderdeel suggesties en geeft alleen aan dat het kavel binnen de plangrenzen valt en dat er op dat kavel mogelijk een dergelijke woning kan worden gebouwd. Ook het schelpenpad is suggestief. Het pad kan naar aanleiding van het beeldkwaliteitsplan niet dwingend worden opgelegd. In de nadere uitwerking wordt onderzocht en met de eigenaar afgestemd of het pad mogelijk is.

In ruimtelijke zin valt het kavel onder de lint bebouwing en zal in beeldkwaliteit daar bij aansluiten en niet bij de nieuwe ontwikkelingen aan de 'Oprijlaan'.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan.

2.4 Inhoud zienswijze van de heer A. de Graaf, voorzitter CPO, Korenmaat 6, Schipluiden;**Onderdeel 1**

De heer De Graaf geeft aan dat het bestemmingsplan onder andere is opgesteld om de woningen te realiseren van de CPO groep. De CPO groep is van mening dat het ontwerp van de CPO groep niet geheel in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan. Voor een vlot verloop van het vergunningenproces wenst de CPO groep dat het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast op hun ontwerp.

Onderdeel 2

Het ontwerp van de CPO woningen is nu zo concreet geworden dat de verbeelding en de regels op het ontwerp kunnen worden aangepast. Hierdoor hebben de CPO groep als ook de omwonenden meer rechtszekerheid met betrekking tot het te realiseren plan nu en in de toekomst.

Reactie gemeente onderdeel 1

De ontwerpen van de CPO groep en van Wonen Midden-Delfland zijn in dialoog met de supervisor van het beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. De supervisor draagt zorg voor de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan en daarmee aan de kwaliteit van de uitwerking en de

passendheid in het plangebied. Wij zien geen probleem in het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan op dit punt. Deze aanpassing heeft de instemming van de supervisor.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente onderdeel 2

De flexibiliteit in het bestemmingplan is opgenomen om de ontwerpen van de CPO groep en Wonen Midden-Delfland mogelijk te maken. Bij de start van het bestemmingsplan waren er nog geen concrete ontwerpen. Nu beide plannen concreter zijn geworden sluit de gemeente zich aan bij de gedachte dat de regels en bouwvlakken in het bestemmingsplan aangescherpt kunnen worden. Deze aanpassing draagt bij aan de rechtszekerheid van de omwonenden en van de nieuwe woningeigenaren. Gezien de ontwerpen van de CPO groep nog in beweging zijn, handhaaft de gemeente het flexibele bouwvlak bij de CPO kavels. Verschuiving van kavels is dan nog mogelijk. Bij het kavel van Wonen Midden-Delfland kan het bouwvlak wel afgestemd worden op het ontwerp.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 Inhoud zienswijze van de heer P.van den Berg, Anna van Raesfeltstraat 32, Schipluiden;

Onderdeel 1

De heer Van den Berg geeft aan dat op de plankaart van het exploitatiegebied de grenzen van de boerderij aan de Keenenburgweg 59 en 61 is gebaseerd op de kadastrale grens. Van den Berg verzoekt de grens te bepalen aan de hand van het aanwezige hekwerk en dit door te trekken naar het perceel van Zouteveenseweg 1.

Onderdeel 2

De heer Van den Berg geeft aan dat op de boerderijkavel twee zelfstandige woningen aanwezig zijn (Keenenburg 59 en 61). Op de plankaart is aangegeven dat de woningen binnendoor met elkaar verbonden zijn. Dit is niet het geval. De heer Van den Berg verzoekt binnen het bouwvlak aan te geven dat er sprake is van 2 woningen. Daarnaast komt de goothoogte van 3m van nummer 59 niet overeen met de bestaande situatie en verzoekt Van den Berg de plankaart hierop aan te passen.

Onderdeel 3

De heer Van den Berg verzoekt om het beeldkwaliteitsplan te bestempelen als suggestie en niet als bijlage bij het bestemmingsplan vast te stellen. De heer van den Berg heeft bezwaar tegen een aantal onderdelen van het plan die buiten het gebied van het gedetailleerde deel van het bestemmingsplan liggen (kavels CPO en WMD).

Onderdeel 4

De heer Van den Berg stelt dat het overbodig is een exploitatieplan op te stellen gezien B&W op 2 september 2003 hebben ingestemd met de verwerving van de boerderij Keenenburgweg 59 en 61 met de daarbij behorende gronden. Op 2 juli 2003 is met de eigenaren overeenstemming bereikt en een voorlopig koopcontract getekend.

Onderdeel 5

De heer Van den Berg maakt bezwaar tegen de wijze waarop wordt omgegaan met het hemelwater (diverse punten).

Reactie gemeente onderdeel 1

De gemeente baseert de grens van het exploitatiegebied op basis van eigendomssituaties. Deze eigendomssituaties zijn in het kadaster vastgelegd en worden door kadastrale grenzen bepaald. Om zeker te zijn van de juistheid van grenzen gebruikt de gemeente kadastrale gegevens en kan de gemeente niet een grens bepalen aan de hand van een mogelijk willekeurig geplaatst hekwerk.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 2

Het bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerd deel en een conserverend deel. Het gedetailleerde deel is bedoeld om de bouwplannen van de CPO groep en Wonen Midden-Delfland mogelijk te maken. Voor het overige conserverende deel van plangebied heeft de gemeente zoveel mogelijk de bestaande regelgeving uit het vigerende plan overgenomen. In het vigerende bestemmingsplan Keenenburg V 2013 staat voor de boerderij (locatie Keenenburg 59 en 61) één bouwvlak aangegeven. Ook staat voor de goothoogte van het achterste deel 3m aangegeven en voor het voorste deel 6m. Ook dit is overgenomen in het nieuwe plan. Wij zien geen reden om het plan hierop aan te passen.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 3

In het beeldkwaliteitsplan staat in het eerste hoofdstuk Inleiding het volgende aangegeven: *Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument dat de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking. Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht).*

Dit beeldkwaliteitsplan is juist bedoeld als inspiratiebron voor de nog te ontwikkelen gebieden. Het geeft een verbeelding van een wenselijke ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is in die zin geen kader met harde randvoorwaarden en uitgangspunten. Het is bedoeld ter inspiratie. De uitwerking van het beeldkwaliteitsplan wordt besproken in een opgerichte klankbordgroep met het uiteindelijke doel dat de toekomstige ontwikkelingen breed gedragen worden. In het kader van die besprekingen kan betrokkene zijn opmerkingen maken.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 4

Op 2 september 2003 heeft het college van B&W besloten in te stemmen met de aankoop van het perceel Keenenburgweg 59-61 te Schipluiden en de raad voor te stellen krediet beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van genoemde locatie, inclusief de grondverwerving van het desbetreffende perceel.

In de conceptovereenkomst is destijds een ontbindende voorwaarde opgenomen, waarbij de gemeenteraad zou moeten instemmen met de aankoop. Tijdens de vergadering van de gemeenschappelijke raadscommissie fusieaangelegenheden op 15 september 2003 is verwerving van de gronden aan de orde gekomen, maar hier is niet over besloten.

Op 22 maart 2005 heeft het college van B&W besloten af te zien van een verdere aankoop van het perceel Keenenburgweg 59-61.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 5

Wij grijpen de zorg van de heer Van den berg.

Het gebied dat nu daadwerkelijk wordt ontwikkeld is beperkt tot de CPO woningen en de woningen van Wonen Midden-Delfland.

Wij begrijpen dat de zorg voornamelijk uitgaat naar de toekomstige ontwikkelingen aan de andere zijde van de geprojecteerde Schaapsweide. Het betreft hier een nog te ontwikkelen gebied waar nog geen concrete initiatieven voor liggen. Vanuit duurzaamheid is het een juiste maatregel om schoon water op te vangen in de grond door middel van wadi's. Bij de uitwerkingen van het nog te ontwikkelen gebied wordt nader onderzocht waar deze voorziening het best tot zijn recht komt en daarbij geen overlast bezorgt voor de omliggende woningen en percelen.

Voorgestelde wijziging van het exploitatieplan: De ambitie ligt er de afwatering op een duurzame manier op te lossen. Het toepassen van wadi's en infiltratie van hemelwaterafvoer in de tuin is een goede maatregel om schoon water op te vangen in de grond. Deze manieren van afwatering worden toegepast mits dit waterhuishoudkundig niet tot problemen leidt.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot een tekstuele aanpassing van het exploitatieplan.

2.6 Inhoud zienswijze van de heer P.van den Berg, Anna van Raesfeltstraat 32, Schipluiden;

Onderdeel 1

De heer Van den Berg stelt dat het overbodig is een exploitatieplan op te stellen gezien B&W op 2 september 2003 hebben ingestemd met een de verwerving van de boerderij Keenenburg weg 59 en 61 met de daarbij behorende gronden. Op 2 juli 2003 is met de eigenaren overeenstemming bereikt en een voorlopig koopcontract getekend.

Reactie gemeente onderdeel 1

Zie onderdeel 4 van ingediende zienswijze 2.5

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.7 Inhoud zienswijze van de heer M.J.M. van Ruijven, Wilgenlaan 8, Schipluiden;

Algemene opmerking

Het is onduidelijk wanneer de zienswijze daadwerkelijk bij de gemeente is binnengekomen. De brief is niet per post bezorgd en is daarmee niet voorzien van een datumstempel van de postbezorger (verzendtheorie). Vanwege de feestdagen is de brief door de gemeente pas op 6 mei als ingekomen gestempeld. De zienswijze termijn liep tot en met 30 april. Door het ontbreken van de poststempel ontbreekt het bewijs van de verzenddatum. In die zin is de zienswijze niet ontvankelijk. Toch besluiten wij de zienswijze van een beantwoording te voorzien.

Onderdeel 1

De familie Van Ruijven stelt dat het geprojecteerde Huize Keenenburg in het beeldkwaliteitsplan niet past in het dorpse karakter. De maximale goothoogte aan de oostzijde van het dorp is voornamelijk 4m en maximaal 6m. Het gebouw krijgt een vooruitgeschoven positie aan de rand van het dorp en gaat met de afmetingen het beeld van het dorp bepalen. De familie Van Ruijven pleit voor een goothoogte van maximaal 4m. Het gebouw zal in de verdere toekomst ook niet het einde van het dorp markeren omdat op het bedrijventerrein mogelijk ook woningbouw kan worden gepland.

Onderdeel 2

De familie van Ruijven stelt voor om het gebouw Huize Keenenburg meer naar het zuiden van het perceel verplaatsen. Zo ontstaat een ruimer beeld op de zogenoemde schaapsweide.

Reactie gemeente onderdeel 1 en 2

Zie reactie 2.5 onderdeel 3.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- Aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan die aansluiten op de ontwerpen van de CPO groep. Deze aanpassing heeft de instemming van de supervisor.
- Regels en bouwvlakken worden afgestemd op de ontwerpen van Wonen Midden-Delfland en de CPO groep. Deze aanpassing draagt bij aan de rechtszekerheid van toekomstige eigenaren en omwonenden.
- Voorgestelde tekstuele wijziging van het exploitatieplan met betrekking tot het toepassen van duurzame maatregelen voor afwatering. Deze maatregelen worden alleen toegepast mits dit waterhuishoudkundig niet tot problemen leidt.

Midden-Delfland, 19 mei 2015

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
de secretaris, de burgemeester,

P.T. Veenman

A.J. Rodenburg