

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade

I. Aanleiding

Op 27 januari 2009 is het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld en op 20 mei 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, waarmee het in werking is getreden en vigerend is.

Het bestemmingplan bevat twee uitwerkingsverplichtingen. Eén ervan betreft de uitwerking van een woonbestemming.

Ontwikkeling Keenenburg III

Het plangebied Keenenburg III ligt op de grens tussen het dorp en het landschap, aan de rand van de kern Schipluiden. De nieuwe woningbouw betreft de derde ontwikkelingsfase van de wijk Keenenburg en een uitbreiding van de bestaande woningvoorraad van Schipluiden. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is onderdeel van een grotere ontwikkeling samen met het gemeentehuis en de brandweerkazerne. Het ontwerp van het gemeentehuis is mede bepalend geweest voor het ontwerp van de woningbouwlocatie. Verder sluit de woningbouw zowel ruimtelijk als architectonisch aan bij de bestaande bebouwing van het dorpslint en de woonwijk Keenenburg. Het totaal aantal woningen op de nieuwbouwlocatie kan variëren van 19 tot 20, afhankelijk van het mogelijk samenvoegen van kavels.

Planologisch-juridisch kader

Met dit uitwerkingsplan wordt beoogd om uitvoering te geven aan de uit te werken woonbestemming. De in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbepalingen scheppen de juridisch-planologische randvoorwaarden om de ontwikkeling van nieuwe woningen en bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen mogelijk te maken. Het definitieve planologische kader wordt middels dit plan juridisch verankerd.

Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade heeft met ingang van 24 december 2010 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan. In totaal zijn er drie zienswijzen ontvangen.

Reactienota

De zienswijzen worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin kort een samenvatting van ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens een reactie van het gemeentebestuur wordt uiteengezet (kolom 2).

De samenvatting van de zienswijzen heeft nadrukkelijk niet tot doel de oorspronkelijke inhoud van de brief te vervangen.

II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.

	Samenvatting zienswijze	Reactie College
a.	Bij de berekeningen van de perceeloppervlakte is ervan uitgegaan dat de schaalloze bijlage overeenkomt met de tekeningen van K&P. Ook de bebouwingsvlakken dienen dus overeen te komen met de tekeningen van K&P.	Bij de toetsing wordt uitgegaan van de plankaart zoals deze wordt opgenomen in het uitwerkingsplan. De plankaart is voorzien van een schaal. De tekeningen en berekeningen van K&P dienen overeenkomstig te zijn met deze plankaart.
b.	Voor het perceel van fam. van Velzen wordt ervan uitgegaan dat het terras op de doorstekende kelder aan de zuidzijde en het doorstekende onderheide terras niet worden gezien als balkon of dakterras, dan wel worden vrijgesteld van artikel 6.2.2.a.	Het terras op de doorstekende kelder aan de zuidzijde wordt wel gezien als een balkon of dakterras en wordt niet vrijgesteld van artikel 6.2.2.a: bij balkons en (dak)terrassen dient minimaal 2 meter afstand te worden gehouden van de erfgrans
c.	Voor het perceel van fam. van Velzen wordt ervan uitgegaan dat de doorstekende kelder aan de zuidzijde, evenals de buitentrap en het onderheide terras, bij bepaling van het bebouwd oppervlak niet worden meegerekend. Het maken van de doorstekende kelder aan de zuidzijde is ontwikkeld in goed overleg met de gemeente en wordt hier toegepast als grondkering i.v.m. het voetpad naast het perceel en verder als omloop en terras.	In het uitwerkingsplan wordt het bebouwingspercentage niet aangepast en blijft de 35% gehandhaafd. Artikel 2.12 Wabo, eerste lid, onder a, geeft het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking een omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemming- of uitwerkingsplan.
d.	Indien wordt uitgegaan van de interpretatie dat zowel het onderheide terras als de uitbouw worden meegerekend als bebouwd oppervlakte blijft er afgerond 13 m2 onbebouwde grond over.	Er wordt niet uitgegaan van deze interpretatie. Het bebouwd oppervlakte is inclusief de uitbouw en exclusief het onderheide terras.
e.	Voor het perceel van fam. van Velzen wordt uitgegaan dat het terras op het uitstekende kelderdak aan de zuidzijde niet wordt gezien als een balkon of dakterras, dan wel wordt vrijgesteld van artikel 6.2.2.1	Het terras op het uitstekende kelderdak aan de zuidzijde wordt wel gezien als een dakterras en wordt niet vrijgesteld van artikel 6.2.2.1: balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.
f.	Verzocht wordt de exacte ligging na te gaan van de archeologische vindplaatsen. Met de in het uitwerkingsplan opgenomen beperkende voorwaarden is geen sprake van bouwrijpe grond. Verzocht wordt het uitwerkingsplan hierop aan te passen	In het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 is de bestemming Waarde-Archeologie op tekeningen vastgelegd; het plangebied valt in zone 2. Er is afdoende onderzoek gedaan en nadere bepalingen omtrent archeologie worden in de omgevingsvergunning vastgelegd. Het uitwerkingsplan behoeft hier verder geen aanpassing.
g.	Een aantal verwijzingen in artikel 7 in het uitwerkingsplan kloppen niet.	De verwijzingen in artikel 7 worden aangepast.
h.	Artikel 8 Waterstaat is niet geheel duidelijk.	Nadere uitleg artikel 8: Op gronden die bestemd zijn als 'Waterstaat' mogen in beginsel geen gebouwen gebouwd worden die hoger zijn dan 4 meter of die geen vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken

		betreffen. Hier kan echter door het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling op worden verleend indien het waterstaatkundige belang niet onevenredig geschaad wordt. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de betrokken waterbeheerders. Voor betreffende gronden in het plangebied is een positief advies afgegeven en zijn de watervergunningen aangevraagd. Hiermee wordt de vrijstelling formeel vastgelegd en wordt de bouw van de geplande woningen mogelijk.
--	--	---

2.

	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie College</i>
a.	Door het nieuw aan te leggen talud ontstaat een hoogteverschil (ca. 1 tot 3 meter) tussen het perceel van dhr. Moerman en het aangrenzende perceel met de te ontwikkelen woning en het aan te leggen voetpad. Dit heeft een enorme impact op de privacy van het perceel van dhr. Moerman.	Het hoogteverschil tussen het perceel van dhr. Moerman en het voetpad is afhankelijk van de inrichting van het talud bij de eerste woning. Wanneer het talud volledig binnen het bouwperceel wordt opgelost, daalt het voetpad snel tot het huidige niveau (hoogte van het perceel van dhr. Moerman).
b.	In het uitwerkingsplan is niet duidelijk wat als maaiveld zal gaan gelden en van waaruit dus de genoemde hoogtematen in de voorschriften gemeten zullen worden: - door de nieuw te bouwen woning naast het perceel van dhr. Moerman op een talud te bouwen, betekent dat de toegestane 6 meter goothoogte aan de voorzijde van deze woning een goothoogte oplevert van 9 meter aan de achterzijde. - een erfafscheiding van 2 meter gemeten vanaf het perceel van dhr. Moerman heeft geen effect vanwege het hoogteverschil ten opzichte van het naastgelegen perceel en het voetpad	In het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 staat in artikel 1.1 (Begripsbepalingen) dat voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatste van de hoofdtoegang als peil wordt genomen. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. - Voor de goothoogte wordt uitgegaan van de hoogte van de weg ter plaatste van de hoofdtoegang. - Voor de erfafscheiding wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het aansluitende perceel. Het betreft hier de gemiddelde hoogte van het voetpad
c.	Als gevolg van het hoogteverschil tussen beide percelen, kan een grote hoeveelheid hemelwater richting het laagst gelegen perceel (dat van dhr. Moerman) lopen.	Middels een molgoot wordt het probleem van hemelwater als gevolg van verschillende hoogten in percelen opgelost.
d.	Het bouwvlak staat op de plankaart ingetekend tot op de erfgrens. De woning kan dus ook gebouwd worden tot op de erfgrens, of later kan worden uitgebouwd tot de erfgrens. Het risico van brandoverslag richting het naastgelegen perceel wordt hierdoor vergroot.	Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt te allen tijde getoetst aan de eisen die de brandveiligheid borgen.

3.

	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie College</i>
a.	Op de plankaart wordt voor de woningen langs de Gaag een bebouwingspercentage aangegeven van 35%. Het verzoek is om dit voor woning nummer 3 aan te passen naar 37% zodat alle woningen inclusief een eventuele uitbouw aan de voorwaarden kunnen voldoen	In het uitwerkingsplan wordt het bebouwingspercentage niet aangepast en blijft de 35% gehandhaafd. Artikel 2.12 Wabo eerste lid, onder a, geeft het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking een omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemming- of uitwerkingsplan.
b.	Voor een deel van de rijwoningen aan de Anne van Raesfeltstraat wordt m.b.t. artikel 6.3.m verzocht een uitzondering te maken als het gaat om de toegestane hoogte van erf- en terreinafscheiding grenzen aan openbaar gebied. In overleg is een groene erfafscheiding en toegangspoort ontworpen van 2 meter hoog om de privacy in tuin en straatbeeld in stand te houden	De groene erfafscheiding en de toegangspoort staan aan de achtergevel. Hier geldt een maximale toegestane hoogte van 2 meter. Artikel 6.3.m, waarin een maximale hoogte van 1 meter wordt aangegeven, heeft betrekking op erf- en terreinafscheidingen aan de voorgevel én grenzend aan openbaar gebied. Een uitzondering op artikel 6.3.m is derhalve niet nodig.
c.	Verzocht wordt de exacte ligging na te gaan van de archeologische vindplaatsen. Met de in het uitwerkingsplan opgenomen beperkende voorwaarden is geen sprake van bouwrijpe grond. Verzocht wordt het uitwerkingsplan hierop aan te passen	In het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 is de bestemming Waarde-Archeologie op tekeningen vastgelegd; het plangebied valt in zone 2. Er is afdoende onderzoek gedaan en nadere bepalingen omtrent archeologie worden in de omgevingsvergunning vastgelegd. Het uitwerkingsplan behoeft hier verder geen aanpassing.
d.	Een aantal verwijzingen in artikel 7 in het uitwerkingsplan kloppen niet.	De verwijzingen in artikel 7 worden aangepast.

III. Conclusie

Gelet op de beantwoording vormt een punt genoemd in de zienswijzen aanleiding om het ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade aan te passen:

1. In artikel 7.2 wordt onder 3 verwezen naar onderdeel 3. Dit moet onderdeel 2 zijn. Het uitwerkingplan wordt hierop aangepast.