Zienswijzennota Bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht

gemeente Zuidplas

BügelHajema

Plek voor ideeën

Zienswijzennota Bestemmingsplan
Stevensstraat Moordrecht

Inhoud

Nota en bijlagen

5 januari 2011
Projectnummer 154.00.02.43.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Formele vereisten 5

1.2 Ingediende zienswijzen 5

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen 7

3 Ambtshalve aanpassingen 13

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht vanaf donderdag 30 september 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op de website van de gemeente Zuidplas en in het huis-aan-huis-blad Hart van Holland. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.
Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden.

1.2 Ingediende zienswijzen

Van twee personen is een zienswijze ontvangen. Aangezien deze zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen, moeten deze als ontvankelijk worden beoordeeld.

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1:

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een net buiten het plangebied gelegen woning aan de Stevensstraat. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat te Moordrecht heeft reclamant de volgende opmerkingen.

1. Het geldende bestemmingsplan Moordrecht-West is op 16 mei 2006 vastgesteld en daarmee slechts 4 jaar oud. Binnen twee jaar na vaststelling van het genoemde bestemmingsplan ontstonden de eerste geruchten over een wijziging van woningen in de Stevensstraat en daarbij de wijziging van het geldende bestemmingsplan. Bovendien zijn de wensen van de WBV bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan 2006 opgenomen. Reclamant is van mening dat de gewenste wijzigingen de betrouwbaarheid van het bestemmingsplan uit 2006 niet ten goede komt;
2. De woning Stevensstraat 42 is in de bestemmingsplankaarten van het geldende bestemmingsplan Moordrecht-West (2006) niet juist ingetekend. Ongeveer 12 jaar geleden is de woning aan de kopgevel uitgebreid (3 m breed). Deze uitbreiding is niet op de plankaart aangegeven.
   Ook in het ontwerp bestemmingsplan is de woning Stevensstraat 42 niet juist ingetekend.
3. In het geldende bestemmingsplan is een onbebouwde lengte van 19.50 m tussen de woning Stevensstraat 42 en het eerste aangrenzende woningbouwblok van de woningbouwvereniging aangegeven. In het bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht wordt deze afstand aanzienlijk verkleind. In reactie op het in de inspraak geuite bezwaar van reclamant geeft de gemeente aan dat er op een afstand van 9 m van de kopgevel nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat de nieuwe bebouwing op een onacceptabele maat van 0.50 m vanaf de erfgrens wordt gerealiseerd.
4. Het is de reclamant onduidelijk wat de redenen van de stedenbouwkundige zijn om de oorspronkelijke opzet, die als cultuurhistorisch wordt omschreven geheel te verlaten? De woningen langs beide zijden van de Stevensstraat tussen de Middelweg en de Mr. Lallemanstraat zijn opgenomen in het monumenten inventarisatie project van de provincie Zuid Holland. Het complex is redelijk gaaf en herkenbaar en is daarmee van belang voor de geschiedenis uitbreiding van de plaats Moordrecht. Reclamant is van mening dat de gemeenteraad onvoldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarde van deze woningen aan de Stevensstraat. Gezien het feit dat het aantal woningen in de Stevensstraat verdubbeld is recla-

mant van mening dat geld het wint van cultuurhistorie. Daarnaast zullen door de nieuwe ontwikkelingen ook de zichtlijnen voor de woningen Stevenstraat 41-43 verdwijnen;

5. In het ontwerp bestemmingsplan worden geen inzichten gegeven over de verontreinigingen, waarover in het geldende bestemmingsplan wel degelijk wordt gesproken;
6. In het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat gezien de huidige parkeerdruk vanuit de wijken Zuidplaspolder en Vijfakkers de Stevensstraat wordt gebruikt als overloop voor deze wijken. Met het verdubbelen van het aantal woningen wordt ook gespeculeerd om de parkeerdruk uit genoemde wijken op te lossen. Een parkeerprobleem van andere wijken wordt nu afgewend naar de Stevensstraat.
7. Er is in het aantal berekende voertuigbewegingen geen rekening gehouden met de overloop uit andere wijken. Eveneens is geen rekening gehouden met het feit dat de Stevensstraat nog veelvuldig wordt gebruikt voor de bereikbaar van de sportaccommodaties aan de Sportlaan. Volgens reclamant zal de verkeersdruk in de Stevensstraat onacceptabel worden verhoogd als gevolg van voorliggend plan. Zeker als het plan ook gaat dienen om de parkeerproblemen in de omliggende wijken op te vangen;
8. In de paragraaf economische uitvoerbaarheid wordt niet gesproken over de kosten van de nutsvoorzieningen, en welke gevolgen dit heeft voor de koopwoningen in de Stevensstraat.
9. Indien deze situatie wordt aangehouden zal dit leiden tot een langdurige procedure plus een planschadeclaim van reclamant.

Gemeentelijke reactie

1. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Moordrecht West (vastgesteld 2006) waren de plannen van de Woningbouwvereniging Moordrecht (WBVM) met betrekking tot de revitalisering van de Stevensstraat onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast ontbraken ook de nodige onderzoeken met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

   Het is in de ruimtelijke ordening zeer gebruikelijk om er, in dergelijke situaties, voor te kiezen om de bestaande situatie te bestemmen in plaats van de onzekere toekomstige plannen. Op het moment dat de plannen vervolgens wel voldoende zijn uitgewerkt en onderbouwd, worden deze via een aparte bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. Dit biedt belanghebbende vervolgens de mogelijkheid om eventuele zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de nieuwe plannen.

   De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat het bestemmingsplan Moordrecht West hiermee onbetrouwbaar zou zijn. In tegendeel, een aparte bestemmingsplanprocedure biedt belanghebbenden juist meer zekerheid doordat deze wordt gevoerd als gevolg van een concreet uitgewerkt plan.
2. De gemeente deelt de mening van de reclamant dat zijn woning in het vastgestelde bestemmingsplan 'Moordrecht West' (2006) op de kadastrale ondergrond niet juist is opgenomen. Het bouwvak van de woning is echter

wel op juiste wijze op de plankaart opgenomen, waardoor de uitbouw hierbinnen gelegen is. De woning van reclamant maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied en deze omissie kan dan ook niet in dit bestemmingsplan worden hersteld. Voor de uitbreiding van de woning is destijds een bouwvergunning verleend en de uitbreiding is daarmee rechtmatig.

Het bestemmingsplan 'Stevensstraat Moordrecht' is op een recente versie de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) getekend. Reclamant merkt terecht op dat op de uitbreiding van zijn woning niet juist op de GBKN is weergegeven. De GBKN wordt centraal in Nederland opgesteld, hierop heeft de gemeente geen directe invloed. De GBKN maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar dient uitsluitend als referentie. Er zijn dan ook geen (ruimtelijk) juridische consequenties aan verbonden.

3. In het kader van de inspraak naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Stevensstraat Moordrecht' heeft reclamant hetzelfde bezwaar ingebracht. De gemeente is in haar beantwoording destijds uitgegaan van een afstand van 9 m tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen. De gemeente is het met de reclamant eens dat de afstand tussen zijn woning en die van de nieuwe woningen aanzienlijk kleiner wordt dan in de huidige situatie het geval is. Momenteel bedraagt de afstand tussen de bestaande bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Moordrecht-West' meer dan 19 meter. Het nieuw bouwvlak in het bestemmingsplan 'Stevensstraat Moordrecht' schuift 9 meter op en komt daardoor ten opzichte van het bouwvlak van nummer 42 op een afstand van circa 10 meter te liggen.

   De gemeente is van mening dat deze voorgestelde situering, geen onaanvaardbare gevolgen heeft en dat de privacy van reclamant voldoende wordt gewaarborgd. De oriëntatie van de nieuwe woningen is straat-tuin gericht en de zijgevel van de nieuwbouw zal niet voorzien zijn van ramen. Hiermee wordt voorkomen dat zicht wordt geboden op het perceel van reclamant.

   Daarnaast sluit voorgenomen ontwikkeling aan bij het beleid van de gemeente. Net als in het grootste deel van Nederland is het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid er namelijk op gericht om nieuwbouw van woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande contouren van de kernen te realiseren. Verdichting van woningbouw locaties is hierbij veelal onvermijdelijk. Daarbij komt, dat het in het bestemmingsplan gekozen verdichtingsmodel uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

4. De gemeente deelt de mening van de reclamant gedeeltelijk. Hoewel de ruimtelijke opzet van de Stevensstraat een cultuurhistorisch waardevol beeld geeft, heeft de bebouwing echter onvoldoende cultuurhistorische waarde om als (gemeentelijk) monument of als beschermd dorpsgezicht te worden aangeduid. Gezien de noodzaak om de bestaande huurwoningvoorraad aan de Stevensstraat grondig te herzien is sloop onvermijdelijk gebleken. Aangezien ruimtelijke kwaliteit bij de nieuwbouw in de Stevensstraat een belangrijk onderwerp is, heeft de gemeente een stedenbouwkundig

bureau gevraagd een ontwerp voor de gewenste nieuwbouw op te stellen. Uitgangspunt is, dat een deel van het karakter van de Stevensstraat behouden blijft, waarbij het plan daarnaast toch de mogelijkheid biedt om aan de huidige wensen van zowel bewoners als verhuurder te kunnen voldoen.

De gevels van de nieuwe woningen komen aan de noordzijde van de Stevensstraat (oneven nummers) op dezelfde afstand van de weg als in de huidige situatie. Daarnaast zullen hier om de ongeveer 27 m de voorgevels met minimaal 1,20 m naar achteren verspringen. Hiermee ontstaat een gevarieerd straatbeeld dat enigszins refereert aan de huidige opzet.

Aan de zuidzijde van Stevensstraat (even nummers) komen de voorgevels van de nieuwe woningen op meer dan een meter achter de voorgevels van de bestaande woningen te liggen. Ook hier zullen de woningen naar achteren verspringen. Hiermee blijven de aanwezige zichtlijnen door de Stevensstraat behouden.

Het is juist dat de zichtlijnen vanuit de woningen Stevensstraat 41-43 enigszins zullen wijzigen. Door de gekozen opzet is leidt dit echter niet tot onaanvaardbare situaties.

5. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven waar de bekende verontreiniglocaties zich bevinden. Deze vervuilingslocaties zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan in kaart gebracht en wijken niet af van de in het ontwerpbestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht genoemde locaties. Er is geen reden om aan te nemen dat in de tussenliggende jaren er nieuwe vervuilingslocaties zijn bijgekomen. Het plangebied wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De bekende locaties zijn niet dusdanig vervuild dat het de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar brengt. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen de bouwvergunning) zal echter nog wel in kaart moeten worden gebracht wat de precieze omvang van de vervuiling is. Dit heeft echter geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een nader onderzoek is in dit kader dan ook nog niet vereist.
6. In het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat is in de beschrijving van de huidige situatie (§ 2.1) dat de Stevensstraat relatief smal is en dat er sprake van een grote parkeerdruk is. Verder staat in dezelfde alinea aangegeven dat de Stevensstraat een ontsluitingsfunctie heeft, voor een deel van de wijken Zuidplaspolder en Vijf Akkers.

   Reclamant gaat ten onrechte ervan uit dat bedoeld wordt dat de Stevensstraat moet dienen wordt als overloop voor deze wijken. Dit is ook uitdrukkelijk niet de bedoeling van voorliggend plan.

   In de huidige situatie zorgt de eigen parkeerbehoefte van bewoners in de Stevensstraat voor problemen. Een van de uitgangspunten van het nieuwe plan is dan ook om de parkeerdruk in de Stevensstraat **binnen** het plangebied op te lossen. In de parkeerbalans die is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan is uitsluitend uitgegaan van de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen in het plangebied. Uit de parkeerbalans blijkt zelfs dat er meer parkeerplaatsen mogelijk worden

gemaakt dan die op basis van de geldende norm nodig zijn. Door deze overmaat aan parkeerruimte zal er geen extra parkeerdruk op de omgeving ontstaan. Er is juist sprake van een afname van de parkeerdruk op het openbare gebied, nu het parkeren aan de achterzijde van de nieuw te realiseren woningen gaat plaatsvinden.

7. Zoals onder 6 al is aangegeven is het een misvatting dat het plan moet dienen als overloopgebied voor parkeerders uit andere wijken. In de verkeerberekeningen is dan hiermee dan ook geen rekening gehouden.
   Daarnaast is er in de berekeningen uitgegaan van verkeersintensiteiten zoals die recentelijk zijn gemeten in de Stevensstraat. Deze verkeersbewegingen zijn inclusief de verkeersbewegingen van een naar de omliggende wijken en de verderop gelegen sportaccommodaties. Deze situatie verandert niet. Vervolgens zijn de te verwachten extra vervoerbewegingen bepaald. De gemeente is van mening dat de extra vervoerbewegingen geen onacceptabele verhoging van de verkeersdruk veroorzaken. Zoals eerder aangegeven gaat het plan niet dienen om parkeerproblemen in de omliggende wijken op te vangen.
8. In de paragraaf 'economische uitvoerbaarheid' is aangegeven dat door middel van een overeenkomst wordt vastgelegd hoe de (door de gemeente) gemaakte kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. In deze zogeheten anterieure overeenkomst zal onder andere worden vastgelegd dat de aanleg van nutsvoorzieningen ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw door de initiatiefnemer (WBVM) zullen worden betaald. Voor de gemeente en omwonenden zullen aan het plan dan ook geen kosten verbonden zijn.
   Aangezien het vernieuwen van de riolering in de gehele Stevensstraat ook zonder het voorgenomen plan noodzakelijk is, zullen een deel van deze kosten uiteraard wel voor rekening van de gemeente zijn, aangezien dit tot haar taken behoort. De uitvoer van de werkzaamheden zullen, uit efficiency overwegingen, gelijktijdig met de nieuwbouwplaats plaatsvinden. Over de verdeling van die kosten zijn in genoemde overeenkomst ook afspraken gemaakt met WBVM. De financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.
9. Als een belanghebbende meent schade te leiden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan staat het hem/haar vrij om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard. De zienswijze van reclamant zal niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze 2:

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard. De zienswijze van reclamant zal niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing

3 Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze *ambtshalve* aanpassingen zijn hierna beschreven. De betreffende punten zijn in het gewijzigde bestemmingsplan verwerkt.

Regels:
De bouwregels voor hoofdgebouwen (artikel 5 lid a sub 1) van de bestemming 'Wonen' zijn aangepast. De regeling met betrekking tot de voorgevels aan de Stevensstraat is komen te vervallen. Het principe van de verspringende voorgevellijn wordt echter niet verlaten. Op de plankaart zal het bouwvlak worden aangepast zodat de verspringing gewaarborgd blijft.

Verbeelding
De bouwvlakken van de woningen aan de Stevensstraat zijn aangepast. Ten behoeve van de leesbaarheid van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is de verspringing van de voorgevellijn in de bouwvlakken vastgelegd.

Toelichting:
Geen aanpassingen.

B i j l a g e n

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel
t.a.v. mevrouw Ordelman

I10.007692 /
Gemeente Zuidplas

Datum 4 november 2010
Betreft : Zienswijze: ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat te Moordrecht

Geachte dames / heren College

Licht – rust – ruimte en karakter zijn de uitgangspunten geweest om zo'n ±20 jaar geleden de woning aan de Stevensstraat [redacted] te kopen. Als eigenaar (de heer [redacted]) van genoemde woning wil ik in dit schrijven mijn zienswijze geven op het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat te Moordrecht t.b.v. de geplande nieuwbouw door de woningbouwvereniging Moordrecht. Dit ontwerp bestemmingsplan is d.d. 30 september 2010 ter inzage gelegd.

Mijn zienswijze wil ik graag met de volgende argumenten onderbouwen:

<u>Bestaand bestemmingsplan Moordrecht west</u>
Dit fungerende bestemmingsplan is d.d. 16 mei 2006 vastgesteld! Dit bestemmingsplan is dus pas 4 jaar oud. Binnen twee jaar na vaststelling van het genoemde bestemmingsplan ontstonden de eerste geruchten over een grootscheepse wijziging (revitalisatie) van woningen in de Stevensstraat en daarbij de wijziging van het fungerende bestemmingsplan. Dit komt de betrouwbaarheid van het bestemmingsplan uit 2006 niet ten goede!!

In het fungerende bestemmingsplan zijn de bebouwingsgrenzen aangegeven in "bouwvlakken" en in "erfvlakken". Tevens is tussen de woning nr:[redacted] en het aangrenzende woningblok van de woningbouwvereniging in het bestemmingsplan een vlak aangegeven wat volgende het renvooi op de plankaart en de bijbehorende beschrijving niet bebouwd mag worden. Dit is een afstand van 19.50 mtr! Dit werd bij de inzage van de stukken op het gemeenthuis in Nieuwerkerk a/d IJssel door de betreffende ambtenaar ook bevestigd! Overigens is vastgesteld dat de woning van Stevensstraat [redacted] niet juist is ingetekend. Ongeveer 12 jaar geleden is de woning aan de kopgevel uitgebreid (3.00 mtr. breed). Deze uitbreiding is niet op de plankaart, behorende bij het bestemmingsplan Moordrecht West, aangegeven.

Expliciet is in het fungerende bestemmingplan opgenomen dat de woningen van de woningbouwvereniging Moordrecht in de Stevensstraat/ Dr.A.Kuyperstraat niet als wijzigingsgebied ex art 11 WRO is opgenomen.

In het fungerende bestemmingsplan potentiële vervuilingen van voormalige bedrijfslocaties zijn opgenomen:
- Stevensstraat 2;
- Stevensstraat 4;

Gemeente Zuidplas

09.39 uur
9/11.2010

- Stevensstraat 34;
- Stevensstraat 39

Omschreven is : gebied met middelgrote trefkans op vervuiling!!

Cultuurhistorie en archeologie
In het bestemmingsplan is opgenomen:
De woningen langs beide zijden van de Stevensstraat tussen de Middelweg en de mr. Lallemanstraat zijn opgenomen in het monumenten inventarisatie project van de provincie Zuid Holland. Het complex is redelijk gaaf! en herkenbaar en is daarmee van belang voor de geschiedenis van de sociale woningbouw en de uitbreiding van de plaats Moordrecht.

Aanvullend kan gesteld worden dat op initiatief van de heer Stevens (directeur van de Tapijten fabriek in 1918) een opmerkelijk stedenbouwkundige opzet van de woningen in de Stevensstraat is opgezet. Met zichtlijnen voor vele woningen. Nu er plannen zijn voor de revitalisatie wordt geen rekening meer gehouden met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Er wordt op dit punt dus ook geen rekening gehouden met de omschreven cultuurhistorie. Hiervan zijn met name de bewoners van Stevenstraat 42 en 41 (koopwoningen) de dupe. Alle zichtlijnen worden ontnomen.

Ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht
Het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht heeft als datum 20 september 2010.
Dit alles om 40 grondgebonden woningen in te ruilen voor 73 grondgebonden woningen en 16 appartementen . Een verdubbeling van het aantal woningen!

Ook in het ontwerp bestemmingsplan is de woning Stevensstraat 42 niet juist ingetekend. De gepleegde uitbreiding van 18 jaar geleden is niet aangegeven. In een reeds eerder ontvangen schrijven naar aanleiding van het aangedragen bezwaar dat op zeer korte afstand van de kopgevel van Stevensstraat 42 wordt gebouwd is door de gemeente aangegeven dat er op een afstand van 9 mtr van de kopgevel nieuwbouw wordt gelegd. Uitgaande van de in het bestemmingsplan aangegeven kopgevel betekent dit dat op 0.50 mtr van de erfgrens wordt gebouwd. Dit is onacceptabel en staat niet in verhouding tot de uitgangspunten in het fungerende bestemmingsplan waar een onbebouwde maat van 13 mtr t.o.v. de erfgrens van Stevensstraat 42 wordt aangehouden. Licht- lucht – rust. Het wordt allemaal ontnomen. Indien deze situatie wordt aangehouden zal dit leiden tot een langdurige procedure plus planschade claim. Tevens zal het bouwen van de woning op de erfgrens tijdens de uitvoering tot nodige problemen leiden. Overleg en aanpassingen lijken mij op z'n plaats! Ik wijs u er op dat er op dit moment een erfscheiding aanwezig is die bouwen op 0.50 mtr. niet mogelijk maakt.

Door deze situatie zijn ook de zichtlijnen voor de woningen Stevenstraat 41-43 compleet verdwenen.
Over de uitvoering van de betreffende kopgevel is geen nadere informatie bekend omdat de bouwvergunning nog niet ter inzage ligt. (ontwerp en brandpreventieve maatregelingen).

Gemeld wordt in het ontwerp bestemmingsplan dat gezien de huidige parkeerdruk vanuit de wijken Zuidplaspolder en Vijfakkers de Stevensstraat wordt gebruikt als overloop voor deze

wijken. Met het verdubbelen van het aantal woningen wordt ook gespeculeerd om de parkeerdruk uit genoemde wijken op te lossen. Hierdoor zal de drukte in de Stevensstraat ernstige vormen aannemen. Een parkeerprobleem van andere wijken wordt nu afgewend naar de Stevensstraat! Hiermee is in het aantal berekende voertuigbewegingen geen rekening gehouden. Eveneens is geen rekening gehouden met het feit dat de Stevensstraat nog veelvuldig wordt gebruikt voor de bereikbaar van de sportaccommodaties aan de Sportlaan (sportvelden – sporthal/zwembad en fitness accommodatie).

Het hoofdstuk betreffende de Cultuurhistorie wat door de gemeenteraad in 2006 is vastgesteld wordt nu afgedaan met de opmerking dat de woningen niet op de monumentenlijst staan. Tevens wordt aangegeven dat er zorgwoningen en starters woningen in het nieuwbouwplan worden opgenomen. Gezien het feit dat de bouwvergunning nog niet ter inzage ligt kan dit niet beoordeeld worden. Opvallend is dat de tekst uit het fungerende bestemmingsplan blijkbaar voor de raadsleden niet meer zo belangrijk is dan 4 jaar geleden. Genoemde zinsnede is alleen voor de woningen van de Stevensstraat opgenomen, belangrijk genoeg blijkbaar voor de raadsleden in 2006.

Ook de omschrijving over de verdachte verontreinigde locaties is in het ontwerpbestemmingsplan doorgeschoven naar de aanvraag bouwvergunning en dus niet te controleren omdat deze vergunning nu niet ter inzage ligt.

Opvallend is dat bij de paragraaf Economische Uitvoerbaarheid niet gesproken wordt over de kosten van de nutbedrijven (wijziging van kabels en leidingen). Zijn deze kosten eveneens voor de gemeente of drukken deze op de nieuwbouwplannen? Onduidelijk is welke gevolgen dit heeft voor de koopwoningen in de Stevensstraat?

Naar aanleiding van de omschreven onderdelen uit het fungerende bestemmingsplan Moordrecht West en het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht wil ik graag de volgende vragen en opmerkingen voorleggen aan de gemeenteraad:

- Bent u het met me eens dat het fungerend bestemmingsplan van 4 jaar oud met de gewenste wijzigingen een onbetrouwbare indruk geeft;
- De woning Stevensstraat 42 in de bestemmingsplan kaarten niet juist is ingetekend;
- Er een onbebouwde lengte van 19.50 mtr in het fungerend bestemmingsplan tussen de woning Stevensstraat 42 en het eerste aangrenzende woningbouwblok van de woningbouwvereniging is aangegeven en dat dit naar een onacceptabele maat van 0.50 mtr vanaf de erfgrens wordt terug gebracht (zie maatvoering op de bijlage);
- De wensen van de WBV bij de totstandkoming van het fungerende bestemmingsplan 2006 niet zijn opgenomen;
- Wat zijn de redenen van de stedenbouwkundige om de oorspronkelijke opzet, die als cultuur historie wordt omschreven geheel te verlaten?
- Er geen inzichten in het ontwerp bestemmingsplan staan over de verontreinigingen , waarover in het fungerende bestemmingsplan wel degelijk wordt gesproken, worden gegeven;
- U als gemeenteraad zeer makkelijk met de zorgvuldige omschrijving over de cultuur historie en archeologie omgaat c.q negeert;

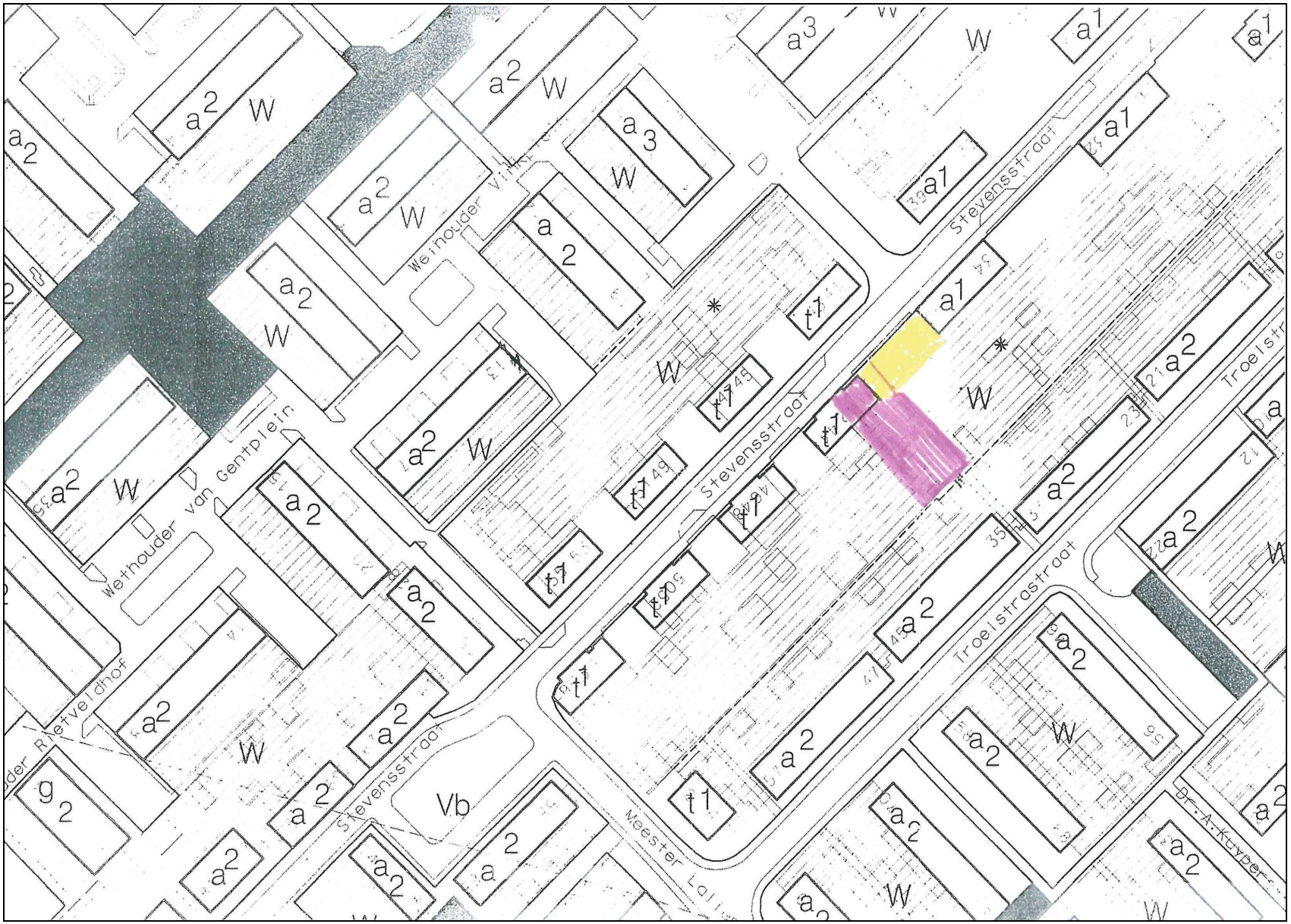
- De hoeveelheid woningen in de Stevensstraat verdubbeld. Geld wint het van cultuurhistorie!;
- De verkeersdruk in de Stevensstraat onacceptabel verhoogd wordt naar aanleiding van de gegeven omschrijving en argumenten;
- Niet over de kosten van de nutsvoorzieningen wordt gesproken in de paragraaf economische uitvoerbaarheid, en welke gevolgen dit heeft voor de koopwoningen in de Stevensstraat.

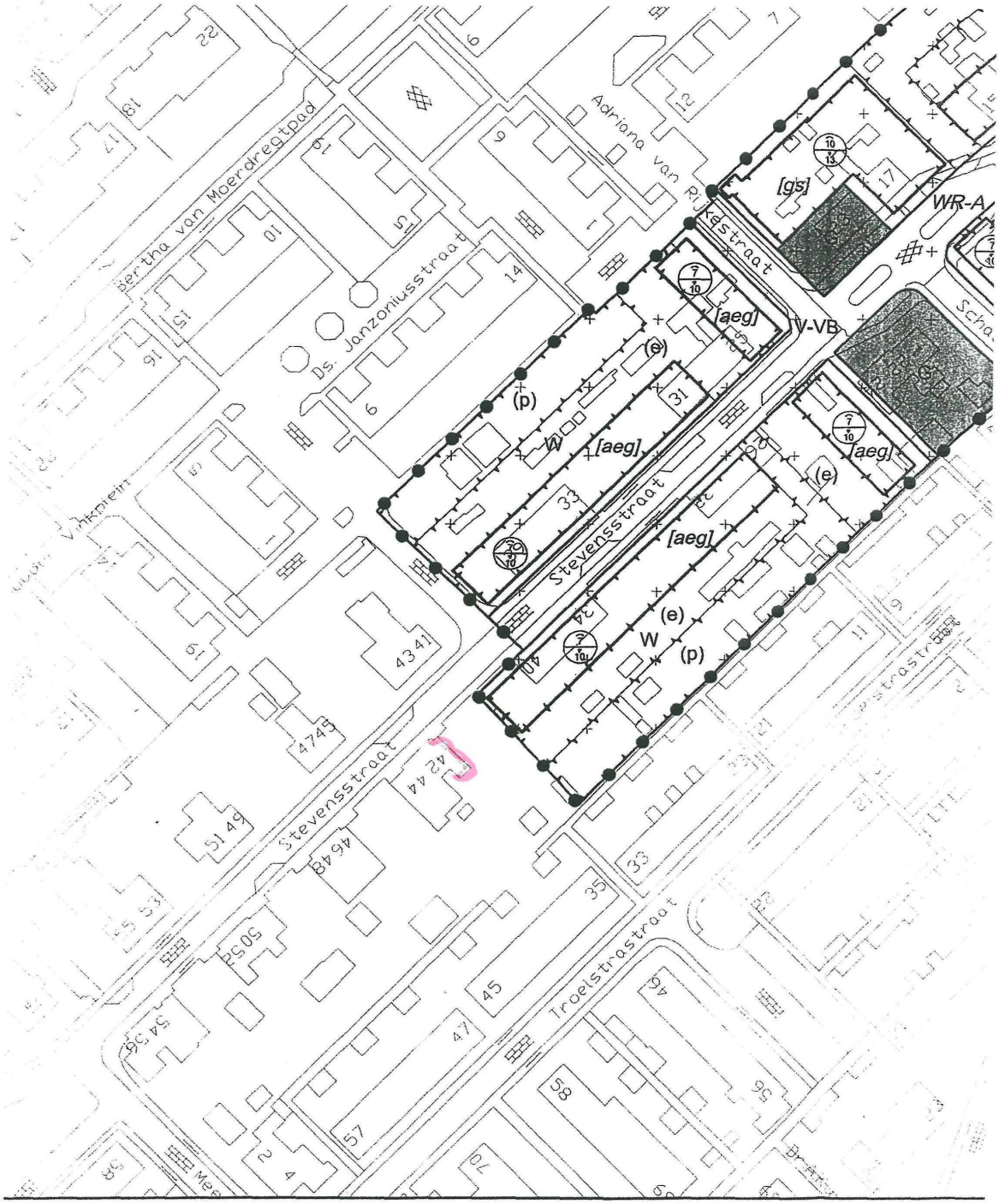
Ondanks eerdere afwijzing van uw zijde lijkt nader overleg met de bewoners van de woningen: Stevenstraat 42-41- zeer op z'n plaats.

In afwachting van uw reactie tekent met vriendelijke groet

[redacted]

Bijlage:
- Gedeelte plantekeningen fungerend bestemmingsplan Moordrecht West;
- Gedeelte ontwerpbestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht
- Maatschets Stevenstraat 42 t.o.v aangrenzend bouwblok van de woningbouwvereniging;
- Reactie op zienswijze vooroverleg / inspraak dec. 2009- febr.2010.


Stevensstraat
Wethouder von Gentplein
Wethouder Retveldhof
Meester Lo
Troelstrastraat
Br. A. Kuyper
Vb



IRO.1892.Stevensstraat-0301.dgn 14-9-2010 14:18:15

Inspraakreacties.

Een tweetal omwonenden van het plangebied heeft een schriftelijke reactie ingezonden.

1. Bewoners, Stevensstraat 1, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressant verbaast zich over het feit, dat het met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt het huidige aantal woningen in het plangebied meer dan te verdubbelen, waarbij tevens hoogbouw zal plaatsvinden, terwijl anderszins moeilijk wordt gedaan over het toestaan van een berging/garage op zijn net buiten het plangebied gelegen woonperceel.

Hij verzoekt de plangrens en regels zodanig aan te passen, dat ook zijn perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen en daarop de bouw van een berging/garage tot 40 m2 mogelijk wordt.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het door het Stedenbouwkundig bureau Khandekar opgestelde beeldkwaliteitsplan, waarmee eerder door het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders van Moordrecht en de commissie Ruimtelijke Ordening is ingestemd. Weliswaar voorziet het bestemmingsplan in een verdichting van het woongebied, een en ander wordt op een schaal uitgevoerd, dat het goed aansluit op de in het plangebied aanwezige woningbouw. Met de bouw van een appartementengebouw in 3 bouwlagen is zeker geen sprake van hoogbouw.

Om meerdere redenen is het plangebied beperkt tot het te ontwikkelen gebied. Deze betreffen fiscale redenen (btw-aspecten) als ook het feit, dat de gronden gelegen buiten het plangebied zijn opgenomen in een actueel bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Moordrecht West uit 2006.
Overigens stemmen de bestemmingsplannen Moordrecht West en Stevensstraat qua erfbebouwingsmogelijkheden met elkaar overeen. Beide voorzien in een maximale erfbebouwing tot 40m^2. Er zijn ons geen dwingende redenen bekend op grond waarvan aan de adressant naast de reeds aanwezige erfbebouwing verder dan het totaal van 40 m^2 dient te worden toegestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast.

2. Bewoners, Stevensstraat 42, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressanten maken bezwaar tegen de korte afstand van een in het plangebied te realiseren woonblok ten opzichte van hun perceel Stevensstraat 42. Zij stellen hierdoor vrijheid en privacy kwijt te raken.

Om aan hun bezwaren tegemoet te komen wordt voorgesteld:

1. het huidige pad, dat thans grenzend aan hun perceel ligt, aan hen te verkopen voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In welk geval zij van verdere procedures zullen afzien;
2. de naast hun woning te realiseren woningen niet evenwijdig aan de straat te bouwen, maar dit woonblok haaks op de straat te realiseren, waardoor hun tuin aan die van de te bouwen woningen zal grenzen.

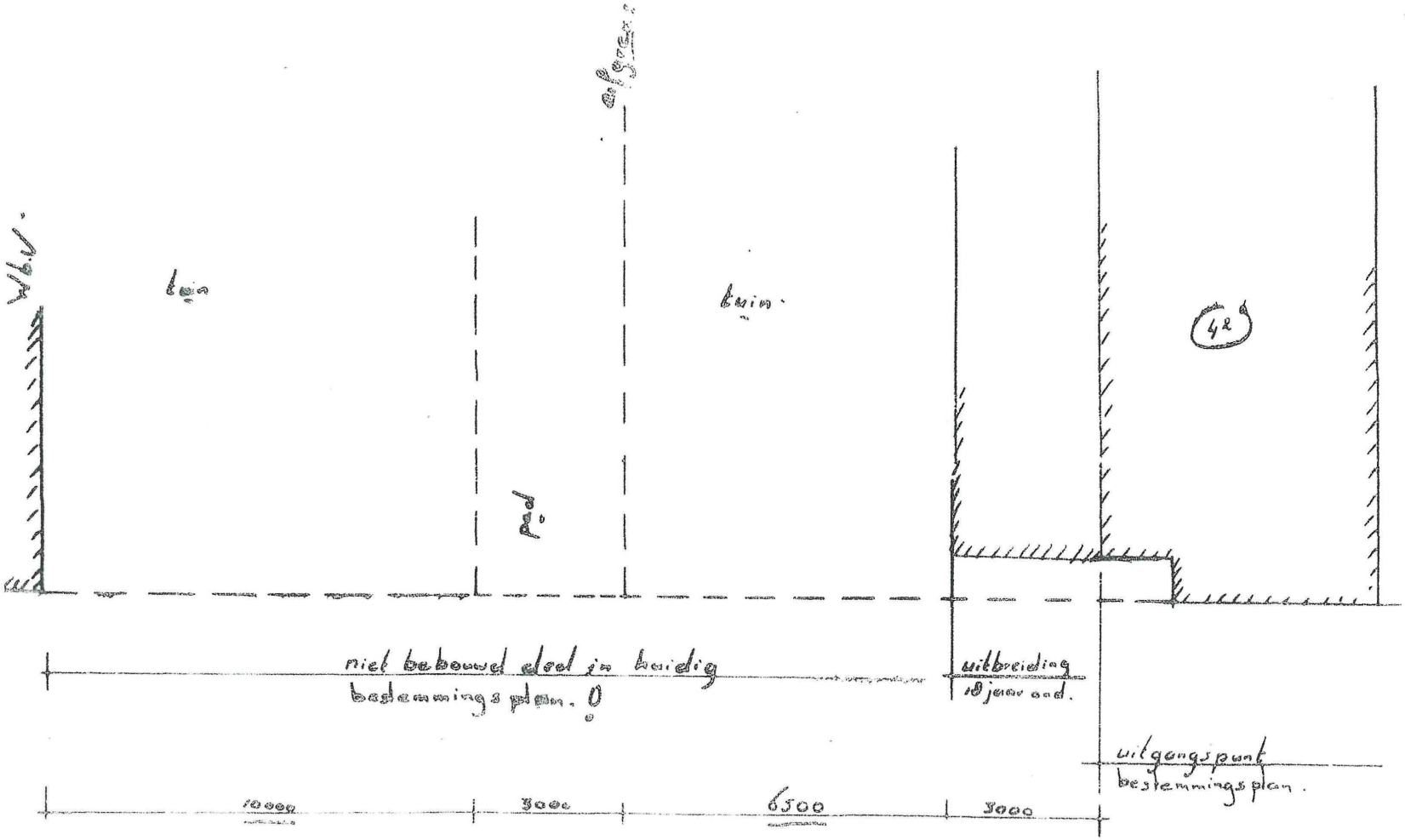
Reactie gemeente.

De bezwaren van adressanten kunnen niet onderschreven worden. Weliswaar wordt het naastgelegen woonblok op korte afstand tot hun perceel gerealiseerd, de afstand van deze bebouwing tot hun woning bedraagt circa 9 meter. Deze afstand waarborgt voldoende privacy in hun woning. Met de verkoop van grond zal de afstand tussen hun grond (na aankoop) tot de te realiseren woningbouw niet vergroot worden, terwijl dit wel tot een afname van het aantal te bouwen woningen zal leiden. Door het vergroten van de afstand tussen hun woning en de te realiseren woningbouw zal voorts het huidige bebouwingsritme in de Stevensstraat verstoord worden.

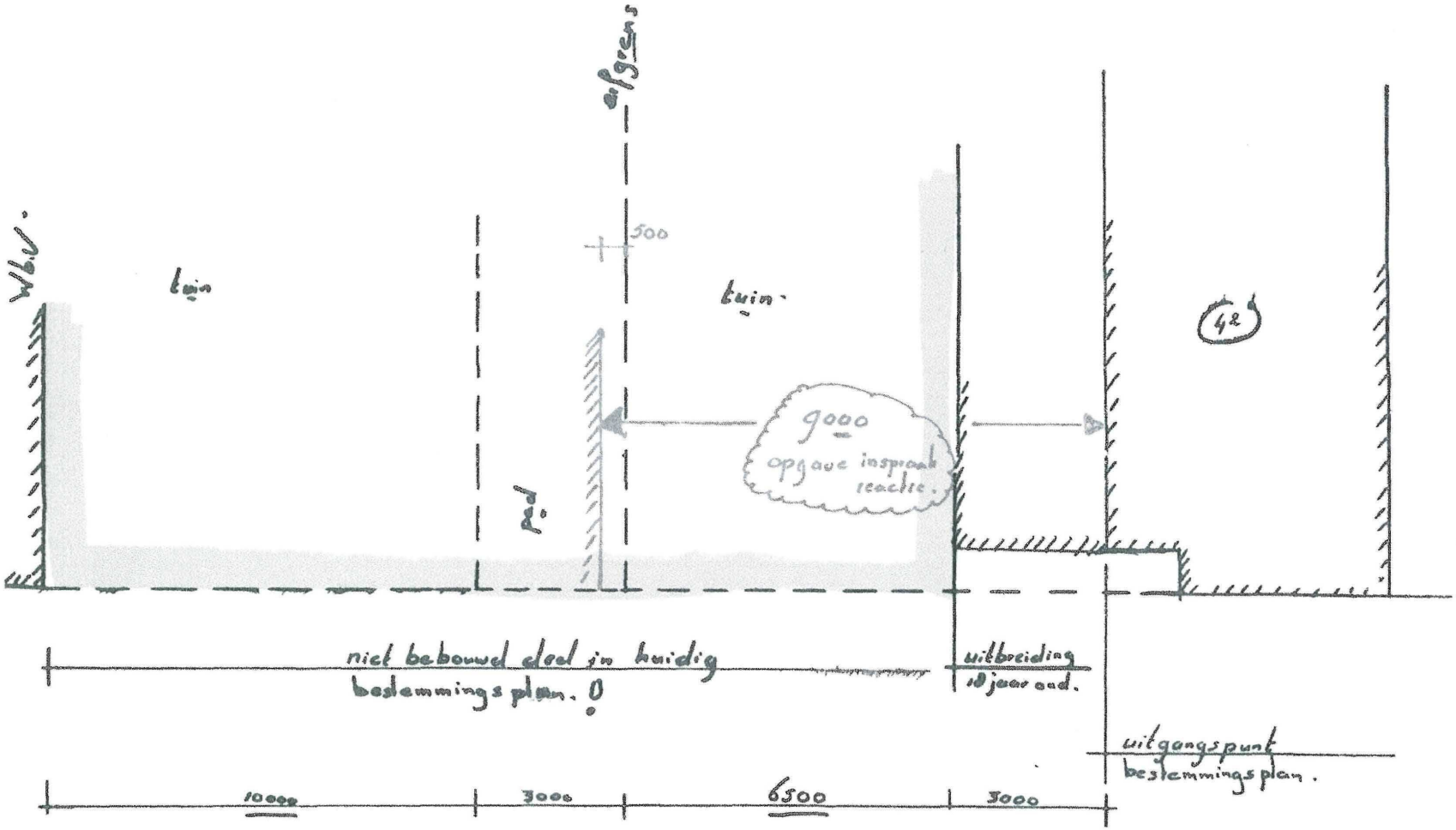
Met het draaien van het bouwblok wordt de privacy van adressanten juist meer verstoord, aangezien dan vanaf de eerste verdieping en dakverdieping van de nieuwbouw uitzicht op hun perceel ontstaat, waarbij dit uitzicht vanuit meerdere woningen zal ontstaan.

Onzes inziens wordt met handhaving van de in het bestemmingsplan voorgestelde situering, met de plaatsing van een erfafscheiding of opgaande beplanting in voldoende mate de privacy van adressanten gewaarborgd. Wij zullen er daarbij op toezien, dat in de aangrenzende zijgevel van de nieuwbouw geen ramen zullen worden opgenomen, die zicht bieden op het perceel van adressanten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast



maat schets Steenwijkerwal 42



maat schets Stevensstraat 42
t.o.v aangrenzend blok Wbv

I10.007661 /
Gemeente Zuidplas

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel
t.a.v. mevrouw Ordelman

Datum 4 november 2010
Betreft : Zienswijze: ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat te Moordrecht

Geachte dames / heren College

Licht – rust – ruimte en karakter zijn de uitgangspunten geweest om zo'n 15 jaar geleden de woning aan de Stevensstraat [redacted] te kopen. Als eigenaar (de heer [redacted]) van genoemde woning wil ik in dit schrijven mijn zienswijze geven op het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat te Moordrecht t.b.v. de geplande nieuwbouw door de woningbouwvereniging Moordrecht. Dit ontwerp bestemmingsplan is d.d. 30 september 2010 ter inzage gelegd.

Mijn zienswijze wil ik graag met de volgende argumenten onderbouwen:

<u>Bestaand bestemmingsplan Moordrecht west</u>
Dit fungerende bestemmingsplan is d.d. 16 mei 2006 vastgesteld! Dit bestemmingsplan is dus pas 4 jaar oud. Binnen twee jaar na vaststelling van het genoemde bestemmingsplan ontstonden de eerste geruchten over een grootscheepse wijziging (revitalisatie) van woningen in de Stevensstraat en daarbij de wijziging van het fungerende bestemmingsplan. Dit komt de betrouwbaarheid van het bestemmingsplan uit 2006 niet ten goede!!

In het fungerende bestemmingsplan zijn de bebouwingsgrenzen aangegeven in "bouwvlakken" en in "erfvlakken". Tevens is tussen de woning nr: 42 en het aangrenzende woningblok van de woningbouwvereniging in het bestemmingsplan een vlak aangegeven wat volgende het renvooi op de plankaart en de bijbehorende beschrijving niet bebouwd mag worden. Dit is een afstand van 19.50 mtr! Dit werd bij de inzage van de stukken op het gemeenthuis in Nieuwerkerk a/d IJssel door de betreffende ambtenaar ook bevestigd! Overigens is vastgesteld dat de woning van Stevensstraat 42 niet juist is ingetekend. Ongeveer 12 jaar geleden is de woning aan de kopgevel uitgebreid (3.00 mtr. breed). Deze uitbreiding is niet op de plankaart, behorende bij het bestemmingsplan Moordrecht West, aangegeven.

Expliciet is in het fungerende bestemmingplan opgenomen dat de woningen van de woningbouwvereniging Moordrecht in de Stevensstraat/ Dr.A.Kuyperstraat niet als wijzigingsgebied ex art 11 WRO is opgenomen.

In het fungerende bestemmingsplan potentiële vervuilingen van voormalige bedrijfslocaties zijn opgenomen:
- Stevensstraat 2;
- Stevensstraat 4;

- Stevensstraat 34;
- Stevensstraat 39

Omschreven is : gebied met middelgrote trefkans op vervuiling!!

Cultuurhistorie en archeologie
In het bestemmingsplan is opgenomen:
De woningen langs beide zijden van de Stevensstraat tussen de Middelweg en de mr. Lallemanstraat zijn opgenomen in het monumenten inventarisatie project van de provincie Zuid Holland. Het complex is redelijk gaaf! en herkenbaar en is daarmee van belang voor de geschiedenis van de sociale woningbouw en de uitbreiding van de plaats Moordrecht.

Aanvullend kan gesteld worden dat op initiatief van de heer Stevens (directeur van de Tapijten fabriek in 1918) een opmerkelijk stedenbouwkundige opzet van de woningen in de Stevensstraat is opgezet. Met zichtlijnen voor vele woningen. Nu er plannen zijn voor de revitalisatie wordt geen rekening meer gehouden met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Er wordt op dit punt dus ook geen rekening gehouden met de omschreven cultuurhistorie. Hiervan zijn met name de bewoners van Stevenstraat 42 en 41 (koopwoningen) de dupe. Alle zichtlijnen worden ontnomen.

Ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht
Het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht heeft als datum 20 september 2010.
Dit alles om 40 grondgebonden woningen in te ruilen voor 73 grondgebonden woningen en 16 appartementen . Een verdubbeling van het aantal woningen!

Ook in het ontwerp bestemmingsplan is de woning Stevensstraat 42 niet juist ingetekend. De gepleegde uitbreiding van 12 jaar geleden is niet aangegeven. In een reeds eerder ontvangen schrijven naar aanleiding van het aangedragen bezwaar dat op zeer korte afstand van de kopgevel van Stevensstraat 42 wordt gebouwd is door de gemeente aangegeven dat er op een afstand van 9 mtr van de kopgevel nieuwbouw wordt gelegd. Uitgaande van de in het bestemmingsplan aangegeven kopgevel betekent dit dat op 0.50 mtr van de erfgrens wordt gebouwd. Dit is onacceptabel en staat niet in verhouding tot de uitgangspunten in het fungerende bestemmingsplan waar een onbebouwde maat van 13 mtr t.o.v. de erfgrens van Stevensstraat 42 wordt aangehouden. Licht- lucht – rust. Het wordt allemaal ontnomen. Indien deze situatie wordt aangehouden zal dit leiden tot een langdurige procedure plus planschade claim. Tevens zal het bouwen van de woning op de erfgrens tijdens de uitvoering tot nodige problemen leiden. Overleg en aanpassingen lijken mij op z'n plaats! Ik wijs u er op dat er op dit moment een erfscheiding aanwezig is die bouwen op 0.50 mtr. niet mogelijk maakt.

Door deze situatie zijn ook de zichtlijnen voor de woningen Stevenstraat 41-43 compleet verdwenen.
Over de uitvoering van de betreffende kopgevel is geen nadere informatie bekend omdat de bouwvergunning nog niet ter inzage ligt. (ontwerp en brandpreventieve maatregelingen).

Gemeld wordt in het ontwerp bestemmingsplan dat gezien de huidige parkeerdruk vanuit de wijken Zuidplaspolder en Vijfakkers de Stevensstraat wordt gebruikt als overloop voor deze

wijken. Met het verdubbelen van het aantal woningen wordt ook gespeculeerd om de parkeerdruk uit genoemde wijken op te lossen. Hierdoor zal de drukte in de Stevensstraat ernstige vormen aannemen. Een parkeerprobleem van andere wijken wordt nu afgewend naar de Stevensstraat! Hiermee is in het aantal berekende voertuigbewegingen geen rekening gehouden. Eveneens is geen rekening gehouden met het feit dat de Stevensstraat nog veelvuldig wordt gebruikt voor de bereikbaar van de sportaccommodaties aan de Sportlaan (sportvelden – sporthal/zwembad en fitness accommodatie).

Het hoofdstuk betreffende de Cultuurhistorie wat door de gemeenteraad in 2006 is vastgesteld wordt nu afgedaan met de opmerking dat de woningen niet op de monumentenlijst staan. Tevens wordt aangegeven dat er zorgwoningen en starters woningen in het nieuwbouwplan worden opgenomen. Gezien het feit dat de bouwvergunning nog niet ter inzage ligt kan dit niet beoordeeld worden. Opvallend is dat de tekst uit het fungerende bestemmingsplan blijkbaar voor de raadsleden niet meer zo belangrijk is dan 4 jaar geleden. Genoemde zinsnede is alleen voor de woningen van de Stevensstraat opgenomen, belangrijk genoeg blijkbaar voor de raadsleden in 2006.

Ook de omschrijving over de verdachte verontreinigde locaties is in het ontwerpbestemmingsplan doorgeschoven naar de aanvraag bouwvergunning en dus niet te controleren omdat deze vergunning nu niet ter inzage ligt.

Opvallend is dat bij de paragraaf Economische Uitvoerbaarheid niet gesproken wordt over de kosten van de nutbedrijven (wijziging van kabels en leidingen). Zijn deze kosten eveneens voor de gemeente of drukken deze op de nieuwbouwplannen? Onduidelijk is welke gevolgen dit heeft voor de koopwoningen in de Stevensstraat?

Naar aanleiding van de omschreven onderdelen uit het fungerende bestemmingsplan Moordrecht West en het ontwerp bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht wil ik graag de volgende vragen en opmerkingen voorleggen aan de gemeenteraad:

- Bent u het met me eens dat het fungerend bestemmingsplan van 4 jaar oud met de gewenste wijzigingen een onbetrouwbare indruk geeft;
- De woning Stevensstraat 42 in de bestemmingsplan kaarten niet juist is ingetekend;
- Er een onbebouwde lengte van 19.50 mtr in het fungerend bestemmingsplan tussen de woning Stevensstraat 42 en het eerste aangrenzende woningbouwblok van de woningbouwvereniging is aangegeven en dat dit naar een onacceptabele maat van 0.50 mtr vanaf de erfgrens wordt terug gebracht (zie maatvoering op de bijlage);
- De wensen van de WBV bij de totstandkoming van het fungerende bestemmingsplan 2006 niet zijn opgenomen;
- Wat zijn de redenen van de stedenbouwkundige om de oorspronkelijke opzet, die als cultuur historie wordt omschreven geheel te verlaten?
- Er geen inzichten in het ontwerp bestemmingsplan staan over de verontreinigingen , waarover in het fungerende bestemmingsplan wel degelijk wordt gesproken, worden gegeven;
- U als gemeenteraad zeer makkelijk met de zorgvuldige omschrijving over de cultuur historie en archeologie omgaat c.q negeert;

- De hoeveelheid woningen in de Stevensstraat verdubbeld. Geld wint het van cultuurhistorie!;
- De verkeersdruk in de Stevensstraat onacceptabel verhoogd wordt naar aanleiding van de gegeven omschrijving en argumenten;
- Niet over de kosten van de nutsvoorzieningen wordt gesproken in de paragraaf economische uitvoerbaarheid, en welke gevolgen dit heeft voor de koopwoningen in de Stevensstraat.

Ondanks eerdere afwijzing van uw zijde lijkt nader overleg met de bewoners van de woningen: Stevenstraat 42-41- zeer op z'n plaats.

In afwachting van uw reactie tekent met vriendelijke groet

[redacted]

P v/d Kerkhof

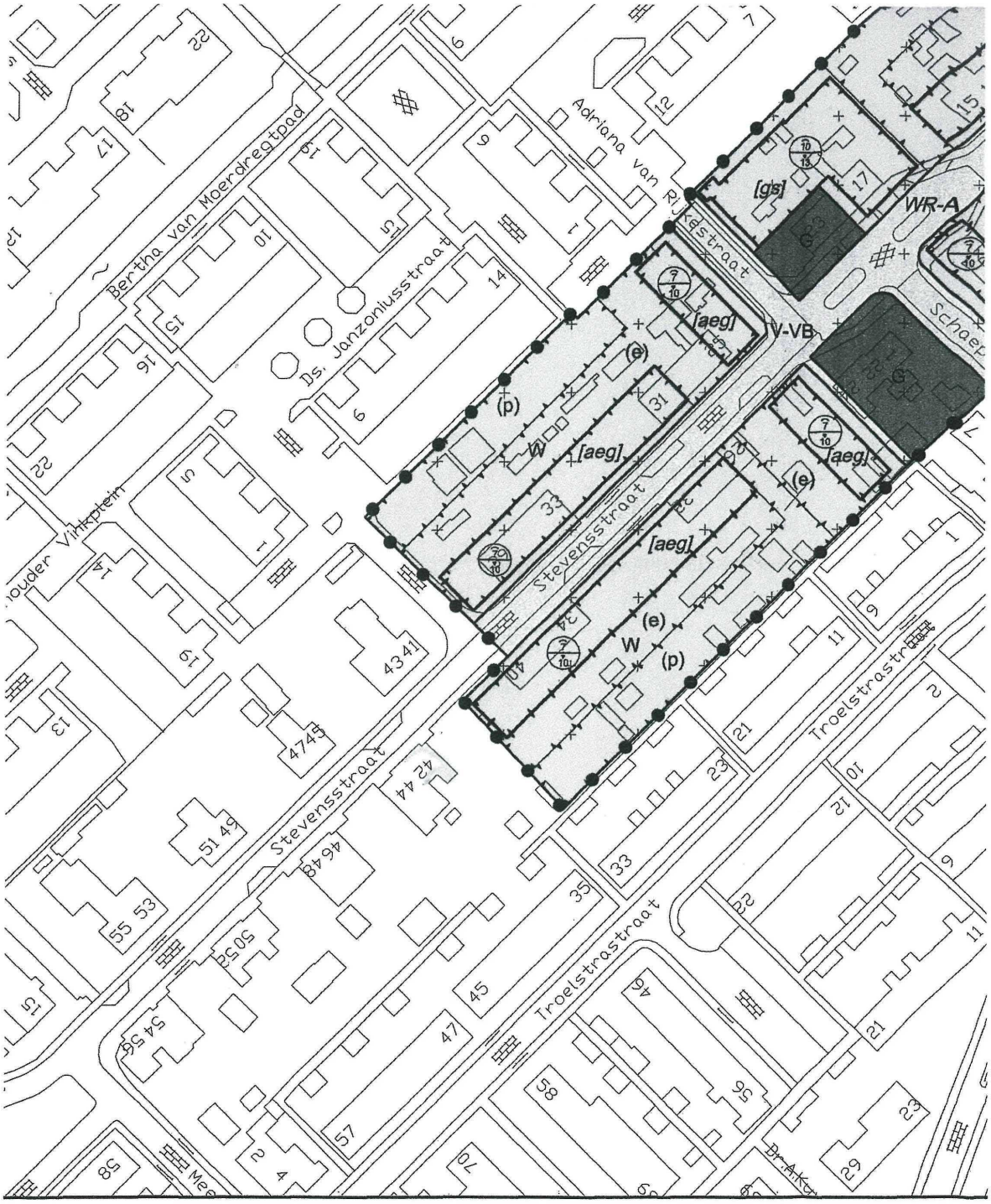
Bijlage:
- Gedeelte plantekeningen fungerend bestemmingsplan Moordrecht West;
- Gedeelte ontwerpbestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht
- Maatschets Stevenstraat 42 t.o.v aangrenzend bouwblok van de woningbouwvereniging;
- Reactie op zienswijze vooroverleg / inspraak dec. 2009- febr.2010.

09.51 uur

8 November 2010

Gemeente Zuidplas

Stevensstraat
Troelstrastraat
Meester Lallemanstraat
Dr. A. Kuyperstraat
Wethouder Van Gentplein
Wethouder Vlinkertstraat
Ratweidhof
Vb



IRO.1892.Stevensstraat-0301.dgn 14-9-2010 14:18:15

Inspraakreacties.

Een tweetal omwonenden van het plangebied heeft een schriftelijke reactie ingezonden.

1. Bewoners, Stevensstraat 1, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressant verbaast zich over het feit, dat het met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt het huidige aantal woningen in het plangebied meer dan te verdubbelen, waarbij tevens hoogbouw zal plaatsvinden, terwijl anderszins moeilijk wordt gedaan over het toestaan van een berging/garage op zijn net buiten het plangebied gelegen woonperceel.

Hij verzoekt de plangrens en regels zodanig aan te passen, dat ook zijn perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen en daarop de bouw van een berging/garage tot 40 m2 mogelijk wordt.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het door het Stedenbouwkundig bureau Khandekar opgestelde beeldkwaliteitsplan, waarmee eerder door het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders van Moordrecht en de commissie Ruimtelijke Ordening is ingestemd. Weliswaar voorziet het bestemmingsplan in een verdichting van het woongebied, een en ander wordt op een schaal uitgevoerd, dat het goed aansluit op de in het plangebied aanwezige woningbouw. Met de bouw van een appartementengebouw in 3 bouwlagen is zeker geen sprake van hoogbouw.

Om meerdere redenen is het plangebied beperkt tot het te ontwikkelen gebied. Deze betreffen fiscale redenen (btw-aspecten) als ook het feit, dat de gronden gelegen buiten het plangebied zijn opgenomen in een actueel bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Moordrecht West uit 2006.
Overigens stemmen de bestemmingsplannen Moordrecht West en Stevensstraat qua erfbebouwingsmogelijkheden met elkaar overeen. Beide voorzien in een maximale erfbebouwing tot 40m^2. Er zijn ons geen dwingende redenen bekend op grond waarvan aan de adressant naast de reeds aanwezige erfbebouwing verder dan het totaal van 40 m^2 dient te worden toegestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast.

2. Bewoners, Stevensstraat 42, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressanten maken bezwaar tegen de korte afstand van een in het plangebied te realiseren woonblok ten opzichte van hun perceel Stevensstraat 42. Zij stellen hierdoor vrijheid en privacy kwijt te raken.

Om aan hun bezwaren tegemoet te komen wordt voorgesteld:

1. het huidige pad, dat thans grenzend aan hun perceel ligt, aan hen te verkopen voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In welk geval zij van verdere procedures zullen afzien;
2. de naast hun woning te realiseren woningen niet evenwijdig aan de straat te bouwen, maar dit woonblok haaks op de straat te realiseren, waardoor hun tuin aan die van de te bouwen woningen zal grenzen.

Reactie gemeente.

De bezwaren van adressanten kunnen niet onderschreven worden. Weliswaar wordt het naastgelegen woonblok op korte afstand tot hun perceel gerealiseerd, de afstand van deze bebouwing tot hun woning bedraagt circa 9 meter. Deze afstand waarborgt voldoende privacy in hun woning. Met de verkoop van grond zal de afstand tussen hun grond (na aankoop) tot de te realiseren woningbouw niet vergroot worden, terwijl dit wel tot een afname van het aantal te bouwen woningen zal leiden. Door het vergroten van de afstand tussen hun woning en de te realiseren woningbouw zal voorts het huidige bebouwingsritme in de Stevensstraat verstoord worden.

Met het draaien van het bouwblok wordt de privacy van adressanten juist meer verstoord, aangezien dan vanaf de eerste verdieping en dakverdieping van de nieuwbouw uitzicht op hun perceel ontstaat, waarbij dit uitzicht vanuit meerdere woningen zal ontstaan.

Onzes inziens wordt met handhaving van de in het bestemmingsplan voorgestelde situering, met de plaatsing van een erfafscheiding of opgaande beplanting in voldoende mate de privacy van adressanten gewaarborgd. Wij zullen er daarbij op toezien, dat in de aangrenzende zijgevel van de nieuwbouw geen ramen zullen worden opgenomen, die zicht bieden op het perceel van adressanten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast

Gemeenteraad van Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

Colofon

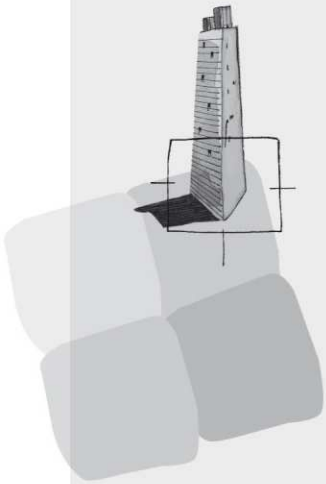
Opdrachtgever
Gemeente Zuidplas

Contactpersoon
mevrouw R. Ordelman

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer ing. H.J.M. van Arendonk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
154.00.02.43.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort