

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan

Esse-Kleinpolder

1. Inleiding

1.1

Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Esse-Kleinpolder vanaf donderdag 5 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het raadhuis, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Zuidplas. 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

Er zijn **vijf** zienswijzen ontvangen. Aangezien deze zienswijzen binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen, moeten deze als ontvankelijk worden beoordeeld.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1

Samenvatting zienswijzen reclamant 1

In het bestemmingsplan ontbreekt een regeling voor de molen Windlust (gelegen buiten het plangebied). Verzocht wordt om de molenbiotoop van de molen Windlust op de verbeelding aan te geven en de molenbiotoopregeling op te nemen in de regels. Verwezen wordt daarbij naar artikel 13 “Molenbiotoop” van de Verordening Ruimte.

Beantwoording

Vanuit de molen moet rekening worden gehouden met een straal van 400 m1, waardoor deze inderdaad de grens van het plangebied van Esse-Kleinpolder overschrijdt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels zullen overeenkomstig het gestelde in artikel 13 “Molenbiotoop” uit de Verordening Ruimte worden aangepast.

2.2

Samenvatting zienswijzen reclamant 2

Mededeling dat het bestemmingsplan voldoet aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De in het plangebied aanwezige aardgasleiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De reactie van reclamant 2 wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3

Samenvatting zienswijzen reclamant 3

Het geheel aan bestemmingsplannen binnen een gemeente dient een juridisch bindende vertaling te zijn van de integrale visie op de ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied. Ruimtelijke keuzes moeten onderbouwd worden door het gemeentebestuur en daarbij behoort in dit (bestemmings-) plan ook de reconstructie van het kruispunt Schielandweg (N219) – Kerklaan. Deze voorgenomen reconstructie van het kruispunt is ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening en gelet op de eis van –onder meer- een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering van het bestemmingsplan wordt verzocht in het definitieve plan de reconstructieplannen voor het kruispunt Schielandweg (N219) – Kerklaan mee te nemen en vervolgens een nieuw ontwerpbestemmingsplan te publiceren.

Beantwoording

De reconstructieplannen voor het kruispunt Schielandweg (N219) – Kerklaan worden middels een aparte planologische (Wabo-)procedure mogelijk gemaakt. De integrale afweging vindt plaats in de GRO die speciaal is opgesteld voor dit initiatief. Omdat er sprake is van een aparte Wabo-procedure die met voldoende waarborgen is omgeven (immers er is een volledige rechtsgang mogelijk) zien wij geen noodzaak om het initiatief alsnog te integreren in het bestemmingsplan dat conserverend van aard is; ook al omdat het desbetreffende besluit nog niet inwerking is getreden en de plannen nog niet zijn gerealiseerd. Bovendien bestrijken de reconstructieplannen meerdere bestemmingsplannen en het is niet gewenst om de planvorming op te knippen.

De raad ziet gelet op het vorenstaande geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijzen van reclamant 3 leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2 . 4

Samenvatting zienswijzen reclamant 4

De zienswijze richt zich voornamelijk op de wijziging van het perceel Kerklaan 19-21 van woon- naar kantoorbestemming.

- a. Er is onvoldoende onderbouwd waarom er een kantoorgebouw nodig is.

Beantwoording:

In de planbeschrijving van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) voor dit ontwikkelplan (bijlage 3 van het bestemmingsplan) is duidelijk omschreven waarom op de bedoelde locatie de voorkeur gegeven wordt aan een kantoorgebouw. De woning is te oud om te renoveren en vervangende woningbouw op locatie ontmoet bezwaren vanuit milieuwetgeving. Op dit moment is er geen sprake van een concrete bouwontwikkeling. Er is echter behoefte aan meer werkgelegenheid op binnenstedelijke locaties, die bovendien goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. Daarbij geldt dat de markt voor kleine kantoorvolumes zeker nog vraag heeft in Zuidplas. Gelet op de gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de ontsluitingswegen én de reeds bestaande functiemenging op deze locatie (Advocatenkantoor, eetcafé, kantoorgebouw, detailhandel, dienstverlening), past een bescheiden kantoorontwikkeling prima in het ruimtelijk beleid van de gemeente Zuidplas.

- b. Het toekomstig gebruik van het kantoor is onduidelijk waardoor niet duidelijk is of dit overlast voor de omgeving gaat opleveren;

Beantwoording

Het toekomstig gebruik zal zijn een kantoor zonder baliefunctie, waardoor er een beperkt aantal verkeersbewegingen zal zijn. Ook zal de parkeerdruk voor de woonomgeving niet toenemen omdat er een parkeerplaats wordt aangelegd op eigen terrein.

- c. Door de vele raampartijen, balkon aan de achterzijde en de parkeerplaats is er sprake van verlies van privacy en uitzicht voor de omwonenden;

Beantwoording

De afstand tussen de achtergevel van de woning van de bezwaarmaker en de achtergevel van de begane grondverdieping van de kantoorvilla bedraagt circa 60 meter. De achtergevel van de verdiepingen ligt nog verder weg. Daarmee is een ruime afstand gecreëerd en is de privacy daarmee voldoende gewaarborgd. Bovendien ligt de woning van bezwaarde binnen het stedelijk gebied, de aantasting van privacy en uitzicht zijn van dien aard, dat ze niet onaanvaardbaar worden geacht op een dergelijke locatie. Mocht het echter zo zijn, dat men door de nieuwe ontwikkeling planologisch nadeel ervaart, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

- d. Verlies van cultuurhistorische elementen; het kantoorgebouw past niet in de huidige bebouwde omgeving.

Beantwoording

Met betrekking tot de planvorming zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In die randvoorwaarden wordt ervan uitgegaan, dat aan de Kerklaan een keur aan zeer verschillende bouwvolumes aanwezig is (ter hoogte van nummer 19-21 is een aantal woonhuizen, een kantoorgebouw, een kerk en het oude stationsgebouw waar nu Cartoons in is gevestigd). Het beeld is zeer divers, zowel in hoogte als volumeopbouw en in architectuur. Een nieuwe invulling zal vooral een eigen gezicht moeten hebben en zich niet aansluiten op

wat er al aanwezig is. Daarbij wordt opgemerkt dat de woning Kerklaan 19-21 geen rijksmonument is en dat deze cultuurhistorisch wellicht waarde zal hebben, maar dat dit niet van dien aard is, dat er een beschermde status aan is gegeven.

e. Het op te richten kantoorgebouw veroorzaakt extra verkeers- en parkeerdruk en bovendien geluidsoverlast.

Beantwoording

In hoofdstuk 9 van de GRO is met de rekentool van CROW (publicatie nr. 256) berekend dat er met de komst van een kantoorgebouw een toename van 50 tot 60 mvt/etmaal zal zijn. Het aantal motorvoertuigenbewegingen van de 2 te slopen woningen zal daarentegen afnemen met 14 mvt/etmaal. Deze toename van 36 tot 46 mvt/etmaal heeft geleid op de ligging van het kantoor vlakbij de Schielandweg (men rijdt niet het woongebied in) en de directe aansluiting via de Schielandweg op de Rijksweg A20 geen negatieve gevolgen voor het woonklimaat in de omgeving.

Wat betreft het parkeren wordt er op eigen terrein gezorgd voor veertien parkeerplaatsen, wat (volgens de CROW) voldoende is voor een kantoorgebouw zonder baliefunctie. De omgeving zal derhalve geen extra parkeerdruk ervaren. Daar komt nog bij, dat de huidige parkeerdruk van 2 woningen verdwijnt.

Het aspect geluid wordt onder punt g. nader toegelicht.

f. De oude beeldbepalende boom zal worden verwijderd, dit zorgt voor verlies van habitat voor vogels en beschermde vleermuizen en daarnaast verlies van beeldbepalend groen.

Beantwoording

Weliswaar is de boom een zeer fraaie boom, echter deze is niet opgenomen in de lijst van beeldbepalende bomen, en heeft derhalve geen beschermde status. In de GRO is aangegeven dat er over zal worden gegaan tot herplanten en een nieuwe duurzame groeninrichting zal gelijk op lopen met het ontwerp van het gebouw.

Er is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd of er mogelijk beschermde planten en dieren voorkomen in de omgeving van het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten is geconcludeerd, dat, zodra het pand gesloopt gaat worden er vooraf een huismus- en vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd. Aan de hand van dat onderzoek kunnen er passende maatregelen worden getroffen.

g. Er is aan het onderwerp geluidsoverlast in het bestemmingsplan te weinig aandacht geschonken.

Beantwoording

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan waarbij de planologische situatie zoals deze nu is, wordt vastgelegd. Omdat er sprake is van een bestaande situatie is het niet noodzakelijk om een uitgebreid onderzoek naar geluidsoverlast te plegen.

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen, zoals het kantoorgebouw aan de Kerklaan 19-21 moet er wel een onderzoek worden ingesteld. Dit is ook gebeurd. Door de Milieudienst (tegenwoordig Omgevingsdienst) is een onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de ontwikkeling uit oogpunt van normering geluid voldoet. Eén en ander is ook terug te lezen in de GRO van het ontwikkelplan.

Conclusie

De zienswijzen van reclamant 4 leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2 . 5

Samenvatting zienswijzen reclamant 5

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel tussen Beatrixstraat 68 en 70. In artikel 14.6 is bepaald dat hoofdgebouwen op minimaal 10 meter uit de bouwperceelsgrens mogen worden gebouwd. Dit betekent dat het bouwvlak slechts maximaal 5 x 10 meter mag bedragen waardoor de gebruiksmogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid worden gemarginaliseerd. Ook ruimtelijk gezien zou deze minieme bouwmogelijkheid uit de pas lopen met de aanwezige bouwmassa en het hiervoor geldende regime van de aangrenzende erven. Verzocht wordt om de hoofdbebouwingsvrije zone terug te brengen van 10m naar 5m.

Beantwoording

In overleg met het reclamant hebben wij voorgesteld om de zone van minimaal 10m naar 5m terug te brengen opdat er een hoofdgebouw kan worden geplaatst dat qua bouwmassa vergelijkbaar is met hoofdbebouwings op de aangrenzende erven.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 5 is gegrond en artikel 14.6.3 onder c van de regels zal conform verzoek worden aangepast.

3. Samenvatting conclusies

Zienswijze 1

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Wordt aangepast conform zienswijze
Verbeelding	Wordt aangepast conform zienswijze

Zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze 3

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze 4

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze 5

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Wordt aangepast conform zienswijze
Verbeelding	Geen aanpassing

4. Nota van wijzigingen

De ingediende zienswijzen vormen deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen worden hieronder beschreven. De betreffende punten worden in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan verwerkt.

A. Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

Geen aanpassing.

Regels

- In de regels wordt aan artikel 23 een lid toegevoegd waarin de Molenbiotoop wordt geregeld.

Dit lid luidt als volgt:

23.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

23.1.1

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vrije windvang en het zicht op de molen als landschapsbepalend element.

23.1.2

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken en de beplanting op de in 23.1.1 bedoelde gronden:

- a. tot 100 meter uit de as van de molen niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen waartoe de molenbiotoop behoort;
- b. tussen 100 meter en 400 meter uit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte zoals die mogelijk is op grond van de onderstaande berekening: $H_x = X/30 + z$
Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:
 - H_x = toegestane hoogte NAP van een bouwwerk op afstand x
 - X = afstand van het bouwwerk tot de betreffende molen;
 - z = de hoogte NAP van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane hoogte NAP niet mag worden overschreden.

23.1.3

In afwijking van het bepaalde in 23.1.2 geldt dat, voor zover de bouwhoogte van een bestaand bouwwerk hoger is dan op grond van het bepaalde onder a of b is toegestaan, de bouwhoogte van vervangende nieuwbouw bouwwerk dat wordt gebouwd ter plaatse van het bestaande bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande bouwwerk.

23.1.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 23.1.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van desbetreffende afdeling van de provincie.

23.1.5

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- het ophogen van gronden.

23.1.6 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 23 lid 1.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte NAP van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in dit plan onder artikel 23.1.2 is toegestaan of dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

23.1.7 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig (vrije windvang) en als beeldbepalend element (vrij zicht op de molen).

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de provincie over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

- Artikel 14.6 Wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 14.6.3, c wordt gewijzigd en luidt als volgt: “hoofdgebouwen moeten minimaal 5m van de bouwperceelsgrens worden gebouwd”.

V e r b e e l d i n g

Op de verbeelding is aan de noordkant van het plangebied een zonering aangebracht in verband met de buiten het plangebied gelegen molen “Windlust”. De Molenbiotop heeft een straal van 400 m1 vanuit de molen ‘Windlust’.

B. Ambtshalve wijzigingen

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

T o e l i c h t i n g

Geen aanpassing.

R e g e l s

- Artikel 14.4, onder d heeft een ‘loze’ verwijzing naar een ‘niet woonfunctie’, deze verwijzing is verwijderd.
- Artikel 15.4, onder d heeft een ‘loze’ verwijzing naar een ‘niet woonfunctie’, deze verwijzing is verwijderd.
- In artikel 22.1 luidt de verwijzing naar de artikelen : “3 t/m 19”.
- Door het opnemen van een nieuwe regeling over de molenbiotop in artikel 23.1 wordt de regeling met betrekking tot de Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen vernummerd naar 23.2.

V e r b e e l d i n g

Het bouwvlak van het kantoorpand aan de Kleinpolderlaan 4 is aangepast. De reeds aanwezige entree, luifel en het trappenhuis vallen nu allemaal binnen het bouwvlak. Ook zijn de hoogtematen aangepast conform de reeds bestaande situatie.
