

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 4 juli 2013,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2013, agendapunt 15;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost met ingang van 15 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en het binnen deze termijn voor iedereen mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- er gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag vijf schriftelijke en ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een aantal van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost aan te passen;
- er ambtshalve reden is om het ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost aan te passen.

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de manier waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte bijlage bij dit besluit: Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost;
3. het bestemmingsplan Kom-Oost dat bestaat uit een plantoelichting, planregels en verbeelding (plankaarten 1 t/m 4) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals hierna vermeld onder de toelichting;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost.

Planregels

1. In artikel 1 (Begrippen) de volgende definitie voor bed & breakfast op te nemen: 'een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid'.
2. In artikel 2 (Wijze van meten) bij lid 2.10, sub b onder punt 4 toevoegen: Indien het zijerf een diepte heeft van 6 meter of meer, dan is een erker met een diepte van 1,5 meter toegestaan.
3. In artikel 8 (Groen) bij lid 8.3 (specifieke gebruiksregels) toevoegen: tenzij op de plankaart is aangegeven dat parkeerplaatsen niet zijn toegestaan.
4. In artikel 11 (Maatschappelijk) bij lid 11.2.1 (Gebouwen) onder c toevoegen: de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3 meter.

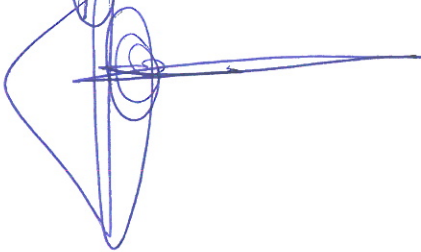
5. In artikel 24 (Algemene wijzigingsregels) onder 24.1 voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor de 'Wro-zone-wijzigingsgebied 7' (locatie Kotter-Schokker) het criterium onder 3 over de afstand tussen een hoofdgebouw en de erfgrens schrappen.

Verbeelding

1. In het bestemmingsvlak 'Groen' dat aan de Landweg grenst (kaartblad 2) de aanduiding 'parkeerplaatsen niet toegestaan' opnemen.
2. Het gedeelte van de bestemming Verkeer waar de aanduiding openbaar vervoer (ov) geldt ter hoogte van Naardingerland beperken tot het gedeelte waar een mogelijke vrije busbaan is gepland. Dat betekent dat de grens van dat gebied op een minimal afstand van zo'n 10 meter tot de gevel van de woningen aan Naardingerland komt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2013

de griffier,



de voorzitter,



Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost

ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Het ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben van 15 maart t/m 25 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.

Bij de gemeente zijn vijf zienswijzen binnengekomen van personen en instellingen/ondernemingen zoals hierna vermeld. Alle indieners zijn in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de betrokken portefeuillehouder een mondelinge toelichting op de ingediende zienswijze te geven.

Overzicht indieners zienswijzen

1. De [REDACTED], Akkerweg 52 bij brief van 16 maart 2013
2. De V.V.E. Naardingerland 1-27, Naardingerland 29-55 en Naardingerland 57-81 bij brief van 2 april 2013.
3. De heer J.H. Heystek namens Heystek Vastgoed Ontwikkeling BV bij brief van 22 april 2013.
4. [REDACTED] bij brief van 24 april 2013.
5. De heer J.C. Provoost namens de Christelijke Gereformeerde Kerk van Huizen bij brief van 24 april 2013.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen vermeld onder de nrs 2 en 3 zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders, maar worden beschouwd als ingediend bij de gemeenteraad.

Zienswijze ad 1 [REDACTED]

Samenvatting

Verzoek om de bouw van een erker met een diepte van 1,50 meter aan de zijkant van de woning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan laat slechts erkers met een diepte van maximaal 1 meter toe. De diepte van 1 meter biedt volgens indiener geen extra woonmogelijkheid. In de omgeving, aan de Schaarweg, zijn er wel situaties waar men aan de zijkant meer dan 1 meter kan uitbouwen.

Reactie gemeente Huizen

Het beleid van de gemeente, en trouwens ook van de rijksoverheid gezien wat er vergunningvrij mogelijk is, is gericht op maximale vrijheid aan de achter- of privékant van de woning en terughoudendheid met bouwmogelijkheden aan de voorkant of openbare kant. Ook in dit bestemmingsplan zijn er aan de openbare kant van de woningen (voorkant en zijkant aan openbaar gebied) geen uitbouwmogelijkheden. Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor zogenaamde ondergeschikte bouwdelen als bijvoorbeeld balkons, luifels en erkers. Een erker wordt daarbij overigens gezien als een uitgebouwd raam.

In alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Huizen is voor erkers een maat van 1 meter aangehouden. Alleen het oude bestemmingsplan Kom-Oost kende een maat van 1,50 meter. Bij de 1^e partiële herziening Kom-Oost van 2008 is dit rechtgetrokken met de andere bestemmingsplannen en ook beperkt tot 1 meter. Omdat er in Kom-Oost ooit wel erkers zijn gerealiseerd met een diepte van 1,50 meter kent het bestemmingsplan Kom-Oost een afwijkingsmogelijkheid voor situaties waar in hetzelfde blok al een legale erker met een diepte van 1,50 meter aanwezig is.

In afwijking van het algemene beleid wordt, gelet op de grote breedte van de zijtuin, ook een regeling opgenomen voor zijtuinen met een diepte van 6 meter of meer. Voor deze situaties wordt een mogelijkheid opgenomen voor een erker van maximaal 1,50 meter diepte. Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Conclusie

Op grond van de zienswijze wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarbij erkers van 1,50 meter zijn toegestaan in zijtuinen met een diepte van 6 meter of meer.

Zienswijze ad 2 V.V.E. Naardingerland 1-27, Naardingerland 29-55 en Naardingerland 57-81

Samenvatting

Deze zienswijze bestaat uit twee gedeelten:

1. Verzoek om ontwerpbestemmingsplan Kom-Oost zo aan te passen dat de mogelijkheid van een HOV-tracé op slechts 2 meter van de gevel van de woningen aan Naardingerland wordt voorkomen.
2. Zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde verkeerslawaaï.

Reactie gemeente Huizen

Ad 1.

In het oude bestemmingsplan had de Huizermaatweg, vooral i.v.m. de gewenste flexibiliteit voor een vorm van HOV een brede strook met een verkeersbestemming. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Tegelijk is er nu meer duidelijkheid over de HOV, het uitgangspunt langs de Huizermaatweg is immers de meerrijdenvariant. Daarnaast komt de HOV, in de situatie van een mogelijke toekomstige vrije busbaan, minder dicht op de woningen aan Naardingerland dan volgens het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is.

Het ligt daarom voor de hand om het gedeelte van de verkeersbestemming dat de aanduiding (ov) oftewel openbaar vervoer heeft, te beperken tot het gedeelte waar de vrije busbaan is gepland. Dat betekent dat de kortste afstand tussen de HOV-lijn niet 2 meter, maar zo'n 10 meter tot de gevel van de woningen aan Naardingerland wordt.

Ad 2.

Het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze zienswijze wordt daarom door het college beoordeeld.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het gedeelte ad 1, dit gedeelte van de zienswijze wordt overgenomen met dien verstande dat het gedeelte van de bestemming verkeer met de aanduiding (ov) niet dichterbij dan op een afstand van 10 meter tot de gevel van de woningen aan Naardingerland komt.

Het gedeelte van de zienswijze onder ad 2 is niet gegrond.

Zienswijze ad 3 De heer J.H. Heystek

Samenvatting

Deze zienswijze betreft het perceel van het vroegere tankstation aan Schokker. Voor dit perceel met de bestemming Bedrijf-Tankstation is een wijzigingsmogelijkheid naar woningen opgenomen. Een van de criteria daarbij is de afstand tussen hoofdgebouw en erfgrens van ten minste 5 meter. De heer Heystek verzoekt dat criterium te laten vervallen omdat dat conflicteert met het stedenbouwkundig plan.

Reactie gemeente Huizen

De criteria voor een wijziging naar woningbouw voor de terreinen aan Kotter en Schokker zijn inderdaad ingegeven door het stedenbouwkundig plan dat de het college voor dit gebied heeft vastgesteld. Het is ook zo dat de maat van 5 meter een beperking zou betekenen ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. Dat is niet de bedoeling geweest.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond en wordt overgenomen.

Zienswijze ad 4

Samenvatting

Deze zienswijze bevat twee gedeelten:

1. Het verzoek om in artikel 1 de begrippen 'groenvoorzieningen' uit artikel 14 (bestemming Verkeer) en 'openbare en/of gemeenschappelijke groenvoorzieningen' uit artikel 8 (bestemming Groen) te definiëren.
2. De mogelijkheid voor parkeren in de bestemming Groen langs de Landweg uit te sluiten omdat daar al (gestoken) parkeren langs de straat is gerealiseerd.

Reactie gemeente Huizen

Ad 1. Groen of groenvoorziening zijn in het algemene spraakgebruik en in de context van een bestemmingsplan bekende begrippen. Daar voegt een definitie niets aan toe. Daarnaast is in de regels voor de bestemmingen Groen en Verkeer uitgebreid aangegeven hoe die gronden mogen worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd.

Ad 2. Conform het geldende plan is langs de Landweg een zone met een diepte van 7 meter, waarin een aantal gestoken parkeerplaatsen ligt, bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied betrokken. Daarnaast kent het bestemmingsplan binnen de bestemming Groen (die bestemming sluit hier aan op de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied) de mogelijkheid om in een strook van 6 meter vanaf de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' parkeerplaatsen aan te leggen. Dat houdt inderdaad in dat de gemeente in een zone met een diepte van 13 meter vanaf de Landweg parkeerplaatsen kan aanleggen. Dat lijkt hier niet de bedoeling. Daarom ligt het voor de hand om die mogelijkheid binnen de bestemming Groen voor het gedeelte langs de Landweg uit te sluiten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond voor wat betreft het gedeelte onder ad 1. Voor wat betreft het gedeelte onder ad 2 is de zienswijze gegrond en wordt deze overgenomen.

Zienswijze ad 5 De heer J.C. Provoost namens de Christelijke Gereformeerde Kerk van Huizen.

Samenvatting

Verzoek om de bouwregels binnen de bestemming maatschappelijk uit te breiden met de regel dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter is. Daarnaast voor het gebied waar niet mag worden gebouwd de algemene afwijkingsregels van 23.1 en artikel 23.5 uitsluiten. Dit verzoek is ingegeven door de situatie dat binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk op de hoek Gemeenlandslaan-Bakboord vier verschillende percelen (waaronder dat van de Christelijke Gereformeerde Kerk) liggen en er gebouwen over de volle hoogte tot op de zijdelingse perceelsgrens mogelijk zijn.

Reactie gemeente Huizen

Binnen dit bestemmingsvlak liggen alle vier de gebouwen op een afstand van minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens, ook is het niet de bedoeling dat die gebouwen uitbreiden tot op de perceelsgrens. Tegelijk bestaat de mogelijkheid om op de perceelsgrens te bouwen wel en daarmee kan het vrijstaande karakter van de verschillende gebouwen verloren gaan. Een nadere regeling om te voorkomen dat op de erfgrans kan worden gebouwd kan zo'n ongewenste situatie inderdaad voorkomen.

Bij de algemene afwijkingsregel van artikel 23.1 is gewaarborgd dat toepassing daarvan geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bouwwerken. Daarom is uitsluiten van dit artikel hier overbodig. Artikel 23.5 betreft erkers en is hier niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en wordt overgenomen, de zienswijze is niet gegrond voor wat betreft het verzoek om artikel 23.1 en 23.5 voor deze situaties uit te sluiten.

Ambtshalve wijziging

Naast de wijzigingen op basis van ingediende zienswijzen is er ambtshalve aanleiding om het bestemmingsplan op het volgende onderdeel te wijzigen:

Planregels:

Bij de begrippen (artikel 1) is geen definitie voor bed & breakfast opgenomen terwijl zo'n definitie ter beoordeling van aanvragen voor bed & breakfast wel belangrijk is. Daarom wordt de definitie voor bed & breakfast (conform de definitie zoals we die in de andere bestemmingsplannen hanteren) alsnog als volgt opgenomen: 'een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid'.