

Nota van inspraak en commentaar

Voorontwerpbestemmingsplan Limes

Juni 2011

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Limes is op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verstuurd naar diverse (overheids)instanties. Daarvan hebben er 6 inhoudelijk op het plan gereageerd (hieronder de nummers 1 tot en met 6).

Het plan heeft in de periode van 2 juni tot en met 13 juli 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze periode hebben 51 belanghebbenden uit (de omgeving van) het plangebied schriftelijke gereageerd. Hieronder zijn alle reacties samengevat weergegeven. Per onderdeel volgt het gemeentelijk commentaar.

Nummer: 1
Adressant: Tennet TSO B.V.

Reactie: 1.1 Bestemming Leiding hoogspanningsverbinding

Op de verbeelding is voldoende rekening gehouden met de ondergrondse 150.000 Volt kabelverbinding en het oliedrukstation. De regels in de artikelen 5 en 12 moeten echter wel worden aangevuld. Daarvoor worden inhoudelijke suggesties naar voren gebracht.

Commentaar

Het tekstvoorstel is overgenomen.

Nummer: 2
Adressant: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie: 2.1 Wateradvies

Het wateradvies is negatief omdat het niet voldoet aan de minimale voorwaarde van het standstill beginsel. Dit houdt in dat er door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Om wel te voldoen moet het volgende gebeuren. De Buitenkerk dient mede als waterstaat-waterkering te worden bestemd (exacte ligging doorgegeven). Verder is het van belang in de toelichting op te nemen dat er wel een wateropgave is, hoewel deze in de polders buiten het plangebied ligt. Tot slot dient de toelichting te worden aangevuld met de beschrijving van het waterbeleid van het hoogheemraadschap. Daarvoor wordt een concrete tekst voorgesteld.

Commentaar

De voorgestelde dubbelbestemming voor de Buitenkerk is opgenomen. De toelichting op het bestemmingsplan is aangepast.

Nummer: 3
Adressant: ProRail

Reactie: 3.1 Railverkeerslawaaï

De toelichting moet worden aangevuld met een paragraaf over railverkeerslawaaï. Gebeurt dit niet dan motivering geven waarom daarvan wordt afgezien.

Commentaar

De toelichting wordt uitgebreid. Railverkeerslawaaï maakt onderdeel uit van de milieuparagraaf.

Nummer: 4
Adressant: N.V. Nederlandse GasUnie

Reactie: 4.1 Planregels

Het is nodig om de term vrijwaringzone uit artikel 11 van de regels te vervangen door het begrip belemmerende strook. Verder wordt er een tekstvoorstel gedaan om de strook obstakel vrij te houden (artikel 11.2 onder b).

Commentaar

De verlangde aanpassingen van de regels zijn doorgevoerd.

Reactie: 4.2 Toelichting

Het ministerie van VROM beveelt aan om in nieuwe bestemmingsplannen vast rekening te houden met het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Daarin krijgt het plaatsgebonden risico meer aandacht. Ook krijgt het bevoegd gezag een duidelijker verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Bij de nieuwe veiligheidsafstanden ligt de 1% letaliteitgrens op 430 m en de 100% op 180 m. De planontwikkeling vindt daarmee plaats binnen de invloedssfeer van de gasleiding.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plan (rapport KEMA van 17 maart 2010). Het groepsrisico dient beter in beeld te worden gebracht. Uitkomsten van berekeningen en eventuele consequenties daarvan dienen te worden opgenomen in het onderdeel Externe Veiligheid van de toelichting.

Commentaar

De kwantitatieve risicoanalyse voor de gasleiding van 15 december 2010 is gevolgd door een berekening van de risicoreducerende maatregelen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour buiten het eigendom van de Gasunie. De onderzoeksresultaten worden verwerkt in de toelichting (paragraaf externe veiligheid van het hoofdstuk Milieu).

Nummer: 5

Adressant: VROM-Inspectie

Reactie: 5.1 Nationaal belang 02: Verbetering basiskwaliteit hoofdstructuur- Overig

Verkeerseffecten

Evenals in het bestemmingsplan Steekterpoort I dienen ook in dit plan de verkeersintensiteiten voor de N11- west en N11-oost te worden onderzocht (situatie 2020) en in de toelichting te worden opgenomen. Eventuele maatregelen die nodig zijn dienen op haalbaarheid te worden onderzocht en te worden beschreven.

Geluid- en luchtkwaliteit en ecologie

Onduidelijk is of onderzoek is uitgevoerd naar geluid en lucht, hoe deze onderwerpen zich verhouden tot de nieuwe ontwikkelingen en welke maatregelen eventueel nodig zijn. Para-

graaf 5.2 Geluidszone en paragraaf 5.3 luchtkwaliteit moeten daarom worden aangevuld. Paragraaf 5.8 Flora en fauna moet worden aangevuld met ecologie.

Bedrijventerrein – uit te werken

Op de verbeelding ontbreken bouwhoogten voor de bestemming Bedrijventerrein – uit te werken. Deze omissie moet worden hersteld. Er is ontheffing mogelijk tot 10 m boven de gegeven hoogte. Ten behoeve van de verkeersveiligheid dient het verkeer op de N11 niet te worden afgeleid door hoge en grote objecten als reclamezuilen. Daarom dient artikel 6.4 te worden aangevuld in die zin dat voor het verlenen van ontheffing eerst advies wordt gevraagd aan de wegbeheerder.

Verkeer

De N11 heeft de bestemming verkeer. In de omschrijving van die bestemming worden veel meer mogelijkheden geboden dan zijn toegestaan uit een oogpunt van een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer (denk aan parkeren en inritten). Daarom moet artikel 18.1 worden aangepast. Artikel 18.2 dient het mogelijk te maken dat voorzieningen ten behoeve van het verkeer tot een hoogte van 18 m geplaatst kunnen worden. De N11 moet worden uitgezonderd van de bevoegdheid dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van verkeersvoorzieningen (artikel 18.3). Immers, Rijkswaterstaat is wegbeheerder en niet het college.

Commentaar

Verkeerseffecten

De toelichting besteedt nu aandacht aan de genoemde onderwerpen.

Geluid- en luchtkwaliteit en ecologie

De toelichting is aangevuld met de genoemde onderwerpen.

Bedrijventerrein – uit te werken

De maximale bouwhoogten zijn nu in de regels opgenomen. Er is alsnog in een aanvullende regel bepaald dat bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid rekening wordt gehouden met de belangen van de wegbeheerder van de N11.

Verkeer

De bestemming Verkeer heeft een algemene omschrijving waar al vele jaren mee wordt gewerkt. In de praktijk worden geen beperkingen ervaren. Het betreffende artikel kent geen maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, zoals lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten. Nadere eisen kunnen uit een oogpunt van algemeen belang noodzakelijk zijn. De onderwerpen die daarbij aan de orde zijn strekken verder dan het enkele belang van een wegbeheerder.

Reactie: 5.2 Nationaal belang 07: Bundeling verstedelijking en economische activiteiten

Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de ontwikkeling van Steekterpoort II. De ruimtevraag voor bedrijfsfuncties is niet zichtbaar afgewogen met andere mogelijkheden binnen de gemeente of de regio. Zo blijkt uit de toelichting onvoldoende of juist in dit gebied aan de veronderstelde vraag moet worden voldaan of dat er ook andere mogelijkheden zijn. Bijvoorbeeld door middel van herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Bovendien valt dit gebied onder het project Oude Rijnzone. Daarvoor heeft het Rijk financiële middelen beschikbaar gesteld. Dit op voorwaarde dat gemeenten handelen op basis van de Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone 2009. Onderdeel van dit document is de toepassing van de SER-ladder. In de strategie is de ontwikkeling van Steekterpoort II pas na 2015 voorzien. Het bestemmingsplan maakt eerdere ontwikkeling mogelijk. Dat is geen juiste toepassing van de SER-ladder.

Commentaar

Het bedrijventerrein Steekterpoort II komt voort uit onderzoek voor de Oude Rijnzone waaruit blijkt dat er voor deze regio behoefte is aan nieuwe hectaren bedrijventerreinen. Op basis van dit onderzoek is ook onderzocht waar deze hectaren te realiseren zijn. Om deze rede is het bedrijventerrein Steekterpoort ook opgenomen in de Transformatievisie Oude Rijnzone en in de provinciale Structuurvisie. Wel zijn er afspraken gemaakt over inzet van de hectaren. Zo zal eerst worden voorzien in het realiseren van het bedrijventerrein Steekterpoort I. Steekterpoort II zal daarna pas worden ingevuld als schuifruimte nodig is voor herstructurering (van bijvoorbeeld Rijnhaven) of als na het doorlopen van de SER ladder blijkt dat alle andere opties niet haalbaar zijn.

Het bestemmingsplan loopt van 2012 tot 2022. De periode na 2015 valt dus nog binnen deze bestemmingsplanperiode.

Reactie: 5.3 Nationaal belang 02: Verbetering basiskwaliteit hoofdinfrastructuur-
bovengrondse transport buisleidingen
Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid inrichtingen – ex-
terne veiligheid inrichtingen

Het advies van de Milieudienst West-Holland over externe veiligheid is onvolledig. Aanvullingen en uitwerkingen zijn nodig voor buisleidingen (Gasunie), bespreekpunten en advies regionale brandweer. De eindresultaten van onderzoeken en de volledige verantwoording van het groepsrisico moeten in het ontwerpplan worden opgenomen.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

Reactie: 5.4 Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

Geluid

Er dient een nieuw akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Nu is alleen onderzocht waar de 48 dB(A)-contour ligt van de N11 en Steekterweg. Echter de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de geluidsbelasting van het wegverkeer en nieuwe geluidgevoelige bestemmingen moeten ook in beeld worden gebracht.

Luchtkwaliteit

In Alphen aan den Rijn worden nu de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide niet overschreden. In de toelichting moeten de resultaten worden vermeld van de onderzoeken naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de luchtkwaliteit.

Commentaar

De paragrafen Geluid en Luchtkwaliteit zijn aangevuld met de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het aspect externe veiligheid is voldoende behandeld bij de verwerking van de inspraakreactie

Reactie: 5.5 Nationaal belang 14: Nationale landschappen

De toelichting moet worden aangevuld met een hoofdstuk over flora en fauna. Daarin is aandacht nodig voor de relatie met het aangrenzende gebied van Natura 2000 en de het nationaal landschap Groene Hart.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

Reactie: 5.6 Nationaal belang 19: Nationaal cultureel erfgoed

Het aspect archeologie is onvolledig. Dat is jammer. De naam van het bestemmingsplan (Limes) schept juist verwachtingen als het om archeologie gaat. In het beleidskader (hoofdstuk 2) is een oud kaartje met attentie en meldingsgebieden opgenomen. Enige tijd geleden zijn op Rijks- en provinciaal niveau kaarten verschenen waarop bekende en te verwachten archeologische waarden zijn aangegeven. Paragraaf 5.7 van de toelichting is helaas nog blanco. Gevolgen van het aanwezige bodemarchief op de gewenste ontwikkelingen zijn daardoor niet in beeld gebracht. Artikel 21 van de regels bevat alleen een aanlegvergunningenstelsel. Het is raadzaam om aan de bouwregels dezelfde vrijstellingsgrenzen te verbinden. Het gaat om een oppervlakte van 50 m² en een diepte van 30 cm. De legenda kent wel de dubbelbestemming Waarde Archeologie, maar op de kaart is deze codering niet terug te vinden.

Commentaar

Toelichting en regels over archeologie zijn uitgebreid en goed op elkaar afgestemd. Daarmee is dit bestemmingsplan 'Maltha-proof'.

Reactie: 5.7 Overige kwaliteitsopmerkingen

Ontwikkelingen

In het plan worden veel ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat dan vooral om nieuwe woonfuncties. De manier waarop ze zijn bestemd verschilt. De ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Uitkomsten van het onderzoek naar de effecten moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan en zo nodig worden vertaald in de wijzigingsbevoegdheden.

Retrospectieve toets

Uit de toelichting blijkt dat veel bedrijven zijn gevestigd in het gebied dat van oorsprong een agrarisch karakter heeft. Het verzoek is om aan te geven of dit gebruik in overeenstemming is met de bestemmingsplannen die van kracht zijn of met verleende vrijstellingen. Dit inzicht is van belang omdat in het streekplan, de provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de Transformatievisie Oude Rijnzone voor dit deel van het buitengebied een groen open venster is beoogd. Met deze retrospectieve toets ontstaat een gemotiveerd planologisch beeld met de volgende drie mogelijkheden:

1. Welke oude situaties worden gehandhaafd nadat het strijdige gebruik is gewraakt?
2. In welke situaties wordt het strijdige gebruik gelegaliseerd?
3. Welke afwijkingen worden er onder het overgangsrecht gebracht?

Commentaar

De toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld.

Nummer: 6
Adressant: Gemeente Bodegraven

Reactie: 6.1 Rijksstraatweg 5

De landgoedontwikkeling Molenzigt mag geen belemmering vormen voor enkele agrarische bedrijven aan de Dammekant. Deze bedrijven zijn namelijk verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Commentaar

Vanuit een oogpunt van milieu zijn de volgende bedrijven van belang. Dammekant 8: milieuvergunning varkenshouderij is ingetrokken. Het bedrijf is niet meer in werking. Dammekant 42: rundveehouderij met 55 koeien en 30 schapen, in te delen als bedrijf in categorie 3.2. Minimaal gewenste afstand is 100 meter tot gevoelige functie. De werkelijke afstand is 360 meter, dus ruim voldoende. Dammekant 52: nertsenfokkerij met 5000 teven. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet minimale afstand tot gevoelige bestemming in bebouwde kom 250 meter zijn en buiten de bebouwde kom 175. De werkelijke afstand tot het beoogde zorgcomplex is 275, dus ruim voldoende.

Reactie: 6.2 Akerboomseweg 23-25

Volgens de verbeelding ligt er op het perceel Akerboomseweg 23-25 een wijzigingsbevoegdheid Wro-zone. Inhoudelijke is deze zone echter niet in de regels opgenomen.

Commentaar

Voor dit perceel is niet langer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nummer: 7
Adressant: WonenCentaal

Reactie: 7.1 Scootmobiels

Door de toenemende vergrijzing neemt het gebruik van scootmobiels toe. Deze voertuigen moeten soms, wegens plaatsgebrek in woningen en bergingen, aan de voorzijde van woningen worden geplaatst in een zogenaamde scootmobielsafe. Het bestemmingsplan dient deze voorziening mogelijk te maken.

Commentaar

Het bestemmingsplan is aangevuld. Het is nu mogelijk om een berging voor een scootmobiel te plaatsen tot een inhoud van drie kubieke meter.

Reactie: 7.2 Mantelzorg

De vraag naar tijdelijke woonruimte voor mantelzorg bij een bestaande woning neemt toe. Het bestemmingsplan dient het daarom mogelijk te maken om tijdelijke units te plaatsen bij (huur) woningen.

Commentaar

De oppervlakte van de percelen is te beperkt om de gevraagde bouwmogelijkheid als recht in dit bestemmingsplan op te nemen. Ook zijn er juridische problemen om gebouwen onder de noemer 'tijdelijk' in stand te laten als de behoefte daaraan langer kan duren dan vijf jaar. Dit betekent dat als zich een concrete situatie voordoet, via een omgevingsvergunning voor planologische gebruiksactiviteiten kan worden afgeweken van het bestemmingsplan als daartoe aanleiding bestaat en de belangen voldoende zijn gewogen.

Nummer: 8

Adressant: C. Slappendel

Reactie: 8.1 Overlast vrachtwagens

Er moet worden voorkomen dat vrachtwagens door het dorp rijden. Daarom graag een bord plaatsen bij de rotonde.

Commentaar

Een bestemmingsplan regelt niet de afwikkeling van het (vracht)verkeer. Ter informatie: er is een verbod ingesteld voor vrachtverkeer in de Swadenburgerdam/Plein/Molenstraat ten westen van de Verlostraat.

Nummer: 9

Adressant: G.G. van Dam

Reactie: 9.1 Overlast paarden

Graag zo snel mogelijk een belasting op paarden invoeren. Deze belasting is vergelijkbaar met de hondenbelasting.

Commentaar

Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om op het houden van paarden belasting te heffen.

Nummer: 10
Adressant: Juridische Raad Van Wieringen
Mr drs J (Han) van Wieringen
Namens eigenaar Rijksstraatweg 9

Reactie: 10.1 Bestemmingsplan niet compleet

De terinzagelegging van het voorontwerp is niet rechtsgeldig omdat er diverse teksten ontbreken en het plan wegens technische problemen niet digitaal is in te zien.

Commentaar

Er is geen verplichting om een bestemmingsplan in de fase van voorontwerp digitaal te publiceren.

Reactie: 10.2 Gevangenis op Landgoed Molenzigt

Iipse De Bruggen heeft Landgoed Molenzigt destijds aangekocht om er een zorgboerderij voor reguliere patiënten te realiseren. Hiertegen is geen bezwaar omdat een dergelijke ontwikkeling past in de omgeving en er geen gevaar is te duchten. Nu moet er een gevangenis komen voor de aller-gevaarlijkste en sterk gedragsgestoorde criminelen. Het gaat om personen met een strafrechtelijke maatregel die ongeschikt zijn voor detentie en ontoerekeningsvatbaar. Deze plannen betekenen het einde van het Landgoed Molenzigt. Het fraaie landschap met de rustieke boerderij wordt aangetast door een rechtlijnige gevangenis. Er is ook strijd met de Structuurvisie Buitengebied. Ook ontbreekt er relevante motivering voor het afbreken van het landgoed en het bouwen van een gevangenis.

Commentaar

De structuurvisie Buitengebied heeft als doelstelling voor dit deel van de gemeente: wonen, werken en zorg in het groen. Deze zorgfunctie in het groen past daar in. De hoeveelheid bebouwing neemt toe ten opzichte van de huidige situatie, maar blijft beperkt tot dezelfde locatie. De bebouwing die nu nog verspreid ligt wordt geconcentreerd in een nieuw, groter gebouw dat door de groene omlijsting nauwelijks meer op zal vallen. De bebouwing wordt gerealiseerd voor de doelgroep SGLVG. Dat zijn mensen vanaf 18 jaar met een lichte verstandelijke beperking of zwakbegaafd intelligentieniveau met psychiatrische- en/of gedragsstoornissen. De reden dat gesproken wordt over forensische SGLVG is omdat er cliënten kunnen zijn met een strafrechtelijke maatregel. Deze cliënten hebben een strafbaar feit begaan, wat in de behandeling aandacht krijgt, maar verschillen daarbuiten in problematiek niet van de andere SGLVG behandelcliënten.

Reactie: 10.3 Alternatieven niet onderzocht

Op geen enkele wijze is onderzocht of er betere locaties zijn te vinden voor de nieuwe gevangenis. Bijvoorbeeld op het huidige terrein van Ipse De Bruggen of bij de al bestaande gevangenis in Alphen maakt deze forensische inrichting minder of geen inbreuk op de ruimtelijke ordening. Ook wordt het landgoed gespaard. Deze afweging behoort in het openbaar in de gemeenteraad plaats te vinden omdat het hier om een maatschappelijke voorziening gaat.

Commentaar

Het alternatief van vestiging van deze cliënten op het bestaande landgoed (Hooge Burch) is wel onderzocht maar er is geen andere mogelijkheid gebleken. Op het landgoed ligt een grote opgave tot herontwikkeling voor Ipse de Bruggen om nieuwbouw te realiseren voor de verouderde bestaande huisvesting voor de cliënten met een verstandelijke beperking. Daarnaast zijn de ruimtelijke mogelijkheden op het landgoed beperkt. Deze beperkingen houden verband met archeologie, stankcirkels en geluidslijnen. De mensen die tijdelijk in de behandelkliniek verblijven, profiteren minder van het terrein van het landgoed, dan de mensen die (voor altijd) wonen op dit terrein. Voor de behandeling geldt dat het geheel van de behandeling, wonen, werken en vrije tijd binnen de kliniek wordt aangeboden.

Reactie: 10.4 Archeologie

Landgoed Molenzigt heeft historische wortels waaraan het bestemmingsplan helemaal geen aandacht schenkt. Het bouwplan voor de gevangenis voorziet echter zelfs in ondergrondse infrastructuur waardoor bodemschatten worden vernield. Vooraf moet archeologisch onderzoek worden gedaan.

Commentaar

Het onderwerp archeologie is door aanvullingen in de toelichting en de regels voldoende verankerd in het bestemmingsplan.

Reactie: 10.5 Beschermden natuurwaarden

De geplande bouw heeft significante effecten op de beschermde natuurwaarden (vleermuizen). Er ontbreken studies die zijn voorgeschreven op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en Faunawet. De Natuurbeschermingswet schrijft ook voor dat een bestemmingsplan wordt goedgekeurd door Provinciale Staten. Mogelijk zijn de Habitatrichtlijnen van toepassing en is het niet uitgesloten dat er een MER moet worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan zegt daar niets over.

Commentaar

Er is een Quick scan uitgevoerd naar de natuurwaarden op deze locatie. Daaruit blijkt dat in de weilanden en in de bomen weidevogels en broedvogels zijn te verwachten, dat de bestaande bebouwing plaats kan bieden aan vleermuizen en dat de locatie ook geschikt

is om ringslangen tegen te komen. Aanbevolen wordt deze vormen van flora en fauna verder te onderzoeken als onderdeel van de bouwaanvraag. Het nadere onderzoek geeft inzicht in de aanwezigheid van deze beschermde soorten. Verder geeft het aan welke maatregelen nodig zijn ter bescherming. Door het ministerie van E,L & I kan vervolgens ontheffing ex. art 75 van de Flora- en faunawet worden verleend.

Reactie: 10.6 Onveiligheid

Veiligheid is erg belangrijk. Op geen enkele wijze is gewaarborgd dat ontsnappingen nooit kunnen plaatsvinden. Uit een oogpunt van veiligheid is bebouwing in twee patio's zeer inefficiënt. Eén bouwvolume is gewenst.

Commentaar

De behandeling doorloopt verschillende fases. In een beveiligd gedeelte, als daarom is verzocht door de rechter, in een besloten gedeelte en/of in een open gedeelte. Ter verduidelijking: niet alle cliënten hebben een strafrechtelijke titel. Er is ook een groot aantal dat vrijwillig in de instelling verblijft. Om door te gaan naar de volgende fase wordt eerst getoetst op een aantal aspecten. Dit op basis van wetenschappelijk ontwikkelde criteria die ook worden erkend door het Ministerie van Veiligheid en Justitie.

Over het algemeen zullen de cliënten alle fases doorlopen en dan aan het eind van de behandeltermijn worden doorgeplaatst naar reguliere VG-instellingen of naar begeleid zelfstandig wonen projecten. Voor het veiligheidsniveau zijn de normen van het Ministerie van Veiligheid en Justitie van toepassing die gelden voor forensische psychiatrische afdelingen (FPA). Daarbij moet worden gezegd dat alleen die cliënten die profiteren van dit beveiligingsniveau in aanmerking komen voor de behandeling in deze kliniek. Is er een hoger beveiligingsniveau nodig dan worden ze voor forensische zorg in een andere instelling op een andere locatie geplaatst. Door te werken met patio's (die uiteraard aan de zelfde normen moet voldoen voor zover het gaat om veiligheid als hiervoor beschreven) blijven cliënten in het gebouw. Zo hoeven ze geen gebruik te maken van ruimten buiten het pand. Dit voorkomt de plaatsing van een hoog hek. Cliënten gebruiken de buitenruimte zonder gevolgen voor de omgeving.

Reactie: 10.7 Planschade

Cliënt en zijn familie voelen zich vlakbij een gevangenis voor zware criminelen niet meer veilig. Er is ook zeer ernstige aantasting van het woongenot. Door het plan is de woning onverkoopbaar en is er sprake van een enorme waardedaling.

Commentaar

Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan, een aanvraag om vergoeding van planschade worden ingediend. Daarop kan pas worden beslist nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Over het al of niet (gedeeltelijk) honoreren van een eventueel verzoek kan geen uitspraak worden gedaan.

Nummer: 11
Adressant: H. Gardenier

Reactie: 11.1 Gesloten instelling

Waarom nog een gesloten instelling? In de directe omgeving zijn al Effatha en Ipse De Bruggen gevestigd. Als er nu nog een kliniek bijkomt, is het wel erg veel voor zo'n klein dorpje.

Commentaar

Effatha biedt kortdurende behandeling aan jongeren tot 21 jaar. Deze jongeren hebben een verstandelijke beperking en zijn daarnaast doof. Dit zorgt ervoor dat ze gespecialiseerde zorg nodig hebben.

De mensen die op het landgoed Hooge Burch wonen hebben in een grote mate zorg en begeleiding nodig. Zij profiteren niet van het wonen in een aangepaste voorziening 'in de wijk', maar hebben de veiligheid en de nabijheid nodig die op een instellingsterrein geboden kan worden. Deze mensen (jong tot oud en met verschillende mate van verstandelijke beperking) wonen in principe voor altijd in deze instelling.

De mensen (volwassenen vanaf 18 jaar) die in de behandelkliniek verblijven zijn daar altijd tijdelijk. De focus ligt op de eigen behandeling en niet zozeer op het gebruik van de omgeving of het instellingsterrein. Deze mensen krijgen om die reden het geheel van behandeling aangeboden in de kliniek zelf. Daarnaast staan de mensen die op de gesloten of besloten groep verblijven altijd onder toezicht van personeel.

Nummer: 12
Adressant: Danta Management
Namens eigenaar Rijkstraatweg 3

Reactie: 12.1 Paardenbak en extra stallen

Op het perceel Rijkstraatweg 3 is het bedrijf 'Pension stal de Breuk' gevestigd. In de bestaande open paardenbak worden door diverse mensen de paarden bereden die ook op het perceel staan gestald. Uitbreiding van activiteiten is gewenst. Daarvoor zijn een overdekte paardenbak en extra stallen nodig. Die worden gebruikt voor het fokken van paarden, stalling voor rijpaarden en de opvang van oude paarden die in de wintermaanden in een overdekte binnenbak in beweging moeten blijven.

Commentaar

Het initiatief is nog weinig concreet. Om die reden kunnen er nu nog geen mogelijkheden voor extra bebouwing worden opgenomen. Voor het buitengebied is echter ook een protocol opgesteld waarmee plannen worden beoordeeld op hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die beoordeling te kunnen starten is het nodig dat contact wordt opgenomen met het Servicecentrum Alphen.

Uit een oogpunt van milieu kan op voorhand vast het volgende over het initiatief worden gemeld. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn bij stallen en een paardenbak bepaalde afstanden vereist tot gevoelige bestemmingen. Dit is 100 meter binnen de

bebouwde kom (I of II) en 50 meter buiten de bebouwde kom (III, IV of V). Deze afstanden lijken haalbaar op het maatgevende aspect geur.

Nummer: 13
Adressant: AVIM B.V. en AVIM-TMO Zwammerdam B.V.
J.G. Min

Reactie: 13.1 Akerboomseweg 7 en 15

De opgenomen bestemmingen Verkeer, Tuin, Monument en Bedrijven en de gegeven bouw- en goothoogten zijn ondoelmatig en tegenstrijdig. Ze misvormen en beperken ook de situatie zoals die was ten tijde van de aankoop (1976/1992). Onduidelijk is ook wat de betekenis is van de golfarcering op de Akerboomseweg.

Commentaar

Het bestemmingsplan rondom Akerboomseweg 3-21 is vereenvoudigd en aangepast aan het nu nog geldende bestemmingsplan Zwammerdam. Hierdoor heeft het begin van de inrit van Akerboomseweg 15 de bestemming verkeer - verblijfsgebied gekregen. De bestemming Groenvoorzieningen is van het perceel en openbaar gebied verwijderd. De aanduiding Specifieke vorm van Waarde - Monument is opgenomen omdat het pand aan de Akerboomseweg een gemeentelijk monument is.

De golfarcering op de Akerboomseweg geeft aan dat de weg naast een verkeer bestemming ook een waterkerende bestemming heeft. Dit heeft als gevolg dat er bij plannen in deze zone overleg moet worden gevoerd met het hoogheemraadschap zodat de waterkerende functie niet wordt geschaad.

Nummer: 14.
Adressant: R.A. van den Broek

Reactie: 14.1 Bestemming Verkeer - verblijfsgebied Akerboomseweg 11

Het kadastrale perceel Alphen, sectie F, nummer 3116 is ten onrechte met de bestemming Verkeer - verblijfsgebied opgenomen. Vanaf de bouw van de woning in 1933 is het particulier terrein en in gebruik als toegang naar diverse opstallen op het perceel. In het bestemmingsplan Zwammerdam is het perceel ook al onjuist bestemd. Graag de fout herstellen.

Commentaar

Het bestemmingsplan rondom Akerboomseweg 3-21 is aangepast conform het bestemmingsplan Zwammerdam, hierbij is rekening gehouden met het verzoek om het stuk van de kavel met de verkeersbestemming om te zetten in een woonbestemming.

Nummer: 15
Adressant: P.C.B. Kortmann

Reactie: 15.1 Akerboomseweg 23

Inspreker is vele jaren huurder geweest en kortgeleden eigenaar geworden van het bedrijfspand Akerboomseweg 23. Daarin is al heel lang een dierenartsenpraktijk gevestigd. De voorgenomen bestemming gemengde doeleinden wordt ondersteund. Er is bezwaar tegen de onjuist vermelde hoogte van 4m. Het achterste gedeelte van het pand bestaat nu al uit twee bouwlagen. Net als bij percelen Akerboomseweg 19 en 21 wordt om aanpassing verzocht van de goothoogte tot 7m en de nokhoogte tot 10m.

Commentaar

De bouwhoogte op de kaart is correct, er wordt namelijk gemeten vanaf het peil aan de Akerboomseweg. Het verschil in bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is ontstaan doordat het maaiveld aan de achterzijde lager ligt dan aan de voorzijde (het dak van het gebouw is vlak).

Nummer: 16

Adressant: J. Westmaas

Reactie: 16.1 Bestemming Akerboomseweg 23/25

In samenwerking met de gemeente is een plan ontwikkeld voor het realiseren van appartementen op de kop van de Akerboomseweg. Het bouwplan dient met een rechtstreekse bestemming te worden opgenomen in dit bestemmingsplan en niet met een wijzigingsbevoegdheid

Commentaar

Het initiatief is economisch onhaalbaar gebleken. Dat wordt vertrekt door verkoop van een gedeelte van het perceel. Daarom is de bestaande situatie uitgangspunt voor de verbeelding.

Nummer: 17

Adressant: Bewoners Buitendorpstraat

Reactie: 17.1 Pleintjes

Het plantsoen in de Buitendorpstraat komt te vervallen. De toelichting meldt dat deze ruimte op meerdere plekken gecompenseerd wordt door nieuwe pleintjes en plantsoenen. Voorgesteld wordt om in de plaats daarvan één pleintje te maken tussen het appartementencomplex en de grondgebonden woningen. De vier appartementen op de begane grond moeten daarom worden voorzien van openslaande deuren.

Commentaar

De feitelijke inrichting van de locatie wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk via de bestemming 'Verkeer - Verblijf' groen-, verkeers- en speelvoorzieningen ter plaatse te realiseren. Ook is voor een gedeelte de bestemming 'Groen' opgenomen. Op deze gronden kunnen onder meer groenvoorzie-

ningen, bermstroken en plantsoenen en parken worden aangelegd. De woningen en appartementen kunnen worden gerealiseerd in de opgenomen bouwvlakken. Of een woning wel of geen openslaande deuren dient te hebben kan niet via een bestemmingsplan worden geregeld. Deze details kunnen aan de orde komen bij de omgevingsvergunning die nodig is voor het bouwen.

Reactie: 17.2 Groenvoorziening

Het plan noemt het realiseren van een groenvoorziening in de uiterste westhoek. Dit is nu echter een ongerept, ruig en drassig stuk groen waarin diverse vogelsoorten hun onderkomen hebben. Het functionele groen wordt ingewisseld voor een stenen muur. Waarschijnlijk moet er een schroeiing worden geslagen. Dat is in strijd met het gemeentelijke idee tot het creëren van natuurlijke oevers.

Commentaar

De opgenomen bestemming maakt de aanleg van groen mogelijk. Er is participatie met buurt over de inrichting van de woonomgeving. Het is zeker niet de bedoeling om de gehele in de westhoek gelegen groenvoorziening aan te tasten. Evenmin wordt het functionele groen ingewisseld voor een muur.

Reactie: 17.3 Stedenbouwkundige opzet

De Buitendorpstraat verandert in een lange wandvormige muur. Dat is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten die bijvoorbeeld voor de Gouwestraat gaan gelden. Daardoor ontstaat rechtongelijkheid. In de beschrijving, paragraaf 4.6.15, worden de plannen mooier voorgespiegeld dan ze zijn.

Commentaar

De kleine en verouderde woningen die nu in de Buitendorpstraat staan, kunnen niet worden gehandhaafd. Daarvoor in de plaats komen meer eigentijdse woningen in een passende stedenbouwkundig concept. Daarmee verandert het beeld van de Buitendorpstraat wel, maar is daarmee zeker niet onverantwoord. Het plan is afgestemd op de omgeving. De Buitendorpstraat en de Gouwestraat zijn in stedenbouwkundig opzicht niet identiek. Zo zijn de woonblokken aan de Gouwestraat veel meer gefragmenteerd. Ook dient de nieuwe ontwikkeling van de Buitendorpstraat te worden afgestemd op de ligging langs de Steekterweg. Zo vraagt iedere situatie om een eigen benadering.

Reactie: 17.4 Doelgroep

Het plan doet het voorkomen dat het nu mogelijk wordt gemaakt dat ouderen langer in het dorp blijven wonen. Er is echter geen rekening gehouden met het toewijzingsbeleid van WonenCentraal. Bovendien kiezen ouderen toch vaak voor Bodegraven of Alphen aan den Rijn omdat daar meer winkelcentra zijn en voorzieningen voor bejaarden.

Commentaar

Een bestemmingsplan regelt niet de bijzondere doelgroep waarvoor de woningen worden gebouwd. Ze dienen echter voor een belangrijk als vervangende huisvesting. Ook blijkt er uit een oogpunt van volkshuisvesting behoefte te bestaan aan de woningen die worden ontwikkeld.

Reactie: 17.5 Algemeen

De plannen tasten het leef- en woongenot aan. Daarom hebben de bewoners van de woningen Buitendorpstraat 42-76 bewaren tegen de bouwplannen.

Commentaar

In de inspraakreactie is niet gemotiveerd waarom het bouwplan het leef- en woongenot aan zou tasten. Om die reden blijft dit punt onbesproken. Aanvullend wordt nog wel opgemerkt dat het plan getoetst is aan aspecten van geluid, luchtkwaliteit en andere milieuaspecten. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Nummer: 18

Adressant: W. Kranenburg

Reactie: 18.1 Bestemming percelen Vinkebuurt

Inspreker is eigenaar van de percelen F 3767 en 3768. Daarop zijn gedeeltelijk de bestemmingen Wonen of Wonen Uitwerking opgenomen. De uitwerkingsregels ontbreken echter waardoor er onduidelijkheid is over de bebouwingmogelijkheden. In een bijlage van de inspraakreactie is een suggestie voor bebouwing opgenomen. Deze bestaat uit drie vrijstaande woningen aan de Oude Rijn en zeven smalle woningen aan de straatkant (type molenwoning uit het plan De Heren van Swaanenburgh). Deze bebouwingssuggestie is gebaseerd op een ouder plan om 9 woningen en een fors aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen te realiseren. Die laatste categorie bebouwing vindt inspreker echter niet verantwoord. Vandaar de suggestie voor een andere invulling.

Commentaar

Over de invulling van het terrein is overleg mogelijk. Het is echter wel van belang in te zien dat de aard van de locatie beperkingen met zich mee brengt. Denk hierbij aan het smalle profiel van de straat. Voorkomen moet worden dat er door de nieuwe woningen een te grote parkeerdruk ontstaat in de bestaande omgeving. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen is het van belang dat er een zichtlijn blijft met de Oude Rijn. In een schematische weergave zijn in de uitwerkingsregels randvoorwaarden opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden.

Reactie: 18.2 Flexibiliteit

De bebouwingssuggestie is gebaseerd op een maximale invulling. Bij de uitwerking van een definitief bouwplan moet het mogelijk zijn in beperkende zin van het maximale af te wijken.

Commentaar

In de uitwerkingsregels is de nodige flexibiliteit opgenomen.

Nummer: 19
Adressant: P. van Veen–Miltenburg en
A.L. van Veen

Reactie: 19.1 Bestemming oprit Spoorlaan 2

De gemeente stelt in het plan dat bestaande situaties zijn vastgelegd. Dat klopt echter niet omdat een inrit niet op de verbeelding is opgenomen. Dat moet wel gebeuren ter voorkoming van misverstanden en aantasting van rechtszekerheid.

Commentaar

Een bestemmingsplan geeft geen inzicht in de ligging van inritten. Of ergens wel of geen uitwegvergunning kan komen, wordt bepaald door de Algemene plaatselijke verordening.

Reactie: 20.2 Parkeerproblemen

In de huidige situatie is er al een grote parkeerdruk in en om de Spoorlaan/ Buitendorpstraat. Dat komt door de jonge gezinnen met twee auto's, klanten en personeel van de bakker en de school. De problematiek neemt alleen maar toe door de ontwikkelingen in de omgeving (woonservicezone). Het bestemmingsplan besteedt op geen enkele manier aandacht aan het parkeren. Dat is onzorgvuldig en het plan kan daarom niet ongewijzigd worden vastgesteld.

Commentaar

Wonen in een dorp met historische structuur brengt onvermijdelijk enkele onvolkomenheden met zich mee. Daaronder kunnen vormen van parkeerdruk vallen. In de directe omgeving is voldoende ruimte. De gemeente hecht er aan om niet meer groen op te offeren voor het parkeren.

Reactie: 20.3 Oplossingen

Door hieronder suggesties naar voren te brengen wordt er op constructieve wijze een bijdrage geleverd aan het oplossen van de problemen. De strook grond aan de Buitendorpstraat is nu opgenomen met de bestemming Groen. Het is beter om deze, naast de bestaande speelvoorzieningen, ook in te richten als parkeergebied. In de bestemming Verkeer past ook groen. Een ander gedeelte kan worden verkocht aan de bewoners van de aangrenzende woningen. Zij krijgen dan de gelegenheid om, ter vermindering van de parkeerdruk in het gebied, op eigen terrein te parkeren. Hiervoor dient dan ook een verkeersbestemming te worden opgenomen.

Commentaar

Eerder is al duidelijk gemaakt dat de gemeente geen noodzaak ziet om groen op te offeren voor parkeren. Aan de voorgestelde oplossingen wordt dan ook niet meegewerkt.

Nummer: 21
Adressant: Ipse De Bruggen
Afdeling Vastgoed

Reactie: 21.1 Bestemmingen terrein Spoorlaan 19

De inspraakreactie verwijst via een lettercodering van A t/m J naar de verbeelding. Per onderdeel wordt gemotiveerd wat er moet veranderen en waarom.

Commentaar

Een groot aantal voorstellen wordt overgenomen en veranderd op de verbeelding. Commentaar is daarvoor niet nodig. Enkele voorstellen kunnen niet of niet ongewijzigd worden veranderd. Daarvoor is het volgende commentaar opgesteld.

A Het water is op de verbeelding verwijderd.

B Vanuit ruimtelijke overwegingen is het van belang de bebouwing zoveel mogelijk te clusteren. Vergroting moet worden gezocht in uitbreiding van de bestaande stal. Daarom is het bouwvlak uitgebreid. Schuilstallen zijn mogelijk op basis van de regels.

C verhoging van 55 naar 60

D is aangepast

E is aangepast; Langs de Steekterweg moet wel een zone worden vrijgehouden als groene buffer. Het andgoed moet zich niet presenteren aan Steekterweg

F niet akkoord; groter aaneengesloten groene ruimte; geen versnippering; gebaseerd op belangrijkste structurele elementen uit masterplan

G. strook wordt verbreed; daarbij wordt er van uitgegaan dat deel van bestaande bebouwing verdwijnt.

H. bestemming perceel Rijksstraatweg is afgestemd op masterplan. Het is van belang de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren.

J. De plannen voor de ontwikkelingen langs de Spoorlaan zijn nog niet erg concreet. Daarom is de bestaande situatie bestemd.

Reactie: 21.2. Bestemming terrein Rijksstraatweg

Het bouwvlak is precies afgestemd op het schetsontwerp. Er zijn marges nodig om tot een betere afstemming te komen met de omwonenden en archeologie.

Commentaar

Het bouwvlak is bewust afgestemd op het schetsontwerp. Daarvan wordt ook niet afgeweken. Om de gevraagde marges te kunnen bieden is weer een groter bouwvlak nodig. Dat schept ook ruimte voor meer bebouwing. Daarvoor ontbreken op dit moment inhoudelijke argumenten.

Nummer: 22
Adressant: J. Kindt

Reactie: 22.1 Bebouwing oefenveld

Het oefenveld (voetbal) is in de toekomst geschikt voor woningbouw of dorpsgebouw. Denk hier aan een multifunctioneel gebouw/ sportzaal annex toneelzaal.

Commentaar

Er zijn geen indicaties dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (tien jaar) de behoefte aan een oefenveld vervalst. Misschien biedt de herontwikkeling van een gedeelte van de Spoorlaan tot woonservicezone, gelegenheid om de ruimtelijke mogelijkheden van dit terrein opnieuw te bekijken.

Nummer: 23
Adressant: W. Hoogendoorn

Reactie: 23.1 Bouw woning Steekterweg 2

Het bestemmingsplan moet worden aangepast om een extra woning te kunnen bouwen op het perceel Steekterweg 2. Deze nieuwe woning komt dan in de plaats van een oude schuur. Inspreker voelt het als discriminatie dat hier geen bouwmogelijkheid is opgenomen en op andere locaties wel. Ter motivering van dit standpunt wordt verwezen naar:

1. Steekterweg 6-8; woning in plaats van schuur
2. Steekterweg 80; woningen op de locatie van een oude slachterij
3. Steekterweg 68; woningen op de locatie van de oude veevoederfabriek

Commentaar

Van rechtsongelijkheid kan alleen worden gesproken als gelijke gevallen ongelijk worden behandeld. Daar is hier geen sprake van. De schuur van inspreker ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Dit is gebeurd bij Steekterweg 68 en 80. De schuur van inspreker ziet de gemeente niet als storend. Deze draagt juist bij aan een afwisselend beeld. Bij Steekterweg 6-8 zou aanvankelijk de aanduiding woonschepenligplaats worden ingeruild voor een woonbestemming op de plaats van een oude schuur. In dat geval gaat het dus niet om een extra woonbestemming. Overigens ziet de eigenaar van dit perceel af van zijn voornemen en wordt de huidige situatie op de verbeelding opgenomen (zie hierna).

Nummer: 24
Adressant: W.J.M. Griffioen

Reactie: 24.1 Bouw woning Steekterweg 6-8

Het bestemmingsplan dient de bouw mogelijk te maken van een extra woning op het perceel Steekterweg 6–8. Dit perceel is eigendom van ouders. Deze nieuwe woning komt in de plaats van een oude schuur en een daarachter gelegen woonboot.

Commentaar

Op 20 januari 2011 heeft mevrouw Griffioen telefonisch contact gezocht met de gemeente. In dat gesprek is duidelijk gemaakt dat nieuwe ontwikkelingen niet langer worden nagestreefd. De schuur blijft dus gewoon staan. De bestaande situatie wordt op de verbeelding opgenomen.

Nummer: 25
Adressant: Versloot- van Wingerden B.V.

Reactie: 25.1 Opslagterrein Steekterweg 10–20

Het opslagterrein krijgt in het nieuwe bestemmingsplan ten onrechte een groenbestemming. In het oude bestemmingsplan is er nog een bedrijfsbestemming opgenomen (categorie 3.2). Het terrein wordt nog gewoon gebruikt voor overslag en opslag van materialen voor weg-, water en betonbouw.

Commentaar

Er is alsnog een bedrijfsbestemming voor het terrein opgenomen.

Nummer: 26
Adressant: Ir M.A. Pannevis

Reactie: 26.1 Bestemming perceel naast Steekterweg 40

Voor het kadastrale perceel Steekterweg G nr. 554 moet een directe woonbestemming worden opgenomen of, als dat niet mogelijk is, een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Ter motivering van dit verzoek wordt het volgende naar voren gebracht.

Vanaf 1938 werd het perceel als moestuin gebruikt. Tussen 1961 en 1976 hebben er vijf verschillende woonboten gelegen. Die zijn in de loop van de jaren verdwenen. Er staan nog enkele schuren. Die zouden door de voorgenomen bestemming Groenvoorziening worden wegbestemd. Een dergelijke bestemming verhoudt zich niet tot het private gebruik van het perceel. Of is hier soms één van de groene vensters bedacht?

Op het naastgelegen terrein aan de westzijde (Van Schip) is wel een woonbestemming opgenomen. Eerder is met de gemeente gesproken om juist daar een groen venster te realiseren en de daar geplande woningen op het terrein van inspreker te bouwen. Zo kan het venster beter aansluiten met het open karakter van de landzijde van de Steekterweg. Inspreker is er niet in geslaagd om hierover met de buurman afspraken te maken. Daarom verzoekt hij om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Zo blijft er een mogelijkheid om in een later stadi-

um de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Op meerdere percelen langs de Steekterweg is voor een dergelijke constructie gekozen (208-210, 134, 78d).

Commentaar

Het perceel van inspreker ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Dit is gebeurd bij de voorbeelden die inspreker noemt. Het perceel van inspreker ziet de gemeente niet als storend. Dat er tussen 1961 en 1976 vijf woonboten hebben gelegen is na zoveel jaar niet meer van betekenis.

Nieuwe groene vensters worden niet voor dit perceel nagestreefd. Dat hoeft ook niet omdat er nu minimale bebouwing aanwezig is. Deze wordt ten opzichte van het oude bestemmingsplan nauwelijks anders bestemd. Immers, in het bestemmingsplan Steekterweg dat nu nog van kracht is, geldt de bestemming tuin. Hierop is alleen 12 m² aan bebouwing toegestaan als er aangrenzend een woonschip ligt. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hierin geen verandering met de bestemming groen.

De woonbestemming op het terrein van Van Schip is gerechtvaardigd omdat daar storende bedrijfsbebouwing plaats maakt voor woningen. Er is geen enkel zicht op overeenstemming tot grondruil tussen de buurpercelen. Daarom houdt dit bestemmingsplan geen rekening met de mogelijkheid om de woonbestemming uit te wisselen.

Reactie: 26.2 Plan onduidelijk en onvolledig

Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling op het terrein van Van Schip. Ook ontbreken de teksten van de hoofdstukken 7 en 8 (juridische en bestuurlijke aspecten en economische uitvoerbaarheid).

Commentaar

Het bestemmingsplan is aangevuld met de ontbrekende informatie. De uitwerkingsregels zijn gebaseerd op ruimtelijk gewenste situatie en afstand,

Nummer: 27

Adressant: Aannemingsbedrijf P.W. van Raamsdonk B.V.

Reactie: 27.1 Woonbestemming Steekterweg 40

Het terrein van Metaalhandel Van Schip krijgt een bestemming om vijf woningen te bouwen. Aan de andere kant van de Oude Rijn, op het perceel Kortsteekterweg 5, oefent inspreker echter zijn bedrijfsactiviteiten uit. Daarvoor is een geldige Hinderwetvergunning aanwezig. Hij vreest weerstand van nieuwe bewoners tegen nabij gelegen bedrijven. Daardoor komt mogelijk het voortbestaan van het bedrijf van inspreker in gevaar.

Commentaar

Het bedrijf van inspreker is meldingsplichtig op basis van het Besluit algemene regels milieubeheer (Activiteitenbesluit). Het gaat om een relatief licht bedrijf dat op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 wordt ingedeeld in categorie 2. De gewenste afstanden tot gevoelige functies zijn 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in een gemengd gebied. De afstand in de praktijk is 60 meter en daarmee ruim voldoende. De nieuwe woningen vormen dan ook geen beperking op de bedrijfsvoering.

Nummer: 28
Adressant: Van der Weijden Bedrijfsauto's

Reactie: 28.1 Bestemming Steekterweg 70a

Het bedrijf wil in de toekomst verhuizen (wegens uitbreiding). Daarom is er het voornemen om op het perceel een woongebied te realiseren. Daarin moet het bestemmingsplan voorzien.

Commentaar

Het initiatief is nog weinig concreet. Om die reden kunnen er nu nog geen mogelijkheden voor extra bebouwing worden opgenomen. Voor het buitengebied (buiten de zogenaamde rode bebouwingscontour) is echter ook een protocol opgesteld waarmee plannen worden beoordeeld op hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die beoordeling te kunnen starten is het nodig dat contact wordt opgenomen met het Servicecentrum Alphen. Er dient rekening mee te worden gehouden dat een behoorlijke oppervlakte aan storende bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voordat er sprake kan zijn van een woonbestemming.

Nummer: 29
Adressant: Bloemen Architecten B.V.
Namens G. Bruijnes Projectontwikkeling B.V.

Reactie: 29.1 Geluidscherm Steekterweg

Op de verbeelding staat de aanduiding 'gw'. In het renvooi en de regels ontbreekt hiervan de omschrijving. Waarschijnlijk wordt het geluidscherm bedoeld. Er dient op de verbeelding ook voldoende ruimte te worden gereserveerd voor het plaatsen van dit scherm, te denken valt aan 0.5 meter aan weerszijden van de grens van het erf. De hoogte is 3.0 meter.

Commentaar

Verbeelding en regels zijn aangepast.

Reactie: 29.2 Aanvraag bouwvergunning

Op 4 mei 2010 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor zeven woningen. Toelichting, verbeelding en regels (wijzigingsgebied 7) dienen op dit bouwplan (2010/190) te worden afgestemd.

Commentaar

Voor dit bouwplan wordt ook een afzonderlijk projectbesluit genomen. Het bestemmingsplan is aangepast aan het laatst bekende bouwplan. Uit systematiek van het bestemmingsplan volgt dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak blijven en de aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd op het bijbehorende erf.

Nummer: 30
Adressant: B.C. van der Vis

Reactie: 30.1 Bestemming Steekterweg 86

Het perceel bij deze woning is niet rendabel te maken. Het dient nu alleen voor het afmeren van baggerpontons. Deze kunnen worden weggehaald op voorwaarde dat er op het perceel woningen gebouwd kunnen worden. Daar wordt iedereen beter van.

Commentaar

Het perceel van inspreker ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. De baggerpontons zijn zeker geen sieraad voor de omgeving. Het afmeren van deze objecten is echter toegestaan in de bestemming Water – waterweg. Dit behoudens toestemming van de vaarwegbeheerder. Voorwaarde is wel dat er geen bedrijfsmatige activiteiten op de schepen worden uitgeoefend. In juridische zin kunnen deze pontons niet gelijk worden geschakeld met bebouwing. Voor het afmeren is immers geen omgevingsvergunning nodig (term omgevingsvergunning vervangt de bouwvergunning). Daarom wordt aan een extra woonbestemming niet meegewerkt.

Nummer: 31
Adressant: A.M. van der Werff-Zuijdervliet

Reactie: 31.1 Bestemming Steekterweg 88L

Op foto's die bij de afdeling RO zijn afgegeven blijkt duidelijk dat op het perceel Steekterweg 88L vroeger bebouwing heeft bestaan en dat er jarenlang twee arken hebben gelegen die werden bewoond. Het nieuwe bestemmingsplan dient meer rekening te houden met dat oorspronkelijke gebruik. Verder is het verzoek om op het perceel een woning te bouwen of een woonark aan te meren. Er wordt toegezegd rekening te houden met de gewenste doorkijkjes naar de polder.

Commentaar

Het perceel van inspreekster ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Daarvan zijn diverse voorbeelden in het gebied. Het perceel van inspreekster ziet de gemeente niet als storend. Dat er in vroegere jaren bebouwing heeft bestaan en twee woonboten hebben gelegen, is na zoveel jaar niet meer van betekenis.

Nummer: 32
Adressant: Nobel Bouwbedrijf B.V.

Reactie: 32.1 Bestemming Steekterweg 92

In samenspraak met de gemeente is een plan ontwikkeld om het bestaande bedrijfspand om te bouwen naar woningen. Het bestemmingsplan dient dit plan mogelijk te maken.

Commentaar

Er is nog geen overeenstemming tussen initiatiefnemer en gemeente over de uitgangspunten van het plan. Daarom is er in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande bestemming overgenomen. Het plan voorziet echter ook in een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan later met de nodige flexibiliteit toch een ontwikkeling naar wonen worden gerealiseerd.

Nummer: 33
Adressant: P.P. van der Horst

Reactie: 33.1 Opbouw eerste verdieping Steekterweg 112

Het bouwvlak dient zodanig te worden opgenomen dat een opbouw op de eerste verdieping mogelijk is. Hiervoor is eerder bij de gemeente een plan ingediend.

Commentaar

Met inspreker is overeengekomen het bouwvlak aan de achterzijde te verlengen met 4.60 m1 tot ruim 13 m1. In dit bouwvlak mogen twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Op het bijbehorende erf kan nog drie meter worden aangebouwd in één laag.

Reactie: 33.2 Garage

Laat het bestemmingsplan ook toe dat er een garage kan worden gebouwd?

Commentaar

Het bouwen van een garage is mogelijk als er wordt voldaan aan de maximale maten die zijn opgenomen voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Het maximaal te bebouwen op-

pervlak kan hierbij een probleem vormen indien ook de gewenste aanbouw aan de hoofdbebouwing wordt gerealiseerd.

Nummer: 34
Adressant: Den Hollander advocaten
Namens eigenaar Steekterweg 17
Reactie: 34.1 Bestemming Steekterweg 17

De eigenaar is voor het voortbestaan van zijn pelsdierbedrijf afhankelijk van ontwikkelingsmogelijkheden. De bouwregels zijn zo beperkend dat het zelfs niet mogelijk is de bestaande sheds te vervangen en een nieuwe loods te bouwen. De nieuwe sheds zijn nodig om klauterkooien te kunnen plaatsen om zo te kunnen voldoen aan eisen van dierenwelzijn. Nu het bestemmingsplan de edelpelsdierhouderij toestaat kunnen er niet zodanige beperkingen worden opgenomen dat een normale bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt. Een goede ruimtelijke ordening brengt een dergelijke beperking ook niet met zich mee. Het bestemmingsplan dient dan ook rekening te houden met de bouwaanvraag van 13 februari 2006. Voor de nieuwe sheds is een bouwhoogte nodig van 3.325 m. Ter motivering van dit standpunt wordt het volgende naar voren gebracht.

De rechtbank 's-Gravenhage heeft op 9 juni 2010 geoordeeld dat het college bij afweging van belangen niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten de vrijstelling voor de bouwvergunning te weigeren. Ten onrechte is aan de raadsmotie doorslaggevende betekenis toegekend. Deze motie, waarin het college wordt opgedragen te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn te voorkomen dat nersenfokkerijen zich vestigen, uitbreiden of verplaatsen, is gespeend van elk aspect van ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp gaat alleen uit van bestaande rechten. Dat is te beperkend (zie hiervoor) en ook in strijd met de Nota van Uitgangspunten. Daarin is immers gesteld dat 'typische buitengebiedbedrijven' voor een optimale bedrijfsvoering onder voorwaarden in aanmerking komen voor beperkte uitbreidingsmogelijkheden, waarbij het gaat om 10-15%. Als voorbeeld wordt zelfs een nertsenfarm wordt genoemd.

De hiervoor aangegeven motie maakt dat artikel 3.2, sub g onverbindend is. Net als bij andere agrarische bedrijven moet een bouwhoogte van 10m worden toegestaan.

Commentaar

Het bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie: 34.2 Milieucontour

In de toelichting is opgenomen dat uitbreiding van de milieucontour niet te combineren is met de (nog niet concrete) bouwplannen van Ipse/ De Bruggen. Dit standpunt is onjuist. De verhoging van de sheds wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak en daarom blijft de milieu-

contour ongewijzigd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft zelfs geoordeeld dat de plannen van De Bruggen thans niet kunnen worden tegengeworpen nu deze plannen nog niet concreet zijn. De verleende milieuvergunning is nu onherroepelijk.

De geurzone is niet gebaseerd op de juiste afstandsnormen. Deze normen zijn namelijk sinds 1 januari 2010 gewijzigd.

Commentaar

Voor de nertsenfokkerij is op 25 februari 2009 een zogenaamde revisievergunning afgegeven. Dit is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning, op basis van de Wet milieubeheer. In deze vergunning staan de minimale afstanden vermeld waaraan moet worden voldaan en ook in de gegeven situatie wordt voldaan. Er is sprake van een bestaand bedrijf. De afstanden zijn in overeenstemming met artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij gebaseerd op de oude regelgeving, de richtlijn 'Veehouderij en stankhinder 1996'.

Van nieuwe afstandsnormen per 1 januari 2010 is niets bekend, althans niet voor bestaande situaties. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat de geurcontour of de maatgevende milieucontour, vooral wordt bepaald door het aantal dieren binnen de inrichting en niet door de grenzen van het bebouwingsvlak.

Reactie: 34.3 Bouwvlak

Niet alle gebouwen en bouwwerken zijn opgenomen binnen het bouwvlak. Zowel de mestkelder, de voersilo's als de schuur vallen buiten het bouwvlak. Dat moet worden gecorrigeerd.

Commentaar

Het bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

Nummer: 35
Adressant: F.W.J. Beugelsdijk
Coöperatieve Woonvereniging De Hoeve

Reactie: 35.1 Bestemming Steekterweg 25

In 2007 is al verzocht de huidige situatie te vertalen in het bestemmingsplan (2007/12153). Het voormalige gezinsvervangende tehuis wordt al vele jaren bewoond door drie gezinnen.

Commentaar

Op de verbeelding is het huidige gebruik positief bestemd.

Nummer: 36
Adressant: P.G.C. Heidenreich

Reactie: 36.1 Bestemming perceel G 719

Inspreker kan zich totaal niet verenigen met de bestemming 'Tuin' op het perceel G 719, in de omgeving van Steekterweg 27. Er dient een woonbestemming te worden opgenomen. Daarvoor is op 12 april 2010 een conceptbouwplan ingediend. Ter motivering van dit standpunt dient het volgende.

Via een vrijstelling is begin jaren negentig meegewerkt aan de vestiging van een tuincentrum. De exploitatie hiervan is echter onhaalbaar gebleken omdat het perceel te klein is. Grond en opstallen zijn via een veiling op 23 september 1996 verkocht. Op 12 maart 1997 is er gesproken om de ontheffing in te trekken waarvoor de bestemming bedrijven weer van kracht zou worden. Door de gemeente is ook geopperd dat uitsluitend woningbouw op dit perceel niet werd uitgesloten.

Eind jaren negentig is in overleg met de eigenaar van het aangrenzende perceel een plan ontwikkeld voor de bouw van twaalf landhuizen. Dat plan is goedgekeurd op voorwaarde dat er zes woningen gebouwd zouden worden. Om financiële redenen is dit onhaalbaar. Mede op advies van de gemeente is vervolgens gewacht met het indienen van plannen om twee bedrijfspanden en twee bedrijfswoningen te bouwen. Na de nieuwe N11 zouden er namelijk meer woningen in dit gebied gerealiseerd kunnen worden. Ieder jaar is daarover wel één a twee maal met de gemeente contact geweest. Voor het laatst op 25 juni 2007 tijdens een informatiebijeenkomst over de intenties van het nieuwe bestemmingsplan.

Het geduld raakt op. Daarom is op 12 april 2010 een stedenbouwkundig conceptplan ingediend. Dat zou worden voorgelegd aan het college. Tot op heden is geen schriftelijke reactie ontvangen. Daaraan bestaat nog steeds behoefte. De termijn van dertien weken die daarvoor staat is allang verstreken. De opgenomen bestemming Tuin strookt niet met wat besproken is met de ambtenaren. Er zijn in dat opzicht verwachtingen gewekt. Is de bestemming wonen onmogelijk dan moet in ieder geval de in 1997 toegezegde bedrijfsbestemming worden opgenomen.

Commentaar

Ten onrechte suggereert inspreker dat het voormalige tuincentrum met een vrijstelling is gerealiseerd. In bestemmingsplan Steekterweg (vastgesteld in 1988) is aan dit perceel al de bestemming tuincentrum toegekend, met een bouwvlak en een bebouwingspercentage van 15%. De nu beoogde tuinbestemming komt neer op een vertaling van de bestaande situatie.

Het is juist dat er ooit is onderzocht of verplaatsing van het achtergelegen bedrijf financieel haalbaar zou zijn met het realiseren van woningen. Daarbij is het ook perceel van inspreker betrokken. Bestemming Limes gaat er van uit dat het naastgelegen bedrijf gehandhaafd blijft. Daarom moet worden beoordeeld of er alsnog redenen zijn om mee te werken aan woningen op het perceel van alleen het voormalige tuincentrum. Deze zijn er niet. Het perceel van inspreker ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een

uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door een grote oppervlakte storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Op het perceel van inspreker staat (hoegenaamd) geen bebouwing meer. Dus van een storende situatie is geen sprake. Daarom is er ook geen aanleiding om een woonbestemming op te nemen.

Nummer: 37
Adressant: Kentalis

Reactie: 37.1 Bebouwingsvoorschriften Steekterweg 29

Het bebouwingspercentage in de regels komt niet overeen met het percentage dat op de verbeelding is opgenomen. Bovendien is op de verbeelding voor het perceel van de instelling maar een percentage van 30 aangehouden. Daarmee is er een nadeel ten opzichte van nageoeg alle andere percelen. Deze beperking moet worden opgegeven.

Commentaar

Regel 13.2, sub f, bepaalt het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen op zij- en achtererven bij hoofdgebouwen. Op de verbeelding staat het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen. Het zijn dus twee afzonderlijke regelingen. Het bebouwingspercentage is aangepast waarbij nog slechts een geringe uitbreiding mogelijk is. Voor een goed begrip wordt opgemerkt dat de omvang van het bouwvlak is afgestemd op de overeenstemming die is bereikt bij het ontwikkelen van de nieuwbouw. In een brief van 4 september 2006 heeft de instelling er mee ingestemd dat de oude afgebrande boerderij niet kan worden herbouwd.

Nummer: 38
Adressant: A.E., M.E. en J.W. Bulk

Reactie: 38.1 Vormen van verboden gebruik

Er is ernstig bezwaar tegen regel 3.5, lid b. Daarin staat het verbod om bijbehorende agrarische gronden voor meer dan 20% van de totale oppervlakte te gebruiken voor het telen van ruwvoedergewassen. Dit voorschrift vormt een ernstige beperking van het meest doelmatige gebruik van de gronden. Na beëindiging van het bedrijf wordt het land nu namelijk verpacht voor het telen van ruwvoedergewassen. Ontbinding van de pachtovereenkomst leidt tot grote inkomstenderving. Er moet een passende oplossing worden geboden.

Er zijn historische, landschappelijke en praktische argumenten voor voortzetting van het huidige gebruik.

Historie

Vanaf 1897 is boerderij Bouwlust met de omliggende percelen grond in gebruik bij de familie Bulk. Aanvankelijk als pachter op een gemengd bedrijf en vanaf 1950 als eigenaar met

een overschakeling in 1952 naar volledige akkerbouw. Naast gewassen als aardappels, suikerbieten, peulvruchten, spruitkool en aardbeien wordt er vanaf ongeveer 1980 ook maïs verbouwd.

Landschap

De bodem bevat een behoorlijk kleipakket. Dat maakt de percelen bijzonder geschikt voor het verbouwen van akkerbouwgewassen.

Praktische uitvoerbaarheid

Het genoemde criterium van 20% is niet objectief toetsbaar en daarom praktisch onuitvoerbaar.

Commentaar

De boerderij heeft geen agrarische functie meer. De inspraakreactie vormt wel aanleiding om de regels aan te passen en de beperking te schrappen.

Nummer: 39
Adressant: J.H. Los

Reactie: 39.1 Omvang bouwvlak Steekterweg 35

Het agrarisch bouwvlak is te klein ingetekend. Bestaande schuren vallen nu buiten het vlak. Daarnaast is er een wens om naar het zuiden uit te breiden. Daarover zijn contacten met de gemeente.

Commentaar

In overleg met inspreker is het bouwvlak aangepast en meer in overeenstemming gebracht met de oppervlakten die elders in het buitengebied worden aangehouden. .

Nummer: 40
Adressant: La Gro Advocaten
Namens Goedhart Distributiecentrum B.V.

Reactie: 40.1 Bedrijfsbestemming Steekterweg 37-37a

In het bestemmingsplan dat nu van kracht is heeft het perceel de bestemming B(i) isolatiematerialenbedrijf. Volgens de Staat van inrichtingen valt die bestemming onder categorie 4. Er moet worden veiliggesteld dat ook in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijf mogelijk is in categorie 4.1.

Commentaar

Het bestemmingsplan dat nu van kracht is, is vastgesteld op 25 oktober 1988. Ten opzicht van die datum is er meer aandacht voor een verantwoorde scheiding van functies die zich met enig spanningsveld tot elkaar verhouden. Denk hierbij aan werken op korte afstand van wonen. Om tot een verantwoorde afweging te komen wordt er tegenwoordig

gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De richtafstanden die gehanteerd worden voor bedrijven in milieucategorie 4.1 zijn 200 meter tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied of 100 meter tot omgevingstype gemengd gebied. Voor een categorie 3.2 bedrijf zijn deze afstanden respectievelijk 100 m en 50 m en bij een categorie 3.1 bedrijf respectievelijk 50 en 30m. Door de ligging op de kruising van de Steekterweg en Goudse Rijpad kan worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. De afstand tot de dichtbij gelegen woning is 25 m. Daarom kan in het nieuwe plan maximaal een bedrijf in de categorie 3.1 worden toegestaan.

Reactie: 40.2 Tuinbestemming

Het gedeelte tussen het bedrijfsgebouw en de Steekterweg is nu geasfalteerd en wordt gebruikt als parkeerterrein. In het voorontwerp is echter de bestemming Tuin opgenomen. Die bestemming hoort bij woningen en daar is hier geen sprake van. Daarom moet de bestemming voor dit deel van het terrein worden aangepast naar de bestemming bedrijfsdoeleinden onbebouwd.

Commentaar

Het bestemmingsplan is aangepast conform het huidige gebruik.

Nummer: 41

Adressant: La Gro Advocaten
Namens Kroes Verhuur- en Bouwservice B.V.

Reactie: 41.1 Bouwvlak Goudse Rijpad 1a

Tot het bouwvlak behoren nu de woning, garage en loods. Een houten schuur van ongeveer 25 m² valt er echter buiten. Ook deze schuur behoort bij de opstallen voor het bedrijf en de woning. Daarom moet het bouwvlak worden uitgebreid.

Commentaar

Het bouwvlak is vergroot. De goothoogte is 3 en bouwhoogte 5 m1.

Reactie: 41.2 Regels voor bedrijf, kantoorruimte en woning

Voor het perceel is wel een bedrijfsbestemming voorzien, maar de Staat van bedrijfsactiviteiten ontbreekt nog. Het gaat hier om opslag voor machines, staal, hout en bouwmaterialen. Daarom is een aanduiding tot en met categorie 3.1 nodig.

De regels dienen er ook in te voorzien dat bij recht een ondergeschikte kantoorruimte is toegestaan van 49 m², een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7m. Deze afmetingen kunnen toch niet op problemen stuiten gezien de totale oppervlakte van het perceel (5.500 m²) en de directe ligging achter het perceel van Goedhart. Zonodig is er bereidheid om de houten schuur te slopen.

De woning is wel ingetekend op de verbeelding maar ontbreekt in de regels. Deze dienen zodanig te worden aangepast dat de bedrijfswoning met een grootte van 650 m³ expliciet is toegestaan.

Commentaar

De Staat van bedrijfsactiviteiten is nu wel opnemen. De bedrijfswoning is op de verbeelding opgenomen.

Nummer: 42

Adressant: Verenigde Bedrijven Krol BV

Reactie: 42.1 Ontwikkeling Steekterpoort II (Steekterweg 51–53)

Het plan stelt zich ten doel om enerzijds nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en anderzijds bestaande ruimtelijke kwaliteiten te bewaren. Ook spreekt het plan uit om het zogenaamde open en groene venster in het gebied Steekterweg zeker te stellen. Deze doelstellingen stroken niet met de opgenomen ontwikkeling van het bedrijfsterrein Steekterpoort II. Helemaal niet als wordt gekeken naar de Provinciale Structuurvisie en Streekplanherziening Zuid-Holland Oost. Deze stukken spreken juist over een terughoudend beleid voor het faciliteren van nieuwe vestigingslocaties, herstructurering van rivieroeveren, verbeteren leefklimaat en het in ere herstellen van cultuurhistorische waarden. Van al deze doelstellingen komt niets terecht omdat het plan gelegenheid biedt voor het vestigen van grootschalige bedrijven uit hogere milieucategorieën. Die bedrijven moeten zogenaamde schuifruimte bieden voor herstructureringsprojecten in andere delen van de gemeente. Het begrip schuifruimte kan daarom beter worden vertaald als 'afvoerputje van de gemeente'.

Commentaar

Het bedrijventerrein Steekterpoort II komt voort uit onderzoek voor de Oude Rijnzone waaruit blijkt dat er voor deze regio behoefte is aan nieuwe hectaren bedrijventerreinen. Op basis van dit onderzoek is ook onderzocht waar deze hectaren te realiseren zijn. Daarom is het bedrijventerrein Steekterpoort ook opgenomen in de Transformatievisie Oude Rijnzone en in de provinciale Structuurvisie. Wel zijn er afspraken gemaakt over inzet van de hectaren. Zo zal eerst worden voorzien in het realiseren van het bedrijventerrein Steekterpoort I. Steekterpoort II zal daarna pas worden ingevuld als schuifruimte nodig is voor herstructurering (van bijvoorbeeld Rijnhaven) of als na het doorlopen van de SER ladder blijkt dat alle andere opties niet haalbaar zijn. Of bedrijven in hogere milieucategorie mogelijk zijn hangt ook af van omgevingsfactoren, zoals gevoelige bestemmingen.

Reactie: 42.2 Tweedeling plangebied

Ook de aangegeven tweedeling in bedrijfsmatig gebruik lijkt mooier dan het is. De vele woonfuncties, waaronder Steekterweg 51–53, zijn centraal gelegen en worden dus direct getroffen door de nieuwe plannen. Voor het uit te werken bedrijfsterrein wordt een maximale bouwhoogte van 10 m aangehouden. Met elkaar hebben deze ontwikkelingen grote nade-

lige gevolgen voor het gebruiksgenot, courantheid en waardering van de percelen van de direct belanghebbenden.

Commentaar

Bij de uiteindelijke uitwerking van de bedrijfsbestemming is veel zorg voor de waarde van het onroerend goed in de omgeving. Nieuwe bestemmingen worden daarom op de minst bezwaarlijke wijze opgenomen. Als een eigenaar van een onroerende zaak desondanks meent dat er toch sprake is van waardedaling kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. De basis hiervoor vormt afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in schade).

Nummer: 43
Adressant: A.M. Verschuur

Reactie: 43.1 Ontwikkeling Steekterpoort II (Steekterweg 55)

Er zijn ernstige bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van het gebied als bedrijfsterrein. De plannen veroorzaken vermindering van woongenot en waardedaling van het onroerend goed. Landelijk groen, rust en uitzicht naar het westen verdwijnen. Mogelijk ontstaat er ook geluidsoverlast.

Commentaar

Zie 42.2

Reactie: 43.2 Compenseren met extra woning

De negatieve ontwikkelingen kunnen worden gecompenseerd door een bouwmogelijkheid op te nemen voor een woning ten oosten van het perceel Steekterweg 55 (ingetekend op inspraakreactie). Daar staat nu al een grote paardenstal met een uitrit op de Steekterweg. De nieuwe woning is bestemd voor een dochter zodat de ouders niet behoefte te verhuizen. In contacten met de gemeente is deze wens al eerder naar voren gebracht.

Commentaar

Dit deel van het bestemmingsplan voorziet juist in een versterking van de functie werken. Daarom ligt hier de uitbreiding van de woonfunctie niet voor de hand. Als inspreker meent dat hij onevenredig in zijn vermogenspositie wordt benadeeld, kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, na het in werkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan, een aanvraag om vergoeding van planschade indienen. Daarop kan pas worden beslist nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Over het al of niet (gedeeltelijk) honoreren van een eventueel verzoek kan geen uitspraak worden gedaan.

Nummer: 44
Adressant: Achmea Rechtsbijstand
Namens eigenaar Steekterweg 57

Reactie: 44.1 Ontwikkeling Steekterpoort II

De woning Steekterweg 57 ligt rustiek tussen agrarische gronden aan de rand van Alphen aan den Rijn. Met de realisering van het bestemmingsplan komt aan dat rustieke beeld een eind. In plaats van in het buitengebied ligt de woning dan op een bedrijventerrein. Het volledige uitzicht verdwijnt. Tot dicht op de perceelsgrens kan bedrijfsbebouwing verrijzen tot wel 10 meter hoog. De bedrijvigheid leidt vanzelfsprekend tot meer geluid, vervuiling en andere overlast. Het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Commentaar

De omgeving van de woning van inspreker verandert inderdaad met de ontwikkeling die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Door het opnemen van regels wordt voorkomen dat bestaande woningen onevenredige hinder krijgen van de nieuwe bedrijvigheid. de combinatie

Als inspreker meent dat hij onevenredig in zijn vermogenspositie wordt benadeeld, kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, na het in werkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan, een aanvraag om vergoeding van planschade indienen. Daarop kan pas worden beslist nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Over het al of niet (gedeeltelijk) honoreren van een eventueel verzoek kan geen uitspraak worden gedaan.

Nummer: 45

Adressant: La Gro Advocaten
Namens eigenaar perceel Steekterweg 57a

Reactie: 45.1 Verschuiven grens bedrijfsbestemming#

Het is realistischer om ook de meest oostelijke kavel van cliënt op te nemen met de uit te werken bedrijfsbestemming. In ruil daarvoor kan de bedrijfsbestemming direct achter de woningen Steekterweg 57 en 57a opschuiven om een betere balans te creëren tussen woon- en bedrijfsbestemmingen (zie tekening).

Commentaar

De provincie staat geen vergroting van de bebouwingscontour toe. Met veel passen en meten is echter bereikt dat de contour in lengte weliswaar gelijk blijft, maar dat er toch wel een betere verkaveling voor inspreker mogelijk is.

Nummer: 46

Adressant: LTO Noord Advies
Namens eigenaar perceel Steekterweg 59

Reactie: 46.1 Ontwikkeling Steekterpoort II

Het bedrijventerrein Steekterpoort II wordt ontwikkeld tot op een perceel dat grenst aan het perceel van cliënt. Daardoor ontstaat verslechtering van woonklimaat en waardedaling van het onroerend goed. Dat moet worden gecompenseerd (claim planschade). Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient het perceel van cliënt niet zo zwaar te worden belast. De kwaliteit van het landschap en het woonklimaat dienen veel beter te worden gewaarborgd. Dat kan door meer afstand te houden tot de bedrijfsfunctie. Daarmee kan een overgangsgebied worden gecreëerd waardoor de hindercontouren beter in acht genomen kunnen worden.

Commentaar

Met een aanscherping van de regels is bereikt dat er een betere aansluiting is tussen de nieuwe bedrijvigheid en de bestaande woningen. Als inspreker meent dat hij onevenredig in zijn vermogenspositie wordt benadeeld, kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, na het in werkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan, een aanvraag om vergoeding van planschade indienen. Daarop kan pas worden beslist nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Over het al of niet (gedeeltelijk) honoreren van een eventueel verzoek kan geen uitspraak worden gedaan.

Reactie: 46.2 Ontbreken Staat van Bedrijfsactiviteiten

In de voorschriften ontbreekt de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarmee is voor de omgeving onduidelijk met welke vormen van overlast men kan worden geconfronteerd, bijvoorbeeld geluide en geur.

Commentaar

Aan de regels is alsnog een staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

Reactie: 46.3 Ontbreken bouwhoogte

Uit de regels volgt dat de bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Deze is echter niet opgenomen voor de uit te werken bedrijfsbestemming. Dat biedt mogelijk aantasting van het vrije uitzicht en bezonning.

Commentaar

De bouwhoogte is alsnog in de regels opgenomen. Het kan niet worden ontkend dat bebouwing het uitzicht vanuit de woning verandert.

Nummer: 47

Adressant: Achmea Rechtsbijstand
Namens eigenaren Steekterweg 61

Reactie: 47.1 Ontwikkeling Steekterpoort II

De aanleg van een bedrijventerrein is onaanvaardbaar. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast. Anders kan het niet verder in procedure worden gebracht. Er dienen andere loca-

ties te worden gezocht om een nieuw bedrijfsterrein te ontwikkelen. Hieronder blijkt dat eigenaren namelijk op onevenredige wijze in hun belangen worden geschaad. Bovendien is de financiële haalbaarheid onvoldoende onderzocht. Dit mede uit een oogpunt dat (plan)schade aan omwonenden moet worden vergoed. Ook is onduidelijk of er voldoende belangstelling is vanuit het bedrijfsleven. Daardoor kan er leegstand ontstaan.

Commentaar

Een bestemmingsplan geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende tien jaar in een bepaald gebied. Het plan is de uitkomst van afwegingen over ruimtelijke claims. Deze houden ondermeer verband met wonen, werken en recreëren. Een complete stad moet daarbij ook ruimte hebben voor ontwikkeling op termijn. Bij de uitwerking van en wijziging naar de bedrijfsbestemming speelt de financiële haalbaarheid van de voorgenomen bestemming een belangrijke rol. Vanzelfsprekend wordt daarbij ook onderzocht of er vanuit het bedrijfsleven voldoende vraag is naar een nieuw bedrijventerrein. Ook dat aspect is van invloed op de financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij speelt het aanbod op bestaand bedrijventerrein een rol van betekenis. Overigens komt de nieuwe bedrijfsbestemming pas in beeld als de voorraad op bestaande bedrijventerreinen geen soelaas meer biedt.

Reactie: 47.2 Toename verkeersdruk

De nieuwe ontwikkeling brengt extra verkeer met zich mee in het nu nog rustige gebied. De rondweg op het bedrijventerrein en de calamiteitenweg zijn onvoldoende om de uitbreiding op te vangen.

Commentaar

Het verkeer van het toekomstige bedrijventerrein wordt niet afgewikkeld via de Steekterweg of de calamiteitenweg. Er wordt ook onderzocht of met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein de ontsluiting van bestaande bedrijven aan de Steekterweg kan worden verbeterd. Dit leidt tot minder verkeersdruk.

Reactie: 47.3 Aantasting woongenot

Door de ontwikkelingen dreigt het vrije uitzicht over de weilanden verloren te gaan.

Commentaar

Het kan niet anders dat bij het realiseren van nieuwe functies bestaande uitzichten veranderen. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar op de volgende reactie.

Reactie: 47.4 Waardevermindering woning

Door realisering van het bedrijventerrein daalt de woning sterk in waarde. Daarvoor wordt dan ook een planschadeclaim ingediend.

Commentaar

Bij de uiteindelijke uitwerking van de bedrijfsbestemming is veel zorg voor de waarde van het onroerend goed in de omgeving. Nieuwe bestemmingen worden daarom op de minst bezwaarlijke wijze opgenomen. Als een eigenaar van een onroerende zaak desondanks meent dat er toch sprake is van waardedaling kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. De basis hiervoor vormt afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in schade).

Reactie: 47.5 Schade aan woning

De woning Steekterweg 61 is niet onderheid. Door het realiseren van nieuwbouw in de directe omgeving ontstaat er (vervolg)schade aan de woning. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor alle directe en indirecte schade tijdens en na de bouwwerkzaamheden. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient de (bouwkundige) staat van de woning te worden vastgelegd.

Commentaar

Een bestemmingsplan biedt niet het instrument om allerlei schadefactoren te regelen. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen en herinrichting van een gebied wordt standaard vooraf onderzoek verricht naar allerlei omgevingsfactoren. Denk hierbij ondermeer aan de niveaus van oppervlakte- en grondwater en aan zettingen van de bodem. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken worden bepaalde methoden voor grond- en bouwwerkzaamheden toegepast. Bouwers zijn aansprakelijk voor mogelijke schade aan woningen in de omgeving. Daarom leggen zij vooraf de technische staat vast van woningen in de directe omgeving.

Nummer: 48

Adressant: Koning Appartementenverhuur
C. Zandvliet

Reactie: 48.1 Ontwikkeling Steekterpoort II (Steekterweg 63a)

Het nieuwe bedrijventerrein komt, misschien niet direct door gebouwen, maar wel door wegen, met een afstand van ongeveer 7 meter te dicht bij de bestaande appartementen te liggen. Daardoor ontstaat hinder. De afstand moet worden vergroot waardoor er nog enig uitzicht blijft op groen. Overigens zou er ook een vrije strook komen vanaf de Treinweg, langs het voormalige stationsgebouw. Waar wordt die gerealiseerd?

Commentaar

De concrete invulling van het gebied laat nog even op zich wachten. Bij het leggen van nieuwe bestemmingen wordt rekening gehouden met geluidgevoelige functies zoals wonen. Overigens is het gebouw waarin onderdak wordt geboden aangevraagd en vergund als kamerbewoning. Dat voorziet in tijdelijk verblijf en is daarom, evenals in het bestemmingsplan dat nu nog van kracht is, opgenomen met een maatschappelijke bestemming.

Reactie: 48.2 Hinder aangrenzende percelen

Er is nu al veel last van de activiteiten die plaatsvinden op de percelen Steekterweg 67 en 65b. Hoewel er al ongeveer 5.5 jaar wordt geprocedeerd tegen het lasbedrijf, lijkt het er op dat deze activiteit nu wordt gelegaliseerd.

Commentaar

Er is met succes opgekomen tegen het strijdige gebruik van het naastliggende perceel. Dat houdt verband met de bijzondere agrarische bestemming die aan dit perceel is toegekend in het bestemmingsplan dat nu nog van kracht is (Steekterweg). Door de volgende voorwaarden is in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming lasbedrijf mogelijk:

- een specifieke maatbestemming;
- een deel van het terrein wordt een groenstrook als afscheiding;
- het oostelijk deel van het terrein krijgt de bestemming Bedrijf- erf. Daarop mag niet worden gewerkt.

Reactie: 47.3 Waardedaling onroerend goed

Bij de aankoop in 1986 mocht er in de directe omgeving niets worden gebouwd. Nu wordt er zomaar een industrieterrein ontwikkeld. Dat is niet alleen een opoffering van het Groene Hart, het zorgt ook voor daling van de waarde van het onroerend goed. Wie kan worden aangesproken voor compensatie?

Commentaar

Bij de uiteindelijke uitwerking van de bedrijfsbestemming is veel zorg voor de waarde van het onroerend goed in de omgeving. Nieuwe bestemmingen worden daarom op de minst bezwaarlijke wijze opgenomen. Als een eigenaar van een onroerende zaak desondanks meent dat er toch sprake is van waardedaling kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. De basis hiervoor vormt afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in schade).

Nummer: 49

Adressant: J.L. Koning
Steekterweg 65
2407 BE Alphen aan den Rijn

Reactie: 49.1 Hinder aangrenzende percelen

Vanaf 1986 is er overlast van industriële werkzaamheden in de directe omgeving. Dat is begonnen met illegale praktijken op nummer 67. Zo is er vaak tot diep in de nacht illegaal afval opgeslagen, vermengd, gestort en ingegraven. Uiteindelijk is de vervuiling met plastic en een laag grond afgedekt. Het containerbedrijf is later gelegaliseerd. De afgelopen 5.5 jaar wordt de loods Steekterweg 65b verhuurd aan een illegaal lasbedrijf. Op basis van het bestemmingsplan dat nu van kracht is mag hier namelijk alleen een hoveniersbedrijf worden gevestigd. Ondanks protesten en uitspraken van de rechter, gedoogt de gemeente de situatie en

lijkt nu zelfs tot legalisering over te gaan. De strijd tegen deze bedrijven zorgt voor stress en schade aan de gezondheid, gezin en huwelijk. Ook treedt er schade op aan woningen.

Commentaar

De ontwikkelingen in landbouw, veeteelt en bedrijvigheid in het Steekterweggebied laten ook in ruimtelijke zin hun sporen na. Dat is al een proces van tientallen jaren. Vooral voormalige agrarische complexen krijgen daarom in de loop van de tijd andere functies. Natuurlijk mag van een lokale overheid worden verwacht dat het ruimtelijke kaders stelt die worden gehandhaafd. Toch kunnen de ogen ook niet worden gesloten voor ontwikkelingen in maatschappij en economie. Daarom zullen zich juist ook in dit gebied altijd verschuivingen van bestemmingen blijven voordoen. Het is echter wel van belang dat aard en omvang van bedrijfsfuncties goed worden afgestemd op de omliggende woningen. Daarbij is er een nauwe samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Aan de bijzondere agrarische bestemming hoveniersbedrijf is geen behoefte meer. In de zone langs de Steekterweg zijn in beginsel bedrijven toelaatbaar tot categorie 2. Met een toesneden milieuvergunning kan voor de locatie Steekterweg 65b een maatbestemming worden opgenomen voor een lasbedrijf. Verder zijn van betekenis de toegekende bestemmingen Verkeer- verblijfsgebied en Groen.

Reactie: 49.2 Ontwikkeling Steekterpoort II

Het nieuwe bedrijventerrein komt op 7 meter afstand van de woningen Steekterweg 63a. Ook wegen in de directe omgeving zorgen met vrachtwagens, heftrucs en ander verkeer, voor extra hinder voor ongeveer 150 mensen. Hun uitzicht en inval van licht raken ze kwijt. In plaats van polderlandschap komt er uitzicht op betonnen muren. De afstand tot het nieuwe bedrijfsterrein moet worden vergroot.

Commentaar

Met de aanleg van een bedrijventerrein verandert de omgeving. Bestaande uitzichten veranderen. Dat is nu eenmaal niet anders. De ramspoed wordt echter lang niet zo dramatisch als inspreker voorstelt. Dat komt omdat bij de inrichting van het omliggende gebied rekening wordt gehouden met gevoelige bestemmingen.

Reactie: 49.3 Bouw extra woningen bij perceel Steekterweg 65

In 2005/2006 is twee keer verzocht om een bouwmogelijkheid op te nemen voor in totaal twee nieuwe woningen voor de bestaande woning op de terp (perceel G 712). Deze verzoeken zijn niet verwerkt in het voorontwerp. Dat moet alsnog gebeuren.

Commentaar

Het beleid voor de Oude Rijnzone (Transformatievisie en Verkenning Steekterweg) richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daaronder kunnen doorzichten vallen naar de Oude Rijn of het achterland. In de Strategische verkenning Steekterweg wordt het voormalige treinstation aangeduid als een bijzondere plek. Dit mede in relatie met de Treinweg, die aan de overkant van de Oude Rijn ligt.

Verder is het ruimtelijk beleid voor het ontwikkelingsgebied Steekterpoort II voor de zone direct langs de Steekterweg gericht op het ontwikkelen van een woon- en werkzone. Het bouwen van twee solitaire woningen past daar niet in.

Nummer: 50
Adressant: IntROview B.V.
Namens eigenaar perceel Steekterweg 65b

Reactie: 50.1 Bedrijfsbestemming

Met de voorgenomen maatbestemming kunnen de werkzaamheden van het lasbedrijf worden gelegaliseerd. Daarmee wordt een langslappende kwestie opgelost. Op de verbeelding is voor het oostelijk deel van het terrein een tuinbestemming opgenomen. Dit moet op een misverstand berusten. Op de asfaltverharding staan nu personen- en vrachtauto's en afval(pers)containers. De loods wordt ook ontsloten via dit deel van het terrein. Daarom is een onbebouwde bedrijfsbestemming nodig.

Commentaar

Voorkomen moet worden dat er op het oostelijk deel van het terrein werkzaamheden worden verricht. Om die reden is er alsnog de bestemming Bedrijf-erf opgenomen.

Reactie: 50.2 Groenbestemming

Er is bereidheid om de bedrijfsvoering zodanig aan te passen dat er een grotere vrije afstand wordt gecreëerd tussen het bedrijfsperceel en het naastgelegen wooncomplex en de woning Steekterweg 65. Daarvoor kan een strook grond van circa 5 meter aan de bedrijfsbestemming worden onttrokken door hieraan de bestemming Groen te geven. De strook kan in overleg met de gemeente en de buurman op landschappelijke wijze worden ingericht.

Commentaar

Om de scheiding van functies zoveel mogelijk effect te geven is een groenstrook van belang. Om die reden is er alsnog een gedeelte van het terrein opgenomen met de bestemming Groen.

Nummer: 51
Adressant: IntROview B.V.
Namens eigenaar perceel Steekterweg 67

Reactie: 51.1 Bedrijfsbestemming

Het voorterrein is volledig verhard met asfalt en in gebruik als parkeerterrein voor personen- en vrachtauto's. Een deel van het terrein dient als ontsluiting van de garage en de opslag. De bestemming tuin past daar niet bij en dient te worden omgezet in de bestemming bedrijven. Het achterste deel van het terrein wordt nu gebruikt voor opslagdoeleinden. In het voort-

werp is daarvoor echter de uit te werken bedrijfsbestemming opgenomen. Ook daarvoor is de (rechtstreekse)bestemming Bedrijf (ct) nodig.

Commentaar

De bestemming van het voorterrein is veranderd naar Bedrijf, zonder bouwvlak. Een gedeelte van de uit te werken bestemming voor het achterterrein is omgezet naar de bestemming Bedrijf, zonder bouwvlak.

Nummer: 52
Adressant: Sita Transport

Reactie: 52.1 Bestemming Steekterweg 67

Sita is huurder van het terrein Steekterweg 67. In essentie komt de reactie overeen met de voorgaande reactie.

Commentaar

Zie hiervoor

Nummer: 53
Adressant: IntROview B.V.
Namens eigenaar perceel Steekterweg 69

Reactie: 53.1 Bedrijfsbestemming

Op de verbeelding heeft het voorterrein ten westen van de (voormalige agrarische) bedrijfsloods een tuinbestemming. Het terrein wordt echter gebruikt voor het parkeren van personen- en vrachtauto's. Daarom is een bedrijfsbestemming, in overeenstemming met het huidige gebruik, op zijn plaats.

Commentaar

Zie hiervoor.

Reactie: 53.2 Goothoogte

De opgenomen goothoogte komt overeen met de bestaande situatie. Dat is onnodig beperkend. Bij nieuwbouw van de bedrijfshallen zijn namelijk rechte wanden nodig voor een efficiënt ruimtegebruik. De goothoogte op de verbeelding moet daarom vervallen. Met de voorgestelde bouwhoogte wordt wel ingestemd.

Commentaar

De goot- en bouwhoogte zijn nu gelijk getrokken met de maten die zijn opgenomen in de regels voor de bestemming Gemengd- uit te werken.

Nummer: 54

Adressant: R.C. van Zijl

Reactie: 54.1 Ontwikkeling Steekterpoort II (Steekterweg 130 I en H)

De bestemming 'BT-U' is nogal tamelijk willekeurig ingetekend achter bestaande royale woningen. Het is van belang en ook logisch een denkbeeldige lijn aan te houden van de bedrijfsbestemming naar de bestemming Agrarische met waarden Natuur- en landschapswaarden.

Commentaar

De begrenzing tussen de bestemmingen is aangepast.

Nummer: 55

Adressant: P. van der Poel

Reactie: 55.1 Ontwikkeling Steekterpoort II (Steekterweg 158)

Pagina 47 spreekt over een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders. De gemeenteraad moet hiervoor de kaders zo helder mogelijk vastleggen. In het huidige voorontwerp is hiervoor wel een aanzet gemaakt en deze wordt in beginsel ook onderschreven. Maar de uitgangspunten blijven te veel steken in algemeenheden. Ze zijn ook onvoldoende uitgewerkt. Het gaat dan vooral om het onderscheid tussen het gebied langs de Steekterweg en het zuidelijk deel. Toelichting, regels en verbeelding maken geen of onvoldoende onderscheid in bestemming, bouwhoogte en milieucategorie. Klopt het dat tegen dit uitwerkingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend?

Commentaar

Inspreker heeft gelijk dat de scheiding in zones onvoldoende is uitgewerkt. Daarom zijn toelichting en regels verder aangevuld. Helaas kan niet altijd de duidelijkheid worden geboden die inspreker verlangt. Dat komt door het prille stadium waarin de planontwikkeling zich bevindt. Tegen de afzonderlijke uitwerkings- of wijzigingsplannen kunnen te zijner tijd zienswijzen worden ingediend. Daarmee worden de belangen van inspreker niet uit het oog verloren.

Nummer: 56

Adressant: P. Tuinenburg

Reactie: 56.1 Bestemming Gouwestraat 26

Op de plaats van de oude woning Gouwestraat 26 kunnen twee nieuwe woningen worden gebouwd. Het bouwvlak moet daarvoor worden aangepast. Daarover is overleg gevoerd met de gemeente. Ter onderbouwing geldt het volgende. De voor- en achtergevel komen overeen met de situatie van voor 1975, De zijgevels worden 1.5 m opgeschoven om een achterom te kunnen creëren. Eén parkeerplaats wordt gedeeltelijk opgenomen in het ontwerp van de wo-

ning. De buren staan positief tegenover het plan. Als het wordt ontwikkeld volgens de geldende regels hebben zij geen principiële bezwaren.

Commentaar

Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast en voorziet nu in een mogelijkheid om twee woningen te bouwen. Het bestemmingsplan geeft echter geen uitsluitel op de vraag of er ook voldoende parkeergelegenheid bij de woningen kan worden gerealiseerd. Dat onderwerp wordt namelijk in de Bouwverordening geregeld.

Nummer: 57

Adressant: K. de Jong

Reactie: 57.1 Bestemming Gouwestraat 60

Zonder medeweten zijn er huizen getekend op het perceel waar nu een scheepswerf is. Daarover moet een toelichting worden verstrekt.

Commentaar

De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd.