

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Oostgaarde

projectnr. 246588
revisie 01
april 2013

auteur(s)

G.A. Damen MSc
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Capelle a/d IJssel
Afdeling Stadsontwikkeling
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave
17 april 2013

beschrijving revisie 01
Definitief

goedkeuring
G.A. Damen MSc

vrijgave
ing. R.H. van Trigt

Inhoud

	blz.
1 Bestemmingsplan Oostgaarde	2
1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	2
1.1.1 <i>Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oostgaarde.....</i>	2
1.1.2 <i>Ambtshalve wijzigingen</i>	6
1.1.3 <i>Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	7

1 Bestemmingsplan Oostgaarde

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Oostgaarde wordt geregeld door het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Oostgaarde' heeft vanaf 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

In het navolgende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan Oostgaarde wordt aangepast.

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oostgaarde*

Binnen de zienswijzentermijn zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan Oostgaarde van de gemeente Capelle aan den IJssel vijf zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1, bewoner Wijnkoopsbaai, d.d. 11 maart 2013 (reactieformulier via website);
2. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem, d.d. 13 maart 2013, ontvangen d.d. 14 maart 2013;
3. NSI N.V., Postbus 3044, 2130 KA Hoofddorp, d.d. 29 maart 2013, ontvangen d.d. 3 april 2013 toelichting/aanvulling ontvangen per e-mail d.d. 2 april 2013;
4. Reclamant 2, bewoner Groenedijk, d.d. 2 april 2013, ontvangen 3 april 2013;
5. Molukse kerkgenootschappen, p/a Maasdal 32, 2904 CR Capelle aan den IJssel, d.d. 3 april 2013, ontvangen 4 april 2013.

Zienswijze 1: Bewoner, Wijnkoopsbaai, d.d. 11 maart 2013.

In het ontwerpbestemmingsplan Oostgaarde is de voorzijde van het perceel, tot drie meter achter de voorgevel, bestemd als 'Tuin'. Op de bestemming 'Tuin' mag niet gebouwd worden. In 2011 heeft reclamant een omgevingsvergunning aangevraagd voor een aanbouw aan de zijgevel. De gewenste uitbreiding is onmogelijk, omdat dit deels op gemeentelijke eigendommen lag. Een stuk grond is door reclamant aangekocht (20 februari 2013) van de gemeente. De volgende zaken dienen gewijzigd te worden naar oordeel van de reclamant.

- a. De aangekochte grond naast de woning moet bestemd worden zoals de rest van het perceel.
- b. Het gehele perceel dient de bestemming 'Wonen', vanaf 1 meter achter de voorgevel te krijgen in plaats van 3 meter. In de wijk zijn meerdere aanbouwen geplaatst. Deze aanbouw heeft daarom geen negatieve invloed op het straatbeeld.
- c. De regel dat er 1 meter tussen de aanbouw en het openbaar toegankelijk gebied dient te zitten, dient verwijderd te worden. Er is volgens reclamant voldoende ruimte tussen de gewenste aanbouw en het openbaar toegankelijk gebied.

Beantwoording

- a. *De zienswijze wordt overgenomen in het bestemmingsplan. De aangekochte strook grond is d.d. 20 februari 2013 in eigendom van bewoner gekomen, derhalve is het nog niet bij het ontwerpbestemmingsplan (behandeld in de collegevergadering van 12 februari 2013) meegenomen. De grond wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en 'Tuin', volgens vigerend beleid (zie onder b). Na aankoop van 'snippergroen' krijgt het stukje grond een gepaste bestemming bij de eerst volgende bestemmingsplanwijziging.*

- b. *De zienswijze wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan. In de gehele gemeente Capelle aan den IJssel wordt het volgende beleidsuitgangspunt toegepast. Bij percelen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied wordt een beperking in het bouwen van aanbouwen gelegd in de zin van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn bouwen en minimaal 1 meter uit de perceelsgrens. Deze manier van bestemmen is toegepast om het straatbeeld vast te leggen en te handhaven (zie Toelichting blad 91 van 99, 5.2.12 Artikel 14: Tuin). In het verleden zijn enkele aanbouwen gerealiseerd die niet (meer) gewenst zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt.*
- c. *De zienswijze wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente deelt deze mening niet, zij wil het huidige straatbeeld graag behouden (zie beantwoording onder b). Er zijn verschillende mogelijkheden om (ook vergunningsvrij) aanbouwen te realiseren, waarbij het straatbeeld ongewijzigd blijft.*

Conclusie:

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Verbeelding:

1. De recent gekochte gemeentegrond door reclamant wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Oostgaarde op basis van de verkooptekening.

Zienswijze 2: TenneT TSO B.V., d.d. 13 maart 2013, ontvangen 14 maart 2013.

Langs de zuidwestelijke grens van het ontwerpbestemmingsplan is een gedeelte gelegen van de ondergrondse 150.000 Volt transportverbinding van TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT). De belemmerde strook heeft een breedte van zeven meter, te weten drie meter aan weerszijden van het één meter brede kabelbed. TenneT verzoekt deze belemmerde strook op te nemen in het bestemmingsplan Oostgaarde.

Beantwoording:

De 150.000 Volt transportverbinding ligt met bijbehorende belemmerde strook, behalve het bovengenoemde gedeelte in de zienswijze, in het bestemmingsplangebied "Middelwatering 2004". Om de belangen van de ondergrondse transportverbinding van TenneT te waarborgen zal in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook' op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen ter plaatse van het kabelbed van de leidingen en de belemmerende strook van drie meter aan weerszijden van het kabelbed van de leidingen voor zover deze gebieden binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Oostgaarde zijn gelegen.

De tekst ten aanzien van artikel 19 Leiding - Hoogspanning voor wat betreft de omgevingsvergunning wordt opgenomen als lid 19.4.

Conclusie:

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Verbeelding:

1. De dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook wordt opgenomen ter plaatse van de ondergrondse 150.000 Volt transportverbinding in de westzijde van het plangebied.

Regels:

2. Artikel 19 wordt aangevuld met lid 19.4 op basis van het voorstel van TenneT.

Zienswijze 3: NSI N.V., d.d. 29 maart 2013, ontvangen 3 april 2013 met aanvulling per e-mail van 2 april 2013.

NSI N.V. is eigenaar van het pand Schermerhoek 523-525. Het is niet duidelijk of de huidige huurder, een autobedrijf, dit pand nog 10 jaar huurt. De toekomstige verhuur van het pand wordt somber ingezien door NSI N.V. door verschillende beperkingen.

- a. NSI N.V. vraagt de gemeenteraad om de bestemming van het pand Schermerhoek 523-525 te verruimen naar alle vormen van detailhandel. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren, dan verzoekt zij om de bestemming 'detailhandel in volumineuze goederen' te verruimen tot de door de provincie gehanteerde omschrijving inclusief perifere detailhandel zoals sanitair, keukens, elektronica, sport etc.
- b. Om de kansen m.b.t. de verhuur van het pand te vergroten wil NSI N.V. dat de bestemming verruimd wordt (dan wel via een wijzigingsbevoegdheid) met bestemmingen die binnen de woonwijk passen, zoals maatschappelijk, cultuur, ontspanning, dienstverlening en lichte horeca.
- c. De toekomst van het pand wordt beperkt doordat de parkeernorm hoog is en het verplicht wordt laad- en losfaciliteiten op eigen terrein te realiseren. Dit wordt in het vigerende bestemmingsplan "Oostgaarde 1999" niet geëist. NSI N.V. verzoekt de parkeernormen en laad- en losvoorwaarden niet van toepassing te verklaren op de Schermerhoek 523-525.

Beantwoording

- a. *De omschrijving 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt verruimd tot de door de provincie gehanteerde omschrijving. Hiervoor wordt artikel 1.32 van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan aangepast.*
Begripsbepaling 1.32 detailhandel in volumineuze goederen:
 - a) *detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
 - b) *tuincentra;*
 - c) *bouwmakten.**Perifere detailhandel zoals sanitair, keukens e.d. wordt alleen toegestaan op de door de provincie aangewezen locaties. De locatie aan de Schermerhoek valt niet binnen een van deze aangewezen locaties.*
- b. *De gemeente staat in principe positief tegenover een ontwikkeling richting dienstverlening. Gelet op de ligging van het perceel is de gemeente niet voornemens om op deze locatie maatschappelijke functies, culturele voorzieningen, activiteiten gericht op ontspanning en lichte horeca mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Deze gemeenschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden zijn juist gewenst in bestaande buurt- en wijkcentra, zoals bijvoorbeeld 'De Terp'. De mogelijkheid om dienstverlening mogelijk te maken wordt opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij een eventuele ontwikkeling dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling mogelijk is op alle aspecten, bijvoorbeeld externe veiligheid (vervoer gevaarlijke stoffen), (fiets)parkeren en de economische uitvoerbaarheid.*
- c. *Er wordt een algemene afwijkmogelijkheid m.b.t. de parkeernormen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Als NSI N.V. kan aantonen dat zij over voldoende parkeergelegenheid beschikt op eigen terrein en gebruik kan maken van parkeergelegenheid in het openbaar gebied, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten een andere norm toe te kennen aan de nieuwe ontwikkeling. Dit geldt eveneens voor het laden en lossen.*

Conclusie:

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Regels:

1. Artikel 1.32 wordt aangepast zodat de begripsbepaling in overeenstemming is met het provinciale beleid.
2. In de regels van het bestemmingsplan wordt een algemene afwijking opgenomen van de parkeernorm inclusief bijbehorende voorwaarden.

Regels en Verbeelding:

3. Ter plaatse van de locatie Schermerhoek 523-525 wordt een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen waarbij de dienstverlenende functie zoals gedefinieerd in artikel 1.33 van het bestemmingsplan Oostgaarde mogelijk wordt gemaakt met inachtneming van de wijzigingsregels.

Zienswijze 4: Bewoner Groenedijk, d.d. 2 april 2013, ontvangen 3 april 2013.

In het ontwerpbestemmingsplan Oostgaarde is, evenals in het vigerende bestemmingsplan, bouwvergunning 20070209 onjuist ingetekend. Verzocht wordt om de bouwvergunning over te nemen, zoals deze verleend is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat de bouwvlakken voor de twee nieuwe woningen in overeenstemming zijn met de verleende bouwvergunning.

Conclusie:

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Verbeelding:

De verleende bouwvergunning 20070209 wordt verwerkt in het bestemmingsplan waarbij de bouwvlakken aan de Groenedijk worden aangepast conform de verleende vergunning.

Zienswijze 5: Molukse kerkgenootschappen, d.d. 3 april 2013, ontvangen 4 april 2013.

De Molukse kerkgenootschappen, gehuisvest in de Bethelkerk, zijn verheugd te constateren dat het grasveld naast de kerk als 'Groen' is bestemd en niet, zoals er even sprake van was, als 'Wonen'. De eerder benoemde redenen om het groen te behouden worden opnieuw uiteengezet, mocht de gemeente eventueel overwegen tot het anders bestemmen van het grasveld dan 'Groen'.

De genootschappen vertrouwen erop dat de zienswijze mee wordt genomen in de overwegingen bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan.

Beantwoording:

Het grasveld behoudt de bestemming 'Groen'. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen worden de kerkgenootschappen, zoals afgesproken, op de hoogte gebracht.

Conclusie:

De ontvangen zienswijzen geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.1.2 **Ambtshalve wijzigingen**

Inleiding

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Oostgaarde zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen verwerkt in het bestemmingsplan. Dit betreft:

Toelichting:

1. In de toelichting is de naamgeving van de gemeente Zuidplas correct opgenomen.
2. Redactioneel is de toelichting aangepast door de huidige welstandsnota korter te omschrijven en aandacht te besteden aan de nieuwe welstandsnota die wordt opgesteld. Daarnaast is de Provinciale woonvisie en de toekomstige, nog vast te stellen, gemeentelijke woonvisie opgenomen. Tot slot is het Beheerplan Speelplaatsen niet meer in de toelichting vermeld.
3. Voor de realisatie van een nieuw clubgebouw op het Sportpark Couwenhoek is een onherroepelijke omgevingsvergunning van kracht. Deze omgevingsvergunning is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlagen van de toelichting:

1. De DCMR heeft de definitieve gebiedsinventarisatie (Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) aangeleverd. Deze bijlage wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.
2. Inspraakreactie Koggerwaard – volgnummer 11 is aangepast. De geplaatste opmerking heeft betrekking op de ondergrond ter plaatse van de overkapping in de achtertuin en de straatnamen. De beantwoording is hierop aangepast, conform het verzoek van de inspreker.

Regels:

1. In de regels is bij bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ook de aanduiding 'JOP' opgenomen (voor de reeds bestaande JOP) op basis van de regels uit de bestemming 'Groen'.
2. In de planregels is de bouwhoogte van een carport overal gelijk gesteld aan maximaal 3,5 meter.
3. In de planregels is één uniforme wijze voor het aanbouwen van een bijbehorend bouwwerk opgenomen in alle bestemmingen waar deze regel van toepassing is.
4. De regels van het bestemmingsplan zijn op enkele punten redactioneel aangepast.
5. In het plangebied Oostgaarde zijn op basis van de inventarisatie twee woningen aangemerkt die volledig als praktijkruimte in gebruik zijn. Dit betreft een tandarts (Scheldedal) en dierenarts (Woldberg). Deze functies wijken af van de standaardregel voor aan huis gebonden beroep en worden daarom specifiek aangeduid. In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de beëindiging van de praktijk de aanduiding te kunnen verwijderen;
6. In het plangebied Oostgaarde zijn verpleeghuizen aanwezig waarbij op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn ten dienste van het verpleeghuis en het goed functioneren daarvan. De regels van het bestemmingsplan zijn daarom uitgebreid zodat ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk zijn.

Verbeelding:

1. Voor de realisatie van een nieuw clubgebouw op het Sportpark Couwenhoek is een onherroepelijke omgevingsvergunning van kracht. Deze omgevingsvergunning is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.
2. In het plangebied Oostgaarde zijn op basis van de inventarisatie twee woningen aangemerkt die volledig als praktijkruimte in gebruik zijn. Dit betreft een tandarts (Scheldedal) en dierenarts (Woldberg). Deze functies wijken af van de standaardregel voor aan huis gebonden beroep en worden daarom specifiek aangeduid.
3. De verkoop van snippergroen aan diverse eigenaren is geactualiseerd en verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.1.3 Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de vijf ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Regels:

1. Artikel 19 wordt aangevuld met lid 19.4 op basis van het voorstel van TenneT TSO B.V.
2. Artikel 1.32 wordt aangepast zodat de begripsbepaling in overeenstemming is met het provinciale beleid.
3. In de regels van het bestemmingsplan wordt een algemene afwijking opgenomen van de parkeernorm inclusief bijbehorende voorwaarden.
4. Ter plaatse van de locatie Schermerhoek 523-525 wordt een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen waarbij de dienstverlenende functie zoals gedefinieerd in artikel 1.33 van het bestemmingsplan Oostgaarde mogelijk wordt gemaakt met inachtneming van de wijzigingsregels.

Verbeelding:

1. De recent gekochte gemeenteground door reclamant wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Oostgaarde op basis van de verkooptekening.
2. De dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook wordt opgenomen ter plaatse van de ondergrondse 150.000 Volt transportverbinding in de westzijde van het plangebied.
3. Ter plaatse van de locatie Schermerhoek 523-525 wordt een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen waarbij de dienstverlenende functie zoals gedefinieerd in artikel 1.33 van het bestemmingsplan Oostgaarde mogelijk wordt gemaakt met inachtneming van de wijzigingsregels.
4. De verleende bouwvergunning 20070209 wordt verwerkt in het bestemmingsplan waarbij de bouwvlakken aan de Groenedijk worden aangepast conform de verleende vergunning.