



De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van
voorstelnr. 1060882

besluit :

gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiële herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk)' met de volgende gegevens:

- bronbestanden: <http://ro.h-i-ambacht.nl/0531/5DDD3552-F939-495F-A037-87FBF0F52FAD>
- locatieondergrond: o_NL.IMRO.0531.bp01VolgerlWstPH-1001_gbkn.dxf
- IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerlWstPH01-3001

- I. In te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 september 2013 en te bepalen dat het voorstel met de beoordeling van de zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen en Overleg d.d. 2 juli 2013 – welke middels het raadsmemo 'Aanvullende ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiële herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk)' d.d. 7 oktober 2013 is aangevuld met paragraaf 7 - onderdeel uitmaakt van dit besluit (bijlage I bij dit besluit).
- II. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 10 ontvankelijk te verklaren;
- III. De zienswijze nr. 8 ongegrond te verklaren;
- IV. De zienswijzen nrs. 1, 5 en 10 gegrond te verklaren zodat deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen houden in dat de bouwmogelijkheden van de naastliggende kavels worden ingeperkt.
- V. De zienswijzen nrs. 2, 3, 4, 6, 7 en 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren zodat deze deels leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen houden in dat de bouwmogelijkheden van de naastliggende kavels worden ingeperkt.
- VI. Het bestemmingsplan daarnaast naar aanleiding van het vooroverleg met Waterschap Hollandse Delta gewijzigd vast te stellen; deze ambtshalve wijziging houdt in dat de Jacobustocht wordt verbreed van 5,9 naar 6,0 meter.
- VII. Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten voor de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.



VIII. Vast te stellen het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiële herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk)' waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd wordt vastgesteld. Als gevolg van de zienswijzen, de hoorzitting d.d. 26 september 2013 en overlegreacties worden de wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd, zoals aangegeven in de Nota zienswijzen en overleg d.d. 2 juli 2013 en aangevuld op 7 oktober 2013.

IX. De inspraakprocedure volgens de Inspraakverordening te laten vervallen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2013.

De griffier,

B/A

B.C.A. Poiesz

De voorzitter,

J. Heijkoop

NOTA ZIENSWIJZEN EN OVERLEG

**BESTEMMINGSPLAN DE VOLGERLANDEN-WEST, PARTIËLE HERZIENING FASE 2 EN 6
(GEDEELTELIJK)**

*datum: 2 juli 2013, aangevuld op 07 oktober 2013
IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerIWstPH01-3001
werknr.: 002-VL-02*

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiële herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk)' met de bijbehorende stukken heeft van 2 mei 2013 tot en met 12 juni 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal tien zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Waterschap

Ook de reacties van deze overlegpartners worden in deze reactienota kort samengevat en van een beantwoording voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Paragraaf 5 bevat samenvattingen van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiele herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk)' zijn de volgende tien zienswijzen ingediend:

Nr.	Datum	Naam
1.	22 mei 2013	Indiener 1
2.	25 mei 2013	Indiener 2
3.	25 mei 2013	Indiener 3
4.	4 juni 2013	Indiener 4
5.	7 juni 2013	Indiener 5
6.	9 juni 2013	Indiener 5
7.	9 juni 2013	Indiener 7
8.	5 juni 2013	Indiener 8
9.	9 juni 2013	Indiener 9
10.	7 juni 2013	Indiener 10

3. Ontvankelijkheid

Alle tien zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht binnengekomen of tijdig verzonden en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Zienswijze 1

Zienswijze

Indiener vraagt bij de bouwmogelijkheden van bouwkavelnummer 38 rekening te houden met zijn belangen ten aanzien van de reeds bestaande woning van indiener, direct naast het plangebied gelegen. Verwezen wordt naar mailcommunicatie met Bouwfonds, waarin de verwachting wordt gewekt dat in de nieuwe situatie hier ook patio-woningen gepland worden. Indiener geeft concreet aan:

1. Hoeveelheid licht in de woning en de open ruimte van de patio mag niet worden aangetast.
2. Tegen realisatie van type Burggraaf en geplande type De Prins, met originele uitgangspunten (achtergevel 12 meter uit gevellijn, in ieder geval niet meer dan 1/3 deel voor de patio van indiener, meerlaagse hoofdbebouwing minimaal 3 meter uit de zijgevellijn) bestaat geen bezwaar.

Reactie

De intentie voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan komt voort uit het feit dat de beoogde woningbouw in het gebied niet verkocht werd. Gezien de huidige marktsituatie is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit. Dit leidt onwillekeurig ook tot meer vrijheden voor de invulling van de bouwvelden. Gezien de ligging nabij de bestaande woningen, onder meer van indiener, wordt bij de invulling van bouwkavelnummer 37 echter terdege rekening gehouden met de belangen van deze woningen. De bouwmogelijkheden voor genoemde bouwkavel zullen dan ook middels aanduidingen op de verbeelding en in de regels dusdanig worden ingeperkt dat realisatie van het type Burggraaf en het type De Prins, alsmede andere woningen die passen binnen deze volumes mogelijk zijn, met inachtneming van de daarbij behorende uitgangspunten inzake afstanden en bouwhoogten. Concreet betekent dit dat voor de meerlaagse hoofdbebouwing een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt opgenomen van 3 meter, dat het gedeelte waarbinnen de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen wordt beperkt en dat de achtergevelgrens op 12 tot 14 meter uit de gevellijn wordt gelegd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Zienswijze 2

Zienswijze

Indiener vraagt bij de bouwmogelijkheden van bouwkavelnummer 33 rekening te houden met zijn belangen ten aanzien van de reeds bestaande woning van indiener, direct naast het plangebied gelegen. Verwezen wordt naar overleggen met Bouwfonds en de makelaar, waarin de verwachting wordt gewekt dat in de nieuwe situatie hier ook patio-woningen gepland worden. Indiener geeft concreet aan:

1. Verzocht wordt de originele uitgangspunten ten aanzien van afstand en hoogte (achtergevel 12 meter uit gevellijn, in ieder geval niet meer dan 1/3 deel voor de patio van indiener, meerlaagse hoofdbebouwing minimaal 3 meter uit de zijgevellijn) niet te wijzigen.
2. Mocht er geen patio-woning gebouwd worden dan mag de hoeveelheid licht en zon in de woning en de open ruimte van de patio niet worden aangetast, alsmede dient er voldoende afstand bewaard te worden om huidige privacy in de patio te waarborgen.
3. Bij de bouw dient gebruik te worden gemaakt van schroefpalen om eventuele scheur schade aan woningen te voorkomen.

Reactie

Voor de reactie op punt 1 en 2 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.

Ten aanzien van punt 3 geldt dat bouwwerkzaamheden geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Dat betekent dat zienswijzen die zich richten op mogelijke schade als gevolg van de uitvoering van het plan niet kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel willen wij u informeren hoe de problematiek van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden zal worden aangepakt. Voordat er aanvang met de bouw gemaakt wordt, moet de ontwikkelaar / aannemer een vooropname

laten maken. Dit is een rapport waarin duidelijk de staat van de woningen (al dan niet geïllustreerd met foto's) in kaart wordt gebracht. Dit rapport is noodzakelijk om de vereiste CAR-polis (Construction All Risk) af te kunnen sluiten. Mocht er schade ontstaan tijdens of direct na de realisatie van het plan waarvan aan te tonen is dat deze een direct gevolg is van de bouw, dan zullen deze verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar / aannemer. Met het afsluiten van deze polis borgt de ontwikkelaar / aannemer de eventuele ontstane schade. De ontwikkelaar / aannemer stelt een bouwmethode ten behoeve van fundering voor aan de gemeente. De gemeente heeft hierbij een toetsende rol (ontwikkelaar / aannemer is verantwoordelijk). Helaas is overlast tijdens de uitvoering niet uit te sluiten.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 1 en 2).

4.3 Zienswijze 3

Zienswijze

Indiërs vragen bij de bouwmogelijkheden van bouwkaartennummers 24 t/m 27 rekening te houden met hun belangen ten aanzien van de reeds bestaande woningen van indiërs, direct er tegenover gelegen. Verwezen wordt naar overleggen met Bouwfonds en de makelaar, waarin de verwachting wordt gewekt dat in de nieuwe situatie hier ook patiowoningen gepland worden. Indiërs geven concreet aan:

1. Mochten geen patiowoningen worden gebouwd, dan wordt verzocht zorg te dragen voor gelijksoortige woningen voor dezelfde doelgroep.
2. Verzocht wordt de oorspronkelijke uitgangspunten inzake hoogte en afstand ongewijzigd te laten.
3. Indiërs gaan er van uit dat de Bessengarde een doodlopende straat blijft.

Reactie

De intentie voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan komt voort uit het feit dat de beoogde woningbouw in het gebied niet verkocht werd. Gezien de huidige marktsituatie is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit. Dit leidt onwillekeurig ook tot meer vrijheden bij de invulling van de bouwvelden.

1. In het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' zijn op basis van de uit te werken bestemming 'Wonen – Uit te werken' reeds verschillende woningtypologieën toegestaan op deze locatie. Het feit dat De Volgerlanden een wijk in ontwikkeling is brengt met zich mee dat er wijzigingen in de oorspronkelijke verkavelingsopzet kunnen worden aangebracht. Het bestemmingsplan laat zich daarbij niet uit over doelgroepen voor de diverse woningtypes en de locatie daarvan.
2. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' wordt uitsluitend de bouwhoogte met 1 meter verhoogd, teneinde meer flexibiliteit bij de woningbouwontwikkeling te creëren. Om indiërs tegemoet te komen inzake de minimale afstand van de nieuw te realiseren woningen ten opzichte van de woningen van indiërs, zal een 3 meter brede strook met de bestemming 'Tuin' worden opgenomen aan de voorzijde van de bouwkaarten 24 t/m 27, zodat de woningen niet dicht naar de weg toe gerealiseerd kunnen worden.
3. Het al dan niet doodlopend zijn van de Bessengarde is een verkeerskundige kwestie en maakt als zodanig geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Niettemin kan worden opgemerkt dat de Bessengarde een straat zal blijven die voor gemotoriseerd verkeer dood loopt op de Jacobustocht.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 2).

4.4 Zienswijze 4

Zienswijze

Indiener vraagt om handhaving van de randvoorwaarden zoals gesteld aan zijn kavel ten tijde van aankoop, voor de bouwkavels grenzend aan perceel van indiener, in fase 6. Indiener geeft concreet aan:

1. Bebouwingsvrije zone van 3 meter tot erf grens opnemen, conform bestaande kavels.
2. Totaal aantal huizen en onderverdeling conform uitwerkingsplan 'De Volgerlanden Betuweroute – fase 6a' dient overeind te blijven.
3. Goothoogte en nokhoogte van 4,5 meter resp. 10 meter handhaven, conform bestaande kavels.
4. Er dient gezorgd te worden voor voldoende parkeergelegenheid.
5. Geen rijwoningen in de directe omgeving van de woning van indiener, zodat 'groene, ruim opgezette verkaveling met dorps karakter' zoals geschetst in de verkoopfolder gehandhaafd blijft.

Reactie

De intentie voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan komt voort uit het feit dat de beoogde woningbouw in het gebied niet verkocht werd. Gezien de huidige marktsituatie is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit. Dit leidt onwillekeurig ook tot meer vrijheden bij de invulling van de bouwvelden.

1. In de regels zal een bepaling worden opgenomen waarin de hoofdgebouwen op de percelen grenzend aan de reeds bebouwde kavels op een minimale afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd dienen te worden.
2. Genoemd uitwerkingsplan is sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' (sinds 12 juli 2012) vervangen door dit plan. Binnen de uit te werken woonbestemmingen in het plangebied van fase 2 en 6 (gedeeltelijk) worden in het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' reeds 262 woningen mogelijk gemaakt, zonder dat daarbij sprake is van een vastgelegde onderverdeling in typologie. In het kader van de bovengenoemde flexibiliteit en de beperkte verruiming van enkele woonvlekken is het maximum aantal woningen voor dit gebied bepaald op 270. Een nadere onderverdeling wordt, juist vanwege de gewenste flexibiliteit in de huidige marktsituatie, niet wenselijk geacht.
3. Om een betere overgang te realiseren tussen de reeds bestaande woningen, waaronder die van indiener, en de nieuwe kavels zal de maximale goot- en bouwhoogte voor de naastliggende kavels grenzend aan de bestaande woningen worden beperkt tot 5 meter respectievelijk 10 meter.
4. Voor de Volgerlanden-West wordt gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, met een ruimtereservering van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning voor eventueel in de toekomst aan te leggen extra parkeervoorzieningen als de noodzaak daartoe is komen vast te staan. Deze parkeernorm wordt ook voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied gehanteerd.
5. Het groene, ruim opgezette, dorpse karakter van fase 6 is als zodanig ook verankerd in het beeldkwaliteitplan. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt benoemd ligt deze fase in een besloten bosachtige omgeving en vormt een overgangsgebied tussen De Volgerlanden en de polder Sandelingen-Ambacht. Dit gebied kenmerkt zich door een *informele en kleinschalige* afwisselende verkaveling met veel hoekverdraaiingen rond het vierkante dubbele bouwblok van de waterhof. De hele fase bestaat uit vrijstaande woningen, 2-onder-1- en 3-onder-1-kapwoningen en overwegend korte rijtjeswoningen. Rijwoningen worden derhalve niet uitgesloten, maar dienen zich te voegen in het geschetste algemene karakter van de buurt.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 1 en 3).

4.5 Zienswijze 5

Zienswijze

Indiener vraagt bij de bouwmogelijkheden van de kavel naast bouwkavelnummer 42 rekening te houden met zijn belangen ten aanzien van de reeds bestaande woning van indiener, direct naast het plangebied gelegen. Verwezen wordt naar overleggen met Bouwfonds, waarin de verwachting wordt gewekt dat in de nieuwe situatie hier ook patiowoningen gepland worden. Indiener geeft concreet aan:

1. Hoeveelheid licht in de woning en de open ruimte van de patio mag niet worden aangetast.
2. Tegen realisatie van type Burggraaf bestaat geen bezwaar. Wanneer een ander type woningen wordt gerealiseerd verwacht indiener dat rekening wordt gehouden met bovenstaand belangrijke uitgangspunt.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.6 Zienswijze 6

Zienswijze

Indiener vindt het jammer en niet erg netjes dat hij niet persoonlijk op de hoogte is gebracht van de bestemmingsplanwijziging. Daarnaast vraagt indiener om handhaving van de randvoorwaarden zoals gesteld aan zijn kavel ten tijde van aankoop, voor de bouwkavels grenzend aan perceel van indiener, in fase 6. Indiener geeft concreet aan:

1. Totaal aantal huizen en onderverdeling conform uitwerkingsplan 'De Volgerlanden Betuweroute' dient overeind te blijven.
2. Indiener is van mening dat rijwoningen het aanzien van de wijk een ander karakter geven en dat dit parkeerproblemen kan opleveren, hetgeen het woongenot nadelig beïnvloed.
3. Er dient gezorgd te worden voor voldoende parkeergelegenheid en instandhouding van de hoofdinfrastructuur mag niet leiden tot noodzakelijke verandering van de parkeervoorzieningen van indiener (op eigen perceel).
4. Goothoogte en nokhoogte van 4,5 meter resp. 10 meter handhaven, conform bestaande kavels, om onrustig beeld te voorkomen.
5. Bebouwingsvrije zone van 2 meter tot erfgrans opnemen, conform bestaande kavels.
6. Handhaven van 'groene, ruim opgezette verkaveling met dorps karakter' zoals geschetst in de verkoopfolder, om de waarde van investering van indiener in kavel te waarborgen.

Reactie

Ten aanzien van de communicatie kan gesteld worden dat de kennisgeving via de gebruikelijke kanalen is verlopen. Daarmee is voldaan aan de formele inspraakvereisten.

Voor het overige wordt verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 4 en 5).

4.7 Zienswijze 7

Zienswijze

Indiener vindt het jammer en niet erg netjes dat hij niet persoonlijk op de hoogte is gebracht van de bestemmingsplanwijziging. Daarnaast vraagt indiener om handhaving van de randvoorwaarden zoals gesteld aan zijn kavel ten tijde van aankoop, voor de bouwkavels grenzend aan perceel van indiener, in fase 6. Indiener geeft concreet aan:

1. Totaal aantal huizen en onderverdeling conform uitwerkingsplan 'De Volgerlanden Betuweroute' dient overeind te blijven.
2. Indiener is van mening dat rijwoningen het aanzien van de wijk een ander karakter geven en dat dit parkeerproblemen kan opleveren, hetgeen het woongenot nadelig beïnvloed.
3. Er dient gezorgd te worden voor voldoende parkeergelegenheid en instandhouding van de hoofdinfrastructuur mag niet leiden tot noodzakelijke verandering van de parkeervoorzieningen van indiener (op eigen perceel).
4. Goothoogte en nokhoogte van 4,5 meter resp. 10 meter handhaven, conform bestaande kavels, om onrustig beeld te voorkomen.
5. Bebouwingsvrije zone van 2 meter tot erfgrans opnemen, conform bestaande kavels.
6. Handhaven van 'groene, ruim opgezette verkaveling met dorps karakter' zoals geschetst in de verkoopfolder, om de waarde van investering van indiener in kavel te waarborgen.

Reactie

Ten aanzien van de communicatie kan gesteld worden dat de kennisgeving via de gebruikelijke kanalen is verlopen. Daarmee is voldaan aan de formele inspraakvereisten.

Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 4 en 5).

4.8 Zienswijze 8

Zienswijze

Indiener is van mening dat het bestemmingsplan mogelijk afbreuk zal doen aan zijn woongenot en de waarde van zijn huis (WOZ). De kans op afwijkende bouw in dichtheid, straatbeeld, afstand tot perceelsgrenzen acht indiener groot. Indiener is bovendien van mening dat de gemeente een onbetrouwbare partner is, gezien deze wijziging van spelregels ten opzichte van de getoonde sfeerbeelden en termen als 'dorps karakter' bij aankoop van zijn woning. Indiener acht het bieden van maximale speelruimte aan een ontwikkelaar geen goede actie en betreurt dat het communicatieproces vanuit de gemeente richting bestaande bewoners niet op gang is gekomen ten aanzien van dit bestemmingsplan, behoudens kennisgeving op internet en lokale krant.

Reactie

De intentie voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan komt voort uit het feit dat de beoogde woningbouw in het gebied niet verkocht werd. Gezien de huidige marktsituatie is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit. Dit leidt onwillekeurig ook tot meer vrijheden bij de invulling van de bouwvelden, maar tevens tot een grotere kans op realisatie van nieuwe woningen, daar waar dit gedeelte van de wijk nu braak ligt. De bebouwingsmogelijkheden voor fase 6 worden met dit bestemmingsplan weliswaar flexibeler, maar het groene, ruim opgezette, dorpse karakter van fase 6 is als zodanig ook verankerd in het beeldkwaliteitplan. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt benoemd ligt deze fase in een besloten bosachtige omgeving en vormt een overgangsgebied tussen De Volgerlanden en de polder Sandelingen-Ambacht. Dit gebied kenmerkt zich door een *informele en kleinschalige* afwisselende verkaveling met veel hoekverdraaiingen rond het vierkante dubbele bouwblok van de waterhof. De hele fase bestaat uit vrijstaande woningen, 2-onder-1- en 3-onder-1-kapwoningen en overwegend korte

rijtjeswoningen. Ook de nieuwe woningen dienen zich derhalve te voegen in het geschetste algemene karakter van de buurt. De speelruimte voor de ontwikkelaar is derhalve niet onbeperkt. Indien indiener van mening is schade te lijden als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade ingevolge artikel 6.1 Wro (planschade) worden ingediend. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' beperkt is (11 meter bouwhoogte ten opzichte van 10 meter in 'De Volgerlanden-West'). Ten aanzien van de communicatie kan gesteld worden dat de kennisgeving via de gebruikelijke kanalen is verlopen. Daarmee is voldaan aan de formele inspraakvereisten. Overigens dient te worden opgemerkt dat met de wijzigingen die worden doorgevoerd op basis van de overige zienswijzen deels tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van indiener. Met name wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.9 Zienswijze 9

Zienswijze

Indiener is van mening dat het bestemmingsplan de opbouw en uitstraling van de buurt en intrinsieke waarde van de grond en zijn kavel negatief beïnvloedt. Indiener vraagt om handhaving van de randvoorwaarden zoals gesteld aan zijn kavel ten tijde van aankoop, voor de bouwkavels grenzend aan perceel van indiener, in fase 6. Indiener geeft concreet aan:

1. Zelfde voorwaarden aan maximale goot- en nokhoogte (4,5 meter resp. 10 meter).
2. Vrijstaande en/of 2-onder-1-kap woningen, handhaving oorspronkelijk maximum aantal woningen en beoogde ruim opgezette karakter van de buurt.
3. Afstand tussen erfgrens en bebouwing tenminste 3 meter.
4. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan (punt 1 en 3).

4.10 Zienswijze 10

Zienswijze

Indiener vindt de grotere vrijheden die het bestemmingsplan biedt gezien de huidige marktsituatie goed sociaal vertegenwoordigbaar. Kanttekening is daarbij dat goed aangesloten moet worden bij de reeds bestaande aansluitende bebouwing. Indiener geeft concreet aan:

1. Aanscherpen van de bouwregels voor gronden direct grenzend aan bestaande bebouwing om aan te sluiten bij de juridische planbeschrijving en interpretatieverschillen te voorkomen.
2. In cluster 2.5 eendere bebouwing voorschrijven als reeds gerealiseerd, vanuit het oogpunt van wegnemen van privacy, lichtwerking en uitzicht van alle reeds gerealiseerde patiowoningen en nadelig effect op omgeving door hoeveelheid woningen.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Volgerlanden-West, partiële herziening fase 2 en 6 (gedeeltelijk) is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Waterschap Hollandse Delta

5.1 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft niet gereageerd. Op grond daarvan wordt er van uitgegaan dat haar eerdere advies d.d. 15 december 2011 ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' nog geldt. Met dit advies is rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Waterschap Hollandse Delta

Met het Waterschap is reeds uitgebreid overlegd tijdens de totstandkoming van het plan, zodat de waterschapsbelangen zijn vertaald in het plan. Het Waterschap heeft per mail d.d. 13 februari 2013 aangegeven dat enkelzijdig onderhoud van de Jacobustocht (hoofdwatergang) mogelijk is. Aan de voorwaarde uit de vergunning (voorschrift 42) kan worden voldaan doordat de bomen op minimaal 3,5 meter vanuit de insteek van de watergang worden geplaatst. Advies is wel om de bomen (gelet op overhangende takken en het groeien van de bomen in de loop der tijd) op circa 4 meter te plaatsen. De overhoogte (ruimte tussen de kroon en het maaiveld) moet circa 5 meter zijn. De onderliggende afstand van de bomen is in dit geval niet relevant.

Verder doet het Waterschap de aanbeveling om bij hele flauwe taluds een fysieke scheidslijn te realiseren voor het bepalen van de insteek van een watergang. Dit kan bijvoorbeeld een beschoeiing zijn. Buiten is dan inzichtelijk waar een watergang feitelijk ophoudt en waar het overgaat in maaiveld.

De breedte van de Jacobustocht ter plaatse van de onderdoorgang dient ten minste 6 meter te zijn (is in het ontwerpbestemmingsplan 5,9 meter).

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de breedte van de Jacobustocht wordt verbreedt tot 6 meter.

6. Wijzigingen in bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen en overlegreacties worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Verbeelding

- Voor de twee woonvlekken ten zuiden van de bestaande patio's in fase 2.5 wordt de achtergevelgrens (grens van het bouwvlak) op 12 tot 14 meter uit de gevellijn gelegd. Tevens wordt het maatvoeringsvlak waarbinnen de bouwhoogte 10 meter mag bedragen op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gelegd. Voor deze vlekken wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' opgenomen, op grond waarvan ook hoofdbebouwing buiten de bouwvlakken gebouwd mag worden, maar uitsluitend indien het patiowoningen betreft met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Aan de voorzijde van de bouwkavelnummers 24 t/m 27 wordt een strook van 3 meter breed bestemd tot 'Tuin'.
- Voor de kavels direct naast de bestaande woningen (vrije kavels) in fase 6 wordt een beperking van de goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 5 meter en 10 meter.
- Voor de meest zuidelijke kavels van fase 6 binnen onderhavig plangebied worden de bouwvlakken 3 meter uit de perceelsgrens gelegd.
- De bestemming 'Water' ter plaatse van de Jacobustocht ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouwing' wordt verbreed tot exact 6 meter.

Regels

- Artikel 4 - 'Tuin' wordt toegevoegd.
- Onder lid 7.2.1 wordt een sub b toegevoegd dat luidt: *'in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' tevens een gedeelte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien er sprake is van de bouw van patiowoningen met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter;'*
- Onder lid 7.2.2 wordt lid a gewijzigd van: *'aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;'* in: *'aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;'*

Toelichting

- Aan de juridische plantoelichting (paragraaf 3.3) wordt een beschrijving van de bestemming 'Tuin' toegevoegd
- Aan paragraaf 5.8 'Ecologie' worden de resultaten van de inventarisatie naar vaatplanten en rugstreeppad toegevoegd.

7. Aanvullende ambtelijke wijzigingen d.d. 07 oktober 2013 naar aanleiding van hoorzitting d.d. 26 september 2013 (commissie RZ – De Volgerlanden)

Naar aanleiding van de mondelinge toelichting welke op 26 september 2013 is gegeven op de zienswijzen van indiener 4, indiener 7 en indiener 9, worden de volgende aanvullende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Verbeelding

Voor de vier aan de zuidzijde van het onderhavige plangebied gelegen bestemmingsvlakken, welke grenzen aan de bestaande vrijstaande woningen Perzikengaarde 15, 17, 43, 45, 61 en 63 (de vrije kavels), wordt per bestemmingsvlak een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd. Van oost (nabij de Bongerd) naar west betreft dit maximum aantal respectievelijk 19, 14, 9 en 9 wooneenheden.

Regels

Aan artikel 7 – 'Wonen' wordt onder lid 7.2.1, sub c de volgende tekst toegevoegd: *"daar waar dit specifiek is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per bestemmingsvlak ten hoogste het middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal"*.