

Beantwoording zienswijzen Meerzicht – 1, SAB, 2014

Het bestemmingsplan Meerzicht-1 heeft conform art. 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon ieder zijn of haar zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is twee keer gebruik gemaakt. Beide zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen en zo ja welke aanpassing het betreft.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 21 januari 2014)

Het hoogheemraadschap geeft aan dat waterkering van het pand Grevelingenstraat 102 t/m 148 niet goed op de verbeelding is aangegeven (kernzone en beschermingszone) en verzoekt dit alsnog te doen. Het hoogheemraadschap kan hiertoe de digitale bestanden aanleveren.

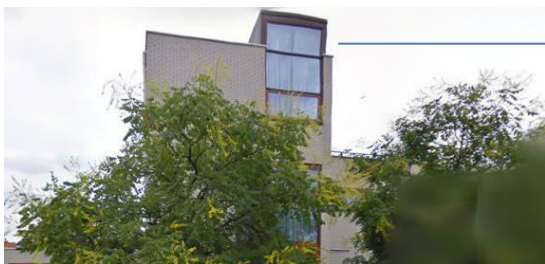
Beantwoording gemeente: dit wordt alsnog gedaan; de zienswijze is aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

2. [no 2], ingekomen 28 januari 2014

2.1. Reclamant merkt op dat een deel van de woning Ringvaartzijde 7 een bouwhoogte heeft die hoger is dan de opgenomen maximale bouwhoogte van 9 m, namelijk 9,86 m. Verder wil reclamant het platte dak kunnen vervangen door een dak met kap en verzoekt daartoe de goothoogte op 9m te houden maar de bouwhoogte te wijzigen naar 11 m.

Beantwoording gemeente: het bestemmingsplan Meerzicht-1 is conserverend van aard. De bestaande situatie is vastgelegd. De verschillende verschijningsvorm van de afzonderlijke hoofdgebouwen levert enige diversiteit op in het straat- en bebouwingsbeeld, hetgeen een kwaliteit is. Het mogelijk maken van een dak met kap met een hoogte van 11 m zou leiden tot een gebouw met een wezenlijk andere uitstraling. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst.

De overschrijding van de maximale bouwhoogte vindt plaats over een klein deel van het dak: het betreft een doorlopende raampartij.



Gedeelte dat 9 m overschrijdt

Voor dergelijke geringe overschrijdingen is artikel 2.2. van toepassing: bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt. Zodoende is de geringe overschrijding ook in het bestemmingsplan vervat.

2.2. Aanvullend geeft reclamant aan dat het gelegitimeerd is dat er op de 2^e bouwlaag een dakterras mogelijk is. (deze is nu aanwezig). Reclamant wil de bouwhoogte voor het zuidelijk deel van het hoofdgebouw ook verhogen naar 11 m, zodat hier een derde bouwlaag gerealiseerd kan worden, incl. dakterras.

Beantwoording gemeente: het is niet toegestaan dakterrassen te realiseren. Slechts na toepassen van binnenplanse afwijking is een dakterras toegestaan, alleen op aan- en uitbouwen. Er dient dan wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Aan- en uitbouwen mogen maximaal 4 m zijn. Een totale hoogte van 5,5 m (dakterras afscheiding max 1,5m) volstaat om een dakterras te realiseren. Het reeds aanwezige dakterras op no. 7 is een uitzondering. Deze mag wel aanwezig zijn op basis van artikel 11 (bestaande maten). Een verder verhoging van de bouwhoogte, voor zowel een derde bouwlaag als een dakterras, levert een aanzienlijke verandering van het gebouw op. De effecten naar het naburig perceel zijn ongewenst. Ook wordt het gebouw te fors in relatie tot het straat- en bebouwingsbeeld aan de Ringvaartzijde. De vergroting wordt dus niet toegestaan.

2.3. Reclamant verzoekt om een Tuin bestemming gelijk Ringvaartzijde 9.

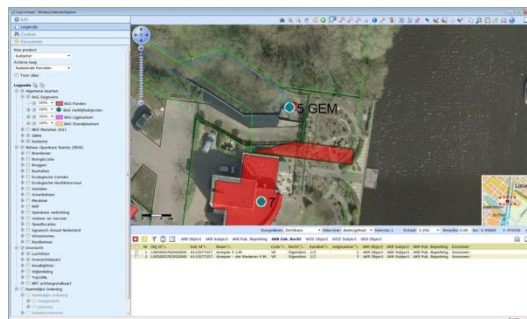
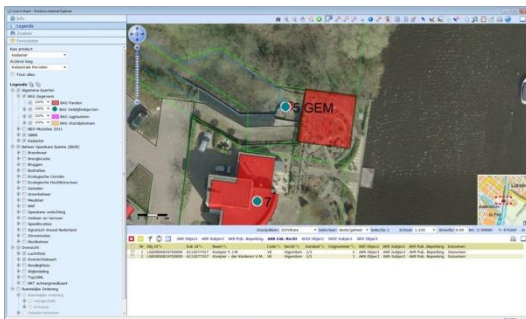
Beantwoording gemeente: de bedoeling van het bestemmingsplan is de Tuinbestemming te "beginnen" vanaf 1 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Ten noorden van het hoofdgebouw Ringvaartzijde is dit (abusievelijk) niet gedaan. Dit wordt alsnog gedaan.

2.4. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid een carport te bouwen voor zijn garage. Hier zouden geen ongewenste ruimtelijke effecten mee gepaard gaan.

Beantwoording gemeente: het is in beginsel niet gewenst dat carports worden gebouwd voor de voorgevellijn van de hoofdwooning, of althans het verlengde daarvan.

Het bouwen van een carport in voortuinen is een tijdje vergunningsvrij geweest in verband met landelijke wetgeving, maar dat is nu niet meer het geval. In het bestemmingsplan zijn de bestaande situaties, waar carports wel (gedeeltelijk) in voortuinen aanwezig zijn, wel positief bestemd. In dit geval gaat het om een hoekperceel die ook nog eens doodloopt. De stedenbouwkundige effecten van een carport die enige meters voor de voorgevelrooilijn uitsteekt, zijn minimaal. Een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' wordt daarom alsnog opgenomen, evenwel dient een afstand van 4 meter tot de straat vrij gehouden te worden van deze aanduiding, om een goede inpassing te bevorderen.

2.5. Tot slot geeft reclamant aan dat een gedeelte van zijn tuin niet in het bestemmingsplan is opgenomen. het gaat om de kadastrale percelen 7820 en 81 71.



Beantwoording gemeente: deze worden alsnog opgenomen in het plangebied (bestemming Wonen).

De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond en leidt tot enkele aanpassingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.