

# **Nota van beantwoording zienswijzen**

## **Ontwerpbestemmingsplan "Het Balkon 2016"**

### **(incl. Staat van wijzigingen – bijlage 2)**

#### **behorende bij raadsbesluit ADV-17-04421 d.d. ....**

#### *Inleiding*

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Het Balkon 2016" heeft met de daarbij behorende stukken met ingang van vrijdag 25 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 5 januari 2017). Gedurende deze periode is een ieder gerechtigd om zijn/haar zienwijze bij de gemeenteraad kanbaar te maken.

#### *Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid (termijn)*

Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht, die alle binnen de wettelijke termijn van 6 weken zijn ontvangen resp. ter post zijn besteld.

Hieronder worden de betreffende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, alsmede een conclusie.

#### **Zienswijze 1 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmonds (ingekomen 21 december 2016) (Z-16-18445/Inkomend 36161)**

Betrokkene stelt dat zij zich kan vinden in de wijze waarop de overlegreactie is verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Het Balkon 2016".

#### **Zienswijze 2 – Hoogheemraadschap van Delfland (ingekomen 21 december 2016) (Z-16-18445/Inkomend 36166)**

##### a. Waterveiligheid in buitendijks gebied

Betrokkene stelt vast dat het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt in buitendijks gebied. Dit buitendijks gebied wordt niet beschermd door een primaire waterkering. Ten behoeve van de toekomstige bewoners dient in de Toelichting aandacht te worden besteed aan het overstromingsrisico. Betrokkene verzoekt om deze beschrijving op te nemen, en hierbij gebruik maakt van de Risico Applicatie Buitendijks (RAB) van de provincie Zuid-Holland.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

In de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is onder paragraaf 3.5.2 "Overstromingsrisico" een nieuwe tekst opgenomen (zie bijlage 1). In deze tekst wordt overeenkomstig het verzoek van het waterschap aandacht besteed aan het overstromingsrisico ter plaatse van de ontwikkeling van Het Balkon. Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de Risico Applicatie Buitendijks (RAB) van de provincie.

##### b. Oppervlaktewater

Betrokkene stelt dat het realiseren van oppervlaktewater in het buitendijks plangebied niet wenselijk is. Dit omdat er niet is aangetoond, dat een goede waterkwaliteit haalbaar is (er

is geen verversing vanuit het binnendijks oppervlaktewater mogelijk) en het daarnaast mogelijke risico's voor de primaire waterkering met zich meebrengt. Verzocht wordt om in de Toelichting op te nemen, dat Delfland het realiseren van buitendijks oppervlaktewater vanwege bovenstaande risico's niet wenselijk vindt.

### Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen de reactie van betrokkene verwerken in de Toelichting en de Regels.

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Het Balkon 2016" te wijzigen, als volgt:

- Toelichting onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.2 sub b tekst inzake "Overstromingsrisico" vervangen door een nieuwe tekst (zie bijlage 1).
- Toelichting onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie, toevoegen de zin "Het Hoogheemraadschap acht het realiseren van buitendijks oppervlaktewater niet wenselijk, omdat er niet is aangetoond, dat een goede waterkwaliteit haalbaar is (er is geen verversing vanuit het binnendijks oppervlaktewater mogelijk). Daarnaast brengt het mogelijke risico's voor de primaire waterkering met zich mee."
- Toelichting onder paragraaf 4.2 Toegepaste bestemmingen, onder 4.2.9 Bestemming Woongebied, 1<sup>e</sup> tekstblok p. 79: de mogelijkheid om water te realiseren komt te vervallen;
- In de Regels - Artikel 10 Woongebied, zal in artikel 10 eerste lid onder c het woord "water" worden geschrapt.

### Zienswijze 3 – Y.V. Dijkman, Furie 12 (ingekomen 4 januari 2017) (Z-16-18445/Inkomend 36381)

- a. Wijzigingen ten opzicht van vorige ontwerpbestemmingsplan  
Betrokkene stelt vast dat het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan ten tijde van de aankoop van zijn woning (2010) aan de Furie 12. In dat ontwerpbestemmingsplan was direct naast zijn woning sprake van een bestemming tuin en een ander bouwvlak. Woning van betrokkene verandert hierdoor van kopwoning met aangrenzende tuinen naar rijwoning met aangrenzende bebouwing. Dit heeft gevolgen voor privacy en bezonning in de tuin. Ook de open ruimte langs de Waterweg vervalt nu in de nieuwe plannen.

### Gemeentelijke beantwoording

#### *Relatie met ontwerpbestemmingsplan Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening*

In januari 2010 is een voorontwerpbestemmingsplan van de 1<sup>e</sup> herziening van bestemmingsplan Het Balkon (NL.IMRO.0556.BPpzhHetBalkon-0004) beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan "partiële herziening Het Balkon" gepubliceerd. Het bewuste strookje grond maakte daarvan nog deel. Tenslotte is op 5 april 2016 het bestemmingsplan "Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening" (gewijzigde naam) gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen betrof het buiten dit bestemmingsplan laten van het perceel waarop een deel van de 19 Hofwoningen zijn geprojecteerd. E.e.a. met het oog op de gewenste flexibiliteit en aldus eventuele toekomstige wijzigingen in de bouwplannen. Als gevolg van het buiten deze 1<sup>e</sup> herziening laten van dit strookje grond, is daarop het moederplan Het Balkon 2006 van toepassing gebleven.

NB In deze 1<sup>e</sup> herziening hebben de gronden naast de woningen van betrokkene overigens niet de bestemming Tuin, maar zijn deze gronden voorzien van de bestemming wonen.

*Gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp – past binnen BP Het Balkon 2006.*

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening, al sprake was van een gewenste flexibiliteit ter plaatse van de betreffende gronden. Inmiddels is in overleg met ontwikkelaar sprake van een aangepaste stedenbouwkundige inrichting, waarbij de bouw van woningen direct naast de woning van betrokkene wordt voorgestaan. Deze stedenbouwkundige inrichting past overigens binnen het in 2006 vastgestelde (vigerende) bestemmingsplan Het Balkon en de stedenbouwkundige opzet als verwoord in paragraaf 2.25. van de Toelichting. Wij zijn van mening dat deze nieuwe inrichting geen onevenredige inbreuk maakt op het woon-en leefklimaat (bezonning en privacy) ter plaatse van de woning van betrokkenen.

*Omgevingsvergunningen verleend*

De omgevingsvergunningen voor de woningen die zullen worden gebouwd tussen de woning van betrokkene en de Nieuwe Waterweg zijn inmiddels verleend. Verplicht onderdeel bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is de toetsing aan het door uw raad ter plaatse vastgesteld bestemmingsplan, te weten Het Balkon (2006). De aanvragen zijn op dit onderdeel in overeenstemming met dit bestemmingsplan beoordeeld. Tegen de verleende omgevingsvergunning die voorziet in de bouw van de woningen direct naast de woning van betrokkene (deel van de 19 Hofwoningen) is door betrokkenen bezwaar gemaakt. Dit bezwaarschrift is door het college in behandeling genomen. De omgevingsvergunning voor de tevens in dit gedeelte van het Balkon te bouwen Boulevardwoningen is onherroepelijk.

*Opnemen bouwvlakken*

Als eerder aangegeven is sprake van een aangepast inzicht voor wat betreft de stedenbouwkundige inrichting voor de nog te ontwikkelen gronden van woningbouwlocatie Het Balkon. In dat kader zijn voor de betreffende woningen (19 Hofwoningen en 25 Boulevardwoningen) inmiddels omgevingsvergunningen afgegeven. Hierbij kan worden vastgesteld dat de omgevingsvergunning voor de Boulevardwoningen inmiddels onherroepelijk is. Met verwijzing naar het vorenstaande achten wij het feit dat de omgevingsvergunning voor de Hofwoningen nog niet onherroepelijk is onvoldoende aanleiding om aan te nemen, dat ter plaatse sprake zal kunnen zijn van een andere stedenbouwkundige invulling. Uiteindelijk biedt het opnemen van de bouwvlakken meer rechtszekerheid dan de huidige globale bestemming (zie bestemmingsplan Het Balkon 2006). Wij achten deze wijze van bestemmen dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

b. *Wijziging bouwhoogte*

Betrokkene stelt vast dat in het voorliggende bestemmingsplan Het Balkon 2016 het peil van de woningen gelijk is aan de kruin van de straat ter hoogte van de hoofdingang. Tevens is aangegeven dat ook de bouwhoogte van de te bouwen erfafscheiding en gebouwen ten opzicht van het peil van de woning geldt en hiermee dus te opzichte van de kruin van de straat. Betrokkene verzoekt dit te bevestigen. En indien dit niet het geval is en voor wat betreft de maximale hoogte wordt afgeweken ten opzicht van de bestaande bebouwing dan maakt betrokkene hiertegen bezwaar. Het achterterrein van de nieuw te bouwen woningen wordt 0,4 meter verhoogd en als het gevolg van deze verhoging is dat hier hogere bouwwerken kunnen worden gebouwd dan acht betrokkene dit in strijd met de rechtsgelijkheid en vanuit welstand onwenselijk.

**Gemeentelijke beantwoording**

In het ontwerpbestemmingsplan is de wijze van meten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken te vinden in de artikelen 1.40 en 2.4 van de Regels. Bij het toetsen van de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken dienen deze bepalingen in acht te worden genomen. Deze regeling bepaalt dat bij erfafscheidingen en bijvoorbeeld vrijstaande bijgebouwen (die niet aan de weg grenzen) de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkte maaiveld geldt. Ofwel maximale bouwhoogte van deze bouwwerken is niet afhankelijk gesteld van de hoogte

van de weg, maar van het aansluitende maaiveld. Dit betekent dat in geval van een ophoging van het maaiveld de maximale bouwhoogte van deze bouwwerken mee varieert.

Wij hebben overigens naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene de redactie van de begripsbepaling "peil" als opgenomen in artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals beoordeeld. Wij hebben vastgesteld dat in de meest recente gemeentelijke bestemmingsplannen een wat ons betreft vergelijkbare redactie is opgenomen, die tegelijkertijd leesbaarder is. Met het oog hierop zullen wij de redactie van deze begripsbepaling als volgt aanpassen:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

In aanvulling op het vorenstaande stellen wij vast dat deze begripsbepaling en wijze van meten aansluit bij de huidige regeling in het bestemmingsplan "Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening" ter plaatse van de woning van betrokkene.

Tot slot merken wij in dit kader op dat op grond van het Besluit omgevingsrecht sprake is van een aantal vergunningvrije bouwwerken, waarbij voor het bepalen van de maximale bouwhoogte een eigen wijze van meten is vastgelegd (zie artikel 1 lid 2 en 3 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Dit besluit maakt de bouw van erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter zonder omgevingsvergunning mogelijk, waarbij vervolgens gemeten wordt aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

c. Algemeen commentaar

Betrokkene geeft aan dat er vanuit de ontwikkelaar onvoldoende aandacht is besteed aan de communicatie met bestaande bewoners. Meer specifiek heeft er recentelijk na het in verkoop gaan van de Boulevardwoningen wel een overleg plaatsgevonden tussen een afvaardiging van de ontwikkelaar, gemeente en de wijk. Als direct-belanghebbende heeft betrokkene nog geen toelichting over de plannen van de hofwoningen en de gevolgen voor zijn woning mogen ontvangen.

### **Gemeentelijke beantwoording**

Wij nemen kennis van dit onderdeel van de zienswijze van betrokkene. Wij hebben overigens begrepen dat er inmiddels tussen betrokkene en de ontwikkelaar van het gebied een gesprek heeft plaatsgevonden.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Het Balkon 2016" te wijzigen. De redactie van de begripsbepaling "peil" als opgenomen in artikel 1 van de Regels zal als volgt worden aangepast:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**Zienswijze 4 – Dhr. en mw. Aerts, Elbe 11 (ingekomen 6 januari 2017)  
(Z-16-18445/Inkomend 36396)**

- a. Waarom wijziging woningtype en ligging woningen.  
Betrokkenen stellen vast dat het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan dat ten tijde van de aankoop van hun woning (2010) aan de Elbe 11. Waarom deze wijziging? Waarom naast duurdere woningen doorbouwen met goedkopere woningen. Is er toch gekozen voor makkelijker afzetbare woningen – zoveel mogelijk op klein stukje grond? Betrokkene vreest voor waardevermindering woning, minder zon en minder privacy.

**Gemeentelijke beantwoording**

*Relatie met ontwerpbestemmingsplan Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening*

In januari 2010 is een voorontwerpbestemmingsplan van de 1<sup>e</sup> herziening van bestemmingsplan Het Balkon (NL.IMRO.0556.BPpzhHetBalkon-0004) beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan "partiële herziening Het Balkon" gepubliceerd. Het bewuste strookje grond maakte daarvan nog deel. Tenslotte is op 5 april 2016 het bestemmingsplan "Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening" (gewijzigde naam) gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen betrof het buiten dit bestemmingsplan laten van het perceel waarop een deel van de 19 Hofwoningen zijn geprojecteerd. E.e.a. met het oog op de gewenste flexibiliteit en aldus eventuele toekomstige wijzigingen in de bouwplannen. Als gevolg van het buiten deze 1<sup>e</sup> herziening laten van dit strookje grond, is daarop het moederplan van toepassing gebleven.

*Gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp – past binnen BP Het Balkon 2006.*

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening, al sprake was van een gewenste flexibiliteit ter plaatse van de betreffende gronden. Inmiddels is in overleg met ontwikkelaar sprake van een aangepaste stedenbouwkundige inrichting, waarbij de bouw van woningen direct naast de woning van betrokkene wordt voorgestaan. Deze stedenbouwkundige inrichting past overigens binnen het in 2006 vastgestelde (vigerende) bestemmingsplan Het Balkon en de stedenbouwkundige opzet als verwoord in paragraaf 2.25. van de Toelichting. Wij zijn van mening dat deze nieuwe inrichting geen onevenredige inbreuk maakt op het woon-en leefklimaat (bezonning en privacy) ter plaatse van de woning van betrokkenen.

*Omgevingsvergunningen verleend*

De omgevingsvergunningen voor de woningen die zullen worden gebouwd tussen de woning van betrokkene en de Nieuwe Waterweg zijn inmiddels verleend. Verplicht onderdeel bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is de toetsing aan het door uw raad ter plaatse vastgesteld bestemmingsplan, te weten Het Balkon (2006). De aanvragen zijn op dit onderdeel in overeenstemming met dit bestemmingsplan beoordeeld. Tegen de verleende omgevingsvergunning die voorziet in de bouw van de woningen direct naast de woning van betrokkene (deel van de 19 Hofwoningen) is door betrokkenen bezwaar gemaakt. Dit bezwaarschrift is door het college in behandeling genomen. De omgevingsvergunning voor de tevens in dit gedeelte van het Balkon te bouwen Boulevardwoningen is onherroepelijk.

*Opnemen bouwvlakken*

Als eerder aangegeven is sprake van een aangepast inzicht voor wat betreft de stedenbouwkundige inrichting voor de nog te ontwikkelen gronden van woningbouwlocatie Het Balkon. In dat kader zijn voor de betreffende woningen (19 Hofwoningen en 25 Boulevardwoningen) inmiddels omgevingsvergunningen afgegeven. Hierbij kan worden vastgesteld dat de omgevingsvergunning voor de Boulevardwoningen inmiddels onherroepelijk is. Met verwijzing naar het vorenstaande achten wij het feit dat de omgevingsvergunning voor de Hofwoningen nog niet onherroepelijk is

onvoldoende aanleiding om aan te nemen, dat ter plaatse sprake zal kunnen zijn van een andere stedenbouwkundige invulling. Uiteindelijk biedt het opnemen van de bouwvlakken meer rechtszekerheid dan de huidige globale bestemming (zie bestemmingsplan Het Balkon 2006). Wij achten deze wijze van bestemmen dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

- b. Waarom vervalt de open ruimte en de ruimtelijke opzet in de nieuwe plannen?  
Dit heeft gevolgen voor het algehele woongenot in de wijk.  
Betrokkenen verwijzen hierbij naar de specifieke gebiedsvisie in de Toelichting onder 2.25 waarin o.a. aandacht wordt besteedt aan speelvoorzieningen en voorzieningen.  
Betrokkenen geven aan dat de genoemde speelvoorziening naast de Elbe en Furie nu komt te vervallen en wordt verplaatst naar een tijdelijk locatie. Verder vragen betrokkenen zich af of het bekend is dat de kinderen van de basisschool genoodzaakt zijn om tijdens de pauze op de openbare weg te spelen? De oorspronkelijke ruimtelijke opzet wordt teniet gedaan door zoveel mogelijk goedkopere woning op een klein aantal vierkante meters.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

In de eerder (onder a.) genoemde aangepaste stedenbouwkundige inrichting is inderdaad geen sprake meer van een speelvoorziening naast de Elbe en de Furie, maar van een speelvoorziening binnen de geplande groenvoorziening ter plaatse van de Elbe. Wij zullen de tekst van de Toelichting op dit onderdeel actualiseren.

Wij nemen op dit onderdeel verder kennis van uw zienswijze. Wij stellen hierbij vast dat binnen de het voorliggende bestemmingsplan Het Balkon 2016 ter plaatse van de globale woongebiedbestemming sprake van een grote flexibiliteit – met uitzondering van een aantal structurerende stedenbouwkundige elementen na (o.a. bouwhoogtes, doorzichten, verkeersverbinding, gestapelde woningen). Deze regeling is vergelijkbaar met de regeling zoals die in het bestemmingsplan Het Balkon (2006) was opgenomen.

- c. Voldoet het plan wel aan de actuele regionale behoefte  
Betrokkenen vragen zich af waarom alle woningen van de laatste twee opgeleverde blokken goedkopere woningen nog niet zijn verkocht.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

In de Toelichting is nader ingegaan op de actuele regionale woningbehoefte.

Om te beginnen stellen wij vast dat het in het geval van de voorliggende Hofwoningen gaat om woningen in het middeldure segment. Van deze 19 woningen zijn er - op basis van ons bekende informatie op 24 januari 2017 - 11 verkocht.

Wij delen de mening van betrokkenen dan ook niet.

- d. Waarom gaat de bouwhoogte omhoog?  
Betrokkenen stellen vast dat in de Toelichting wordt aangegeven dat het woningbouwplan een zodanig samenhangende woonstructuur kent dat deze niet versnipperd binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. Betrokkenen stellen dat door het hoogteverschil met de toekomstige burens wel een versnippering in het plan wordt gecreëerd. Betrokkenen vrezen voor wateroverlast en vragen zich af hoe het zit met wettelijk toegestane erfafscheiding van de nieuwe woningen (2 meter), die voor hen 2,5 meter zal bedragen. Hierdoor verdwijnt huidige privacy en zon uit hun tuin.

### **Gemeentelijke beantwoording**

De verwijzing van betrokkenen naar het begrip "versnippering" is te vinden onder paragraaf 3.3.3 van de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Bedoeling is om aan te geven dat qua woonstructuur een samenhang bestaat, hetgeen niet betekent dat er geen sprake kan zijn van stedenbouwkundige verschillen tussen de woningen. Het toepassen van een hoogteverschil tussen woningen achten wij in die context dan ook zondermeer mogelijk.

Voor wat betreft de door betrokkenen geconstateerde gevolgen van het hoogteverschil herhalen wij dat onze beantwoording onder a. dat ter plaatse sprake is van een verleende omgevingsvergunning. Als na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan voor bouwwerken op de betreffende gronden dan dienen deze voor wat betreft de toegestane maximale bouwhoogte te voldoen aan de bepalingen in het voorliggende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de wijze van meten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken te vinden in de artikelen 1.40 en 2.4 van de Regels. Bij het toetsen van de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken dienen deze bepalingen in acht te worden genomen. Deze regeling bepaalt dat bij erfafscheidingen en bijvoorbeeld vrijstaande bijgebouwen (die niet aan de weg grenzen) de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkte maaiveld geldt. Ofwel maximale bouwhoogte van deze bouwwerken is niet afhankelijk gesteld van de hoogte van de weg, maar van het aansluitende maaiveld. Dit betekent dat in geval van een ophoging van het maaiveld de maximale bouwhoogte van deze bouwwerken mee varieert.

Wij hebben overigens naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene de redactie van de begripsbepaling "peil" als opgenomen in artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals beoordeeld. Wij hebben vastgesteld dat in de meest recente gemeentelijke bestemmingsplannen een wat ons betreft vergelijkbare redactie is opgenomen, die tegelijkertijd leesbaarder is. Met het oog hierop zullen wij de redactie van deze begripsbepaling als volgt aanpassen:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

In aanvulling op het vorenstaande stellen wij vast dat deze begripsbepaling en wijze van meten aansluit bij de huidige regeling in het bestemmingsplan "Het Balkon, 1<sup>e</sup> herziening" ter plaatse van de woning van betrokkene.

Tot slot merken wij in dit kader op dat op grond van het Besluit omgevingsrecht sprake is van een aantal vergunningvrije bouwwerken, waarbij voor het bepalen van de maximale bouwhoogte een eigen wijze van meten is vastgelegd (zie artikel 1 lid 2 en 3 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Dit besluit maakt de bouw van erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter zonder omgevingsvergunning mogelijk, waarbij vervolgens gemeten wordt aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

- e. Algemeen ongenoegen gang van zaken  
Betrokkenen stellen vast dat zij op basis van het feit dat zij direct belanghebbenden zijn op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel zouden worden geïnformeerd. Echter deze informatie ontbreekt. Betrokkenen stellen dat er een grote groep bewoners is met ongenoegen over de gang van zaken. Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging uit deze groep, maar nu blijft het weer stil.

### **Gemeentelijke beantwoording**

Communicatie bestemmingsplan

Bij de communicatie inzake de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan is op de binnen de gemeente te doen gebruikelijke (en wettelijk voorgeschreven) wijze te werk is gegaan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in het Kompas en de

Staatscourant van 24 november 2016. Omdat het gaat om een actualisatie van het bestaande bestemmingsplan Het Balkon (2006) waarbij de bestaande regeling nagenoeg gelijkblijvend is overgenomen, werd een aanvullend communicatietraject – zoals bij een nieuwe ontwikkeling – niet noodzakelijk geacht.

Wij hebben overigens begrepen dat er inmiddels tussen betrokkene en de ontwikkelaar van het gebied een gesprek heeft plaatsgevonden.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Het Balkon 2016" te wijzigen als volgt:

- In de Toelichting zal de tekst onder 2.25 onder subkopje speelvoorzieningen als volgt worden aangepast: de zinsnede "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe en de Furie een kleinschalige speelvoorziening aanwezig" wijzigen in "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe een kleinschalige speelvoorziening voorzien"
- De redactie van de begripsbepaling "peil" in artikel 1 van de Regels zal als volgt worden aangepast:
  - a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
  - b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **Eindconclusie**

De ingekomen zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot het doorvoeren van de navolgende wijzigingen:

- Toelichting onder 2.25 onder subkopje speelvoorzieningen als volgt worden aangepast: de zinsnede "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe en de Furie een kleinschalige speelvoorziening aanwezig" wijzigen in "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe een kleinschalige speelvoorziening voorzien"
- Toelichting onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.2 sub b tekst inzake "Overstromingsrisico" vervangen door een nieuwe tekst (zie bijlage 1).
- Toelichting onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie, toevoegen de zin "Het Hoogheemraadschap acht het realiseren van buitendijks oppervlaktewater niet wenselijk, omdat er niet is aangetoond, dat een goede waterkwaliteit haalbaar is (er is geen verversing vanuit het binnendijks oppervlaktewater mogelijk). Daarnaast brengt het mogelijke risico's voor de primaire waterkering met zich mee."
- Toelichting onder paragraaf 4.2 Toegepaste bestemmingen, onder 4.2.9 Bestemming Woongebied, 1<sup>e</sup> tekstblok p. 79: de mogelijkheid om water te realiseren komt te vervallen;
- Regels : Artikel 1 Begrippen  
De redactie van de begripsbepaling "peil" zal als volgt worden aangepast:
  - a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
  - b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- Regels : Artikel 10 Woongebied  
In artikel 10 eerste lid onder c zal het woord "water" worden geschrapt..





## Risico op maatschappelijke ontwrichting

Maatschappelijk ontwrichting (MO) is de mate waarin mensen als gevolg van hoogwater fysieke en sociale hinder ondervinden bij uitval van een functie. De mate van ontwrichting hangt af van verschillende factoren: de omvang van het verzorgingsgebied (in aantallen mensen), de ernstfactor (afhankelijk van de functie), de duur van de ontwrichting en de waterdiepte. De RAB berekent maatschappelijke ontwrichting uitsluitend voor buitendijkse objecten. Getroffenen van de uitval van de functie kunnen zich zowel buitendijks als binnendijks bevinden. Via de RAB kan het effect van bepaalde maatregelen op maatschappelijke ontwrichting worden beoordeeld. Met behulp van het aantal gebruikers van het object wordt bepaald of de ontwrichtingsnorm wordt gehaald. Deze ontwrichtingsnorm is 10 getroffenendagen per jaar per hectare.

De Maatschappelijke Ontwrichting kan worden weergegeven per hectare of voor bereikbaarheid. De gevolgen van overstroming voor de bereikbaarheid van gebieden en de begaanbaarheid van wegen, kunnen in de RAB op 2 manieren berekend worden:

- A. Door het aantal getroffen en te bepalen dat hinder ondervindt als gevolg van de overstroming van een weg.



Figuur PM Berekening MO (getroffenen) – zichtjaar 2100 – herhalingsjijd 100 jaar.

- B. Door de overstromingshoogte van de weg (hoeveel centimeters water op de weg) te bepalen.



*Figuur PM Berekening MO (overstromingshoogte)– zichtjaar 2100 – herhalingsijd 100 jaar.*

Met verwijzing naar bovenstaande figuren kent het plangebied een aantal getroffenendagen van minder dan 10 per ha. en een overstromingsdiepte van de inmiddels aangelegde wegen van minder dan 1 cm.

### **Conclusie**

Het plangebied is in het verleden opgehoogd met havenslib. Het maaiveld ligt aldus na ophoging op minimaal 5,50 m +NAP. Deze hoogteligging is samen met de invloed van de stormvloedkering, die zal aansluiten bij een waterhoogte van 3,20 m +NAP, voldoende om de overstromingsrisico's voor toekomstige bewoners te beperken tot hetgeen algemeen aanvaardbaar wordt geacht. Dit wordt bevestigd door met de RisicoApplicatie Buitendijks (RAB) uitgevoerde berekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat in het plangebied zowel het slachtofferrisico als het risico op maatschappelijke ontwrichting voldoen aan de oriëntatiewaarden.

## **Bijlage 2 behorende bij Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Staat van wijzigingen (ten opzicht van ontwerpbestemmingsplan)**

#### **TOELICHTING (belangrijkste wijzigingen)**

Onder 2.25 Stedenbouwkundige opzet Het Balkon onder 2.25.4 inzake Speelvoorzieningen: de zin "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe en de Furie een kleinschalige speelvoorziening aanwezig" wijzigen in "daarnaast is er ter hoogte van de Elbe een kleinschalige speelvoorziening voorzien"

Onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.2 sub b tekst inzake "Overstromingsrisico" vervangen door een nieuwe tekst (zie bijlage 1).

Onder paragraaf 3.5 Waterhuishouding onder 3.5.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie, toevoegen de zin "Het Hoogheemraadschap acht het realiseren van buitendijks oppervlaktewater niet wenselijk, omdat er niet is aangetoond, dat een goede waterkwaliteit haalbaar is (er is geen verversing vanuit het binnendijks oppervlaktewater mogelijk). Daarnaast brengt het mogelijke risico's voor de primaire waterkering met zich mee."

Onder paragraaf 3.7 Geluidskwaliteit onder 3.7.2 opnemen aangepaste tekst met verwijzing naar resultaten actualisatie akoestische onderzoeken (zie bijlage bij de Toelichting).

Onder paragraaf 4.2 Toegepaste bestemmingen, onder 4.2.9 Bestemming Woongebied, 1<sup>e</sup> tekstblok p. 79: de mogelijkheid om water te realiseren komt te vervallen  
3<sup>e</sup> tekstblok p. 80: Tussenvoegen : "voor wat betreft de berekening van het bebouwingspercentage worden gebouwde parkeergarages behorende bij de gestapelde hoofdgebouwen niet meegerekend."

Onder paragraaf 4.2 Toegepaste bestemmingen toevoegen onder 4.2.17 :  
Gebiedsaanduiding "overige zone-doorzichten" .

In het nog te ontwikkelen woongebied is een aantal zones met een breedte van ca. 20 m. opgenomen waarbinnen een zichtlijn naar de Nieuwe Waterweg dient te worden gerealiseerd , waarbij groenvoorzieningen met deze zichtlijn kunnen samenvallen. De breedte van de binnen deze zone te realiseren zichtlijn is variabel. Ter plaatse van deze gronden is de gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten" neergelegd.

Onder paragraaf 4.2 Toegepaste bestemmingen toevoegen onder 4.2.18 :  
Gebiedsaanduiding "overige zone - verkeersverbinding.

Ter hoogte van de gronden met de bestemming "Woongebied" is een zone opgenomen waarbinnen een hoofdverkeersverbinding van oost naar west zal worden gerealiseerd. Ter plaatse van deze gronden is de gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding" neergelegd.

#### **VERBEELDING**

- Toevoegen aanduiding "bouwvlak" binnen de bestemmig Woongebied;
- Toevoegen aanduiding Gebiedaanduiding "overige zone- doorzichten" binnen bestemming Woongebied;

- Toevoegen aanduiding Gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding" binnen de bestemming Woongebied in het verlengde van de Jacob van Heemskercklaan;
- Vervangen bouwaanduiding "gestapeld (gs)" aan zuidwestzijde plangebied, door een kleiner aanduidingsvlak, waarbij ruimte is voor 1 hoogteaccent van maximaal 50m.
- Maximale goothoogte bij recent vergunde Hofwoningen aan Vuurbalken/Furie en Elbe vervalt;
- Opnemen hoogteaccent (bouwhoogte maximaal 15 m) op kop van recent vergunde Boulevardwoningen;
- Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een deel van de bestemming Groen vervangen door de bestemming Woongebied;
- Opnemen in zone langs Nieuwe Waterweg maatvoering "minimale bouwhoogte van 3 bouwlagen en maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen";
- Vervangen deel bestemming Groen door bestemming Verkeer ter plaatse van de Elbe ter hoogte van het recent vergunde gestapelde hoofdgebouw (de Albatros).

## **REGELS**

### Artikel 1 Begrippen

Toevoegen begrip "bouwlaag" als volgt:

"Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder".

Wijzigen - begrip "Peil" als volgt:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Vervallen begrippen "hotel", "archeologische opgraving" en "detailhandel, perifere".

### Artikel 3 Groen

Toevoegen onder 3.1 : "parkeervoorzieningen"

### Artikel 10 Woongebied

#### *Onder 10.1 Bestemmingsomschrijving*

Onder b. : tekst "zonder ontsluiting op doorgaande verkeersstructuren" laten vervallen.

Onder c. : schrappen "water".

#### *Onder 10.2 Bouwregels*

Artikel 10.2.2. d : de maximale bouwhoogte van een grondgebonden hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal bouwlagen" is aangegeven;

Artikel 10.2.2. e : max. goothoogte komt te vervallen

Artikel 10.2.2 (nieuw artikellid e. toevoegen) : "de minimale bouwhoogte van een grondgebonden hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoering "minimum aantal bouwlagen" is aangegeven;

Bestaande artikelen 10.2.2. f t/m j : onderlinge afstanden hoofdgebouwen komen te vervallen

Artikel 10.2.2 (nieuw artikellid toevoegen) : “ter plaatse van de maatvoering “maximaal bebouwingspercentage”, mogen in het betreffende deel van het bestemmingsvlak ook gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd tot een maximum bebouwingspercentage als op de Verbeelding aangegeven. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage worden gebouwde parkeergarages niet meegerekend”.

Artikel 10.2.4: bouwregels inzake Erkers komt te vervallen.

#### *Onder 10.3 Afwijken van de bouwregels*

Bestaande artikelen 10.3.1 en 10.3.3 vervallen (gaat om afwijkingsbevoegdheden inzake onder 10.2 opgelegde onderlinge afstanden die zijn vervallen).

#### Artikel 12 Waarde –Archeologie

Onder 12.2 Bouwregels:

Tekst artikel 12.2.3 dient te worden vervangen door: “Uitzonderingen op de bouwregels” als volgt: Het bepaalde in artikel 12.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 300 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Nieuwe tekst toevoegen onder 12.3 inzake “Afwijken van bouwregels” als volgt:

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 12.2 onder de volgende voorwaarden:

- a. het bevoegd gezag kan afwijken middels een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin;
- b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid, alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en – criteria;
- c. voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Huidige artikelen 12.3 en verder hernoemen.

#### Artikel 15 Algemene bouwregels

Toevoegen tussenkopje "Parkeren" met de navolgende regeling:

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals deze als Bijlage 2 van de Regels aan de Regels zijn toegevoegd. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met die wijziging.

#### Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Toevoegen artikel 17 Gebiedaanduiding "overige zone- doorzichten" als volgt:

##### *Omschrijving gebiedsaanduiding*

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming "Woongebied", mede bestemd voor de realisatie van een zichtlijn als landschapsbepalend element naar de Nieuwe Waterweg, waarbij groenvoorzieningen met deze zichtlijn kunnen samenvallen

Toevoegen onder artikel 17 - Gebiedsaanduiding "overige zone-verkeersverbinding" als volgt:

##### *Omschrijving gebiedsaanduiding*

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding" zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen "Woongebied" en "Verkeer", mede bestemd voor de realisatie van een verkeersverbinding.