

Nota zienswijzen bestemmingsplan Bebouwde Kom 2015



Gemeente Waddinxveen, december 2015

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' heeft met ingang van 9 juli 2015 gedurende zes weken (tot en met 19 augustus 2015) ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ingediend, zijnde:

	Appellant	t.a.v.	Kenmerk	Adres	ontvangstdatum
1.	Gasunie transportservices B.V.	Y. van Atteveld	PJW 15.2203	Postbus 181, 9700 AD Groningen	31 juli 2015
2.	Liander	Mw. A. Staneke Bsc	LDN-220/20150041	Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven	17 augustus 2015
3.	Prorail	H.G.M.F. van Helvoort	LJV/MH/P11889201030815-1	Postbus2038, 3500 GA Utrecht	12 augustus 2015
4.	anoniem			Woubrechtterf, Waddinxveen	31 juli 2015
5.	Parc Houtzicht B.V.	A.W. Lutken	PH-15-011	Postbus 5786, 4801 ED Breda	19 augustus 2015
6.	anoniem			Jan van Bijnenpad, Waddinxveen	19 augustus 2015
7.	Mr. S. Ikiz			Postbus34, 6290 AA Vaals-NL	18 augustus 2015
8.	anoniem			Stationsstraat, Waddinxveen	20 juli 2015
9.	anoniem			Dorpstraat, Waddinxveen	19 augustus 2015

Hierna zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1. Gasunie transportservices B.V. - gastransportleidingen

1) Zienswijze verbeelding

In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen met toebehoren die in eigendom zijn van de Gasunie.

Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding W-501-01 niet correct weergegeven. Verzocht wordt deze correct weer te geven. Tevens is de gastransportleiding W-517-01 deels verlegd. De oude ligging is opgenomen op de verbeelding. Deze kan verwijderd worden.

Beantwoording

Naar aanleiding van uw vooroverlegreactie hebben wij de nieuwe leiding W-501-01 opgenomen in het plan. Daarbij is het bestemmingsplan Gasleiding Gouwekruising overgenomen. Gebleken is dat de ligging van de leiding niet overeenkomt met de dubbelbestemming zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Gasleiding Gouwekruisig. Daarnaast is per abuis het stukje oude leiding onder de Gouwe niet verwijderd. Hetzelfde geldt voor de oude ligging van de leiding W-517-01. De dubbelbestemming wordt aangepast. De oude leidingen worden verwijderd van de verbeelding.

Conclusie

De inmiddels ongebruikte gastransportleidingen worden verwijderd van de verbeelding. De ligging van de nieuwe leiding W-501-01 wordt aangepast op basis van de door de Gasunie aangeleverde bestanden.

2) Zienswijze regels

Verzocht wordt de in artikel 20.5.2 benoemde uitzonderingen uit te breiden met de volgende bepaling:

- zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Verzocht wordt tevens de benodigde wijzigingen voor te leggen aan de Gasunie alvorens over te gaan tot vaststelling van het plan.

Beantwoording

De regels zullen worden aangepast in die zin dat artikel 20.5.2 wordt aangevuld:

20.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 20.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a)...
- b)...
- e) graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

2.2. Liander N.V. - 50 kV-verbindingen

Zienswijze

Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV.

1) Zienswijze regels

De 50 kV-verbindingen liggen voornamelijk in gronden met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen', waarin nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Echter, de verbinding doorkruist ook de bestemming 'Water'. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' is niets opgenomen over het toestaan van nutsvoorzieningen.

Beantwoording

In de bestemming Water zullen nutsvoorzieningen worden opgenomen.

2) Zienswijze verbeelding

Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van het tracé van de 50 kV- kabelverbindingen niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de gronden. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat binnen de bestemming 'Water' nutsvoorzieningen zijn toegestaan. In aanvulling wordt verzocht aan de gronden, waarin de 50 kV-verbindingen zijn gelegen, een dubbelbestemming toe te kennen en deze te voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.

Beantwoording

Met reclamant zijn wij van mening dat voor de 50kV-kabelverbinding een passende bestemming en planologische bescherming noodzakelijk is. De ligging van de leiding aldaar is ons bij het opstellen van de plannen ontgaan. Het bestemmingsplan is aangepast. In de bestemming 'Water' zijn nutsvoorzieningen opgenomen, zodat nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn toegestaan. Daarnaast is als dubbelbestemming een beschermingszone opgenomen. Een van de voorwaarden voor afgifte van een omgevingsvergunning in die zone is de instemming van de regionale netbeheerder.

Conclusie

- Opname nutsvoorziening in de bestemmingsregeling in artikel 18.1 onder h;
- Opname van een dubbelbestemming ter bescherming van de leiding;
- Opname van een zone voor de dubbelbestemming op de verbeelding.

2.3. Prorail - bestemming Verkeer - Railverkeer

1) Zienswijze verbeelding

- a. Binnen de bestemming Verkeer- Railverkeer is voor een klein gebied ter plaatse van zowel het station Waddinxveen als het station Waddinxveen- Noord een functieaanduiding voor perrons opgenomen. Deze functieaanduiding is echter niet correct omdat het perron groter is dan het aangegeven gebied. Verzocht wordt om het gehele perron van beide station te voorzien van de functieaanduiding voor perrons.
- b. De bestaande fietsenstalling en de overweg bij het station Waddinxveen (zijde van de Puttelaan) zijn deels voorzien van de bestemming groen waarbinnen het plaatsen van fietsenstallingen niet mogelijk is. Een deel van de fietsenstalling is hierdoor dus weg bestemd. Verzocht wordt om dit te herstellen.

Beantwoording

1a) De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron' is opgenomen ter plaatse van het bestaande wachtgebouw. Ter plaatse van de aanduiding is het volgende mogelijk op basis van artikel 17.1.c: 'een perron, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron';'. Op basis van artikel 17.1 d zijn in het algemeen stationsvoorzieningen, zoals wacht- en dienstruimten, kiosken mogelijk binnen de bestemming Verkeer-Railverkeer. Op basis van artikel 17.2.2 zijn gebouwen alleen toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron'. Het is dus niet zo dat er geen perron is toegestaan buiten de aanduiding, maar de aanduiding geeft aan waar gebouwen gerealiseerd mogen worden.

De lengte van de perrons is afhankelijk van het type treinen en zullen wij niet vastleggen. Perrons zijn in het algemeen mogelijk binnen de bestemming Verkeer- Railverkeer, er zijn namelijk spoorwegvoorzieningen en stationsvoorzieningen mogelijk. Perrons vallen daar ook onder.

De plaats waar gebouwen gerealiseerd kunnen worden, is wel van belang voor het ruimtelijk beeld en het woon- en leefmilieu in de omgeving. Het gebouw zal worden voorzien van een bouwvlak. De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron' zal worden verwijderd.

1b) De groenstrook langs de Puttelaan is inderdaad doorgetrokken. Wij zijn het met u eens dat een gebouw voor de fietsenstalling niet passend is binnen deze bestemming. De begrenzing van de groenstrook zal worden gewijzigd, zodanig dat de fietsenstalling binnen de bestemming 'Verkeer' valt. Fietsenstallingen zijn binnen 'Verkeer' mogelijk. Het betreft lage overkappingen, deze passen binnen de regels onder 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook in artikel 16.1 zijn fietsenstallingen opgenomen. In artikel 16.2.3 zal specifiek worden opgenomen dat fietsenstallingen tot een hoogte van 3 meter zijn toegestaan.

Conclusie

- De verbeelding wordt aangepast. De aanduiding specifieke vorm van verkeer - perron wordt verwijderd en vervangen door een bouwvlak. De locatie van de fietsenstalling ter plaatse van de Puttelaan is bestemd als 'Verkeer'.

2) Zienswijze regels: Artikel 17 bestemming Verkeer- Railverkeer

2a) Om de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Verkeer-Railverkeer (artikel 17.1) te verduidelijken wordt verzocht om hierin het volgende toe te voegen: onderhoudswegen, calamiteitenwegen, ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende percelen, relaishuizen en overige elektriciteitsvoorzieningen.

2b) Teneinde toekomstige onduidelijkheden te voorkomen wordt verzocht om, in de bestemmingsomschrijving (artikel 17.1), de gehanteerde term "kruisingen" te vervangen door "gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en paden".

2c) Gebouwen mogen, op grond van artikel 17.2.2, nu alleen in de functieaanduiding voor perrons worden geplaatst. Relaishuizen zijn echter ook vaak gebouwen. Deze bevinden zich buiten de perrons. Verzocht wordt om het bouwen van relaishuizen in de volledige bestemming voor Verkeer-Railverkeer mogelijk te maken.

Beantwoording

2a) U verzoekt toe te voegen onderhoudswegen, calamiteitenwegen, ontsluitingswegen, relaishuizen en overige elektriciteitsvoorzieningen. Deze toevoegingen vallen in principe onder spoorwegvoorzieningen, zoals opgenomen in artikel 17.1. Om toch meer duidelijkheid te geven zullen onder '17.1' onder 'met de daarbij behorende:' 'wegen' worden opgenomen. De elektriciteitsvoorzieningen zijn dusdanig verweven met de spoorwegvoorzieningen, dat dat niet betwist zal worden, echter voor de duidelijkheid is artikel 17.1 aangevuld met 'elektriciteitsvoorzieningen, zoals (boven)leiding, transformatoren en relaishuizen'.

2b) u wenst de bestemming wat betreft kruisingen te verduidelijken. Wij kunnen hiermee instemmen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

2c) In het bestemmingsplan zijn gebouwen toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer - perron'(n.b. zoals aangegeven onder punt 1 wordt deze aanduiding vervangen door een bouwvlak), aangezien het realiseren van een gebouw van invloed is op de omgeving, zowel op het ruimtelijk beeld als op de woonomgeving van omwonenden. Het is daarom niet wenselijk overal binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer zonder meer gebouwen toe te laten. Om die reden wordt een afwijkingsbevoegdheid in artikel 17 opgenomen ten behoeve van afwijking van artikel 17.2.2.a voor de bouw van relaishuizen buiten het bouwvlak.

Conclusie

- In artikel 17.1 onder 'met de daarbij behorende:' is opgenomen '- wegen', evenals 'elektriciteitsvoorzieningen, zoals (boven)leiding, transformatoren en relaishuizen'.
- In artikel 17.1 onder b is de volgende cursieve tekst toegevoegd: *gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, paden en water.*
- Artikel 17. lid 3 toegevoegd, waarbij een afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd t.b.v. de bouw van relaishuizen buiten het bouwvlak.

2.4. Appellant

Zienswijze

Het perceel leplan 35 is bestemd als Kantoor. Verzocht wordt om een ruimere maatwerkbestemming, aangezien de gebruiksmogelijkheden te beperkt zijn. Weliswaar is er onder voorwaarden een afwijkingsregeling opgenomen voor maatschappelijke dienstverlening. Dit brengt echter nog te veel onzekerheden met zich mee. Er kan worden voldaan aan de opgenomen relevante voorwaarden. Fysiotherapie Groene Hart wil zich vestigen op de locatie, waarmee de behoefte voor de maatschappelijke voorziening is aangetoond. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld geluidsoverlast, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk. De bestaande bebouwing blijft namelijk in stand. De gewenste functies vallen onder milieucategorie 1. Het bestaande woon- en leefklimaat wordt als gevolg van deze functiewijziging dan ook niet nadelig beïnvloed. De dichtstbijzijnde woning staat overigens op een afstand van ongeveer 11,5 m ten opzichte van het bestaande kantoorgebouw, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden vanuit milieuzonering.

Het huidige kantoor heeft een parkeerdruk van 9,5 parkeerplaatsen. Fysiotherapie Groene Hart heeft 12 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar, zoals het naastgelegen parkeerterrein, evenals achter het kerkgebouw in de omgeving. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte.

Resumerend wordt voldaan aan de voorwaarden voor vestiging van een maatschappelijke bestemming bij recht op het pand aan de leplan 35. Verzocht wordt om naast de bestemming 'kantoor' een aanduiding op te nemen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Beantwoording

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie reeds toegelicht is het beleid van de gemeente Waddinxveen erop gericht maatschappelijke voorzieningen, zoals een fysiotherapiepraktijk, te concentreren in het gebied tussen station en hefbrug. Daarnaast kunnen maatschappelijke voorzieningen tevens worden gevestigd binnen de bestaande maatschappelijke bestemmingen en de bestemming Gemengd langs de Dorpstraat. Het toestaan

van maatschappelijke functies op andere locaties dan de hierboven genoemde is ruimtelijk niet wenselijk, aangezien hiermee de gewenste concentratie teniet wordt gedaan. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid hebben wij echter wel de mogelijkheid geschapen om een maatschappelijke voorziening mogelijk te maken. Aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden om de effecten op de (woon)omgeving te kunnen beperken. In de zienswijze is aangegeven dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 10.3.2 Maatschappelijke dienstverlening voor wat betreft vestiging van Fysiotherapie Groene Hart. Deze omgevingsvergunning is inmiddels al aangevraagd en verleend. Gezien voornoemde strijdigheid met ons beleid en de mogelijke belemmeringen die het toelaten van maatschappelijke dienstverlening kan opleveren voor de omgeving, kunnen wij niet instemmen met het in het algemeen toelaten van maatschappelijke dienstverlening. Binnen de kantoorbestemming zijn wel enkele andere functies bij recht toegestaan.

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.5. Parc Houtzicht B.V. - betreft Houtstraat 49/Marktstraat 13 t/m 19

Zienswijze

De zienswijze betreft de appartementen op de kop van het project Parc Houtzicht, Houtstraat 49/Marktstraat 13 t/m 19. Verzocht wordt tot het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van Parc Houtzicht ten einde huisgebonden beroepen en kleinschalige detailhandel toe te staan. De wijziging is kleinschalig en voorziet in een maatschappelijke voorziening.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Wonen'. Dit is conform het vigerende regiem op basis van het projectbesluit Houtex (2010).

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op basis van artikel 19.1.b aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegelaten. In artikel 19.4.2 zijn voorwaarden opgenomen voor de aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Een van de voorwaarden is dat detailhandel is uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd.

In de zienswijze wordt verder aangegeven dat het een maatschappelijke voorziening betreft. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van artikel 1.5 onder aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit verstaan: *een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken op hetzelfde perceel wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.* Kortom, onder de definitie van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit vallen enkele maatschappelijke functies. Deze maatschappelijke functies zijn als ondergeschikte functie bij het wonen toegelaten. Detailhandel is niet toegestaan op deze locatie, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel. Voor detailhandel zijn voldoende mogelijkheden in de omgeving

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.6. Appellant

Zienswijze

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan het perceel Noordeinde 65 de bestemming bedrijfsdoeleinden met een wijzigingsbevoegdheid tot het kunnen bouwen van maximaal 15 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Appellant onderzoekt de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Hij is voornemens het bedrijf te verplaatsen, mits de bestemming naar

woondoeleinden gewijzigd kan worden. Hierdoor wordt een milieuhinderlijk bedrijf verplaatst en komt ruimte voor woningbouw in een overwegende woonomgeving. Het aantal nieuw te bouwen woningen is nog in discussie. Hierover is recent overleg geweest met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat na amovering van de bestaande woning en bedrijfsgebouwen nieuwbouw van 4 tot 5 woningen mogelijk zijn. De benodigde stukken voor deze bestemmingswijziging levert appelland op korte termijn aan.

Aangezien momenteel een beroep gedaan wordt op de wijzigingsbevoegdheid, geheel in overleg met de gemeente Waddinxveen, wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid - dan wel aangepast naar maximaal 5 woningen - op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het college is binnen de bestaande wijzigingsbevoegdheid reeds in gesprek met initiatiefnemers over verplaatsing van het bedrijf en de realisatie van drie woningen. Verplaatsing van het huidige bedrijf op deze locatie is voor de omgeving een goede zaak. Door een (beperkte) wijzigingsbevoegdheid toe te staan kan men doorgaan op de ingeslagen route en worden de initiatiefnemers niet geconfronteerd met tussentijds gewijzigde spelregels, vertraging en hiermee samenhangende kosten.

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het bij vaststelling van het bestemmingsplan aangenomen amendement.

2.7. Mr. S. Ikiz

Zienswijze

Aan de eigenaar van de woning aan de Sint Victorstraat 49 is op 1 juni 2015 een last onder dwangsom opgelegd, omdat het college van mening is dat krachtens het bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen de woning van cliënt, gelegen aan de Sint Victorstraat 49, dient te gelden als bedrijfswoning en daardoor de voorwaarde geldt dat deze woning enkel bewoond mag worden indien er een relatie bestaat met het naastgelegen bedrijf aan de Sint Victorstraat 47. De nadruk wordt gelegd op de bijzondere omstandigheden in onderhavige zaak, met name de omstandigheid dat de eigenaar in een lastige situatie terecht is gekomen.

Appelland vraagt het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom 2015 Waddinxveen te wijzigen, zodat ter zake het perceel 2656 de bestemming wonen wordt toegekend en/of ter zake de woning aan de Sint Victorstraat 49 de functieaanduiding 'woning' wordt toegekend.

Beantwoording

Het pand heeft in het bestemmingsplan bebouwde kom 2015 de bestemming 'Bedrijf'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2, voor zover deze activiteiten zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Bedrijven van activiteiten in milieucategorie 1 en 2 zijn zondermeer toegestaan, door middel van aanduidingen is aangegeven waar tevens bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of 3.2 zijn toegestaan. Op de locatie St Victorstraat 47/49 geldt een aanduiding voor milieucategorie 3.2.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid worden nieuwe bedrijfswoningen niet mogelijk gemaakt.

Het gemeentelijk beleid, met name de gemeentelijke structuurvisie, gaat uit van het versterken van de economische structuur, zowel door versterking van bestaande werkmilieus als door het bieden van ruimte voor nieuwe bedrijven. Het toestaan van burgerwoningen op bedrijfsperven, versterkt het werkmilieu niet.

Een woonbestemming op deze locatie zou in ieder geval de omliggende bedrijven gelegen op nummer St Victorstraat 37, 47 en 51 beperken. Deze bedrijven mogen op basis van het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2 uitvoeren.

Overige woningen liggen op een afstand van 40 m tot het pand St Victorstraat 47. Dit betekent dat bedrijven in milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 50 m, hierdoor beperkt worden. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn op het perceel echter wel mogelijk. Het betreft hier echter richtafstanden. Mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan van deze afstanden worden afgeweken, waardoor ook bepaalde bedrijven in categorie 3.2 bedrijven hier zich zouden kunnen vestigen.

Op basis hiervan is het niet wenselijk om ter plaatse een woonbestemming op te nemen. Dit betekent een te grote beperking van de omliggende bedrijven. De aanduiding 'bedrijfswoning' blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van de lastige situatie waarin reclamant stelt dat hij terecht is gekomen, wordt opgemerkt dat deze is meegewogen. Deze situatie is echter niet dusdanig dat de gemeente van haar staande beleid afwijkt en dat deze beperkingen voor omliggende bedrijven rechtvaardigt.

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.8. Appellant

Zienswijze

Op de Stationsstraat 61 zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak, bouwhoogtes enz. aangegeven. Het perceel heeft een woonbestemming gekregen. Sinds 1937 is deze locatie in gebruik als bedrijfsgebouw met kantoorruimte. Verzocht wordt om het bouwvlak op de juiste manier aan te geven met als bestemming "gemengd". Verder wordt, ten behoeve van toekomstige nieuwbouw of renovatie van het bestaande gebouw, de bouwhoogtes gelijk te trekken met de omliggende panden, namelijk een bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.

Beantwoording

Op het perceel rust de bestemming Wonen. Hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen een bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Onderhavig pand wordt als bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) bij een woning aangemerkt. In het vigerende bestemmingsplan is Stationsstraat 61 op de zelfde wijze bestemd als bijgebouw bij een woning. Gebleken is dat het bijgebouw vergund is als werkplaats en later een vergunning is verleend voor 'het gedeeltelijk veranderen van een magazijn'.

Het pand ligt aan een relatief rustige woonstraat, waardoor omzetting van de bestemming naar een gemengde bestemming of kantoorbestemming niet in de rede ligt. Er zijn voldoende kantoorlocaties in Waddinxveen waar een kantoor gevestigd kan worden. Ook het vergroten van de goot- en bouwhoogte, gelijk aan omliggende hoofdgebouwen, ligt niet in de rede. Het gebouw is immers gebouwd als bijgebouw. De vergunde situatie dient echter wel te worden gelegaliseerd. Hiertoe wordt het pand voorzien van aanduiding 'opslag' en is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding statische opslag is toegestaan. Het bestaande gebouw is reeds toegestaan op basis van artikel 30.1.

Conclusie

- Opname 'statische opslag' in de bestemmingsregeling in artikel 19.1 onder k.
- Opname definitie 'statische opslag' in begripsbepalingen.
- Aanduiding 'opslag' opnemen ter plaatse van Stationsstraat 61.

2.9. Appellant

Zienswijze

Het perceel Dorpstraat 66 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming woondoeleinden. Het perceel Dorpstraat 53 heeft de bestemming gemengde doeleinden. Het kadastrale perceel Sectie C. nr. 4186 ligt op de hoek van de Dorpstraat en de Polderkade en heeft een zelfstandige onderheide inrit op de Polderkade. Appellant wil op de achterzijde van dit perceel met ontsluiting op de Polderkade een woonhuis

bouwen. De nieuw te bouwen woning sluit stedenbouwkundig goed aan bij de naastgelegen woningen aan de Polderkade.

Door de nieuwbouw is er geen extra parkeeroverlast aangezien er op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te parkeren. Aangezien het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om op het perceel aan de Dorpstraat 53 een woning te kunnen bouwen is ondergetekende bereid om met u in overleg te treden om eventueel deze bouwmogelijkheid tot het bouwen van een woning te laten vervallen in ruil voor de mogelijkheid tot het kunnen bouwen van een woonhuis aan de Polderkade op het perceel Sectie C. nr. 4186. Appellant is van mening dat de te bouwen woning stedenbouwkundig etc. past en dat dit niet op zwaarwegende bezwaren kan stuiten.

Appellant is bereid - indien noodzakelijk en gewenst - hiervoor door deskundigen onderzoek te laten doen.

Zoals aangegeven is ondergetekende ook bereid om de bouwmogelijkheid van een woning aan Dorpstraat 53 te laten vervallen. Per saldo komt er dan geen nieuwe woning bij in de gemeente. De gemeente is nu bezig om het bestemmingsplan te wijzigen, dan is nu het moment om het verzoek in het bestemmingsplan mee te nemen en niet aan te geven dat het een conserverend plan is en dat het uit principe niet wordt meegenomen.

In overweging wordt gegeven om het als wijzigingsbevoegdheid op te nemen en als blijkt dat aan alle benodigde onderzoeken is voldaan de bestemming te bekrachtigen. Verzocht wordt de gewenste bestemming als voornoemd in het ontwerpbestemmingsplan en/of in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Beantwoording

Vooraf wordt aangegeven dat een woning op plaats A niet kan worden ingezet voor een woning op plaats B. Een extra woning realiseren aan de achterzijde van Dorpstraat 66 is niet mogelijk nu er op korte afstand een agrarisch bedrijf bestaat. Tevens betekent dit de doorbreking van de ruimtelijke structuur van het Noordeinde. Ten overvloede wordt aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan het qua functie niet onmogelijk was om een woning te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt een meer conserverende regeling voor nieuwe woningen geschapen. Deze regeling is noodzakelijk nu bij realisatie van een nieuwe woning eerst getoetst dient te worden of op basis van de milieuwetgeving een woning mogelijk is en of het past binnen het gemeentelijke/regionale woningbouwprogramma. In onderhavig bestemmingsplan is in artikel 7.1 aangegeven dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- Wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Of te wel op het perceel Dorpstraat 53 is het -na vaststelling van dit bestemmingsplan- ook qua functie niet mogelijk een extra woning te realiseren.

In reactie op de inspraakreactie is reeds aangegeven dat een woning op het perceel Sectie C. nr. 4186 niet wenselijk wordt geacht. Om die reden is het bestemmingsplan niet gewijzigd. De zienswijze werpt geen ander licht hierop. Bovendien is het verzoek onvoldoende onderbouwd en onderzocht t.a.v. bodem, afstand tot agrarische bedrijvigheid, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc. Tenslotte is het bestemmingsplan bebouwde kom 2015, zoals reeds in de beantwoording van de inspraakreactie is opgemerkt, een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin in principe niet meegenomen.

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Betreft	Constatering	Aanpassing
gasleidingen	- weergave enkele gasleidingen klopt niet	- De oude gasleidingen zijn verwijderd van de verbeelding. De ligging van de nieuwe gasleiding is aangepast.
50 kV-verbindingen	- Er ligt een 50kV-verbinding in de bestemming Water, waar geen nutsvoorzieningen zijn toegelaten. - De gronden ter plaatse van het tracé van de 50 kV- kabelverbindingen zijn niet voorzien van een dubbelbestemming	- Opname nutsvoorziening in de bestemmingsregeling in artikel 18.1 onder h; - Opname van een dubbelbestemming ter bescherming van de leiding; - - Opname van een zone voor de dubbelbestemming op de verbeelding.
perron	- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron' omvat niet de gehele perrons, maar alleen het gebouw	- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - perron' is verwijderd en vervangen door een bouwvlak.
Puttelaan	- Fietsenstalling treinstation in bestemming 'Groen'	- De bestemming Verkeer is op de fietsenstalling gelegd en hiervoor is een bouwhoogte opgenomen in de regels.
Artikel 17 Verkeer - Railverkeer	- 'wegen', 'elektriciteitsvoorzieningen' en 'relaishuizen' ontbreken - kruisingen verduidelijken - bouw van relaishuizen is niet toegelaten	- in artikel 17.1 onder 'met de daarbij behorende:' is opgenomen '- wegen', evenals 'elektriciteitsvoorzieningen, zoals (boven)leiding, transformatoren en relaishuizen'; - In artikel 17.1 onder b is de volgende cursieve tekst toegevoegd: gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, paden en water; - artikel 17. lid 3 toegevoegd, waarbij een afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd t.b.v. de bouw van relaishuizen buiten het bouwvlak:
Stationsstraat 61	- Ter plaats van het pand zijn geen bouwhoogtes opgenomen, daarnaast is het bestemd als Wonen terwijl sprake is van een werkplaats.	- Ter plaatse van het pand is een aanduiding 'opslag' opgenomen. In de regels van de bestemming Wonen is opgenomen dat hier statische opslag van niet gevaarlijke stoffen is toegestaan. Hiertoe is ook een definitie opgenomen van statische opslag.
Noordeinde 65	- De wijzigingsbevoegdheid uit het voorgaande bestemmingsplan is geschrapt	- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van drie woningen conform het bij vaststelling aangenomen amendement.

4. Ambtshalve aanpassingen

Betreft	Constatering	Aanpassing
Heuvelhof 33	verkoop snippergroen	De groenbestemming is gewijzigd naar bestemming Wonen
Oranjelaan 9	hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen	De uitgebreide omgevingsvergunning voor de woning en een groothandel is verwerkt. Daarbij is er voor gekozen het perceel te voorzien van een bestemming Gemengd. Hiermee is ook de te realiseren schoonheidssalon op de benedenverdieping toegestaan.
LPG	LPG-contouren kloppen deels niet.	LPG-contouren zijn aangepast
Kanaaldijk	Binnen de Bedrijfsbestemming ter hoogte van de Kanaaldijk 36-40 is voor een gedeelte de aanduiding PDV opgenomen, dit moet echter aan de noordzijde worden uitgebreid tot aan de verkeersbestemming.	De aanduiding PDV is uitgebreid

Kanaaldijk 36-40	Er is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend, deze moet worden verwerkt.	De goothoogte wordt geschrapt. De bouwhoogte wordt voor een deel van het perceel 10 meter en voor het overige deel 8 meter.
Ringvaart	Aanduiding woonschepenligplaats ontbreekt op verbeelding	Opnemen aanduiding woonschepenligplaats in bestemming Water
aanduiding fitness	Fitnesscentra zijn aangeduid in de bestemming Bedrijf, terwijl ze ook bij recht zijn toegestaan.	De aanduiding fitness is verwijderd.
Speelvoorzieningen	In de bestemmingen groen en verkeer zijn speeltoestellen toegestaan, echter geen speelvoorzieningen	Aan de bestemmingen groen en verkeer is toegevoegd ' /en speelvoorzieningen'
Hekwerken	In artikel 17 zijn hekwerken niet expliciet toegelaten	In art 17 verkeer-railverkeer is opgenomen dat hekwerken zijn toegestaan.
Snippergroen	In de bestemmingen verkeer en groen moet een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden voor wijziging van de functie n.a.v. verkoop snippergroen.	De afwijkingsbevoegdheid die reeds is opgenomen bij Groen wordt ook opgenomen bij Verkeer. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt echter aangepast waarbij de opgenomen regels voor bouwen onder een afwijkingsbevoegdheid van het bouwen vallen en de rest blijft staan bij de afwijking van de gebruiksregels.
Aantal woningen	Nieuwe woningen worden uitgesloten.	Er wordt een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen t.a.v. het verbod om het aantal woningen te laten toenemen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zoals dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van: <ul style="list-style-type: none"> a) het aantal woningen per bouwvlak met maximaal 2 toeneemt; b) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; c) het bebouwingsbeeld; d) er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid; e) parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen erf.
Erkers	Regeling voor erkers wijkt af van het vigerende plan	Aanpassen dat erkers een diepte van 1,5 meter mogen hebben in plaats van afstand tot aan de verkeersbestemming
Wijze van Meten	De definitie van 'inhoud van een bouwwerk' wijkt af van de landelijke standaard SVBP 2012	De definitie is aangepast
Bouwregels Bedrijf	De zin in artikel 4.2.2.b is niet af.	De regel is aangevuld, gelijk aan art 11.2.2 b.
Wijzigingsbevoegdheid Bedrijf	De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6 stelt voorwaarden aan het verwijderen van een aanduiding in de bestemming Bedrijf. Deze voorwaarden zijn niet concreet genoeg.	De voorwaarde "binnen korte termijn" is nader geconcretiseerd en vervangen door "binnen een jaar"
bedrijvenlijst gemengd	Bedrijvenlijst gemengd: hierin zijn per abuis nog enkele vormen van detailhandel opgenomen	Detailhandel schrappen uit de bedrijvenlijst voor Gemengd.
Afwijking B&B in Gemengd	De afwijkingsbevoegdheid om een bed & breakfast te kunnen toestaan mist ten onrechte in de bestemming Gemengd.	De afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd aan de bestemming.
Bouwregels Gemengd	Een afwijkingsbevoegdheid voor het kunnen toestaan van een hogere bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt gemist in de bestemming Bedrijf en de bestemming Gemengd	De afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd aan de bestemmingen.

Bouwregels Gemengd	In de bestemming Gemengd was geen bouwhoogte opgenomen voor bijgebouwen.	Er is een bouwhoogte van 5 meter opgenomen.
Bouwregels Sport	De hoogte van tribunes is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verlaagd	De hoogte is aangepast naar 15 meter.
Bouwregels Tuin	In de bestemming Tuin zijn ruime bouw mogelijkheden opgenomen.	De bouw mogelijkheden in de bestemming Tuin zijn beperkt tot de bestaande gebouwen.
Toelichting	<p>In de toelichting ontbreekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een beschrijving van het verbod binnen wonen om het aantal woningen te laten toenemen. Bij een motivering dienen de ruimtelijke gronden te worden aangegeven; - motivering waarom binnen de kantoorbestemming de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor maatschappelijke functies; - de motivering waarom 'sport' mogelijk is op bedrijventerreinen. 	De toelichting is op deze onderdelen aangepast