

Zoeterwoude

Rijndijk

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

063800.14588.00

projectleider:

mw. ir. M.C. Koot /
mw. mr. C.T. Ploeger

planstatus

datum:

16-08-2011

opdrachtgever:

gemeente Zoeterwoude

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
3. Ambtshalve aanpassingen	13

Het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk heeft met ingang van 18 februari 2011 6 weken ter inzage gelegen tot en met 31 maart 2011. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan de overlegpartners van de gemeente verzonden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van 6 weken hebben 8 belanghebbenden een zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het vastgestelde bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

2. Zienswijzen

5

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- indiener 1, wonende te locatie A;
- indiener 2, wonende te locatie B;
- indiener 3, wonende te locatie C;
- indiener 4, wonende te locatie D;
- indiener 5, wonende te locatie D;
- indiener 6, wonende te locatie E;
- indiener 7, wonende te locatie F;
- indiener 8, wonende te locatie G.

Indiener 1

Samenvatting

Indiener geeft aan dat een deel van de woning buiten het bouwvlak is gehouden, anders dan bij een naburig perceel. Verder is de weergegeven goothoogte van 3 m te laag, in werkelijkheid is deze 3,6 m.

Tot slot geeft indiener te kennen plannen te hebben voor vervanging van de bestaande schuur en het realiseren van een carport op de erfgrens. Indiener vraagt zich af of deze binnen de regeling van het bestemmingsplan realiseerbaar zijn.

Antwoord

De goothoogte zal op de verbeelding worden aangepast tot 4 m.

De regeling voor het bouwen binnen de bestemming Woning is zo opgezet dat in principe alleen het hoofdgebouw binnen het bouwvlak is opgenomen en erfbebouwing daarbuiten.

In een aantal gevallen past de bestaande situatie niet binnen de erfbebouwingsregeling omdat er reeds meer erfbebouwing aanwezig is dan de 40 m². Om deze aanwezige bebouwing toch binnen het bestemmingsplan te regelen, wordt in die gevallen het bouwvlak zodanig uitgebreid ter plaatse van de aanwezige aan- en uitbouwen, dat de bebouwing buiten het bouwvlak binnen de erfbebouwingsregeling past. Dat is in dit geval ook gebeurd. Omdat in deze situatie al meer erfbebouwing aanwezig is dan volgens het bestemmingsplan zou mogen, is het niet de bedoeling dat dit nog verder wordt uitgebreid met een grotere schuur en een carport.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de goothoogte op de verbeelding tot 4 m.

Indiener 2

Samenvatting

Indiener constateert een discrepantie tussen de op de verbeelding ingetekende bouwhoogtes voor Hoogh Swieten en de hoogtes zoals aangegeven in het raadsbesluit 10/107. Indiener ver-

zoekt dit te corrigeren of te overwegen de bestaande bouwhoogtes vermeerderd met maximaal 10 cm op te nemen.

Antwoord

De ingetekende bouwhoogtes zijn nogmaals gecheckt met de bouwvergunning. Hierbij zijn inderdaad verschillen geconstateerd. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogtes.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bouwhoogtes van Hoogh Swieten op de verbeelding.

Indiener 3

Samenvatting

Indiener uit zorg over de constatering dat de kleinschalige woongebieden Antoniusstraat en Rijnstraat nu weliswaar als zodanig zijn opgenomen in de stukken, maar dat in het kader van de beoordeling van bedrijven en milieuzonering toch de typering functiemenging wordt gehanteerd. Indiener maakt hiertegen bezwaar omdat hiermee niet uit te sluiten is dat bescherming van de woonwijk door het geven van zoveel ruimte in het gedrang komt.

Indiener vraagt uitleg over de verwijzingen naar de VNG-uitgave.

In de samenvatting van de ruimtelijke en functionele analyse en de gebiedsvisie zouden de Antoniusstraat en de Rijnstraat voor de duidelijkheid specifiek moeten worden benoemd als kleinschalig woongebied.

Verder dient te worden opgenomen dat de woonwijk grenst aan de geluidszone van industrieterrein Oosthoek.

Antwoord

Bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan ter plaatse van percelen die een bedrijfsbestemming hebben. In dit geval is er sprake van één perceel met een bedrijfsbestemming. Op dit perceel is reeds lange tijd een bedrijf aanwezig. Behalve dit bestaande bedrijf, biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor nieuwe bedrijven. De milieuzonering die voor dit ene bedrijf in dit bestemmingsplan wordt toegepast, is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' omdat het is gesitueerd in dat deel van het bestemmingsplangebied dat specifiek is benoemd als gebied met functiemenging. Dit bedrijf valt onder bedrijfscategorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Bedrijven van deze categorie zijn in een gebied met functiemenging direct naast woningen toelaatbaar. In een gebied dat is getypeerd als rustige woonwijk, zoals de Antoniusstraat en de Rijnstraat, geldt voor dergelijke bedrijven een afstand van ten minste 30 m tot woningen. De betreffende bedrijfsbestemming is echter op circa 500 m afstand van insprekers woning gesitueerd, Inspreker hoeft daarom niet te vrezen voor onaanvaardbare milieuhinder. De tekst in de paragraaf Bedrijven en milieuhinder zal verder worden verduidelijkt.

De verwijzingen in bijlage 3 bij de toelichting naar de VNG-uitgave hebben betrekking op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze uitgave vormt de basis voor de in dit bestemmingsplan toegepaste systematiek voor de beoordeling van de aanwezige bedrijven en de milieuzonering. Het is niet gebruikelijk dergelijke algemene achtergronddocumentatie bij het bestemmingsplan op te nemen.

In de samenvatting van de ruimtelijke en functionele analyse en de gebiedsvisie worden de Antoniusstraat en de Rijnstraat voor de duidelijkheid specifiek benoemd en in de paragraaf Bedrijven en milieuhinder worden deze kleinschalige woongebieden expliciet als rustige woonwijk gekwalificeerd.

De geluidszone van Oosthoek is reeds opgenomen in paragraaf 6.2 Industrielawaai van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting in paragraaf 2.2. en 2.3; de Antoniusstraat en de Rijnstraat worden met naam genoemd, en in paragraaf 6.1: toepassing milieuzonering verder verduidelijkt.

Indiener 4*Samenvatting*

1. Indiener is van mening dat eerst de Structuurvisie voor het plangebied afgerond zou moeten worden alvorens het bestemmingsplan op te stellen, zodat de visie in het bestemmingsplan kan worden vertaald.
2. Aandacht wordt gevraagd voor behoud van doorzichten op de Oude Rijn. Deze worden in verschillende beleidsdocumenten als belangrijke kwaliteit genoemd. Het argument dat de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen zijn verruimd neemt niet weg dat niet in strijd met het bestemmingsplan mag worden gebouwd.
3. Vanaf het water en de Leiderdorpse zijde hiervan is zicht op de achterzijden van de woningen mogelijk. Deze zou als voorzijde moeten worden aangemerkt om vergunningvrij bouwen hierin te perken.
4. Het aanscherpen van de bebouwingshoogte bij Hoogh Swieten is een belangrijke verbetering. Indiener constateert echter dat dit niet geheel correct is gebeurd.
5. Voor de locatie Hoogh Swieten moet een maximum aantal te realiseren woningen worden opgenomen.
6. Indiener blijft van mening dat Hoogh Swieten niet past bij de omringende bebouwing door zijn hoogte, geringe afstand tot het water en afwijkende rooilijn aan de Rijndijk. De raad zou zich nogmaals moeten beraden op de wenselijkheid van het plan in deze vorm.

Antwoord

1. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in het plangebied goed te regelen. Met het opstellen van dit plan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen (jonger dan 10 jaar). De structuurvisie heeft een ander doel; deze geeft een visie op de toekomst van het gebied. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze visie en kunnen daarna via een eigen (bestemmingsplan)procedure mogelijk worden gemaakt.
2. De in de diverse beleidsdocumenten genoemde doorzichten betreffen vooral de ruime doorzichten die met name buiten het plangebied zijn gelegen. Binnen het plangebied zijn enkele kleinere doorzichten aanwezig. Waar mogelijk en reëel zijn deze bestaande doorzichten binnen het plangebied reeds in het bestemmingsplan veiliggesteld. Ter plaatse van Hoogh Swieten wordt zelfs een doorzicht toegevoegd. Volgens de nieuwe wetgeving mag onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij worden gebouwd, zelfs als dit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2 bijlage II Bor (Besluit omgevingsrecht)). In andere gevallen zou het opnemen van doorzichten beperking betekenen van de mogelijkheden voor de situering van erfbebouwing voor particulieren in het betreffende gebied waar elders geen sprake van is. Dit heeft rechtsongelijkheid tot gevolg. Het opnemen van meer doorzichten is daarom niet reëel.
3. Met de nieuwe regelgeving is het niet mogelijk twee zijden als voorzijde aan te merken. Van oudsher staat de bebouwing aan de Rijndijk met de voorzijde naar de weg, wat als consequentie heeft dat de achterzijde naar het water is gekeerd. Door het opnemen van een strook met de bestemming Tuin aan de waterkant wordt deze wel zoveel mogelijk vrij gehouden van bebouwing.
4. De ingetekende bouwhoogtes zijn nogmaals gecheckt met de bouwvergunning. Hierbij zijn inderdaad verschillen geconstateerd. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogtes.

5. In lijn met de geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie wordt geen maximum aantal woningen opgenomen in het bestemmingsplan. Het maximumvolume is al vastgelegd in het plan en de mogelijkheid om eventueel meer sociale appartementen te realiseren binnen dit volume wordt bewust opengehouden. Als hierdoor wordt afgeweken van de verleende bouwvergunning zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. In deze vergunningsprocedure zal opnieuw toetsing plaatsvinden van bijvoorbeeld verkeer en parkeren.
6. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. Dit betekent dat hier in planologische zin een bestaande situatie is bestemd, conform de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bouwhoogtes van Hoogh Swieten op de verbeelding.

Indiener 5

Samenvatting

Indiener is teleurgesteld in de beantwoording van de inspraakreactie waarbij niet inhoudelijk is ingegaan op de in deze inspraakreactie genoemde punten.

1. De bouwhoogte op de verbeelding klopt niet en er zou een maximum aantal woningen moeten worden opgenomen voor Hoogh Swieten.
2. Indiener verzoekt in de artikelen 19, 23 en 24 op te nemen dat voor Hoogh Swieten geen mogelijkheden bestaan voor overschrijding van de hoogte, oppervlakte etc. Ook het plaatsen van (schotel)antennes zou niet mogen worden toegestaan.
3. De structuurvisie voor het plan is nog niet klaar maar de procedure van het bestemmingsplan loopt al. Indiener vraagt de bestemmingsplanprocedure stil te leggen tot de structuurvisie op zorgvuldige wijze is afgerond.
4. De hoogte en maten van Hoogh Swieten doen de omgeving geweld aan en verstoren het evenwicht met de Leiderdorpse zijde.
5. In het rapport Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone/Transformatievisie is de richtlijn opgenomen van 7 m openbare ruimte tussen de oude Rijn en de bebouwing. Indiener zou de gemeente willen houden aan deze richtlijn.
6. Indiener pleit voor het opnemen van de Rijnzijde als 'mooie kant'.
7. Indiener is van mening dat het opnemen van Hoogh Swieten in het ontwerpbestemmingsplan niet past en ongewenst is. De raad en de projectontwikkelaar zouden zich nogmaals moeten beraden op wat mogelijk is, wat nodig is, wat past maar vooral wat evenwicht brengt.

Antwoord

De genoemde punten worden in deze zienswijze herhaald. Hieronder wordt per punt een reactie gegeven op de zienswijze.

1. De ingetekende bouwhoogtes zijn nogmaals gecheckt met de bouwvergunning. Hierbij zijn inderdaad verschillen geconstateerd. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogtes. In lijn met de geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie wordt geen maximum aantal woningen opgenomen in het bestemmingsplan. Het maximumvolume is al vastgelegd in het plan en de mogelijkheid om eventueel meer sociale appartementen te realiseren binnen dit volume wordt bewust opengehouden. Als hierdoor wordt afgeweken van de verleende bouwvergunning zal een nieuwe bouwvergunning moeten worden aangevraagd. In deze vergunningprocedure zal opnieuw toetsing plaatsvinden van bijvoorbeeld verkeer en parkeren.
2. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. Hierdoor is in planologische zin sprake van een bestaande situatie die is vastgelegd in het bestemmings-

- plan. Afwijken van de algemene regels die in deze situatie voor het gehele plangebied gelden is dan ook niet aan de orde.
3. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in het plangebied goed te regelen. Met het opstellen van dit plan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen (jonger dan 10 jaar). De structuurvisie heeft een ander doel; deze geeft een visie op de toekomst van het gebied. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze visie en kunnen daarna via een eigen (bestemmingsplan)procedure mogelijk worden gemaakt.
 4. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. De afweging over de vormgeving en de maatvoering van het bouwplan heeft in dit kader plaatsgevonden. In planologische zin is hier sprake van een bestaande situatie die, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan is vastgelegd in het bestemmingsplan.
 5. Genoemde richtlijn geldt voor de gehele Oude Rijnzone en is bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij de eerste 7 m vanuit de oeverlijn niet worden uitgegeven doch worden ontwikkeld ten behoeve van de openbaarheid van de oevers c.q. waar mogelijk herstel van het jaagpad. In dit bestemmingsplan zijn de gronden die grenzen aan de Oude Rijn al in particulier eigendom. Het is in een consoliderend bestemmingsplan als dit niet aan de orde om hier aan te tornen.
 6. Met de nieuwe regelgeving is het niet mogelijk twee zijden als voorzijde aan te merken. Van oudsher staat de bebouwing aan de Rijndijk met de voorzijde naar de weg, wat als consequentie heeft dat de achterzijde naar het water is gekeerd. Door het opnemen van een strook met de bestemming Tuin aan de waterkant aan de achterzijde, wordt deze wel zoveel mogelijk vrij gehouden van bebouwing.
 7. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. Dit betekent dat hier in planologische zin een bestaande situatie is bestemd, conform de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bouwhoogtes van Hoogh Swieten op de verbeelding.

Indiener 6

Samenvatting

1. De bouwhoogten zijn niet conform de verleende bouwvergunning.
2. Indiener stelt voor een maximum aantal woningen van 70 op te nemen om verdichting en wildgroei te voorkomen.
3. Indiener geeft aan dat de Archeologische Werkgroep Rijnstreek kan worden benaderd voor (kosteloos) archeologisch onderzoek op kleine locaties. Indiener verzoekt dit in de regels op te nemen. Verder verzoekt indiener om het gebied met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie uit te breiden met Hoogh Swieten.
4. Indiener verzoekt in de artikelen 19, 23 en 24 op te nemen dat voor Hoogh Swieten geen mogelijkheden bestaan voor overschrijding van de hoogte, oppervlakte etc. Ook het plaatsen van (schotel)antennes zou niet mogen worden toegestaan.
5. Indiener verwijst naar een aantal algemene passages in de toelichting met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de zone aan de Oude Rijn. Deze acht indiener niet compleet en in strijd met het opnemen van Hoogh Swieten in het bestemmingsplan. Ook de economische uitvoerbaarheid van Hoogh Swieten is nog onvoldoende aangetoond.
6. In de bijlagen worden een lijst met beeldbepalende panden en een verwijzing naar het rapport van de Monumentencommissie gemist.
7. Indiener verzoekt eerst de structuurvisie af te ronden alvorens het bestemmingsplan aan te passen.

8. Indiener verzoekt in de regels de mogelijkheid tot hergebruik van historische panden op alle locaties op te nemen.
9. Indiener vraagt aandacht voor de relatie en het evenwicht tussen de oevers van de Oude Rijn dat verstoord wordt door het mogelijk maken van Hoogh Swieten.
10. Indiener vraagt aandacht voor de rivierzijde als zichtzijde, die representatief is. Indiener verzoekt hiervoor regels voor Welstand op te nemen.
11. Indiener spreekt zorg uit over de uitvoering van het plan Hoogh Swieten wanneer dit anders wordt dan nu is vergund.
12. Indiener vraagt de eerder ingediende inspraakreactie als ingelast in deze zienswijze te beschouwen.

Antwoord

1. De ingetekende bouwhoogtes zijn nogmaals gecheckt met de bouwvergunning. Hierbij zijn inderdaad verschillen geconstateerd. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogtes.
2. In lijn met de geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie wordt geen maximum aantal woningen opgenomen in het bestemmingsplan. Het maximumvolume is al vastgelegd in het plan en hiermee wordt verdichting en wildgroei van bebouwing voorkomen. De mogelijkheid om eventueel meer sociale appartementen te realiseren binnen dit volume wordt bewust opengehouden. Als hierdoor wordt afgeweken van de verleende bouwvergunning zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. In deze vergunningsprocedure zal opnieuw toetsing plaatsvinden van bijvoorbeeld verkeer en parkeren.
3. Een verwijzing naar een uitvoerende instantie hoort niet thuis in een juridisch plan en kan dan ook niet worden opgenomen in de regels. Wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is, kan de gemeente de initiatiefnemer verwijzen naar de betreffende instanties. Voor Hoogh Swieten is archeologisch onderzoek uitgevoerd wat heeft geleid tot de conclusie dat begeleiding nodig is bij de uitvoering. Dit is bij de vergunningverlening vastgelegd. Om deze reden is het niet noodzakelijk en onnodig beperkend om de dubbelbestemming Waarde - Archeologie uit te breiden.
4. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. Hierdoor is in planologische zin sprake van een bestaande situatie die is vastgelegd in het bestemmingsplan. Afwijken van de algemene regels die in deze situatie voor het gehele plangebied gelden is dan ook niet aan de orde.
5. De genoemde teksten in het bestemmingsplan betreffen samenvattingen en algemene beschrijvingen die betrekking hebben op het gehele plangebied. Deze zijn niet zonder meer door te vertalen naar één locatie binnen dit gebied. Voor de locatie Hoogh Swieten is reeds in het bouwvergunningstraject een afweging gemaakt van de verschillende aspecten en belangen, ook de economische uitvoerbaarheid is in dit spoor meegenomen. In planologische zin is met deze bouwvergunning een bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen.
6. Alleen panden die zijn aangewezen als beschermd monument zijn in het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 1 bij de toelichting). Beeldbepalende panden zijn met name voor de welstandstoets relevant. In de Welstandsnota zijn lijsten van beeldbepalende panden opgenomen. De monumentencommissie heeft deze panden voorgedragen voor aanwijzing als gemeentelijk monument door het college van burgemeester en wethouders. In de door indiener bedoelde notitie 'Monumenten en Beleid in Zoeterwoude' d.d. 14 januari 2008 vraagt de monumentencommissie meer aandacht voor de kwetsbaarheid van monumenten en haar omgeving en worden voorstellen gedaan voor aanwijzing van objecten en ensembles. Dit rapport is verwerkt in het Beleidskader Cultureel Erfgoed dat door de raad op 25 november 2010 is vastgesteld. In deze nota wordt het te voeren kader voor het monumentenbeleid van de gemeente weergegeven, van waar-

uit voorstellen worden gedaan voor het gemeentelijke monumentenbeleid. De panden Hoge Rijndijk 129 (regthuys en koetshuis) en Hoge Rijndijk 131 (smederij), die in de nota van de monumentencommissie worden genoemd, zijn daarbij uitgesloten, omdat het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 22 juli 2008 heeft besloten om deze objecten niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Door de uitspraak in beroep van de rechtbank d.d. 3 februari 2010 is het besluit van de gemeente om deze objecten niet aan te wijzen als gemeentelijk monument onherroepelijk geworden. Een verwijzing naar het rapport van de monumentencommissie is derhalve niet relevant.

7. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in het plangebied goed te regelen. Met het opstellen van dit plan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen (jonger dan 10 jaar). De structuurvisie heeft een ander doel; deze geeft een visie op de toekomst van het gebied. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze visie en kunnen daarna via een eigen (bestemmingsplan)procedure worden mogelijk gemaakt.
8. Dit bestemmingsplan is gericht op het regelen van de bestaande situatie in planologische zin. Dit betreft zowel de bebouwing als het gebruik. Voor Hoogh Swieten is de onherroepelijke bouwvergunning de bestaande situatie in planologische zin. Ander gebruik dan het bestaande zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld en kan daarom niet in zijn algemeenheid in de regels worden opgenomen.
9. De bouwvergunning voor Hoogh Swieten is inmiddels onherroepelijk. De afweging over de vormgeving en de maatvoering van het bouwplan heeft in dit kader plaatsgevonden. In planologische zin is hier sprake van een bestaande situatie die, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, is vastgelegd in het bestemmingsplan.
10. Met de nieuwe regelgeving is het niet mogelijk twee zijden als voorzijde aan te merken. Van oudsher staat de bebouwing aan de Rijndijk met de voorzijde naar de weg, wat als consequentie heeft dat de achterzijde naar het water is gekeerd. In het bestemmingsplan is wel een tuinstrook aan de waterkant opgenomen om deze zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Welstandregels horen overigens niet in het bestemmingsplan thuis maar in de Welstandsnota.
11. In dit bestemmingsplan is de vergunde situatie vastgelegd. Indien wordt afgeweken van deze vergunning zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. In dat kader zal een nieuwe afweging worden gemaakt op basis van de eerder geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie.
12. De in de inspraakreactie genoemde punten worden in de zienswijze herhaald. Deze punten zijn hierboven reeds beantwoord.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bouwhoogtes van Hoogh Swieten op de verbeelding.

Indiener 7

Samenvatting

Indiener concludeert dat het eerder uitgebracht advies grotendeels is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener adviseert het bestemmingsplan nog aan te passen op de volgende punten:

- bedrijven en milieuzonering: maximale geurconcentratie afvalwaterzuivering;
- geluid: definitie geluidshinderlijke inrichtingen actualiseren;
- luchtkwaliteit: actualiseren tekst;
- externe veiligheid: tekst met betrekking tot Heineken en A4.

Tekstvoorstellen zijn bij de zienswijze gevoegd.

Antwoord

De tekstvoorstellen en overige opmerkingen worden verwerkt in het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het onderzoekshoofdstuk in de toelichting en aanpassing van de definitie voor geluidshinderlijke inrichtingen in artikel 1 van de regels.

Indiener 8

Samenvatting

Indiener verzoekt de watertransportleidingen binnen het plangebied op te nemen op de verbeelding en in de toelichting.

Antwoord

Alleen planologisch relevante waterleidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat de leidingen met een diameter van meer dan 500 mm en de regionale leidingen worden opgenomen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting. Binnen het plangebied is dat alleen de watertransportleiding langs de Burgemeester Smeetsweg.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan met betrekking tot de planologisch relevante watertransportleiding.

3. Ambtshalve aanpassingen

13

1. Artikel 13.2 sub b: 'in aanvulling op' is geschrapt.
2. Artikel 14.2.1.d sub 1: gekoppelde dakkapel op 2-onder-1-kappers is mogelijk gemaakt (toegevoegd is: 'met dien verstande dat op twee-onder-een-kapwoningen een gekoppelde dakkapel mag worden gebouwd').
3. Artikel 14.2.1.d sub 2: bouwhoogte van een dakkapel wordt aangepast op vergunningvrije bouwwerken (Bor): 1,75 m.
4. Artikel 14.3 sub c. ; 'wonen' is vervangen door 'bewoning'.
5. Artikel 17.2 sub b: PM is ingevuld; 3 m.
6. Bij alle bouwregels: verwezen wordt naar 20.2 in plaats van naar 18.2.
7. Hoge Rijndijk 24: bestemmingsvlak Wonen is met circa 1 m² uitgebreid conform de bestaande situatie.
8. Ommedijkseweg 1: bouwvlak is verkleind (erfbebouwing was opgenomen binnen bouwvlak).
9. Toelichting pagina 18, onderdeel Voor- en achterkantenbenadering, is in nieuwe kader van Besluit omgevingsrecht geplaatst.
10. Toelichting pagina 21, onderdeel Bouwregels is aangepast.
11. Toelichting pagina 37, onderdeel Wonen: laatste 2 zinnen vervangen door 'Voor deze 35 woningen wordt gewerkt aan een plan met een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw. Anno 2011 is het onderdeel renovatie afgerond (12 woningen)'.

