

## **Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Boterdorp, Berkelseweg 17”**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inspraak</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	5
<b>Hoofdstuk 2 Overleg</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	6
2.3 Eindconclusie overleg	8
<b>Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen</b>	<b>9</b>
3.1 Inleiding	9
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	9

## 1. INSPRAAK

### 1.1 Inleiding

Het voorontwerpwijzigingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2016 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In § 1.4 wordt de eindconclusie van de inspraak weergegeven.

### 1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 4 juni 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 5 juni 2018 het voorontwerpwijzigingsplan vier weken ter inzage lag op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpwijzigingsplan in te dienen.

### 1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.20206)**  
Brief d.d. 18 juni 2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

#### *Samenvatting*

Inspreker is direct omwonende van het plangebied en leest in de duurzaamheidsparagraaf dat de woningen uitgevoerd worden met een warmtepompsysteem. Inspreker geeft aan dat warmtepompsystemen geluidsoverlast kunnen veroorzaken, waarbij naar enkele publicaties wordt verwezen. In paragraaf 7.4, die over geluid gaat leest inspreker hier echter niets over en vraagt hoe deze mogelijke overlast kan worden voorkomen.

#### *Reactie*

De warmtepompsystemen van de woningen moeten voldoen aan de vanuit overheidswege gestelde normen, waaronder geluid. Zo is in artikel 3.8 van het Bouwbesluit 2012 bepaald dat een installatie een karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB mag veroorzaken in een verblijfsgebied op een aangrenzend perceel. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze norm. Mochten de installaties desondanks de voorgeschreven geluidsnorm overschrijden, dan kan de gemeente hier tegen optreden.

Overigens gaat het in paragraaf 7.4 over geluid (en normering) van bronnen die in de Wet geluidshinder zijn opgenomen, zoals weg- en railverkeerslawaai. De geluidsnormen voor warmtepomp-

systemen zijn geregeld in het bouwbesluit, waaraan wordt getoetst bij de bouwaanvraag en niet in een ruimtelijk plan, zoals dit wijzigingsplan.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerp wijzigingsplan.

## **2. Inspreker 2 (I18.20278)**

Brief d.d. 22 juni 2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

### *Samenvatting*

Inspreker maakt bewaar tegen het voorontwerp wijzigingsplan en met name tegen § 1.4 (abusievelijk artikel 1.4 genoemd) van het plan. In deze paragraaf wordt aangegeven dat bij het uiteindelijke bouwplan wordt afgeweken van het kaartfragment uit het moederplan op basis van artikel 24 lid 1b waarbij een deel van de bebouwingsvlakken wordt overschreden. Door toepassing van dit artikel 24 lid 1b wordt inspreker onevenredig zwaar benadeeld. Doordat het appartementencomplex dan ook voor de voorgevel van inspreker komt te staan, waardoor inspreker zowel aan de achter- als aan de voorzijde uitkijkt op het gebouw en er tevens sprake is van aanzienlijk minder lichtinval in de keuken.

Inspreker verzoekt het college dan ook deze wijzigingsbevoegdheid niet toe te passen voor het gedeelte van het bebouwingsvlak dat aan zijn woning grenst, omdat inspreker ernstig in zijn woongenot wordt beperkt. Inspreker vreest voor een hogere waardevermindering dan nu voor zijn woning. Inspreker geeft ook aan dat door het niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de appartementen in dat deel van het gebouw nog steeds even groot blijven dan de andere appartementen in het gebouw.

Daarnaast wil inspreker dat de ondergrens van de leibomen van 2 m, conform eerdere afspraken, in het inrichtingsplan, dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, opgenomen wordt.

Tenslotte geeft inspreker aan dat hij ondanks de afgenomen privacy en zonuren zich verder wel kan vinden in het plan.

### *Reactie*

De wijzigingsbevoegdheid artikel 24 lid 1b uit het moederplan is ook toegepast om het bouwvlak verder van bestaande woningen richting Maria Enzersdorflaan te schuiven, waardoor onder meer inspreker bevoordeeld wordt ten opzichte van de bebouwingsvlakken die in het kaartfragment uit het moederplan zijn opgenomen. Hoewel er ten opzichte van de oorspronkelijke (planologische) situatie sprake zal zijn van een vermindering van lichtinval in onder meer de keuken, zal deze niet zover afnemen dat deze onder het wettelijk minimum komt, mede gezien de stand van de zon. Ook zal het zicht vanaf de voorzijde van de woning van inspreker op het gebouw zich tot een minimum beperken, aangezien vanuit het raam in de voorgevel het gebouw slechts uit een zeer beperkte hoek waarneembaar is.

Tevens vervult het betreffende deel van het bouwvlak ook een essentiële functie voor het gebouw bij de inpassing in de omgeving. Het bouwdeel maakt het technisch mogelijk om de kapconstructie door te trekken tot over de galerijen van het gebouw en vormt een beëindiging van de galerijen waardoor deze eigenlijk inpandig zijn en daarmee minder opvallen. Het appartementengebouw krijgt daardoor een wat ingetogener karakter en sluit daardoor beter aan bij de omgeving.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat inspreker niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad en handhaven dan ook het bebouwingsvlak uit het voorontwerp wijzigingsplan.

Indien inspreker denkt dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, dan kan hij nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek voor tegemoetkoming van planschade bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

In het inrichtingsplan zal, conform de eerder gemaakte afspraken, de ondergrens van 2 m voor de leibomen worden vastgelegd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het inrichtingsplan, dat als bijlage 3 bij de regels van het voorontwerp wijzigingsplan is gevoegd, waarbij de ondergrens van 2 m voor de leibomen wordt vastgelegd.

### **3. Inspreker 3 (I18.21003)**

Brief d.d. 29 juni 2018

#### *Samenvatting*

Het bezwaar van inspreker tegen het voorontwerp wijzigingsplan is drieledig.

Allereerst is inspreker niet uitgenodigd door de ontwikkelaar op de bewonersbijeenkomst, ondanks het feit dat inspreker direct omwonende is en daar eerder zelf om heeft verzocht bij de ontwikkelaar.

Ten tweede voert inspreker aan dat er in het voorontwerpplan geen rekening gehouden wordt met zijn privacy; vanuit de appartementen is direct zicht op de slaapkamer van inspreker. De geboden oplossing, een rij leibomen, geeft onvoldoende zekerheid.

Tot slot ontnemt het appartementencomplex inspreker zicht waardoor inspreker waardevermindering van zijn huis verwacht.

#### *Reactie*

Wij betreuren het dat inspreker niet uitgenodigd is voor de bewonersbijeenkomst die door de ontwikkelaar is georganiseerd. Overigens had deze bijeenkomst een informatief karakter waarop het voorlopig ontwerp van het bouwplan is gepresenteerd. Er was nog geen gelegenheid tot (formele) inspraak op het bouwplan en ook het wijzigingsplan was toen nog niet bekend. Wij constateren dat inspreker nu de mogelijkheid om in te spreken er wel is, hiervan kennis heeft genomen en ook gebruik van heeft gemaakt.

Wij zijn van mening dat de privacy en het zicht van inspreker niet onaanvaardbaar geschaad wordt, aangezien de afstand tussen de appartementen en de woning/slaapkamer van inspreker aanzienlijk is, zeker voor binnen de bebouwde kom, namelijk circa 45 m. De rij leibomen is niet bedoeld als oplossing voor de vermeende privacy vermindering van inspreker, maar bedoeld voor bescherming van de privacy van de achtertuinen van de woningen die grenzen aan het plangebied. Indien inspreker denkt dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, dan kan hij nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek voor tegemoetkoming van planschade bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerp wijzigingsplan.

#### 1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van bijlage 3 bij de regels van het voorontwerpwijzigingsplan door hierin de ondergrens van 2 m voor de leibomen vast te leggen.

## 2. OVERLEGREACTIES

### 2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpwijzigingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier op 29 mei 2018 benaderd met het verzoek uiterlijk 29 juni 2018 te reageren:

- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

### 2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

#### 1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
E-mail d.d. 29 mei 2018, I18.17941

#### *Samenvatting*

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpwijzigingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

#### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

#### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

**2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**

Postbus 4059

3006 AB Rotterdam

Brief d.d. 4 juni 2018, I18.18677

*Samenvatting*

Het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

**3. DCMR Milieudienst Rijnmond**

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 11 juli 2018, I18.21865

*Samenvatting*

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten kan worden ingestemd met de toelichting op het voorontwerpwijzigingsplan “Boterdorp, Berkelseweg 17”.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan.

**4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 4 juni 2018, I18.18634

*Samenvatting*

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan.



**5. Dunea**

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 30 mei 2018, I18.17952

*Samenvatting*

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan.

**6. N.V. Nederlandse Gasunie**

Postbus 444

2740 AK Waddinxveen

E-mail d.d. 4 juni 2018, I18.18656

*Samenvatting*

Op grond van de toetsing aan het huidige externe veiligheidsbeleid komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

**2.3 Eindconclusie overleg**

De overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

### **3. Staat van wijzigingen**

#### **3.1 Inleiding**

Een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpwijzigingsplan leidt tot onderstaande ambtshalve wijziging.

#### **3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering**

##### **1. *Wijziging***

De afwijking van de Algemene gebruiksregels voor Bed & Breakfast, artikel 8.8.2, wordt verwijderd uit de regels.

##### ***Motivering***

De woningtypologie op de locatie, maximaal 3 maisonnettes en maximaal 12 appartementen, is niet geschikt voor Bed & Breakfast. Daarom is de regeling om voor Bed & Breakfast af te wijken van de Algemene gebruiksregels geschrapt.