

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen  
uitwerkings- en wijzigingsplan  
“Meerpolder 2012, Vrije kavels Meerweg”**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1 Zienswijzen</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	10
<b>Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	11

## 1. ZIENSWIJZEN

### 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een uitwerkings- en wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het uitwerkings- en wijzigingsplan wordt overgegaan (par. 1.3), en een eindconclusie (par. 1.4).

### 1.2 Procedure

In het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 4 juni 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 5 juni 2018 het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan “Meerpolder 2012, Vrije kavels Meerweg” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan in te dienen.

### 1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **mr. J.G.M. Roijers namens reclamanten 1**  
De Bok Roijers Gasseling advocaten  
Postbus 21548  
3001 AM Rotterdam  
Brief d.d. 12 juli 2018 (I18.22008)

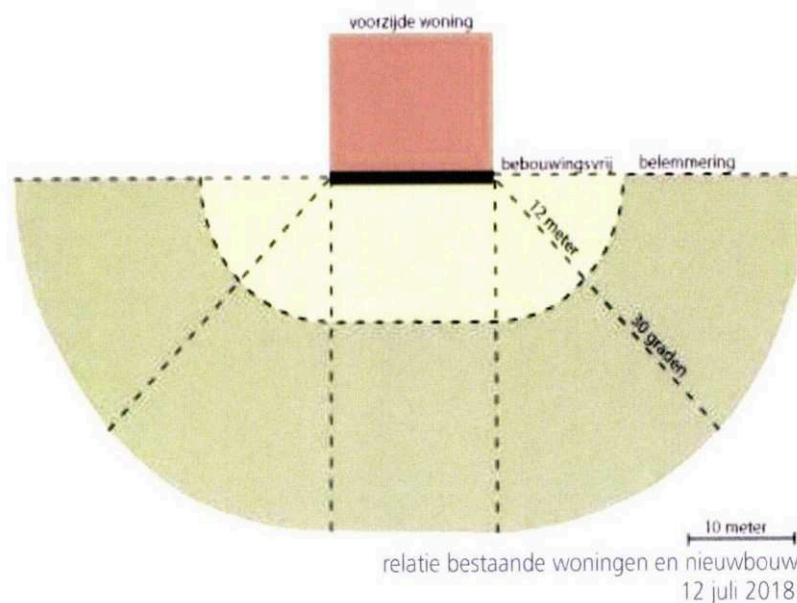
De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

#### *Samenvatting*

De zienswijze van reclamanten 1 bestaat uit drie onderdelen.

1. Bezwaar tegen een bouwvlak volgens de verbeelding (abusievelijk plankaart genoemd).  
De gemeente geeft een verkeerde uitleg aan de bepaling van artikel 7.2.1 van het ontwerpplan. Ten onrechte wordt daarbij aangenomen dat de bebouwingsvrije zone alleen gelegen zou zijn loodrecht achter de achtergevel van het woonhuis van reclamanten. Om de navolgende redenen is die uitleg een onjuiste toepassing van artikel 7.2.1. van het ontwerpplan:
  - a. Blijkens de tekst van artikel 7.2.1 bevindt de bebouwingsvrije zone zich aan “de achterzijde van de bestaande woning aan de Meerweg 36”. Die achterzijde bevindt zich (zowel naar normaal spraakgebruik als op basis van de definitie van “achterafgebied” (bedoeld wordt “achtererfgebied”) in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) niet alleen loodrecht achter de achtergevel van reclamanten, maar minstens over de volledige breedte van het perceel van reclamanten vanaf de zowel in westelijke als oostelijke richting denkbeeldig doorgetrokken achtergevellijn.

- b. De in artikel 7.2.1. beschreven bebouwingsvrije zone kwalificeert als een afstand tussen bouwwerken onderling. Op grond van artikel 1 van het ontwerpplan juncto artikel 2 van het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” dient de afstand tussen bouwwerken onderling te worden bepaald “waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen”. Daarmee bevindt zich de bebouwingsvrije zone niet slechts loodrecht achter de achtergevel van de woningen van reclamanten, maar over het gehele gebied zoals de heer Gall, voormalig supervisor en stedenbouwkundig ontwerper van Meerpolder van 1998 tot en met september 2013, namens de gemeente Berkel en Rodenrijs en vervolgens Lansingerland, dat heeft verbeeld.

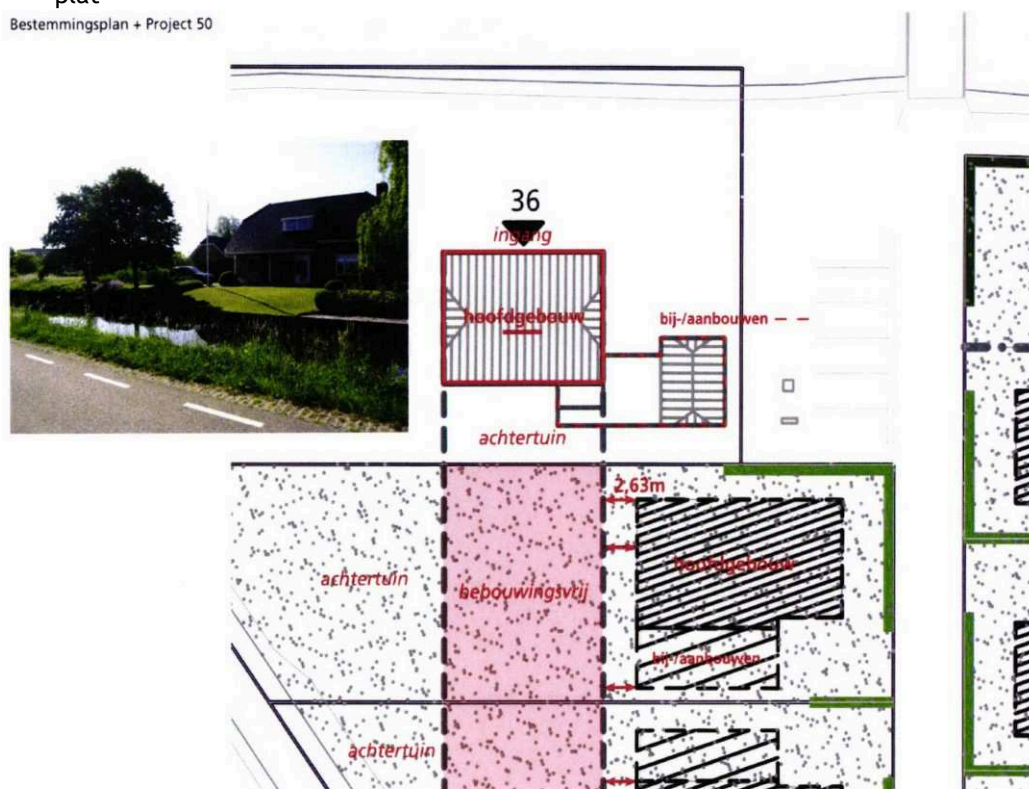


Verbeelding bebouwingsvrije zone door de heer Gall.

- c. In artikel 7.2.1 kan niet een beperking van de bebouwingsvrije zone worden gelezen conform bijlage 4 van de zienswijze. Het strookt niet met de tekst én de bedoeling van artikel 7.2.1 om met de afbeelding (en de verwijzing daarnaar in de tekst van de bepaling) aan de bebouwingsvrije zone de beperkte betekenis te geven dat die zone slechts loodrecht achter de achtergevel van de woning van reclamanten is gelegen. De afbeelding (in de vorm van een doorsnee) beoogt slechts een indicatie te geven en als een voorbeeld te dienen hoe de combinatie van een bebouwingsvrije zone van 12 meter, aangevuld met een bebouwingsvrije zone op basis van een hoek van 30 graden eruit kan zien. De afbeelding beoogt dus niet de enig mogelijke verbeelding weer te geven van de bebouwingsvrije zone. Dit zou onder meer blijken uit de verklaring van de heer Gall, de beantwoording van de zienswijze van reclamant door de gemeente in de Nota zienswijzen van het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” van 4 december 2012 en in de brief van het college van burgemeester en wethouders (B&W) aan reclamanten van 6 september 2012. Ook uit de verdere tekst van de bouwregels volgens paragraaf 7.2 (bedoeld wordt waarschijnlijk artikel 7.2) van het ontwerpplan zou blijken dat de afbeelding niet beoogt de enig mogelijke verbeelding weer te geven. Reclamanten verwijzen daartoe naar artikel 7.2.2 sub g, waarin is bepaald dat voor woningen met

een goot van 6 meter in plaats van een kap ook een derde bebouwingslaag met een plat

Bestemmingsplan + Project 50



Bijlage 4 uit de zienswijze.

dak mag worden gerealiseerd. De in artikel 7.2.1 weergegeven afbeelding met een schuin dak is dus slechts een illustratie van een voorbeeld van een bebouwingvrije zone. Ook bij uitvoering van een woning met een derde bebouwingslaag met een plat dak dient met toepassing van artikel 7.2.1 de bebouwingvrije zone te worden bepaald.

- d. Ook op grond van de stellingname van het college van B&W in de voornoemde brief van 6 september 2012 (zie bijlage 2) dient te worden aangenomen, dat de op de verbeelding (abusievelijk plankaart genoemd) alsmede op de stedenbouwkundige verkaveling (bijlage 2 bij de regels), op afbeelding 4.2 in de toelichting en op bijlage 4 bij de zienswijze geprojecteerde bebouwing niet mogelijk is op basis van de op grond van artikel 7.2.1 in acht te nemen bebouwingvrije zone ten opzichte van de achtergevel van reclamanten.
2. Bezwaar tegen de op de verbeelding (abusievelijk plankaart genoemd) gehanteerde gewijzigde bestemmingsgrens achter (dus ten zuiden van) de woning van reclamanten. Blijkens afbeelding 1.5 in de toelichting bij het ontwerpplan is de bestemmingsgrens in het ontwerpplan aangepast ten opzichte van de bestaande bestemmingsgrens volgens het moederplan "Meerpolder 2012". Die aanpassing wordt in de laatste alinea van pagina 2 van de toelichting "verantwoord" met een beroep op artikel 37.1 onder b van het bestemmingsplan "Meerpolder 2012". Daarin is bepaald dat het college van B&W bevoegd is het bestemmingsplan "Meerpolder 2012" overeenkomstig artikel 3.6 Wro te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op "een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uit-

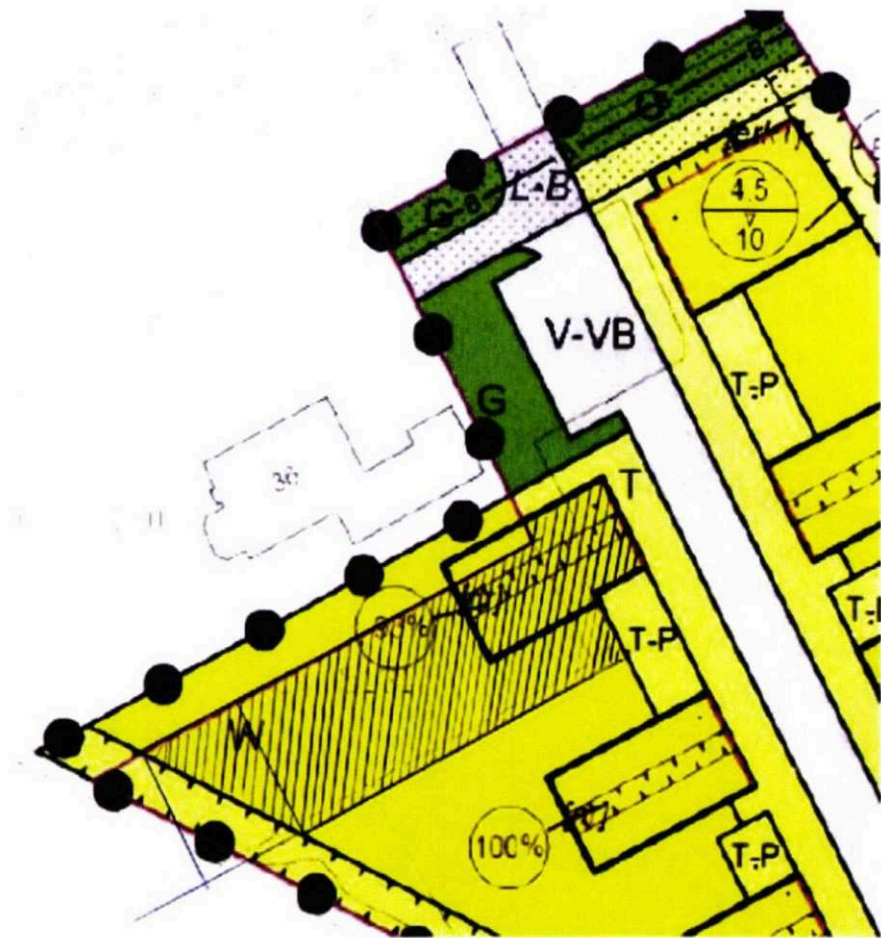
4

voering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd."

Naar het oordeel van reclamanten is de wijzigingsmogelijkheid van artikel 37.1 van het bestemmingsplan "Meerpolder 2012" niet bedoeld om - zoals in dit geval - wijziging te brengen in een niet - uit - te - werken eindbestemming uit het moederplan "Meerpolder 2012". Volgens die betreffende eindbestemming 'Wonen' mag (op grond van artikel 14.2.2) een hoofdgebouw uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd (zie sub a) en mag het aantal woningen binnen dat bouwvlak niet worden vergroot (zie sub b). Een tweede hoofdgebouw naast de woning van reclamanten is derhalve niet mogelijk binnen de bestaande bestemming ter plaatse volgens artikel 14 van het bestemmingsplan "Meerpolder 2012".

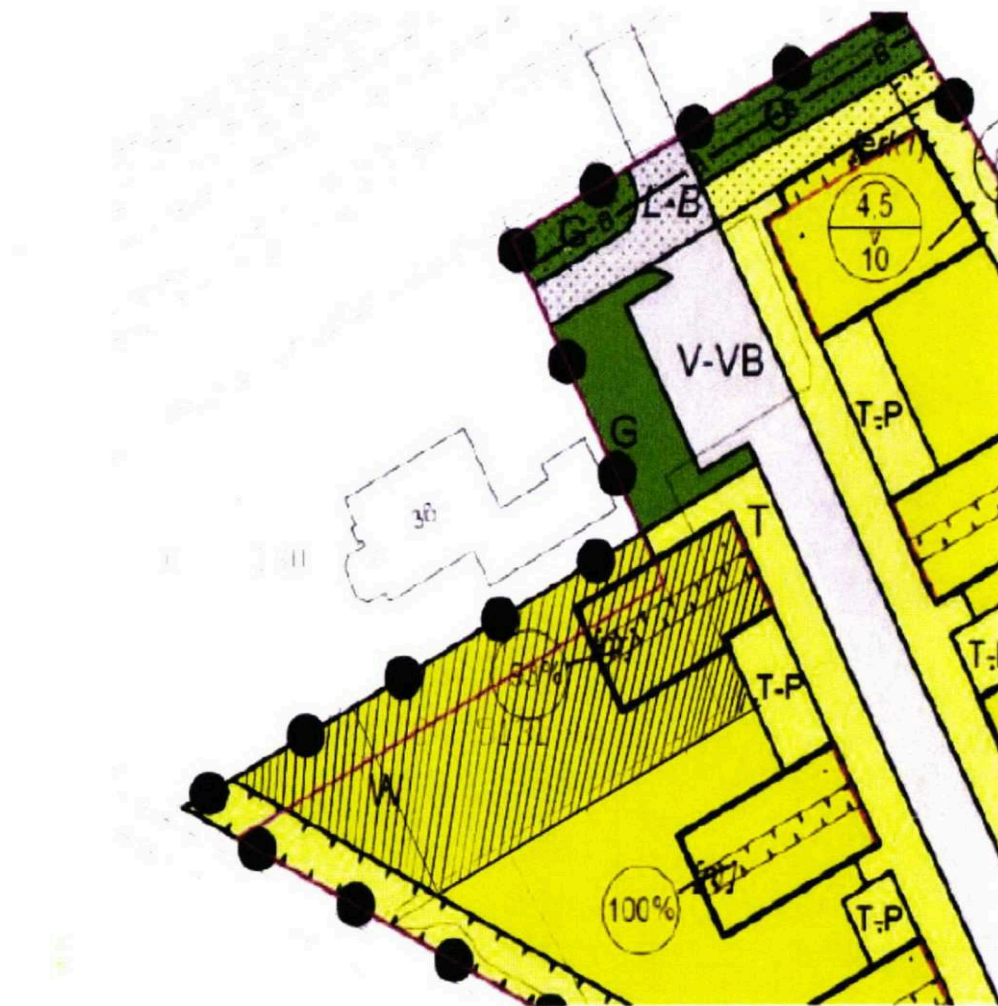
Bovendien wijzen reclamanten erop, dat de verlegging van de bestemmingsgrens blijkens afbeelding 1.5 uit de toelichting van het onderhavige ontwerpplan zeer wel leidt tot een wijziging van de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak met méér dan de maximaal toegestane 20%. Het gaat bij die vergelijking immers om het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen', zoals in bijlage 6 gearceerd aangeduid zónder de bestemmingsgrenscorrectie (bovenste schets) respectievelijk mét de bestemmingsgrenscorrectie (onderste schets).

Tenslotte menen reclamanten dat de bestemmingsgrenscorrectie ook niet "nodig" is in de zin als bedoeld in artikel 37.1 onder b van het moederplan "Meerpolder 2012".



Bijlage 6 (bovenste schets) uit de zienswijze.





Bijlage 6 (onderste schets) uit de zienswijze

3. Maximum bouw- en goothoogte

Blijkens de verbeelding (abusievelijk plankaart genoemd) van het ontwerpplan is er slechts voor één van de negen aangegeven bouwvlakken een maximum bouw- en goothoogte aangegeven. Voor dat bouwvlak is een maximum bouwhoogte aangegeven van 4,5 meter en een maximum goothoogte van 10 meter. Op basis van pagina 43 van de toelichting bij het ontwerpplan (zie sub "Maatvoering Woningen") nemen reclamanten aan dat de aangegeven hoogten onjuist zijn en moeten worden omgewisseld en dus moeten worden veranderd in een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

*Reactie*

1. Niet de gemeente, maar reclamanten geven een verkeerde uitleg aan de bepaling van artikel 7.2.1 van het ontwerpplan. Zij gaan uit van een bebouwingsvrije zone, terwijl in artikel 7.2.1 van het ontwerpplan en ook in regels voor de bestemming 'Wonen - uit te werken - 5', artikel 21 en met name artikel 21.3 onder d van het bestemmingsplan "Meerpolder 2012", gesproken wordt over een belemmeringsstrook. Deze strook is alleen gelegen achter de achtergevel van het woonhuis van reclamanten, aangezien:



- a. In artikel 7.2.1 bewust wordt gesproken over “bestaande achtergevel” en niet “bestaande (verlengde) achtergevel(rooi)lijn” waar reclamanten ten onrechte vanuit gaan bij hun uitleg.
- b. Het meten van de afstand tussen bouwwerken is pas van toepassing als er getoetst moet worden aan artikel 7.2.1 en zegt niets over het bepalen van de belemmeringsstrook. De verbeelding van de heer Gall is een persoonlijke interpretatie die geen enkele status heeft en ook niet in het bestemmingsplan “Meerpolder” en/of “Meerpolder 2012” is opgenomen. Daarbij komt dat de heer Gall tot en met september 2013 adviseur van de gemeente was. Het bevoegd gezag heeft zijn principetekening, voor zover die toen al voorhanden was, dus niet overgenomen in de zin van opgenomen in het bestemmingsplan voor Meerpolder.
- c. De uitleg van de gemeente wordt juist wel ondersteund door de tekst en de afbeelding van artikel 7.2.1. Zoals gezegd wordt er in de tekst van het artikel gesproken over “belemmeringsstrook” en niet “bebouwingsvrije zone” en wordt er gesproken over “achtergevel” en niet over “achtergevel(rooi)lijn”. Daarnaast is de afbeelding, doordat die in de regels is opgenomen, juridisch bindend en heeft de functie van een toetsingskader. De afbeelding is dus niet slechts een indicatie.  
 De stelling dat uit de verklaring van de heer Gall, de Nota zienswijzen van het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” en de brief van B&W van 6 september 2012 zou blijken de afbeelding uit de regels anders moet worden gelezen, onderschrijven wij niet. Over de verklaring van de heer Gall en de status daarvan is onder 1b. voldoende gezegd. Met betrekking tot de andere twee documenten nemen wij nadrukkelijk afstand van de conclusie die reclamanten daaruit trekken; dat de gemeente hierin onduidelijk zou hebben bevestigd dat er een brede bebouwingsvrije zone rondom de achtergevel van reclamanten zou worden gelegd overeenkomstig de verbeelding daarvan door de heer Gall.  
 In de Nota zienswijzen en de brief staat alleen vermeld dat de regeling met betrekking tot de belemmeringsstrook uit het bestemmingsplan “Meerpolder” alsnog in bestemmingsplan “Meerpolder 2012” zou worden opgenomen en dat zo voldoende wordt gewaarborgd dat een ruime afstand wordt aangehouden. In de Nota zienswijzen is daarmee niets gezegd over wat die afstand zou zijn noch over hoe deze belemmeringsstrook er verder uit zou zien. In de brief staat dat de afstand tot de achtergevel bij een goothoogte van 3 m minimaal 17,2 moet bedragen en bij een goothoogte van 6 m deze minimaal 22,4 meter moet bedragen. Dit is een vertaling van de belemmeringsstrook van 30 graden op 12 meter uit de achtergevel. Ook hier wordt niets gezegd over hoe die belemmeringsstrook er verder uit zal zien.  
 Ook uit het feit dat in artikel 7.2.2 sub g is bepaald dat voor woningen met een goot van 6 meter in plaats van een kap ook een derde bebouwingslaag met een plat dak mag worden gerealiseerd, is geen bewijs dat de in artikel 7.2.1 weergegeven afbeelding met een schuin dak dus slechts een illustratie van een voorbeeld van een “bebouwingsvrije zone” is. Ook bij uitvoering van een woning met een derde bebouwingslaag met een plat dak is artikel 7.2.1 uiteraard van toepassing. Aangezien artikel 7.2.1 voor alle bebouwing geldt, zou de redenering van reclamanten betekenen dat voor elk type bebouwing een afbeelding gemaakt diende te worden.
- d. Onder 1c hebben wij al aangegeven dat reclamanten ten onrechte uit de brief van B&W van 6 september 2012 afleiden dat het college aangegeven heeft dat er sprake is van een “bebouwingsvrije zone” overeenkomstig de uitleg van reclamanten. Hierdoor zijn zij, tevens ten onrechte, van mening dat een op de verbeelding opgenomen

bouwvlak dat tevens op de stedenbouwkundige verkaveling (bijlage 2 bij de regels), op afbeelding 4.2 in de toelichting en op bijlage 4 bij de zienswijze is geprojecteerd niet mogelijk zou zijn op basis van artikel 7.2.1.

2. De gewijzigde bestemmingsgrens achter (dus ten zuiden van) de woning van reclamanten, zoals uit afbeelding 1.5 van de toelichting van het ontwerpplan blijkt, voldoet wel degelijk aan artikel 37.1 onder b van het bestemmingsplan “Meerpolder 2012”. B&W is bevoegd het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op *“een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, (...), indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd.”*. Nu bij het uitwerkingsplan blijkt dat de eindbestemming ‘Wonen’ deels ook op een perceel ligt dat grotendeels in de bestemming ‘Wonen - Uit te werken - 5’ is gelegen, is er sprake van dat *“bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan”*. De wijziging is juist bedoeld om de strijdigheid die reclamanten noemen, die zou ontstaan wanneer de wijziging niet toegepast zou worden, op te heffen.  
Ook is er geen sprake van dat de verlegging van de bestemmingsgrens leidt tot een wijziging van de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak met méér dan de maximaal toegestane 20%. Het gaat bij die vergelijking wel om het bestemmingsvlak met de bestemming ‘Wonen’, maar dat is groter dan het in bijlage 6 bij de zienswijze gearceerd aangeduide deel mét de bestemmingsgrenscorrectie (onderste schets) opgenomen deel, aangezien het bestemmingsvlak van de bestemming ‘Wonen’ zich ook over de percelen zuidelijk van het gearceerde deel/perceel uitstrekt.  
Overigens zal op grond van de tweede zienswijze het bouwvlak dat zich nu binnen de wijziging ex artikel 37.1 onder b bevindt worden gespiegeld op het perceel, waardoor de wijziging voor de bestemming ‘Wonen’ niet meer nodig zou zijn, omdat er geen strijdigheid meer ontstaat als de wijziging voor de bestemming ‘Wonen’ niet zou worden toegepast.
3. Er is slechts voor één van de negen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken een maximum bouw- en goothoogte aangegeven op de verbeelding. Voor de overige bouwvlakken is dit geregeld in de regels. Inderdaad zijn de getallen bij de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte onjuist weergegeven en moeten ze worden omgewisseld.

#### *Conclusie*

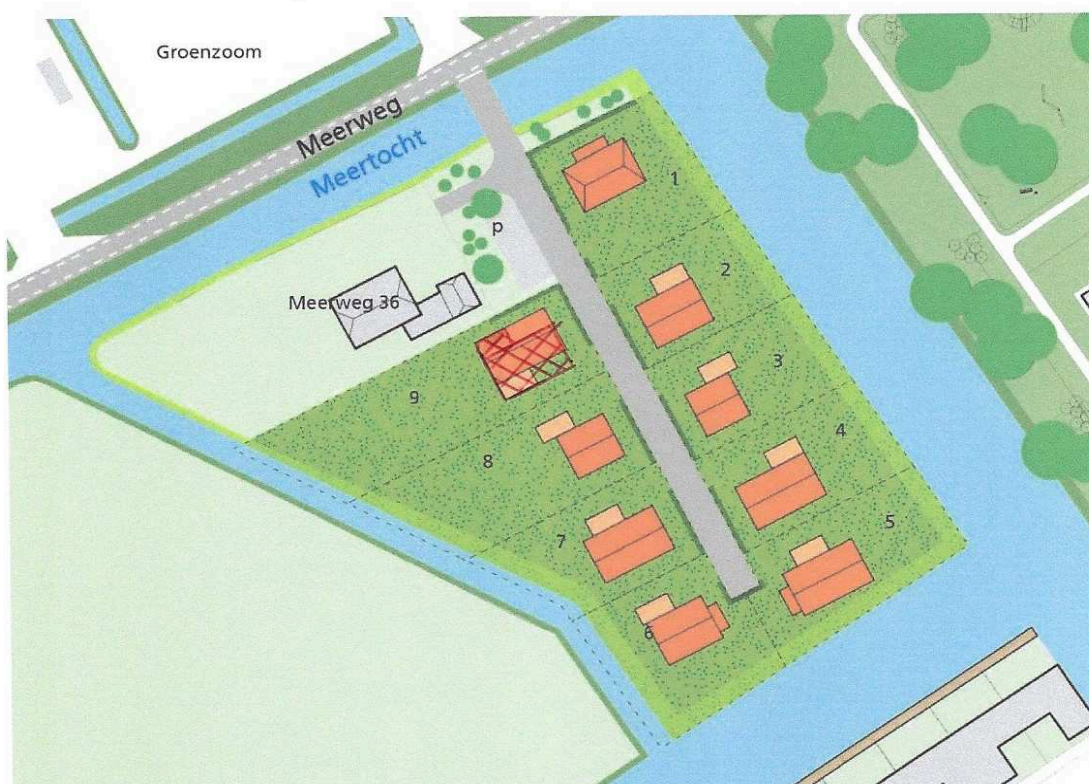
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan, waarbij de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte op de verbeelding worden aangepast naar 4,5 meter respectievelijk 10 meter.

2. **dhr. J.M.C. van Sabben namens reclamanten 2**  
AgriTeam Makelaars Zeeland B.V.  
Ruigendijk 2  
4438 NM Driewegen  
Brief d.d. 16 juli 2018 (I18.22322)

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

### *Samenvatting*

Op pagina 41 is in afbeelding 4.2 de globale verkaveling en ligging t.o.v. de bestaande woning Meerweg 36 weergegeven. De eigenaar van de woning heeft aangegeven belemmerd te worden in zijn woongenot door de situering van de nieuw te bouwen woning met garage op kavel 9. Reclamanten zijn eigenaar van het kadastrale perceel dat ligt in de te ontwikkelen kavel 9. De overige grond van kavel 9 is in eigendom bij de gemeente Lansingerland. Reclamanten hebben een koopovereenkomst afgesloten met de gemeente Lansingerland voor de aansluitende grond om op kavel 9 een woning met garage te realiseren. Om tegemoet te komen aan de wensen van de eigenaar van de woning Meerweg 36 en ter verbetering van zijn woongenot, willen reclamanten voorstellen om de indeling van kavel 9 te spiegelen. Na spiegeling grenst de garage aan het perceel Meerweg 36 en schuift de woning (hoofdgebouw) op richting kavel 8, zoals is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.2: Globale verkaveling en ligging bestaande woning. Bron: Gemeente Lansingerland

### *Reactie*

Hoewel wij van oordeel zijn dat het woongenot van de bestaande woning Meerweg 36 niet onevenredig wordt geschaad door de huidige situering van het bouwvlak op kavel 9 zullen wij de situering van het bouwvlak op kavel 9 spiegelen overeenkomstig de afbeelding bij de zienswijze, zodat de woning verder van de perceelsgrens van Meerweg 36 komt te liggen.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan, waarbij het bouwvlak op kavel 9 wordt gespiegeld overeenkomstig het voorstel uit de zienswijze.

#### 1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan, waarbij:

1. de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte op de verbeelding worden aangepast naar 4,5 meter respectievelijk 10 meter;
2. het bouwvlak op kavel 9 wordt gespiegeld overeenkomstig het voorstel uit de tweede zienswijze.

## 2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Paragraaf 2.2. bevat een overzicht.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

#### 1. *Wijziging*

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' ten oosten van de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Tuin' met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' en 'landschapswaarden'.

#### *Motivering*

Gekozen is om deze strook met de bestemming 'Groen' alsnog uit te geven en geen onderdeel meer uit te laten maken van het mandelig gebied. De bestemming 'Tuin' is daarbij passender dan de bestemming 'Groen'. Het is wel belangrijk om ook dit talud in stand te houden. Daarom zijn de bestaande aanduidingen die voor de andere taluds waren opgenomen ook voor dit talud opgenomen.

#### 2. *Wijziging*

De artikelen 4.4.3, 5.3.3 en 7.4.4, Voorwaardelijke verplichting hagen, worden verwijderd.

#### *Motivering*

De aanleg c.q. instandhouding van de hagen wordt geregeld in de overeenkomst voor het mandelig gebied.