



**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,
1^e herziening, deelplan 3 west”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0104H01-ONTW

10 december 2013

T13.17291

1.	ZIENSWIJZEN.....	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze.....	2
1.4	Eindconclusie zienswijze	18
2.	STAAT VAN WIJZIGINGEN.....	20
2.1	Inleiding	20
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering.....	20

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij het college van burgemeester en wethouders naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3), en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 2 oktober 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 3 oktober t/m 13 november 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, 1^e herziening, deelplan 3" zes weken ter inzage werd gelegd. Het plan is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bovendien was de analoge versie in te zien via de gemeentelijke website en in het gemeentehuis en het servicepunt Bleiswijk. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

In bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van:

1. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 31 oktober 2013, I13.48971
2. **Dhr. M. Young On en mevr. B.A.M. van Raffé**
Toon Kortoomsingel 43
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50746
3. **Dhr. C. Karsdorp en mevr. J. Karsdorp-Ruiten**
Zilvergracht 56
2652 KG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50747
4. **Dhr. Ir. R.C.A.J. Smeets MSc. en mevr. M.W. van Overbeek**
Gouden Uillaan 20
2652 KJ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50748

5. **Dhr. G.J. Rotteveel**
Gouden Uillaan 26
2652 KJ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50749
6. **Dhr. R.P.,J. van den Berg en mevr. L.A.B. van den Berg-Hijdra**
Toon Kortoomsingel 53
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50750
7. **Dhr. H.R. van der Bend en mevr. P. van der Bend-Scholte**
Zilvergracht 58
2652 KG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50751
8. **Dhr. Y. Vogt en mevr. N.C.M. Vogt-Kervezee**
Toon Kortoomsingel 27
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50752
9. **Dhr. S.P. Willemsen**
Simon Vestdijksingel 59
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50753
10. **Dhr. R.J. Derksen**
Simon Vestdijksingel 13
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50754
11. **Dhr. V.P. Zehenpfenning en mevr. E. Zehenpfenning-Stoel**
Paul van Ostaijenlaan 1
2652 KP Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50755 en I13.51141
12. **Dhr. N. Bosua en mevr. C.J. van Andel**
Simon Vestdijksingel 5
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50756
13. **Dhr. P.H. de Raat**
Toon Kortoomsingel 47
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50757

14. **Dhr. M.A. Veldkamp en mevr. J.C.M. Veldkamp-van der Goes**
W.F. Hermansstraat 20
2652 KK Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50758
15. **Dhr. J.B. Boelema en mevr. E.S. Bourgonje**
Simon Vestdijksingel 57
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50759
16. **Dhr. L. en mevr. Y. Plukker**
Toon Kortoomsingel 57
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50760
17. **Dhr. S.E. Blanken en mevr. K.M. Blanken-Vermaas**
Simon Vestdijksingel 9
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50761
18. **Dhr. P.W. de Nie en mevr. M. van Putten**
Gouden Uillaan 53
2652 KJ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50762
19. **Dhr. J.M. Rodriguez Merelles en mevr. K. Rodriguez Merelles**
Simon Vestdijksingel 7
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50763
20. **Dhr. A. van Giersbergen**
Simon Vestdijksingel 1
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50764
21. **Dhr. G. Ankoné en mevr. J.M. Smit**
Toon Kortoomsingel 39
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.50765
22. **Dhr. S. Kruijs**
Simon Vestdijksingel 61
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51138

23. **Dhr. R.M. Koeleman en mevr. N. Koeleman**
Toon Kortoomsingel 45
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51139
24. **Dhr. F. en mevr. Y. Scholtes**
W.F. Hermansstraat 9
2652 KK Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51140
25. **Dhr. H.G. van der Kolk en mevr. L.A. van der Schoor**
Gouden Uillaan 22
2652 KJ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51142
26. **Mevr. C.M. IJsselstein en dhr. M.L. Hektor**
Toon Kortoomsingel 33
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 13 november 2013, I13.51143
27. **Dhr. en mevr. M. Prieto Perez**
Simon Vestdijksingel 3
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51144
28. **Dhr. R. van Ballegooijen en mevr. J. Verduijn**
Zilvergracht 46
2652 KG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51145
29. **Dhr. S. Veth en mevr. A.S. de Neyn van Hoogwerff**
Simon Vestdijksingel 15
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51146
30. **Dhr. O. Tempelaars en mevr. C.V. Vromans**
Paul van Ostaijenlaan 3
2652 KP Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51147
31. **Dhr. M. van Straten en mevr. C.E. de Rijke-van Straten**
Simon Vestdijksingel 71
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 13 november 2013, I13.51148

- 32. Dhr. R.H. de Boer en mevr. A.J. de Boer-van den Berg**
Gouden Uillaan 61
2652 KJ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51150
- 33. Dhr. P. Maijer en dhr. M. Bouvier**
Simon Vestdijksingel 65
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 13 november 2013, I13.51151
- 34. Mevr. W.J.M. Ruijgrok en dhr. R.C. van Loenen**
Toon Kortoomsingel 35
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51152
- 35. Dhr. E. Meijer en mevr. M.H. Meijer-Vreugdenhil**
Toon Kortoomsingel 55
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51153
- 36. Dhr. en mevr. R.P.H. Boskamp**
Toon Kortoomsingel 37
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51154
- 37. Dhr. D. de Haas en mevr. D. de Gelder**
Simon Vestdijksingel 11
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51155
- 38. Dhr. en mevr. S.E. Borgmeijer**
Simon Vestdijksingel 67
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 11 november 2013, I13.51156
- 39. Dhr. drs. E.B.K. van Koesveld en mevr. drs. S.Buis-arts**
Toon Kortoomsingel 51
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51318
- 40. Mevr. A. Tourabi-Scholten en dhr. P.W.A. Scholten**
Toon Kortoomsingel 41
2652 KN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 12 november 2013, I13.51537

41. **Dhr. M. van Straten en mevr. C.E. de Rijke-van Straten**
Simon Vestdijksingel 71
2652 KR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 10 november 2013, I13.51149

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. Daarom worden ze inhoudelijk behandeld. De zienswijzen nummer 2 tot en met 40 zijn nagenoeg gelijk en worden onder één kopje behandeld.

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

1. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, 1^e herziening deelplan 3 west" deels binnen de invloedssfeer van de N472 ligt. Zij brengt om die reden advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid in het kader van externe veiligheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd. Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient de gemeente een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kunnen geen maatregelen geborgd worden die vallen binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan er gezorgd worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Gemeentelijke reactie

In § 2.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan zal het advies van de VRR opgenomen worden onder het kopje 'beoordeling'. De tekst daarvan luidt:

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft aangegeven dat bij een eventueel incident met LPG/propan op de N472, het plangebied snel moet kunnen worden ontruimd (binnen 20-30 minuten).

Daarom is het advies om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Het advies van de VRR is opgenomen in de nota zienswijzen (bijlage ..).

Daarnaast zal er aan § 2.4.5 een kopje 'Aanvaardbaarheid van het groepsrisico' worden toegevoegd. De tekst daarvan luidt:

De kans op een incident met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied wordt klein geacht. Dit omdat er naar verwachting weinig vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied plaatsvindt. Daarnaast ligt het plangebied niet direct aan de N472. Het groepsrisico zoals dat nu berekend is, bedraagt minder dan de drempelwaarde voor het groepsrisico.

Desalniettemin wordt met een zeker restrisico rekening gehouden. De infrastructuur in de omgeving, binnen en buiten het plangebied, maakt het mogelijk dat men in tegengestelde

richting van een incident kan vluchten. Ook wordt men geïnformeerd over de retrisico's en hoe te handelen wanneer zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet.

De gemeente is van mening dat er voldoende maatregelen worden genomen ten aanzien van de zelfredzaamheid en voorbereiding en bestrijding van rampen en zware ongevallen. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar groepsrisico bij de voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Aan § 4.2.5 zal onder het kopje 'beoordeling' een alinea worden toegevoegd over het advies van de VRR en tevens wordt er een nieuw kopje 'Aanvaardbaarheid van het groepsrisico' toegevoegd.

2. tot en met 40

Samenvatting

a. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Via periodiek georganiseerde, druk bezochte bewonersavonden heeft de gemeente de bewoners van Westpolder/Bolwerk geïnformeerd over de stand van zaken in de Gouden Buurten. Daarnaast werden werkzaamheden middels een gezamenlijk schrijven van gemeente en bouwfirmas Van Mierlo ruim van tevoren (schriftelijk) aangekondigd. Er is hierdoor een vertrouwen bij de bewoners ontstaan dat - bij wijziging van de situatie of activiteiten, van korte of langere duur - zij geïnformeerd zullen worden door de gemeente via een schrijven of dat de gemeente hierover een presentatie geeft op één van de bewonersavonden.

Op de bewonersavond van 16 september jl. werd niet ingegaan op de aanstaande ontwerp-wijziging van het bestemmingsplan voor deellocatie 3. Op een vraag uit het publiek werd summier geantwoord 'dat het bestemmingsplan voor de Paul van Ostaijenlaan en de Simon Vestdijksingel zou worden aangepast. En dat er nu vrijstaande woningen en 2-onder-1 kappers gepland stonden met een te beperkte architectonische vrijheid. Met de aanpassing van het bestemmingsplan zou met name vrijer met de ontwikkeling van de (met name) 2-onder-1 kappers omgegaan kunnen worden', aldus de gemeentevoorlichter. Door geen echte openheid van zaken te geven en niet tijdens de bewonersavond aan te geven dat dit ontwerpbestemmingsplan van 11 september 2013 ter visie zou worden gelegd op 3 oktober 2013, maar slechts te voldoen aan de

minimale wettelijke vereisten wat betreft kennisgeving van het ontwerpbesluit, is een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geweld aangedaan, namelijk het vertrouwensbeginsel. Dat de gemeente te allen tijde openheid van zaken geeft zoals zij dat ook in het verleden heeft gedaan en heeft toegezegd. Het uitblijven hiervan bij de laatste planvorming nemen wij de gemeente zeer kwalijk.

b. Motivatie tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan

De gemeente stelt dat de huidige bestemmingsvorm in het vigerende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" onvoldoende aansluit op de huidige vraag vanuit de woningmarkt. Er ontbreekt echter een marktonderzoek of andere steekhoudende onderbouwingen dat deze bewering ondersteunt.

De sterk verminderde vraag naar nieuwbouwwoningen heeft te maken met de economische recessie waar we al bijna 5 jaar in verkeren en de veranderende hypotheekmarkt met strengere regels. Door de recessie daalt de woningwaarde.

Wellicht niet in het tempo van voor de crisis, maar er worden in de Gouden Uilbuurt momenteel nog steeds huizen gebouwd en opgeleverd. Ergo, het gaat niet om de aansluiting van de huidige vraag op de woningmarkt, de vraag is namelijk alleen sterk verminderd. De geschiedenis heeft geleerd dat recessies en de daaraan gekoppelde consequenties voor de woningmarkt tijdelijk van aard zijn. Door het vigerende bestemmingsplan, dat weloverwogen en goed doortimmerd is opgezet wat betreft (langetermijn)visie, structuur en karakter, nu als gevolg van een economische recessie (die van voorbijgaande aard is) een halfjaar na vaststelling ervan alweer te wijzigen, getuigt van kortetermijndenken. Bovendien kan de gemeente allerminst garanderen dat met de wijziging van het bestemmingsplan en de opgenomen flexibiliteit de bouwstop wordt vlotgetrokken. De gemeente wordt dan ook verzocht een onderbouwing te geven, ondersteund door marktanalyses, haalbaarheidsstudies en vergelijkbare gevallen dat na de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de woningverkoop in de Gouden Uilbuurt aan zal trekken.

c. Aantasting van specifieke karakter en sfeer Gouden Uilbuurt

In het Convenant Woningmarktafspraken is aangegeven dat de Stadsregio Rotterdam een overschot heeft aan woonmilieu "suburbaan compact" (bijv. portiek- en galerijflats) en dat Lansingerland een woningvoorraad heeft die bestaat uit gewenste woonmilieus: suburbaan grondgebonden, dorps en landelijk. In het Convenant Woningmarktafspraken is overeengekomen dat deze woonmilieus ook in de nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij met name de dorpse en de landelijke woonmilieus de aandacht hebben.

De Gouden Uilbuurt is opgezet om als woongebied te fungeren met een eigen identiteit die aansluit bij het dorpse karakter van Berkel en Rodenrijs: gemoedelijk, intiem en sfeervol. Het uitgangspunt is de combinatie van dorpse charme en stedelijk comfort. Tijdens de planfase en de daaropvolgende bouwfasen welke tot heden gerealiseerd zijn, zijn geen concessies gedaan aan de sfeer van de buurt: ruim opgezette kavels waar rekening is gehouden met zichtlijnen, geen straten volgestouwd met geparkeerde auto's, maar kleine wooneilanden, singels, laantjes en veel groen. Door de autoluwheid en centrale, door bebouwing omringde parkeerplaatsen maakt het ook een heel kindvriendelijke wijk. Door gestapelde en geschakelde woningbouw midden in het hart van de Gouden Uilbuurt mogelijk te maken, of beter gezegd: dit niet in de planwijziging uit te sluiten maar open te laten, wordt het specifieke, open karakter en de sfeer van de Gouden Uilbuurt ernstig aangetast. Indien een projectontwikkelaar maximaal gebruik maakt van de flexibiliteit en ruimte in het bestreden plan (alleen gestapelde en geschakelde woningbouw in het hart van de Gouden Uilbuurt) wordt in strijd met het Convenant Woningmarktafspraken gehandeld. Van een voorbeeldwijk, bekend in de hele stadsregio vanwege haar karakteristieke identiteit en waar de gemeente trots op zou moeten zijn, verwordt de Gouden Uilbuurt bovendien dan tot een standaard volgebouwde Vinex-woonwijk waar de zoveelste concessie is gedaan. Voor de huidige bewoners zal daarmee in meer of mindere mate sprake zijn van gederfd woongenot. Wel kan er ons inziens meer vrijheid worden geboden in verkaveling van vrijstaande woningen en 2-onder-1 kappers maar we verzetten ons tegen (planologisch) ruimte creëren voor geschakelde en gestapelde woningbouw. Graag willen wij met een delegatie van Gouden Uilbuurt bewoners met de gemeente in overleg treden en meedenken om tot een gezamenlijke visie

te komen over hoe de Gouden Uilbuurt, rekening houdend met de huidige omstandigheden en vooruitzichten, op een acceptabele wijze afgebouwd kan worden.

d. Ontbreken beeldkwaliteitsplan met redelijke eisen van welstand

Bij de voorgenomen planwijziging ontbreekt een beeldkwaliteitsplan met de redelijke eisen van welstand. Hierdoor is het onduidelijk aan welke eisen de 'nieuwe' woningtypen moeten voldoen en of deze aansluiten bij de kenmerkende, typische traditioneel Hollandse jaren '30 bouwstijl in de wijk.

e. Beginsel van zorgvuldige belangenafweging

We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat niet zozeer de betrokkenheid van de gemeente met de huidige woningmarkt reden is geweest om tot planwijziging over te gaan maar meer om een eind te maken aan de almaar durende rentelasten van onverkoopbare bouwgronden die het gevolg zijn van een falend gemeentelijk grondexploitatiebeleid. Met andere woorden: de planwijziging is niet zozeer ontwikkelingsgedreven maar financieel gedreven. Met de voorgenomen planwijziging houdt de gemeente uitverkoop ten koste van de huidige bewoners van de Gouden Uilbuurt, welke als druppel op de gloeiende plaat beschouwd moet worden gezien de omvang van de totale schuldenlast. U treft met deze beperkte financiële lediging van de schuldenlast op korte termijn - een lediging die hoogst onzeker is vanwege het ontbreken van een onderbouwing en slechts gebaseerd op aannames - een hele woonwijk voor de duur van naar schatting 75-100 jaar. Deze eenzijdige, slechts door financiële motieven gedreven afweging, is in strijd met een zorgvuldige afweging van alle belangen die met de planwijziging gemoeid zijn.

f. Woningbouwprogramma

Gebaseerd op het aantal reeds gerealiseerde en het geplande aantal woningen, uitgaande van de actuele situatie en het vigerende bestemmingsplan, zouden met het gestelde maximum van 1.400 woningen in het oostelijke deel van Westpolder (oostelijk van de spoorweg), er nog maximaal 150 woningen in deelplan 5 en 8 gerealiseerd worden. Door de woningdichtheid in deelplan 3 los te laten, kan er -beschouwd over geheel Westpolder - een woningdichtheid in deelplan 3 ontstaan die in strijd is met de planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan, namelijk alleen een hogere dichtheid indien deze bijdraagt aan de ruimtelijke functionele structuur van de wijk, bijvoorbeeld gestapelde woningbouw rond halte Berkel Westpolder en op locaties waar de kwaliteit van het uitzicht dat toelaat. Vanwege het weinige geplande groen in de wijk en de locaties van de nog te realiseren bouwfases ook niet heel bijzonder qua ligging zijn, zullen er extra eisen gesteld moeten worden aan de bouwvorm of stedenbouwkundige detailleringen van de gestapelde woningbouw. Die ontbreken echter in het planontwerp. Door gestapelde woningbouw midden in deelplan 3 toe te staan zonder daar extra eisen aan te stellen qua ligging, bouwvorm of combinatie met de ruimtelijke functionele structuur, wordt in strijd met de planologische uitgangspunten gehandeld.

g. Ontbreken van een verkeersplan met worst case scenario

De gemeente stelt dat de voorgenomen planwijziging geen ingrijpende wijzigingen tot gevolg heeft voor het aantal verkeersbewegingen in de wijk, welke zij als 'bestemmingsverkeer' betitelt, omdat zij verwacht dat het uiteindelijke woningaantal iets toe- of af zal nemen ten opzichte van de eerder vastgelegde situatie. Een extra ontsluiting van de wijk

naast de al drukke ontsluitingsroute via de Gouden Uillaan naar de Oudelandse laan wordt door de gemeente dan ook niet noodzakelijk geacht.

Echter in de voorgenomen planwijziging staat uitdrukkelijk dat, met de wijziging van afzonderlijke bouwvlakken naar bouwstroken en de flexibiliteit in verkaveling en woningtype, ook geschakelde en gestapelde woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Gesteld wordt dat het aantal woningen daarbij gemaximeerd is, rekening houdend met het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de parkeernorm. Niet gespecificeerd is wat de maximale toename aan woningen ten opzichte van het vigerende plan zou kunnen zijn. De kans is dus aanwezig - want die ruimte wordt immers in de voorgenomen planwijziging gegeven en een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning 'bouwen' die gebruik maakt van de maximale ruimte in het plan mag niet op die gronden geweigerd worden - dat de eilanden en randen van de Gouden Uilbuurt volgebouwd worden met geschakelde en gestapelde woningen. Met het beweren dat de voorgenomen planwijziging geen ingrijpende wijzigingen in de wijk tot gevolg heeft, 'vergeet' de gemeente gemakshalve de geplande bouw van de WP2-school met zo'n 380 tot 570 leerlingen en de aanzuigende werking van het aantal verkeersbewegingen. In combinatie met het uitblijven van een voornemen om - parallel aan de bouw van de WP2-school - een tweede ontsluitingsroute te realiseren zullen de bewoners van de Gouden Uilbuurt en ouders met schoolgaande kinderen die buiten de wijk wonen, met name rond de reistijden van forenzen en de schooltijden, de Gouden Uilbuurt niet of nauwelijks kunnen bereiken. Dit is mede debet aan het feit dat de Gouden Uillaan als enige ontsluitingsroute op plaatsen slechts de doorstroombreedte heeft van één auto. Het uitblijven van een tweede ontsluitingsroute in combinatie met de geschetste karakteristiek van de Gouden Uillaan zal zonder twijfel ook leiden tot een verkeerschaos aan beide zijden van de Oudelandse laan. Door de toenemende verkeersdruk op de Gouden Uillaan zal de situatie voor schoolgaande kinderen welke zelfstandig naar school reizen ook onveiliger worden. Het behoeft weinig voorstellingsvermogen dat de (on)bereikbaarheid van de wijk voor nood- en hulpdiensten op dergelijke tijden en de onverenigbaarheid van de toenemende verkeersdruk met schoolgaande kinderen die van dezelfde ontsluitingsroute gebruik (moeten) maken, tot rampzalige gevolgen kan leiden. De gemeente dient alsnog op basis van een worst case scenario een verkeersonderzoek uit te voeren en een verkeersplan op te stellen waarin aspecten als bereikbaarheid, ontsluiting en verkeersveiligheid opgenomen worden. Slechts op basis van de resultaten uit dit verkeersonderzoek (inclusief prognoses op basis van worst case) en het verkeersplan kan geconcludeerd worden of de verkeersafwikkeling van en naar de Gouden Uilbuurt aanpassing behoeft.

h. Voorzienbaarheid van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging

Het vigerende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" is op 28 maart 2013 vastgesteld, waarna het op 12 juni 2013 in werking is getreden. Daarin is heel duidelijk de visie op de Gouden Uilbuurt en de ontwikkeling naar de toekomst toe weergegeven. Dit beeld was er al vanaf het moment dat alle plannen nog op de tekentafel lagen. Tot het moment van de terzieslegging van de voorgenomen ontwerp wijziging op 3 oktober jl., kon geen van de huidige bewoners van de Gouden Uilbuurt voorzien dat een andere ontwikkeling dan beschreven in het vigerende bestemmingsplan in de lijn der verwachtingen lag, of het als een normale maatschappelijke ontwikkeling had moeten beschouwen waarmee rekening gehouden had moeten worden. Ongeacht of de door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging mogelijk gemaakte wijziging van verkaveling en andere (lees: geschakelde en gestapelde) woningtypes ook daadwerkelijk zullen verrijzen, ontstaat er planschade als gevolg van gederfd

woongenot en waardevermindering bij verkoop van de (bestaande) woningen door de planologische ruimte die de voorgenomen ontwerpwijziging toelaat. Bij de berekening van planschade zal de maximale invulling op basis van het vigerende bestemmingsplan worden vergeleken met de maximale invulling van de nieuwe planologische situatie. Op grond van de onvoorzienbaarheid van de planwijziging en de planologische verslechtering ten opzichte van de huidige situatie zal er - mocht de gemeente Lansingerland haar plannen ongewijzigd doorzetten - bij diezelfde gemeente via een claim aanspraak gemaakt worden op een planschadevergoeding, in ieder geval door ondergetekenden.

i. Toename druk op recreatieve voorzieningen

Door het planologisch toestaan van meer woningen onder gelijkblijvende - zowel in aantal als in oppervlakte - recreatieve voorzieningen, wordt de druk op deze voorzieningen (o.a. open ruimten, groenaanplant, speelmogelijkheden voor kinderen) onevenredig groot. De gemeente heeft niet aannemelijk kunnen maken dat de leefbaarheid in de wijk voor met name kinderen op zijn minst niet verslechtert, gebaseerd op het verschil in inwoneraantal bij de maximale invulling op basis van de nieuwe planologische situatie en de maximale invulling uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Het park aan de oostzijde van de Oudelandselaan meetellen als recreatieve hoofdvoorziening voor de Gouden Uilbuurt, terwijl diezelfde Oudelandselaan geen veilige omgeving is voor overstekende kinderen vanuit de Gouden Uilbuurt, geeft het hoge tekentafelgehalte weer. Voorzieningen die door een (met de geplande wijzigingen een steeds groter in omvang wordende) doelgroep niet ontsloten kunnen worden, zijn als nutteloos te beschouwen. Graag willen we met de gemeente meedenken over invulling van de recreatieve voorzieningen in de nieuwe plannen.

j. Financiële afweging gewijzigde (grond)exploitatie tegenover predictie van planschadeclaims in het hogere woningsegment

Bij de voorgenomen planwijziging ontbreekt een haalbaarheidsstudie met een financiële afweging waarin de positieve effecten van onder andere een vooronderstelde versnelde grondverkoop, de daaraan gekoppelde vermindering van rentelasten en de meeropbrengsten OZB (vanwege de hogere woningdichtheid ten opzichte van de huidige situatie doch gecorrigeerd voor de waardedaling van de woningen) opwegen tegen de predictie van het aantal planschadeclaims in vooral het hogere woningsegment die bij de gemeente Lansingerland ingediend zullen worden, mocht de gemeente haar plannen ongewijzigd doorzetten.

Gemeentelijke reactie

Ad a. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Op de bewonersavond van 16 september 2013 is toegelicht dat er een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding was, zowel tijdens de plenaire presentatie als tijdens de informatiemarkt. Hierbij is in woord en beeld aangegeven met welk doel deze herziening plaatsvindt en hebben tevens tekeningen op de informatieborden gehangen, waarop door specialisten ter plekke toelichting is c.q. kon worden gegeven. Daarnaast waren er ook vraagformulieren aanwezig. Op dat moment was nog niet bekend op welke datum deze herziening ter visie zou worden gelegd.

De reden voor de herziening is niet een 'te beperkte architectonische vrijheid', maar een te beperkte vrijheid in verkaveling. De architectonische signatuur ligt vast in het Masterplan. Aan het Masterplan, waar het beeldkwaliteitsinstrumentarium deel van uitmaakt, wordt niet getornd. Dit zal als zodanig worden opgenomen in de de toelichting van het bestemmings-

plan. In het geldende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” kan slechts beperkt veranderd worden van type, omdat die al zijn vastgelegd door een daarop aangepast bouwvlak met een voor dat type specifieke maatvoering. Met de herziening van het bestemmingsplan kan vrijer met de ontwikkeling van de vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen omgegaan worden, doordat er met de verschillende (architectonische) woningtypes met variërende maten geschoven kan worden binnen de bouwstroken. Deze reden voor de herziening én het van toepassing blijvende Masterplan op de herziening zullen verder benadrukt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat zij aan haar informatieplicht heeft voldaan door tijdens de bewonersavond van 16 september 2013 in woord en beeld aan te kondigen dat er een herziening werd voorbereid én te voldoen aan de wettelijke vereisten wat betreft kennisgeving van het ontwerpbesluit. De mening dat één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, namelijk het vertrouwensbeginsel, geweld zou zijn aangedaan, deelt zij dan ook niet.

Ad b. Motivatie tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan

De huidige bestemmingsvorm sluit onvoldoende aan op de huidige vraag vanuit de woningmarkt in die zin dat in het vigerende bestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen die slechts voor één type woning geschikt zijn. Indien de woonconsument om een ander type binnen dezelfde categorie op een kavel vraagt, is dat op dit moment niet mogelijk, waardoor de verkoopbaarheid van de kavel wordt beperkt. Door de wijziging van de bouwvlakken in deze herziening, ontstaat de mogelijkheid om op de betreffende kavels verschillende woningtypen binnen dezelfde categorie te realiseren.

De (langetermijn)visie ten aanzien van de structuur en het karakter van de wijk, zoals verwoord in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” en in het Masterplan Westpolder/Bolwerk, verandert niet, alleen de bestemmingsvorm wijzigt, waardoor zo vraaggericht mogelijk kan worden ingespeeld op de krappe woningmarkt.

In de plannen voor het plangebied van deelplan 3 van de Gouden Uilbuurt zijn echter geen appartementen in de woningbouwprogramma's opgenomen en voor de eilanden 3b (Paul van Ostaijenlaan) en 4b (Simon Vestdijksingel en W.F. Hermansstraat) ook geen rijwoningen. Het bovenstaande zal als zodanig worden opgenomen in de toelichting, de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Woningmarktonderzoek is dus voor deze (partiële) herziening niet nodig, omdat slechts in beperkte mate, namelijk alleen aan de Jan Wolkerlaan, woningen in een andere categorie, namelijk rijwoningen, kunnen worden gerealiseerd.

Ad c. Aantasting van specifieke karakter en sfeer Gouden Uilbuurt.

Voor de ontwikkeling van de wijk Westpolder/Bolwerk is het Masterplan Westpolder/Bolwerk leidend. De daarin geformuleerde waarden zijn nog steeds leidraad in de (door)ontwikkeling van de totale wijk. Daar wordt niet vanaf geweken, ook niet bij deze herziening. Op kleinschalige wijze behoort daar ook gestapelde of geschakelde bouw toe. In de plannen voor het plangebied van deelplan 3 van de Gouden Uilbuurt zijn echter geen appartementen in de woningbouwprogramma's opgenomen en voor de eilanden 3b (Paul van Ostaijenlaan) en 4b (Simon Vestdijksingel en W.F. Hermansstraat) ook geen rijwoningen. Dat woningen via garages zijn geschakeld komt veel voor en zal ook zo toegepast blijven. Het specifieke, open karakter en de sfeer van de Gouden Uilbuurt blijven behouden en het Convenant Woningmarktafspraken blijft uitgangspunt. Het bovenstaande zal als zodanig

worden opgenomen in de toelichting, de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Op uw verzoek om met een delegatie van Gouden Uilbuurt bewoners met de gemeente in overleg te treden en mee te denken om tot een gezamenlijke visie te komen over hoe de Gouden Uilbuurt, rekening houdend met de huidige omstandigheden en vooruitzichten, op een acceptabele wijze afgebouwd kan worden, willen wij graag ingaan middels een overleg naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Hiertoe zal een afspraak door de gemeente worden gemaakt.

Ad d. Ontbreken beeldkwaliteitsplan met redelijke eisen van welstand

Op de voorgenoemde (partiële) herziening van het vigerende bestemmingsplan is het Masterplan Westpolder/Bolwerk, waarin het beeldkwaliteitsinstrumentarium voor de wijk is opgenomen, onverminderd van toepassing. Woningen die worden ontwikkeld op basis van dit bestemmingsplan moeten voldoen aan de eisen en uitgangspunten zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsinstrumentarium. Zoals onder punten b en c van deze reactie al aangegeven, zal dit specifiek worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ad e. Beginsel van zorgvuldige belangenafweging

De planwijziging is niet, zoals reclamanten suggereren, financieel gedreven, maar wel dege-lijkelijk gebaseerd op de ontwikkelingen op de huidige woningmarkt. Op dit moment is de woonconsument uitermate kritisch. Het uitruilen van een twee-onder-een-kapwoning voor een vrijstaand type of vice versa is op dit moment in het bestemmingsplan nauwelijks mogelijk doordat de posities en afmetingen van de bouwvlakken op de kavels vastliggen. Middels de herziening van het bestemmingsplan wordt hier ruimte in gecreëerd. De uitgangspunten van het Masterplan en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsinstrumentarium zijn onverminderd van toepassing. Zoals onder punten b en c van deze reactie al is aangegeven, zal dit specifiek worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Van een eenzijdige afweging, die geen rekening zou houden met de belangen van de huidige bewoners van de Gouden Uilbuurt, is dan ook geen sprake.

Ad f. Woningbouwprogramma

In het vigerende bestemmingsplan is, zie bladzijde 16 van de toelichting, aangegeven dat, in tegenstelling tot de regeling in het voorgaande bestemmingsplan, geen minimum- en maximum aantal woning(equivalent)en in deelgebieden worden vastgelegd. Er zal alleen een minimale en een maximale woningdichtheid worden bepaald. De woningdichtheden zijn berekend voor de gerealiseerde deelplannen en opgenomen in de toelichting. De genoemde aantallen van 1400 en 150 zijn dan ook niet te herleiden.

Aangezien er, zoals onder punten b en c van deze reactie al is aangegeven, geen appartementen meer in de herziening zullen komen, zal de woningdichtheid van maximaal 34 woningen per hectare, zoals genoemd in het Masterplan, voor deelplan 3 niet worden overschreden. Hiermee wordt er niet afgeweken van de uitgangspunten die in heel Westpolder/Bolwerk gehanteerd worden.

Ad g. Ontbreken van een verkeersplan met worst case scenario

Aangezien er, zoals onder eerdere punten van deze reactie al is aangegeven, geen appartementen meer in de herziening zullen komen en rijwoningen slechts in geringe mate, zal de woningdichtheid van maximaal 34 woningen per hectare, zoals opgenomen in het Masterplan

Westpolder/Bolwerk, niet worden overschreden in deelplan 3. Daarmee is rekening gehouden bij de berekening en aanleg van de ontsluiting van de Gouden Uilbuurt. De maximale toename van het aantal woningen die de herziening zou kunnen genereren ten opzichte van het huidige plan is op grond van het bovenstaande van een dusdanig geringe aard, dat dit geen invloed heeft op de huidige verkeersstructuur in de wijk.

Naar aanleiding van de opmerkingen die zijn gemaakt op de bewonersavond Westpolder/Bolwerk op 16 september 2013 en de ingevulde vraagformulieren op die avond is de gemeente bezig met het onderzoeken naar een (tijdelijke,) alternatieve oplossing voor de afwikkeling van het verkeer op de Gouden Uillaan en omgeving in relatie tot de geplande ontwikkelingen in deelplan 5, de bouw van de basisschool Westpolder 2 en het (nog) niet aanleggen van een (tweede) ontsluitingsroute voor de school en deelplan 5. Hierbij zal de (verkeers)veiligheid in de Gouden Uilbuurt voorop staan. Hierover worden bewoners in december 2013 middels een nieuwsbrief geïnformeerd.

Aangezien deze oplossing van tijdelijke aard is - tot de tweede ontsluiting is gerealiseerd en daarmee de geplande en planologisch vastgestelde verkeersstructuur is gerealiseerd - én van verkeerskundige aard zal zijn, wordt deze niet planologisch vastgelegd. De gemeente 'vergeet' deze situatie dus niet, maar vanwege de tijdelijkheid van de situatie zal dit niet leiden tot een (permanente) wijziging in de verkeersstructuur en is een verkeersonderzoek in het kader van deze herziening niet nodig.

Ad h. Voorzienbaarheid van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging

Zoals hierboven al is aangegeven, verandert de visie, structuur en het karakter van de wijk, zoals verwoord in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" en het Masterplan Westpolder/Bolwerk, niet, alleen de bestemmingsvorm wijzigt. Indien reclamanten uiteindelijk toch een beroep willen doen op een vergoeding van planschade, is hiervoor een aparte procedure in het leven geroepen, die buiten de procedure van deze bestemmingsplanherziening valt.

Ad i. Toename druk op recreatieve voorzieningen

Aangezien er, zoals onder eerdere punten van deze reactie al is aangegeven, geen appartementen meer in de herziening zullen komen en rijwoningen slechts in geringe mate, zal de woningdichtheid van maximaal 34 woningen per hectare niet worden overschreden in deelplan 3. Daarmee is rekening gehouden bij de berekening van het aantal en de oppervlakte van recreatieve voorzieningen.

Ten noorden van de geplande tweede Westpolderschool is een groot speelveld gepland dat goed toegankelijk is voor kinderen uit de Gouden Uilbuurt. Het ontwerp van deze speellocatie moet nog worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om dit middels bewonersparticipatie te doen. Aan uw voorstel om met de gemeente mee te denken over de invulling van de recreatieve voorzieningen in de nieuwe plannen, kunnen we op deze manier invulling geven. Vanzelfsprekend vindt afstemming plaats tussen de invulling van deze grote speellocatie met de overige omliggende speelplekken die nog moeten worden gerealiseerd.

Ad j. Financiële afweging gewijzigde (grond)exploitatie tegenover predictie van planschadeclaims in het hogere woningsegment

Naar aanleiding van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt de ruimte in het onderhavige bestemmingsplan op belangrijke punten ingekaderd. Omdat verder het beeldkwaliteitsinstrumentarium uit het Masterplan niet verandert en ook de stedenbouwkundige

structuur in stand blijft, is de verwachting dat het planschaderisico minimaal is. De afspraken met de ontwikkelaar regelen vervolgens dat - voor zover planschade wel wordt toegewezen - dit met de ontwikkelaar wordt verrekend. Een (financiële) haalbaarheidsstudie voor deze geringe planherziening is dan ook niet nodig.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- In de toelichting zal aan § 3.3.2, 1^e alinea de regel worden toegevoegd “De stedenbouwkundige visie en het kwaliteitsinstrumentarium uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk blijven ook van kracht voor deze herziening.”. Daarnaast zal in de laatste alinea, 2^e regel achter de woorden ‘variëren in’ de woorden ‘locatie van de’ worden toegevoegd.
- In de toelichting zal aan § 2.2, 1^e alinea, achter de zin “Deze geven meer ... en woningtypen” de volgende tekst worden toegevoegd: ‘, doordat er met de verschillende (architectonische) woningtypes met variërende maten geschoven kan worden binnen de bouwstroken.’.
In de 3^e regel van de 1^e alinea worden de woorden ‘Zo kunnen’ verwijderd en wordt het woord ‘ook’ vervangen door ‘kunnen ook in beperkte mate’.
In de 4^e regel van de 1^e alinea worden de woorden ‘en eventueel gestapelde woningen’ verwijderd. Achter de zin die eindigt met ‘worden gerealiseerd.’ zal de zin “Op de verbeelding is met een bouwaanduiding aangegeven waar dat mogelijk is en in de regels is aangegeven dat de maximale lengte van de rijtjes 6 woningen mag bedragen.” worden ingevoegd.
De laatste zin van de 1^e alinea “Binnen de ... worden uitgewisseld.” zal worden verwijderd.
- In de toelichting zal aan het eind van de 2^e alinea van § 2.2 de zin “Hierbij blijft het kwaliteitsinstrumentarium uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk leidend.” worden toegevoegd.
- In de toelichting zal aan § 2.2, 3^e alinea, 2^e regel achter de zin die eindigt met ‘gehanteerde parkeernorm.’ de zin “Tevens blijft de woningdichtheid uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk van toepassing.” worden toegevoegd.
- In de regels zullen de bepalingen 4.3.1 onder c en 4.5.1 worden verwijderd.
- In de regels zal de bepaling 4.1.1 onder a worden aangepast. De woorden ‘woningen, met uitzondering van gestapelde woningen’ worden vervangen door ‘vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen’.
- Op de verbeelding zal aan het plangebied ten westen van de Simon Vestdijksingel een aanduidingsvlak ‘aaneengebouwd’ worden opgenomen.
- In de regels zal aan 4.1.2 de bepaling worden toegevoegd dat ‘in afwijking van het gestelde in lid 4.1.1 onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ tevens rijwoningen toegestaan met een maximum van 6 aanéén;’.
- In de toelichting, § 4.3, zal de tekst achter het 4^e opsommingsteken worden veranderd in “De woningcategorieën die mogen worden gebouwd zijn vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘aaneengebouwd’ tevens rijwoningen met een maximale lengte van 6 woningen per rijtje.”

- In de toelichting, § 4.3, zal de tekst achter het 5^e opsommingsteken worden aangevuld met de zin “”Tevens blijft de woningdichtheid uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk van toepassing.”.
- In de toelichting, § 4.4, Parkeren, 2^e regel, zullen de woorden ‘of gestapelde woning’ worden verwijderd.
- In de toelichting, § 5.2, Woningbouw, wordt de 1^e alinea verandert in “Gekozen is voor bouwstroken, waarbinnen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk zijn. Daarnaast is binnen de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ op de verbeelding ten westen van de Simon Vestdijksingel de bouw van rijwoningen mogelijk met een maximale lengte van 6 woningen per rijtje.”.

41. Dhr. M. van Straten en mevr. C.E. de Rijke-van Straten

Samenvatting

In de verbeelding van het herziene bestemmingsplan is in het plangebied ten westen van de Simon Vestdijksingel ter hoogte van de brug over de singel de oorspronkelijke bestemming verkeer (V-VB) nu de bestemming wonen (W) doorgetrokken. Hierdoor is de doorgaande route over de loop/fiets bruggen niet meer gegarandeerd. Voor ons als bewoners van de Simon Vestdijksingel neemt de mate van ontsluiting van het gebied af, waardoor wij aangewezen zijn op de route via wegen waarop veel auto's rijden. Dit vermindert de veiligheid van ons loop/fietsverkeer naar onder andere het speelveld bij de nieuw te bouwen school en belast de autoroutes zwaarder.

Gemeentelijke reactie

De gemeente vindt deze loop/fietsroute ook zeer belangrijk vanwege de veiligheid en het stimuleren van het gebruik van de fiets voor onder andere het naar school gaan. De loop/fiets-verbinding zal dan ook (weer) vastgelegd worden in de regels en op de verbeelding. Echter, om de benodigde flexibiliteit, waarvoor deze herziening is opgesteld, te behouden, zal ter hoogte van deze verbinding met de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” een aanduidingsvlak ‘pad’ worden opgenomen op de verbeelding. In de regels voor de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ zal in de bestemmingsplanomschrijving een bepaling worden opgenomen dat:

“Ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ moet een fiets-/voetpad aangelegd worden met een minimale breedte van 2 meter.”

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- Op de verbeelding zal ter hoogte van de verbinding met de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” een aanduidingsvlak ‘pad’ worden opgenomen.
- In de regels voor de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ zal in de bestemmingsplanomschrijving een bepaling worden opgenomen dat:
“Ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ moet een fiets-/voetpad aangelegd worden met een minimale breedte van 2 meter.”

1.4 Eindconclusie zienswijze

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- In de toelichting zal aan § 2.2, 1^e alinea, achter de zin “Deze geven meer ... en woningtypen” de volgende tekst worden toegevoegd: ‘, doordat er met de verschillende (architectonische) woningtypes met variërende maten geschoven kan worden binnen de bouwstroken.’.
In de 3^e regel van de 1^e alinea worden de woorden ‘Zo kunnen’ verwijderd en wordt het woord ‘ook’ vervangen door ‘kunnen ook in beperkte mate’.
In de 4^e regel van de 1^e alinea worden de woorden ‘en eventueel gestapelde woningen’ verwijderd. Achter de zin die eindigt met ‘worden gerealiseerd.’ zal de zin “Op de verbeelding is met een bouwaanduidings aangegeven waar dat mogelijk is en in de regels is aangegeven dat de maximale lengte van de rijtjes 6 woningen mag bedragen.” worden ingevoegd.
De laatste zin van de 1^e alinea “Binnen de ... worden uitgewisseld.” zal worden verwijderd.
- In de toelichting zal aan het eind van de 2^e alinea van § 2.2 de zin “Hierbij blijft het kwaliteitsinstrumentarium uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk leidend.” worden toegevoegd.
- In de toelichting zal aan § 2.2, 3^e alinea, 2^e regel achter de zin die eindigt met ‘gehanteerde parkeernorm.’ de zin “Tevens blijft de woningdichtheid uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk van toepassing.” worden toegevoegd.
- In de toelichting zal aan § 3.3.2, 1^e alinea de regel worden toegevoegd “De stedenbouwkundige visie en het kwaliteitsinstrumentarium uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk blijven ook van kracht voor deze herziening.”. Daarnaast zal in de laatste alinea, 2^e regel achter de woorden ‘variëren in’ de woorden ‘locatie van de’ worden toegevoegd.
- In de toelichting zal aan § 4.2.5 onder het kopje ‘beoordeling’ een alinea worden toegevoegd over het advies van de VRR. De tekst daarvan luidt als volgt:
*De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft aangegeven dat bij een eventueel incident met LPG/propan op de N472, het plangebied snel moet kunnen worden ontruimd (binnen 20-30 minuten).
Daarom is het advies om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne ‘Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand’. Het advies van de VRR is opgenomen in de nota zienswijzen (bijlage 1).*
- In de toelichting zal aan § 2.4.5 een kopje ‘Aanvaardbaarheid van het groepsrisico’ worden toegevoegd. De tekst daarvan luidt:
De kans op een incident met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied wordt klein geacht. Dit omdat er naar verwachting weinig vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied plaatsvindt. Daarnaast ligt het plangebied niet direct aan de N472. Het groepsrisico zoals dat nu berekend is, bedraagt minder dan de drempelwaarde voor het groepsrisico.

Desalniettemin wordt met een zeker restrisico rekening gehouden. De infrastructuur in de omgeving, binnen en buiten het plangebied, maakt het mogelijk dat men in te

gengestelde richting van een incident kan vluchten. Ook wordt men geïnformeerd over de restrisico's en hoe te handelen wanneer zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet.

De gemeente is van mening dat er voldoende maatregelen worden genomen ten aanzien van de zelfredzaamheid en voorbereiding en bestrijding van rampen en zware ongevallen. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar groepsrisico bij de voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied.

- In de toelichting, § 4.3, zal de tekst achter het 4^e opsommingsteken worden veranderd in “De woningcategorieën die mogen worden gebouwd zijn vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘aaneengebouwd’ tevens rijwoningen met een maximale lengte van 6 woningen per rijtje.”
- In de toelichting, § 4.3, zal de tekst achter het 5^e opsommingsteken worden aangevuld met de zin “Tevens blijft de woningdichtheid uit het Masterplan Westpolder/Bolwerk van toepassing.”
- In de toelichting, § 4.4, Parkeren, 2^e regel, zullen de woorden ‘of gestapelde woning’ worden verwijderd.
- In de toelichting, § 5.2, Woningbouw, wordt de 1^e alinea verandert in “Gekozen is voor bouwstroken, waarbinnen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk zijn. Daarnaast is binnen de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ op de verbeelding ten westen van de Simon Vestdijksingel de bouw van rijwoningen mogelijk met een maximale lengte van 6 woningen per rijtje.”
- In de regels voor de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ zal in de bestemmingsplanomschrijving een bepaling worden opgenomen dat:
“Ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ moet een fiets-/voetpad aangelegd worden met een minimale breedte van 2 meter.”
- In de regels zal de bepaling 4.1.1 onder a worden aangepast. De woorden ‘woningen, met uitzondering van gestapelde woningen’ worden vervangen door ‘vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen’.
- In de regels zal aan 4.1.2 de bepaling worden toegevoegd dat ‘in afwijking van het gestelde in lid 4.1.1 onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ tevens rijwoningen toegestaan met een maximum van 6 aanéén;’.
- In de regels zullen de bepalingen 4.3.1 onder c en 4.5.1 worden verwijderd.
- Op de verbeelding zal ter hoogte van de verbinding met de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” een aanduidingsvlak ‘pad’ worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal aan het plangebied ten westen van de Simon Vestdijksingel een aanduidingsvlak ‘aaneengebouwd’ worden opgenomen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Westpolder/ Bolwerk 2012, 1^e herziening, deelplan 3 west" is een aantal tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. Daarnaast zijn twee wijzigingen in de regels noodzakelijk gebleken, welke in onderstaande paragraaf benoemd en toegelicht worden.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Aan artikel 4.4.1 wordt een onderdeel c. toegevoegd, luidend:

Van iedere parkeerplaats dient de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m te bedragen.

Motivering

In het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" golden deze maten ook, maar waren abusievelijk nooit opgenomen in onderhavige herziening.

2. Wijziging

Aan artikel 3 wordt een lid 4, 'Specifieke gebruiksregels' toegevoegd

3.4.1 Parkeervoorzieningen

- a. Het is verboden de gronden zodanig te gebruiken dat geen gebruik kan worden gemaakt van de in lid 4.1.2 bedoelde parkeervoorzieningen.
- b. Ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen wordt gerekend met de volgende parkeerkencijfers:

Type parkeerplaats	Parkeerkencijfer
parkeerplaats op openbaar terrein	1,00 parkeerplaats
garage met oprit op eigen erf	1,00 parkeerplaats
garage zonder oprit op eigen erf	0,40 parkeerplaats
garage met dubbele oprit (in lengte) op eigen erf	1,70 parkeerplaats
garage met dubbele oprit (in breedte) op eigen erf	1,80 parkeerplaats
één parkeerplaats op eigen erf	0,80 parkeerplaats
twee parkeerplaatsen op eigen erf (naast elkaar)	1,70 parkeerplaats
twee parkeerplaatsen op eigen erf (achter elkaar)	1,70 parkeerplaats
carport of oprit zonder garage	0,80 parkeerplaats

- c. Van iedere parkeerplaats dient de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m te bedragen.

Motivering

Voor de duidelijkheid en volledigheid worden de bepalingen over het parkeren die in artikel 4 lid 4 al zijn opgenomen, één op één overgenomen in artikel 3, waarin parkeren ook is toegestaan.