

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Parkzoom 2015”

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Eindconclusie zienswijzen	2
Hoofdstuk 2	Staat van wijzigingen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	4

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. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2) en een eindconclusie (§ 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 6 mei 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 mei 2015 het ontwerpbestemmingsplan “Parkzoom 2015” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen tijdens de ter inzage termijn.

1.3 Eindconclusie zienswijzentermijn

Er zijn geen zienswijzen ontvangen en dit geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

In Parkzoom 1, hoek Waghenadreef - Randweg-West, wordt de bestemming 'Woongebied - 2' vervangen door een nieuwe bestemming 'Woongebied - 5'. De bouwaanduiding 'gestapeld' wordt gehandhaafd.

Motivering

Deze bestemming zorgt voor een combinatie tussen 'Woongebied - 2', de geldende bestemming, waarbinnen alleen gestapelde woningen mogelijk zijn, en 'Woongebied - 3', waarbinnen naast gestapelde ook grondgebonden woningen mogelijk zijn. Dit zorgt voor een zo breed mogelijke keuze voor de invulling van de locatie.

Het aantal woningen dat mogelijk is binnen deze bestemming blijft gemaximaliseerd op 30 en wordt mede bepaald door het aantal parkeerplaatsen dat kan worden aangelegd binnen de bestemming.



ad 1. situatie ontwerp



ad 1. situatie vaststelling

2. Wijziging

In parkzoom 2, hoek Groeneweg - Berkelseweg, wordt de bestemming 'Wonen', en het bouwvlak daarbinnen, 5,4 meter ingekort. Ook de bestemming 'Tuin' bij deze bestemming 'Wonen' wordt met 5,4 meter ingekort. Deze 5,4 meter wordt toegevoegd aan de bestemmingen 'Water' en 'Groen', waardoor de bestemming 'Groen' tussen het water en de woningen opschuift.

Motivering

De hoeveelheid oppervlaktewater op deze hoek zou voor een goede waterhuishouding 1.472 m² dienen te bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan diende om waterhuishoudkundige redenen de inrichting op deze hoek te worden gewijzigd, waardoor de oppervlakte aan water werd teruggebracht tot 1.323 m². Het verschil aan oppervlaktewater, 149 m², diende binnen Parkzoom 3, 'Woongebied - 4' extra aangelegd te worden. Op basis van een gewijzigde inrichting is het oppervlaktewater teruggebracht op 1.426 m², waardoor de hoeveelheid water die binnen Parkzoom 3, 'Woongebied - 4' extra aangelegd moet worden nu nog maar 36 m² bedraagt. Akoestisch gezien heeft deze wijziging geen negatieve gevolgen voor de geluidsbelasting en/of de aangevraagde hogere waarden.

3. Wijziging

- a. In parkzoom 2, hoek Groeneweg - Berkelseweg, wordt de bestemming 'Tuin' bij de bestemming 'Wonen' aan de kopse kanten van het bouwvlak binnen die bestemming vervangen door de bestemming 'Tuin - Parkeren 1', voor zover gelegen tussen de bestemming 'Groen' en het verlengde van de bouwgrens van het bouwvlak voor 'Wonen' aan de ene zijde van het blok en voor zover gelegen tussen het verlengde van de bouwgrens van het bouwvlak voor 'Wonen' en de bestemming 'Tuin - Parkeren 2' aan de andere zijde van het blok. Te-

- vens wordt het aanduidingsvlak voor de bouwaanduiding 'bijgebouwen' verkleind tot deze gelijk is aan het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Tuin'.
- b. Tenslotte kan de 'specifieke bouwaanduiding - muur' aan de zuidoostzijde ingekort worden met 4,7 meter.

Motivering

- a. De (voor)tuin naast de beide hoekwoningen van het bouwvlak dient voor één parkeerplaats per (hoek)woning aangewend te worden. Dit was abusievelijk nog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het is gebruikelijk in Lansingerland om één parkeerplaats per (half)vrijstaande woning op eigen terrein te realiseren. Nu met dit doel de bestemming 'Tuin - Parkeren 1' aan deze gronden is gegeven, is het niet logisch om het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' ook over deze bestemming te leggen. Derhalve is dat aanduidingsvlak verkleind.
- b. De 'specifieke bouwaanduiding - muur' is noodzakelijk om een (tuin)muur te bouwen om de aangrenzende woningen te voorzien van een 'geluidluwe' buitenruimte overeenkomstig het gemeentelijk hogere waarden beleid. Nu de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak daarbinnen zijn ingekort, komen de aangrenzende woningen verder van de geluidsbron, de Berkelseweg, te liggen. Daarom is een kortere (tuin)muur en dus aanduiding voldoende om de aangrenzende woningen te voorzien van een 'geluidluwe' buitenruimte.

4. *Wijziging*

In Parkzoom 2 wordt een deel van de bestemming 'Groen' nabij de Berkelseweg bestemd als 'Verkeer'.

Motivering

Gezien de wijzigingen in de woon- en waterbestemming die daar plaatsvinden, is de inrichting van de openbare ruimte ook nog niet vastgelegd. Aangezien op de locatie waar de bestemming 'Groen' ligt, geen parkeerplaatsen toegestaan zijn, is deze veranderd in 'Verkeer'. Hierdoor kunnen op deze locatie niet alleen groenvoorzieningen worden aangelegd, maar eventueel ook parkeerplaatsen als dat bij de inrichting van het openbaar gebied nodig blijkt te zijn. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groenvoorzieningen ook toegestaan, waardoor er flexibiliteit ontstaat bij de inrichting van het openbaar gebied.



ad 2, 3 en 4. situatie ontwerp



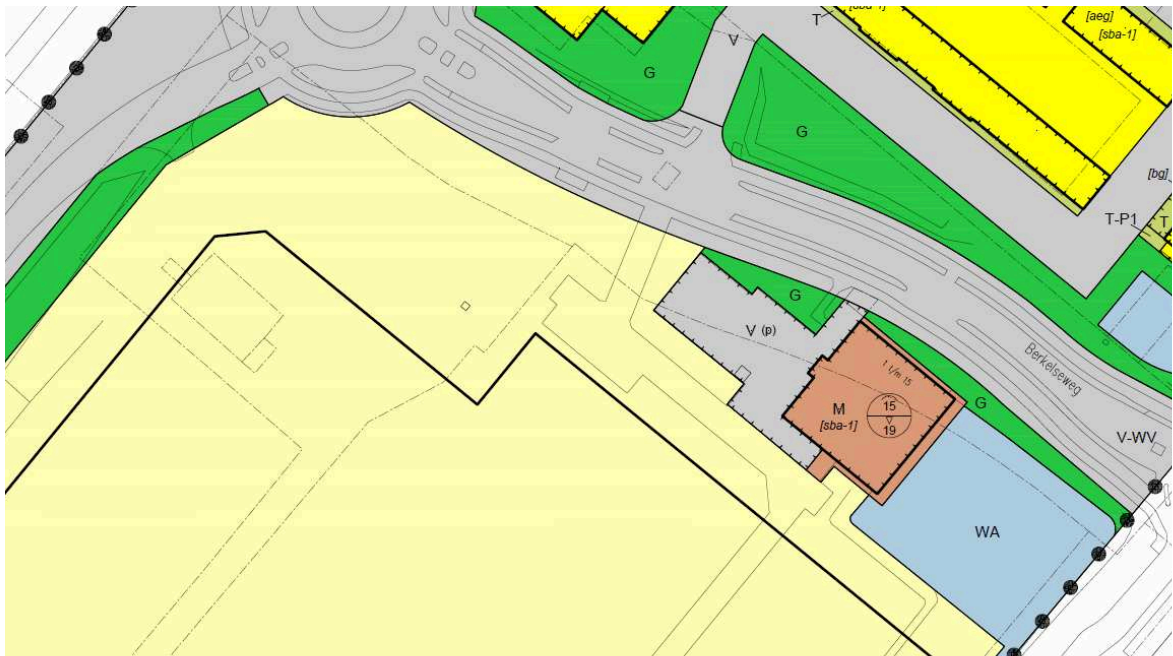
ad 2, 3 en 4. situatie vaststelling

5. *Wijziging*

In Parkzoom 3, wordt het gedeelte van de bouwrens van de bestemming 'Woongebied - 4' grenzend en parallel aan de Berkelseweg tussen de Randweg-West en de knik in deze bouwrens met 8,2 m evenwijdig en richting Berkelseweg verschoven. Tevens zal de bouwrens op de hoek parallel aan de Randweg-West en parallel aan de Berkelseweg schuin worden afgesneden. Hierdoor wordt het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied - 4' iets vergroot.



ad 5. situatie ontwerp



ad 5. situatie vaststelling

Motivering

Om civieltechnische en stedenbouwkundige redenen was het noodzakelijk de verkaveling in Parkzoom 3 op de hoek bij de Randweg-West en de Berkelseweg aan te passen. De bouwgrens die zo ontstaan is, wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze verschuiving van de bouwgrens heeft geluidstechnisch geen gevolgen; de geluidsbelasting en de aangevraagde hogere waarden blijven gelijk.

Regels

6. Wijziging

In artikel 18.2.2 sub a wordt het aantal woningen verlaagd van 90 naar 60.

Motivering

Artikel 18 is de bestemming 'Woongebied - 2'. Nu deze bestemming in Parkzoom 1 wordt vervangen door een andere bestemming, neemt de oppervlakte van deze bestemming met circa 1/3 af. Hierdoor dient ook het aantal woningen binnen die bestemming met 1/3 te dalen, dus van 90 naar 60.

7. Wijziging

Er wordt een artikel 21 voor de bestemming 'Woongebied - 5' toegevoegd (zie ook wijziging 1). Deze komt te luiden zoals artikel 19, 'Woongebied - 3', met dien verstande dat:

- 21.2.2 sub a: het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 30;
- 21.2.2 sub c: de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 26 m, gemeten vanaf maaiveld (circa - 5 m NAP);

Tevens zullen de huidige artikelen 21 en verder worden vernummerd.

Motivering

Het nieuwe artikel 21 is een combinatie van artikel 18, 'Woongebied - 2', de geldende bestemming, waarbinnen alleen gestapelde woningen mogelijk zijn, en artikel 19, 'Woongebied - 3', waarbinnen naast gestapelde ook grondgebonden woningen mogelijk zijn. Dit zorgt voor een zo breed mogelijke keuze voor de invulling van de locatie. Door de regels van artikel 19 te kopiëren en deze alleen op het maximale aantal woningen en de maximale bouwhoogte aan te passen, wordt de beoogde combinatie bereikt. Ten opzichte van de geldende bestemming worden niet meer woningen of een grotere bouwhoogte mogelijk gemaakt. Daarnaast is door de parkeereis gewaarborgd dat de inrichting binnen de bestemming voldoende kwaliteit behoudt.

8. Wijziging

In artikel 20.4.3 wordt het aantal m² oppervlaktewater ten behoeve van de waterberging verlaagd met 113 m² van 13.734 naar 13.621 m².

Motivering

Door de verbreding van de bestemming 'Water' in Parkzoom 2 (zie wijziging 2) wordt het aantal m² aan oppervlaktewater aldaar met 113 m² verhoogd, zodat er 113 m² minder gecompenseerd hoeft te worden in Parkzoom 3, 'Woongebied - 4'.

9. Wijziging

In artikel 16.2.5 sub b wordt de bouwhoogte van de tuinmuur verlaagd van 1,8 naar 1,5 meter.

Motivering

De (tuin)muur is noodzakelijk om de aangrenzende woningen te voorzien van een ‘geluidluwe’ buitenruimte overeenkomstig het gemeentelijk hogere waarden beleid. Nu de bestemming ‘Wonen’ en het bouwvlak daarbinnen zijn ingekort, komen de aangrenzende woningen verder van de geluidsbron, de Berkelseweg, te liggen. Daarom is een lagere (tuin)muur voldoende om de aangrenzende woningen te voorzien van een ‘geluidluwe’ buitenruimte.

10. *Wijziging*

Aan artikel 20.2.2, Woongebied - 4, wordt een nieuw sub b toegevoegd, luidend:

- b. *de bouwhoogte in meters van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' .*

De huidige sub b en sub c worden respectievelijk sub c en sub d.

Motivering

De bouwhoogte in meters is op de verbeelding wel aangeduid, maar abusievelijk was deze nog niet in de regels opgenomen.

11. *Wijziging*

Aan artikel 25.3.2, Algemene gebruiksregels, wordt in sub b de bestemming ‘Woongebied - 5’ toegevoegd.

Motivering

Deze (nieuwe) bestemming bevat ook een regeling aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte en is hier nog niet genoemd als uitzondering op de algemene verbodsbepaling om woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte.

Toelichting

12. *Wijziging*

In de Inhoudsopgave van de toelichting worden bij de bijlagen:

- a. Een aangepast, actueel akoestisch onderzoek toegevoegd met de datum 24 juni 2015 (bijlage 1)
- b. Een nieuwe bijlage 5 toegevoegd, zijnde het door het college genomen hogere waarden besluit
- c. Een nieuwe bijlage 6 toegevoegd, zijnde de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Parkzoom 2015", gemeente Lansingerland, T15.09533, d.d. 10 september 2015

Ook bij de bijlagen bij de toelichting worden deze toevoegingen verwerkt.

Motivering

De bijlagen zijn aangepast aan en aangevuld met de actuele stand van zaken bij het moment van het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan "Parkzoom 2015" aan de gemeenteraad van Lansingerland.

13. *Wijziging*

§ 2.3, Parkzoom 1, 1^e bullit, 2^e regel e.v.: de zinnen "Op de hoek Randweg-West ... gecontinueerd." en "Samen met de ... worden gebouwd." worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt aan het eind van deze bullit de tekst "Op de hoek Randweg-West en Waghenaerdreef wordt de voorheen geldende bestemming voor 30 gestapelde woningen ('Woongebied - 2') met een maxima-

le bouwhoogte tot 26 meter gecombineerd met de bestemming 'Woongebied - 3', zoals die op de andere hoek geldt. Dit wordt de bestemming 'Woongebied - 5' waarbinnen maximaal 30 gestapelde en/of grondgebonden woningen met een bouwhoogte van respectievelijk 26 en 12 meter gebouwd kunnen worden. Aangezien ook het benodigde parkeren binnen de bestemming gerealiseerd dient te worden, zal het aantal woningen ook getoetst worden aan het aantal parkeerplaatsen." toegevoegd.

Motivering

Het veranderen van de tekst is nodig om deze weer in overeenstemming met de verbeelding en de regels van het plan te brengen.

14. *Wijziging*

§ 2.3, Parkzoom 2:

- a. 2^e regel: '8 rijwoningen' i.p.v. '9 rijwoningen'
- b. 5^e regel: '3.535 m²' i.p.v. '3.422 m²'
- c. 7^e regel: '36 m²' i.p.v. '149 m²'

Motivering

Het veranderen van de tekst is nodig om deze weer in overeenstemming met de verbeelding en de regels van het plan te brengen.

15. *Wijziging*

§ 2.3, Parkzoom 3:

- a. 6^e regel: 'zelfs' verwijderen en '36 m²' i.p.v. '149 m²'
- b. 10^e regel: '36 m²' i.p.v. '149 m²'

Motivering

Het veranderen van de tekst is nodig om deze weer in overeenstemming met de verbeelding en de regels van het plan te brengen.

16. *Wijziging*

§ 2.4.3, Regels, Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4:

- a. titel: 'Woongebied - 5' toevoegen
- b. 2^e regel: 'Woongebied - 5' toevoegen
- c. 11^e regel: achter '... woningen.' de zinnen "De bestemming 'Woongebied - 5' is opgenomen voor de locatie van het geplooid maaiveld grenzend aan de Waghenaerdreef. Hier kan in plaats van de oorspronkelijke voorziene gestapelde woningen ook gekozen worden voor grondgebonden woningen of een mix daarvan. Het verschil met 'Woongebied - 3' is het maximum toegestane aantal woningen en de maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen." toevoegen
- d. 11^e regel: ', als 'Woongebied -5'' toevoegen achter 'Woongebied - 3'

Motivering

Het veranderen van de tekst is nodig om deze weer in overeenstemming met de verbeelding en de regels van het plan te brengen.

17. *Wijziging*

§ 5.2, Oppervlaktewatersysteem:

- a. tabel, Parkzoom 2, 3^e kolom: '3.535 m²' i.p.v. '3.422 m²'
- b. tabel, Parkzoom 2, 4^e kolom: '36 m²' i.p.v. '149 m²'

- c. alinea onder tabel, 4^e regel: '36 m²' i.p.v. '149 m²'
- d. alinea onder tabel, 8^e regel: '36 m²' i.p.v. '149 m²'
- e. alinea onder tabel, 10^e regel: '13.621 m²' i.p.v. '13.734 m²'
- f. 2^e alinea onder tabel, 2^e regel: '13.621 m²' i.p.v. '13.734 m²'
- g. 2^e alinea onder tabel, 2^e regel: '36' i.p.v. '149'

Motivering

Het veranderen van de tekst is nodig om deze weer in overeenstemming met de verbeelding en de regels van het plan te brengen.

18. *Wijziging*

§ 7.3.2:

- a. 1^e alinea, 5^e regel: 'bestemmingen' i.p.v. 'bestemming'
- b. 1^e alinea, 6^e regel: 'en 'Woongebied - 5'' toevoegen achter 'Woongebied - 3'
- c. 3^e alinea, 1^e regel i.r.t. de voetnoot: datum rapport is gewijzigd in 24 juni 2015
- d. 5^e alinea, aan het eind de tekst toevoegen: "De wijzigingen genoemd in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Parkzoom 2015" zijn akoestisch doorgerekend en in het actuele onderzoek van 24 juni 2015 opgenomen. Deze wijzigingen leiden niet tot andere akoestische resultaten dan welke in ontwerp ter inzage hebben gelegen."
- e. 6^e alinea, 2^e regel: 'is' i.p.v. 'moet worden'
- f. 7^e alinea, 1^e en 2^e regel: 'heeft ... gelegen' i.p.v. 'wordt ... gelegd'

Motivering

De tekst is aangepast aan de wijzigingen op de verbeelding en in de regels, genoemd in bovenstaande wijzigingen 1, 2, 3 en 6, en de actuele stand van zaken.

19. *Wijziging*

§ 7.3.3:

- a. 1^e en 2^e regel: de komma tussen 'de Randweg-West' en 'de Berkelseweg' vervangen door het woordje 'en'
- b. 2^e regel: 'en de HSL' verwijderen
- c. 3^e en 4^e regel: 'worden' i.p.v. 'dienen ... te worden'
- d. 4^e en 5^e regel: 'heeft ... gelegen' i.p.v. 'wordt ... gelegd'
- e. 6^e regel: 'waarden moeten' i.p.v. 'waarde moet'

Motivering

De conclusie is aangepast overeenkomstig de wijzigingen in de onderzoeksparagraaf (7.3.2).

20. *Wijziging*

§ 9.2:

- a. 3^e alinea, 1^e regel: 'heeft ... gelegen' i.p.v. 'wordt ... gelegd'
- b. 3^e alinea, 2^e regel: 'is' i.p.v. 'wordt'
- c. 3^e alinea, 3^e regel: 'is' i.p.v. 'moeten de stukken met de kennisgeving'
- d. 3^e alinea, 4^e regel: 'worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden' verwijderen
- e. 4^e alinea: de tekst vervangen door "Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn op basis van een ambtshalve beoordeling en voortschrijdende ontwikkelingen wijzigingen opgetreden. Deze wijzigingen en motiveringen zijn verwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Parkzoom 2015"', die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd."

Motivering

De tekst is aangepast aan en aangevuld met de actuele stand van zaken bij het moment van het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan “Parkzoom 2015” aan de gemeenteraad van Lansingerland.