

**Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen
bestemmingsplan
“Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	9
Hoofdstuk 2 Overleg	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	10
2.3 Eindconclusie overleg	15
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	17

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 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 2013 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 bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 23 mei 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 24 mei 2016 het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage lag op 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 voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **AAB Nederland bv namens inspreker 1 (I16.23180)**
Brief d.d. 15 juni 2016

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

AAB Nederland bv namens inspreker 1

Samenvatting

Inspreker 1 is eigenaar van een aantal percelen in de nabijheid van het plangebied, waaronder het aangrenzende perceel aan de noordoostzijde. Zij geven aan dat dit perceel als gevolg van de verkaveling conform het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan nagenoeg onbruikbaar wordt. Zij verzoeken daarom om een gedeelte van dit perceel toe te voegen aan het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan of dat door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland de toezegging wordt gedaan dat de gemeente zal meewerken aan de wijziging van de bestemming van het betreffende perceel(sgedeelte) naar de bestemming 'Wonen'.

Indien het betreffende perceel niet (gedeeltelijk) aan het voorontwerpbestemmingsplan wordt toegevoegd, ontstaat een stuk 'niemandslaan', waardoor het beheer en onderhoud van dit perceel slecht tot niet meer mogelijk zal zijn. Tevens is het ontstaan van dit stuk 'niemandslaan' volgens hen niet passend binnen de bestaande structuur en draagt een nieuwe invulling met kavels bij tot een betere stedenbouwkundige en landschappelijke verkaveling.

Conform de Structuurvisie Lansingerland valt het betreffende perceel (en naastgelegen perceel) onder “Studiegebied Hoeksekade-Noord”. Dit gebied wordt in de structuurvisie beschreven als “Aantrekkelijk suburbaan wonen, leefbaar en zorgzaam”. Tevens staat beschreven: “Voor dit gebied vindt een studie plaats naar de achtergronden en feiten met betrekking tot historie en proces rondom de Hoeksekade-Noord. Deze studie vormt de basis voor verdere besluitvorming.”.

In de inspraakreactie doen zij tevens een voorstel voor een stedenbouwkundige uitwerking voor het plangebied met de toevoeging van het onderhavige perceel(sgedeelte).

Reactie

Om misverstanden te voorkomen benadrukken wij dat het hier om een (voorontwerp)bestemmingsplan gaat en niet om een wijzigingsplan. Het bevoegd gezag voor de ruimtelijke inrichting en het vaststellen van bestemmingsplannen is de gemeenteraad, het college bereidt deze plannen voor. In dat kader heeft de gemeenteraad op 30 juni 2011 besloten om “de huidige glastuinbouwbestemming van de locatie “Studiegebied Hoeksekade-Noord” te handhaven. Daarmee is een duidelijk kader voor de ruimtelijke inrichting van het gebied aangegeven door de raad en zal het perceel(sgedeelte) van inspreker dan ook niet toegevoegd worden aan het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het college is ook niet bevoegd om alsnog de bestemming van het perceel(sgedeelte) van inspreker naar de bestemming ‘Wonen’ te wijzigen, dan wel die wijziging toe te zeggen.

Het college deelt ook de motivering van inspreker om zijn perceel toe te voegen aan het plangebied niet. Het perceel zal niet nagenoeg onbruikbaar worden als gevolg van de verkaveling conform het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan, aangezien dit perceel geen deel uitmaakte, functioneel betrokken was en/of ontsloten werd via het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan. Aan het onderhoud en beheer van dit perceel verandert dan ook niets als gevolg van (de verkaveling conform) het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast leidt toevoeging van het perceel aan het plan naar mening van het college niet tot een betere stedenbouwkundige en landschappelijke verkaveling.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspreker 2 (I16.23768)

Brief d.d. 17 juni 2016

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

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker is eigenaar van enkele percelen in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied en heeft op diverse punten bezwaren:

- a. Procedurele zaken
Het stedenbouwkundig plan met de daarin gemaakte afspraken is in het voorontwerpbestemmingsplan nergens als afsprakendocument verankerd, terwijl hierin basale zaken zijn afgesproken.
- b. Bouw- en realisatietijd
1. Niet duidelijk is of het bouwplan in fasen ontwikkeld gaat worden. Indien dit het geval is, dan leidt het volgen van de markt tot grote onduidelijkheid over de totale duur van de uitvoering en de verantwoordelijkheden tijdens de realisatie ten aanzien van eventuele schades. Eigenaren van belendende panden zullen dan gedurende de onbekende realisatietijd van de wijk genoodzaakt zijn constant monitoring te laten plegen. Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee.
 2. Er is geen duidelijke afspraak gemaakt over wie aanspreekbaar is als het bouwplan onverhoopt niet geheel gerealiseerd wordt. Wie neemt het voortouw voor het vlottrekken van het plan als stagnatie zich voordoet?
 3. Wanneer worden de inrichtings- (woonrijp maken) en onderhoudsverplichtingen opgepakt, ten aanzien van watergangen, openbare verlichting en dergelijke?
 4. Niet duidelijk is wanneer aannemers verplicht worden tot het opbreken van de tijdelijke bouwbestrating. Kan daarnaast een vroegtijdige aanleg van meer definitieve ontsluiting een voorwaarde zijn om al eerder te realiseren? Jarenlange bouwoverlast / stofvorming is anders het gevolg.
 5. Indien sprake is van moeizame ontwikkeling / verkoop wordt er dan losgelaten van de inrichtingsprincipes?
- c. Peilbepaling
1. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een praktische uitvoering en toetsing van het plan gemist ten aanzien van de huidige maaiveldhoogte in verhouding tot het aan te houden hoogtepeil van de drooglegging (welke als minimale maat is voorgeschreven). Bij de definitie van peil is namelijk geen rekening gehouden met ‘zomer-‘ en ‘winterpeil’.
 2. In de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is in overleg met omwonenden overeenstemming bereikt over de minimale waterbreedte op waterlijnniveau om voldoende waterscheiding aan te brengen. In het bestemmingsplan is de verankering van de grondwaarden uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden op het gebied van waterhuishouding niet voldoende getoetst met de werkelijke situatie. Gevolg is dat de woningen (bouwkavels 18 t/m 20) erg dicht naar de bestaande kavels komen te liggen.
 3. Het plan stuit met de werkelijke kavelsituatie. De peilen van de woningen zijn niet vooraf vastgelegd en tevens is niet gecontroleerd of de voorziene realisatie past op de beschikbare diepte van het perceel. Met de vastgestelde eisen van realisatie van de breedte van de watergangen en de toepassing van het talud, blijft namelijk te weinig kaveldiepte over.
- d. Kavelinpassing
1. Het onvoldoende uitgaan van de werkelijke uitgangspunten leidt tot het gevolg dat de achtergevels van de woningen dicht tegen de perceelsgrenzen van bestaande woningen aan de Hoeksekade komen te liggen. Hierdoor gaat privacy verloren.

2. Er is geen helderheid over de situatie van waar de uiteindelijke achtergevelrooilijn kan komen te liggen. Juist omdat deze moet worden afgeleid vanaf de Elzensingel of van tekeningen die de bestaande werkelijke situatie onvoldoende weergeven.
 3. Er ontbreekt een besluit voor het peil van de begane grond (peil van de woningen: dit terwijl dit zeer sterk bepalend is voor de eindsituatie).
- e. Geluids-, licht- en verkeersoverlast
- De toename van de verkeers- en geluidsdruk leidt tot een afname van het woongenot. Daarnaast worden verkeersproblemen voorzien en leidt indraaiend verkeer tot lichthinder. Inspreker eist daarnaast de handhaving en verankering van het recht om de reeds aanwezige groene afscheidingen te handhaven om hiermee de overlast te beperken.
- f. Verkeersafwikkeling
1. Door geparkeerde auto's langs de Hoeksekade is het in- en uitdraaien van de nieuwe wijk, het keren van vrachtwagens onveilig en onmogelijk. Een parkeerverbod langs de Hoeksekade ter plaatse van de bestaande in- en uitritten aan de Hoeksekade ter plaatse van het plangebied en de nieuwe ontsluitingsweg is noodzakelijk. Net als een voldoende brede brug, waarbij in twijfel wordt getrokken of een breedte van 5 meter wel voldoende is.
 2. Inspreker is van mening dat één ontsluitingsweg niet voldoende is en stelt voor om deze keuze voor te leggen aan de hulpdiensten.
 3. Verzocht wordt om de middenbermscheiding tussen fietsverkeer en motorvoertuigen in tact te laten.
 4. Inspreker wenst inzage in en inspraak op de positie van de straatverlichting langs de nieuwe ontsluitingsweg. Dit in verband met ongewenste directe instraling in de tuin.
- g. Waterhuishouding
1. De bestaande panden aan de Hoeksekade (95 en 97) zijn gevoelig voor wisselende grondwaterstanden en een niet goed functionerende afwatering in de omgeving. Inspreker is dan ook tevreden met de nieuw ingetekende afwateringssloot naast en achter de kavels Hoeksekade 101 en 105. Echter de nog aanwezige oude dam (ter plaatse van bouwkavel 41) blijft een punt van zorg, aangezien deze voor stagnatie kan zorgen. Uitvoering van de kavelontsluitingen in de vorm van bruggen heeft dan ook de voorkeur, omdat duikeronderhoud onvoldoende functioneert.
 2. Voor nieuwe kaveleigenaren dient een bepaling opgenomen te worden, dat ze zorg dragen voor een correcte afvoer van water, dan wel voor verplicht twee maal per jaar controleren en schoonmaken van bestaande duikers om deze in functie te houden.
- h. Bescherming woongenot
1. Doordat de nieuw te bouwen woningen hoger mogen zijn dan de bestaande bouw langs de Hoeksekade, leidt plaatsing van dakkapellen en dakvensterramen tot zeer direct inkijk op de percelen Hoeksekade 95 t/m 99. Inspreker verzoekt derhalve een restrictie of verbod op te nemen voor het plaatsen van dakkapellen / dakvensters / dakramen op in ieder geval de tweede verdieping die directe inkijk op de percelen Hoeksekade 95 t/m 99 mogelijk maakt.

2. In de regels staat dat een dakkapel geplaatst mag worden in het ‘voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak’. Betekent dit, dat dakkapellen niet zijn toegestaan op zuidelijke / zuidwestelijke dakvlakken?
 3. Het verankeren van het recht van inspreker op het duurzaam handhaven en in stand houden van bestaande groenvoorzieningen op de huidige noord-/noordoostelijke perceelsgrens en het woningbouwplan kan bijdragen aan de beperking van negatieve beïnvloeding van privacy door inkijk.
- i. Groenvoorzieningen
1. De gemeente is geen partij in het onderhoud van de openbare ruimte; dit dient door de bewoners zelf bijgehouden te worden. Hiervoor wordt een speciale vorm van VVE opgericht, maar wat als er onvoldoende kennis en kunde aanwezig is (of zin om zich ervoor in te spannen)? In dat geval kan de voorgenomen aanpak eenvoudig falen. Wie is er dan verantwoordelijk?
 2. Bij stagnatie van het bouwplan zullen de financiële lasten van het onderhoud mogelijk onevenredig zwaar drukken op een kleinere groep bewoners. Hoe kan bij stagnatie deze problematiek worden voorkomen?
 3. Inspreker acht het noodzakelijk dat tussen de ontsluitingsweg en de reeds aanwezige groene afscheiding van de tuin van het perceel Hoeksekade 99 een groenstrook wordt gerealiseerd met een breedte van 1 à 1,5 meter. Dit om enerzijds een goede overgang te creëren en anderzijds om onderhoud van de groene afscheiding mogelijk te maken.
 4. In het deelplan staan de bomen en het groenplein ter hoogte van de kassen van Stolk niet aangemerkt als beschermd, planologisch groen. Als de bomen als te handhaven te boek staan, dan dienen deze ook aangemerkt te worden als duurzaam groen in het bestemmingsplan.
- j. Bouwproces en schades
1. Indien bouwkafeel 41 wordt gerealiseerd, dan eist inspreker het buiten gebruik stellen en kadastraal royeren van de huidige aardgasleiding die loopt vanaf het pand Hoeksekade 97 naar het perceel Hoeksekade 101.
 2. Inspreker eist dat tijdens het gehele bouwproces monitoring van de status van de panden plaatsvindt en dat eventueel geleden schade aan de panden wordt vergoed.

Reactie

- a. De gemeente heeft een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin is voor de initiatiefnemer de verplichting opgenomen het project te ontwikkelen en te realiseren op basis van het stedenbouwkundig plan, zoals opgesteld door het bureau MvtHoff Stedenbouw (juni 2015, verder te noemen stedenbouwkundig plan). Dit plan is gebaseerd op het Programma van Eisen, dat door het bureau Urban Synergy is opgesteld. Zowel het Programma van Eisen als het stedenbouwkundig plan zijn door het college vastgesteld. Beide hebben dan ook aan de basis gestaan van het bestemmingsplan, zowel aan de verbeelding, als aan de bepalingen in de planregels. Daarbij is tevens een juridische koppeling gelegd naar het beeldkwaliteitsplan, dat aan het ontwerpbestemmingsplan wordt toegevoegd. Op deze wijze zijn zowel de afspraken uit het Programma van Eisen als het stedenbouwkundig plan juridisch geborgd in het bestemmingsplan.
- b. De benoemde aspecten over bouw- en realisatietijd zijn planologisch niet relevant en worden dus niet opgenomen in een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat alles dat in een

bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt binnen de planperiode van 10 jaar van een bestemmingsplan wordt gerealiseerd. De eigenaar/initiatiefnemer is aanspreekpunt voor de bouw- en realisatie van haar eigendom. Daarnaast zijn in de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt over een aantal door u benoemde onderwerpen met betrekking tot verantwoordelijkheden en verplichtingen.

Indien vanwege een stagnerende verkoop besloten zou worden tot een ander inrichtingsprincipe, dan blijft het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan daarvoor het kader.

Indien de plannen niet passen binnen dit bestemmingsplan, dan zal daartoe een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden, waarbij wederom de mogelijkheid wordt geboden op inspraak. Zoals onder reactie “j” is aangegeven, wordt voorafgaand aan de bouw een schouw uitgevoerd ten aanzien van de huidige staat van de omliggende bebouwing en (openbare) bestrating. Indien wenselijk kan inspreker een dergelijke schouw ook in eigen beheer en voor eigen kosten uit laten voeren. Dat is echter niet noodzakelijk.

- c. Zoals onder “a” al aangegeven, heeft het stedenbouwkundig plan aan de basis gestaan van het bestemmingsplan. De watergangen zoals opgenomen op de kaart behorende bij het stedenbouwkundig plan, zijn dan ook één op één overgenomen op de verbeelding. Hetzelfde geldt voor de positionering van de woningen. Daarvoor zijn op de verbeelding diverse bouwvlakken opgenomen. De voorziene woningen op de kavels 18 t/m 20 aan de achterzijde van de bestaande percelen kunnen alleen worden opgericht binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Daarmee blijft buiten de woning voldoende kaveldiepte over voor het toepassen van een talud. De positionering van deze woningen staat dan ook los van een eventueel te hanteren zomer- en/of winterpeil in de te realiseren watergangen. Hierbij wordt opgemerkt, dat het daadwerkelijke waterpeil in deze watergangen door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard wordt bepaald. Voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie worden alle watergangen en de uit te geven kavels door de initiatiefnemer ingemeten. Overigens wordt opgemerkt, dat het bouwpeil van kavel 41 wordt afgestemd op het maaiveldniveau van het perceel Hoeksekade 101. Voor de woningen aan de zuidzijde van de Elzensingel geldt, dat het bouwpeil wordt afgestemd op het maaiveldniveau van de woningen Hoeksekade 97 en 99. Voor de woningen ten noordwesten van de Elzensingel wordt het bouwpeil bepaald in overleg met het hoogheemraadschap.
- d. Zoals onder reactie “c” is aangegeven, kunnen de woningen alleen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden gerealiseerd. Dit betekent, dat de achtergevel van de woningen uiterlijk op de zuidwestelijke grens van dit bouwvlak kunnen komen te liggen. Anders dan inspreker stelt, is daarmee dus wel de uiterste achtergevelrooilijn vastgelegd. Daarmee is ook de minimale afstandsmaat tussen de bestaande en de nieuw te realiseren woningen een feit; deze bedraagt zo’n 34 meter. Deze afstand is daarmee dusdanig groot, dat ons inziens geen directe inblik plaats zal vinden. Indien inspreker van mening is dat zijn privacy door de voorgenomen ontwikkeling in het geding is en hierdoor schade wordt geleden, bestaat na vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Voor het peil van de woningen is de definitie ‘peil’ in artikel 1 van de planregels opgenomen.
- e. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen niet onevenredig wordt beïnvloed. Indien de reeds aanwezige groene erfafscheiding geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan, doet dit bestemmingsplan geen uitspraak over het al dan niet handhaven hiervan. Dergelijke verplichtingen kunnen overigens ook niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Indien inspreker van mening is dat zijn woongenot door de voorgenomen ontwikkeling in het geding

- is en hierdoor schade wordt geleden, bestaat na vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen.
- f. Aanpassingen aan het huidige profiel van de Hoeksekade en/of het instellen van een parkeerverbod langs de Hoeksekade zijn vooralsnog niet voorzien én maken geen deel uit van een bestemmingsplan in het algemeen en dit bestemmingsplan in het bijzonder. Datzelfde geldt voor het instellen van een parkeerverbod langs de ontsluitingsweg van het plangebied, alsook over de positie van de aan te brengen straatverlichting. In het beeldkwaliteitsplan worden enkele eisen gesteld ten aanzien van de straatverlichting. De te realiseren bruggen binnen het plangebied zijn naar mening van de veiligheidsdiensten voldoende breed. De hulpdiensten hebben tevens de ontsluiting van het plangebied al beoordeeld en akkoord bevonden.
 - g. Kavel 41 zal ontsloten worden door middel van een brug vanaf de Hoeksekade. De aanwezige dam zal dan ook niet meer nodig zijn en zal verdwijnen. Het onderhoud van duikers, watergangen, dakgoten et cetera kan niet worden geborgd in het bestemmingsplan, wel zijn hierover afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
 - h. Inspreker merkt terecht op dat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen, waardoor dakkapellen onder voorwaarden zijn toegestaan op het voordakvlak of een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak. Anders dan voor dakkapellen aan de achterzijde van een woning, geldt hiervoor dat deze niet vergunningsvrij zijn. Een dakkapel op het zuidelijk/zuidwestelijk dakvlak kan zonder vergunning worden gerealiseerd, voor zover dit dakvlak aan de achterzijde van de woning is gelegen. Het opnemen van een verbod is hier niet mogelijk. Zoals in de beantwoording van punt “d” al is aangegeven is de minimale afstandsmaat tussen achtergevels van de bestaande en de nieuw te realiseren woningen zo’n 34 meter. Deze afstand is daarmee dusdanig groot, dat ons inziens geen directe inkijk plaats zal vinden, ook niet vanuit een dakkapel of dakraam. Indien inspreker van mening is dat zijn privacy door de voorgenomen ontwikkeling in het geding is en hierdoor schade wordt geleden, bestaat na vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen.
Voor wat betreft de reactie over instandhouding van de bestaande groenvoorzieningen wordt verwezen naar de beantwoording onder punt “d”.
 - i. De benoemde punten onder 1 en 2 hebben geen planologische relevantie en zijn derhalve niet te borgen in dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn ook groenvoorzieningen toegestaan, waardoor het bestemmingsplan de door inspreker gewenste groenstrook niet onmogelijk maakt. Met uitzondering van enkele bomen in de nabijheid van de aan te brengen Elzensingel, zullen alle bomen in het plangebied worden verwijderd. De te handhaven bomen zijn niet van dien kwaliteit en/of beeldbepalend, dat deze als ‘te beschermen’ zijn aangemerkt en/of in een bestemming ‘Groen’ zijn opgenomen. De bomen vallen, net als andere groenvoorzieningen, ook binnen de bestemming ‘Verkeer’.
 - j. De aardgasleiding van het pand Hoeksekade 97 naar het perceel Hoeksekade 101 is geen planologisch relevante leiding en wordt ook niet in het bestemmingsplan benoemd. Over een dergelijke leiding zal u onderling privaatrechtelijke afspraken moeten maken met de eigenaar/initiatiefnemer van het perceel Hoeksekade 101.
De initiatiefnemer heeft desgevraagd aangegeven dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een schouw wordt uitgevoerd ten aanzien van de huidige staat van de omliggende bebouwing en (openbare) bestrating. De gemeente kan dit echter niet verplichten. Ook hierover zal u met de initiatiefnemer nadere afspraken moeten maken. Indien u van mening bent dat door de bouwwerkzaamheden schade is ontstaan, moet u dit bij de bouwer of

initiatiefnemer melden. Door een schade-expert wordt dan beoordeeld of de schade is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

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 voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier op 17 mei 2016 benaderd met het verzoek uiterlijk 27 juni 2016 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- 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 bestemmingsplan 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. 17 mei 2016

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 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 hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**
Postbus 4049
3006 AB Rotterdam
Brief d.d. 31 mei 2016

Samenvatting

Het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Wel wordt verzocht het hoogheemraadschap op de hoogte te houden en te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. **DCMR Milieudienst Rijnmond**
Postbus 843
3100 AV Schiedam
Brief d.d. 3 juni 2016, I16.21793

Samenvatting

- a. Duurzaamheid
In paragraaf 3.3 wordt gerefereerd aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Er wordt echter geen koppeling gemaakt met het voorliggende plan. Omdat nieuwbouwprojecten bij uitstek geschikt zijn om bij te dragen aan de ambities op dit vlak, verdient het de aanbeveling hier meer aandacht aan te besteden.
- b. Bodem
Uit de bodemparagraaf blijkt dat sprake is van verontreinigingen. Alvorens dit plan gerealiseerd kan worden, moet worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen bestemming.
- c. Externe veiligheid
Gesteld wordt, dat het plangebied buiten de risicocontouren van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport is gelegen. Dit is juist, maar de locatie is wel gelegen binnen het verantwoordingsgebied. Het groepsrisico dient dan ook verantwoord te worden.
- d. Ecologie
Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe met de aanbevelingen uit de ecologische quickscan wordt omgegaan. Daarnaast loopt nog een onderzoek naar de aanwezigheid van vlermuizen, waaruit nog andere aanbevelingen kunnen volgen.
- e. Regels
In artikel 10.4 is opgenomen, dat de geluidbelasting op de gevel niet hoger mag zijn dan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde. Dit is een ongebruikelijk en overbodig voorschrift. Uit het akoestisch onderzoek blijkt namelijk, dat de grenswaarde voor de gezoneerde wegen niet wordt overschreden en dat de geluidbelasting

als gevolg van de ongezoneerde wegen op één woning hoger is. Dit is een momentopname en het valt niet uit te sluiten, dat in de loop der jaren de geluidbelasting toeneemt. Mochten in de toekomst ingrijpende veranderingen in de verkeersstructuur plaatsvinden, dient op dat moment volgens de dan geldende wetgeving te worden beoordeeld of maatregelen noodzakelijk zijn.

Reactie

- a. In het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid (Actieprogramma Realistisch Duurzaam) staat ten aanzien van nieuwbouwprojecten vermeld, dat gestreefd wordt naar een zoveel als mogelijk netto geen energieverbruik (nul op de meter). Aangezien de te realiseren woningen op dit moment nog niet zijn uitgewerkt, is nog niet duidelijk in hoeverre hieraan tegemoet kan worden gekomen. In ieder geval is de stedenbouwkundige opzet van de wijk zodanig vormgegeven, dat sprake blijft van groene (water)randen, die een belangrijke bijdrage leveren aan de woonkwaliteit ter plaatse, alsook voorzien in de benodigde watercompensatie en daardoor bijdragen aan een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem. Daarnaast is aan het beeldkwaliteitsplan voor de locatie, dat deel uitmaakt van de regels, ook een paragraaf toegevoegd over duurzaamheid in de buitenruimte en voor de bebouwing. Tenslotte worden bij de bouw van de woningen zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toepast en worden de woningen in ieder geval volgens de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit gerealiseerd. Verder kunnen de toekomstige eigenaren de woningen naar eigen inzicht zo duurzaam mogelijk maken. Dat kan echter niet met een bestemmingsplan geregeld worden.
- b. Zoals in het voorontwerpbestemmingsplan al is aangegeven, is het gehele plangebied opnieuw onderworpen aan een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zullen in de betreffende paragraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Uit dit onderzoek blijkt, dat ter plaatse sprake is van diverse verontreinigingen, waarvan de omvang nog bepaald moet worden. Op basis daarvan kan een saneringsplan worden opgesteld. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zullen de benodigde aanvullende onderzoeken en saneringsplannen worden opgesteld.
- c. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft een onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' plaatsgevonden, waarbij het groepsrisico van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport is berekend. Hieruit blijkt dat het groepsrisico toeneemt, echter is deze rekenkundig niet meetbaar. Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico 1.000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde, is een nadere verantwoording niet noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de betreffende paragraaf van de toelichting en het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- d. Uit het uitgevoerde nader ecologisch onderzoek blijkt, dat de voorgenomen herontwikkeling geen nadelig effect heeft op vlermuizen, ransuil, buizerd en de kleine modderkruiper. Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan en het nader onderzoek wordt geconcludeerd, dat de Flora- en faunawet de herontwikkeling niet in de weg staat. Wel wordt aanbevolen om de sloopwerkzaamheden, het grondwerk en/of het kappen/verwijderen van aanwezige beplanting na het broedseizoen uit te voeren. Hieraan wordt gehoor gegeven. Mocht dit onverhoopt niet mogelijk zijn, dan worden de uit te voeren werkzaamheden ecologisch begeleid. Dat wil zeggen, dat direct voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecooloog bekeken wordt, of broedende diersoorten aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de betreffende paragraaf van de toelichting en het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

- e. Het betreffende artikel is uit de planregels verwijderd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan, zoals hierboven is beschreven.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 30 mei 2016, I16.21409

Samenvatting

Het plangebied valt binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport. Om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen worden diverse maatregelen geadviseerd.

Reactie

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft een onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' plaatsgevonden, waarbij het groepsrisico van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport is berekend. Hieruit blijkt dat het groepsrisico toeneemt, echter is deze rekenkundig niet meetbaar. Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico 1.000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde, is een nadere verantwoording niet noodzakelijk geacht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de betreffende paragraaf van de toelichting en het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Daarnaast worden enkele maatregelen getroffen om slachtoffers bij een eventuele ramp te voorkomen. Zo zullen alle woningen in ieder geval beschikken over de noodzakelijke (nood)uitgangen. De toekomstige bewoners worden door de toelichting van het bestemmingsplan ook geattendeerd op het feit dat de woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport en welke gevolgen dit eventueel kan hebben.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van § 4.4 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Rotterdam The Hague Airport (RTHA)

Postbus 12025

3004 GA Rotterdam

Brief d.d. 20 juni 2016, I16.23952

Samenvatting

RTHA is van mening dat in het bestemmingsplan op belangrijke punten rekening is gehouden met de aanwezigheid van de luchthaven en de daarbij behorende aan- en uitvliegroutes. Desondanks is RTHA van mening dat aan één aspect te snel voorbij gegaan is, namelijk het geluidsmilieu als gevolg van vliegverkeer van en naar de luchthaven. RTHA zou graag de volgende toevoegingen in het bestemmingsplan opgenomen zien:

- indicatie van de LA_{max}-waarde als gevolg van het vliegtuigverkeer;
- indicatie van de toename van het mogelijk aantal extra ernstig gehinderden;
- een goede afweging als bedoeld in artikel 19 van Besluit Burgerluchthavens;

- communicatieplan ten aanzien van toekomstige bewoners, zodat zij kunnen weten hoe het geluidsmilieu in het gebied is;
- bij voorkeur het opnemen van een kettingbeding in de eigendomsdocumenten, zodat bewoners op de hoogte blijven van de aanwezigheid van de luchthaven.

Reactie

De betreffende passage ten aanzien van geluidshinder vanwege het luchtvaartverkeer in § 4.2 van het bestemmingsplan is aangevuld met de gevraagde informatie zoals genoemd in de eerste drie van de hierboven genoemde bullets. Door de vermelding in de toelichting van het bestemmingsplan worden de toekomstige bewoners geattendeerd op het feit, dat de woningen zijn gelegen binnen de invloedssferen van RTHA. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze informatie in het koopcontract wordt opgenomen met een kettingbeding.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van § 4.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

6. Luchtverkeersleiding Nederland

Postbus 75200
1117 ZT Schiphol
E-mail d.d. 18 mei 2016

Samenvatting

Het plan vormt voor Luchtverkeersleiding Nederland geen aanleiding om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

7. Gasunie

Postbus 181
9700 AD Groningen
E-mail d.d. 1 juni 2016

Samenvatting

Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding. De leidingen van de Gasunie hebben dan ook geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

8. KPN

Postbus 3053
3800 DB Amersfoort
E-mail d.d. 17 mei 2016

Samenvatting

De planvorming heeft consequenties voor de huidige infrastructuur van KPN inzake de huisaansluiting van perceel Hoeksekade 107. Verzocht wordt om voorafgaand aan de planontwikkelingen gegevens op te vragen bij de KLIC om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.

Reactie

Voorafgaand aan de uit te voeren sloop- en bouwwerkzaamheden wordt door de initiatiefnemer een KLIC-melding gedaan, zodat duidelijk is waar de aanwezige kabels en leidingen zijn gelegen. Overigens wordt opgemerkt, dat de huisaansluiting voor het perceel Hoeksekade 107 kan komen te vervallen. Door de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zal deze woning namelijk verdwijnen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

9. Dunea

Postbus 756
2700 AT Zoetermeer
E-mail d.d. 18 mei 2016

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 voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan:

- In de toelichting is § 4.1, Bodem, aangepast, naar aanleiding van het uitgevoerde verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek.
- In de toelichting is § 4.2, Geluid, aangepast, naar aanleiding van de vooroverlegreactie van RTHA. Deze paragraaf is aangevuld met de gevraagde informatie ten aanzien van de indicatie van de toename van het aantal gehinderden en de La_{max} -waarde. Daarnaast is een afweging gegeven als bedoeld in artikel 19 van het Besluit Burgerluchthavens.

- Het uitgevoerde onderzoek 'externe veiligheid' en de daarbij behorende groepsrisicoverantwoording zijn verwerkt in § 4.4 van de toelichting en het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- § 4.6 van de toelichting is geactualiseerd naar aanleiding van het uitgevoerde ecologisch vervolgonderzoek inzake vleermuizen en vogels en het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Artikel 10.4 is komen te vervallen.

3. STAAT VAN WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de percelen B 5125, 5126 en 4264 (ged.) (rondom Hoeksekade 105). Aan deze woning is een bestemming 'Wonen - 2' toegekend, waarbij de wijze van bestemmen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" is. De in het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" opgenomen bestemming 'Wonen' is hierbij veranderd in 'Wonen - 1'.

Motivering

De percelen B 5125, 5126 en 4264 (ged.) (rondom Hoeksekade 105) zijn in het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" voorzien van een agrarische bestemming. Het feitelijk gebruik betreft echter 'Wonen'. Vandaar dat deze percelen aan het plangebied van het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" zijn toegevoegd en zijn voorzien van een woonbestemming.

Regels

2. *Wijziging*

In verband met de uitbreiding van het plangebied is een nieuwe bestemming (Wonen - 2) aan de planregels toegevoegd. De hierin opgenomen regeling is overeenkomstig de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg". Dit heeft als gevolg dat de in het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" opgenomen bestemming "Wonen" is omgezet naar "Wonen - 1" en dat de overige artikelen zijn vernummerd.

Motivering

De percelen B 5125, 5126 en 4264 (ged.) (rondom Hoeksekade 105) zijn in het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" voorzien van een agrarische bestemming. Het feitelijk gebruik betreft echter 'Wonen'. Vandaar dat deze percelen aan het plangebied van het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" zijn toegevoegd en zijn voorzien van een woonbestemming.

3. *Wijziging*

Aan artikel 7.2.2 wordt een nieuw sub b toegevoegd, dat luidt:

ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" dienen de woningen uitgevoerd te worden als "sociaal bereikbaar". In artikel 1 is opgenomen wat hieronder wordt verstaan.

Sub b t/m f worden vernummerd evenals de huidige 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

Motivering

Naast dat deze afspraak privaatrechtelijk is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, wordt dit ook publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

Toelichting

4. *Wijziging*

Op een aantal plaatsen wordt de tekst in de toelichting aangepast:

- § 2.3, p. 10. Planbeschrijving, 4^e alinea, r. 1 en 2: ‘bestemd zijn voor de sociale sector’ wordt vervangen door ‘sociaal bereikbaar zijn’.
- § 3.3, p. 19, Programma van Eisen / Stedenbouwkundig plan, r. 11 en 12: ‘bestemd is voor de sociale sector’ wordt vervangen door ‘sociaal bereikbaar is’.
- § 3.3, p. 20, Conclusie gemeentelijk beleid, 1^e alinea, r. 7 en 8: ‘dient 30% van deze woningen bestemd te zijn voor de sociale sector’ wordt vervangen door ‘is 30% van deze woningen sociaal bereikbaar’.
- § 3.4, p. 21, Trede 1: behoeftevraag, 1^e alinea, r. 7 en 8: ‘, door zowel woningen in de sociale sector aan te bieden, alsook door doorstroming op de woningmarkt te bevorderen’ wordt vervangen door ‘door niet alleen woningen in de vrije sector, maar ook sociaal bereikbare woningen (starterswoning tot € 180.000,- v.o.n.) aan te bieden, waardoor de doorstroming op de woningmarkt (extra) wordt bevorderd’.

Motivering

In het plangebied zullen geen woningen in de sociale sector, maar starterswoningen worden gebouwd. Starterswoning vallen in dit geval onder de noemer “sociaal bereikbaar”. Omdat starterswoningen niet tot de sociale sector behoren, wordt de tekst in de toelichting aangepast.