

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
bestemmingsplan
“Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom”

Inhoud

1.	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie.....	2
2	Ambtelijke wijzigingen.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	9
3	Staat van wijziging.....	11

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 (paragraaf 1.2) en een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 11 december 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 12 december 2017 tot en met 22 januari 2018 het ontwerpbestemmingsplan “Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0182-ONTW ter inzage lag. Daarnaast zijn de bewoners van de bij het plan betrokken percelen geïnformeerd bij brief van 7 december 2017. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1

Brief d.d. 20 januari 2018, ingekomen 25 januari 2018 (I18.03263)

2. Reclamant 2

Mondelinge zienswijze d.d. 19 december 2017 (I18.02924)

3. Reclamant 3

Brief d.d. 20 januari 2018, ingekomen 23 januari 2018 (I18.02735)

4. Reclamant 4

Brief d.d. 16 januari 2018, ingekomen 18 januari 2018 (I18.02044)

5. Reclamant 5

Brief d.d. 15 januari 2018, ingekomen 8 februari 2018 (I18.04860)

De ontvangen zienswijzen 2 t/m 4 zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld.

Zienswijze 1 is niet naar het juiste adres verzonden en door Post NL geretourneerd aan reclamant. Vervolgens heeft reclamant op 25 januari 2018 de zienswijze afgegeven op het gemeentehuis. De zienswijze is niet tijdig ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk. Gelet op het feit dat de zienswijze primair op tijd is verzonden (datum poststempel 22 januari 2018), maar een verkeerde postcode is gebruikt zal de zienswijze desondanks ambtshalve worden behandeld.

Zienswijze 5 is op tijd per e-mail gestuurd (15 januari 2018), waarbij is aangegeven dat de zienswijze ook per post is verzonden. De zienswijze per post is echter niet ontvangen. Toen dat is geconstateerd is reclamant in de gelegenheid gesteld het verzuim te herstellen. De brief is alsnog op 8 februari 2018 ontvangen. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 2:

Samenvatting

De bouwhoogte van de Hoekeindseweg 20 is een stuk lager dan de aangrenzende panden. De zolderverdieping is maar 1,6 m hoog en daarmee geen volwaardige verdieping. Op termijn wil de eigenaar de mogelijkheid houden hier wel een volwaardige verdieping van te maken. Op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan is dat niet mogelijk. Verzocht wordt de goot- en nokhoogte te verhogen naar respectievelijk 4 en 7 m zodat een volwaardige zolderverdieping gerealiseerd kan worden en de diversiteit van het lint behouden blijft.

Beoordeling

Het doel van het bestemmingsplan is het kleinschalige en diverse karakter van het lint te behouden. We kunnen ons voorstellen dat de reclamant de mogelijkheid wil hebben van de verdieping een volwaardige verdieping te maken. Het toestaan van een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m past nog binnen de doelen van dit plan. De maten zullen aangepast worden.



Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan op de volgende onderdelen:

Op de verbeelding wordt voor het perceel aan de Hoekeindseweg 20 de maximaal toegestane goothoogte 4 m en de bouwhoogte 7 m.

Reclamant 3:

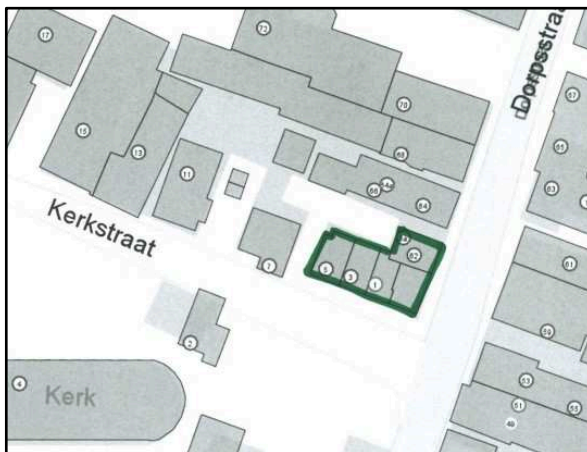
Samenvatting

1. Voor de percelen Dorpsstraat 58-60, 62 en Kerkstraat 1 en 5A zijn in het geldende bestemmingsplan goot- en bouwhoogten van respectievelijk 7 en 11 m toegestaan. Daarbij is op de begane grond detailhandel en dienstverlening en op verdiepingen wonen en kantoor toegestaan. Voor het perceel aan de Dorpsstraat 62-Kerkstraat 1 is tevens horeca op de begane grond toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 en 7 opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de economische waarden van de panden en de gebruiksmogelijkheden.
2. De panden aan de Dorpsstraat 62-Kerkstraat 1 en 5A zijn in 2014 gerenoveerd en gerestaureerd op basis van de oorspronkelijke maatvoeringen. Op basis daarvan zijn de goothoogten hoger dan de nu opgenomen 3 m. Verzocht wordt voor deze panden conform de huidige situatie een goothoogte van 5,5 m op te nemen.
3. Voor perceel Dorpsstraat 58-60 is in 1987 een bouwvergunning afgegeven die ook wonen op de begane grond toestaat. In het voorliggende bestemmingsplan is op de begane grond geen wonen toegestaan terwijl daar nu wel gewoond wordt. Ook de aanduiding in het geldende bestemmingsplan komt niet overeen met de daadwerkelijke situatie. Daarnaast is dit pand aangeduid als cultuurhistorische waardevol. Het is onduidelijk waar dit op gebaseerd is. Deze locatie biedt mogelijkheden tot herontwikkeling. In dat kader wordt verzocht:
 - de woonfunctie op de begane grond toe te staan.
 - de geldende goot- en bouwhoogte te handhaven
 - de aanduiding cultuurhistorische waarden te heroverwegen

Beoordeling

- ad 1. Het is juist dat het bestemmingsplan een vermindering van de toegestane bouwhoogte regelt. Dit is het doel van het plan. Met de laatste integrale herziening van het bestemmingsplan voor Bleiswijk Centrum is een standaardhoogte voor alle panden van 11 m opgenomen. Gezien het kleinschalige en diverse karakter van het gebied is dat niet wenselijk. Er is geïnventariseerd voor welke panden het niet wenselijk is dat deze standaardhoogte geldt. Voor deze panden is de bestemmingsplanherziening opgesteld om meer maatwerk ten aanzien van de bouwhoogten op te nemen. Indien iemand verwacht economisch benadeeld te worden als gevolg van een bestemmingsplan dan kan een aanvraag tot planschade ingediend worden binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan.

- ad 2. Gezien de vormgeving van de panden aan de Dorpsstraat 62-Kerkstraat 1 en 5A is de goothoogte niet eenduidig. Voor het pand aan de Dorpsstraat 62 is de goothoogte 3,5 m. Voor het hoekpand aan de Kerkstraat 1 lijkt de goothoogte op 5,5 m te liggen maar de voorgevel is deels een schijngevel. De goothoogte van dit pand ligt op 2,8 m. Voor dit pand zal de goothoogte op 3 m gehandhaafd blijven. Een en ander impliceert dat de op de verbeelding aangegeven hoogtematen overeenstemmen met de feitelijke situatie.
- ad 3. In het huidige bestemmingsplan is voor een deel van het perceel Dorpsstraat 58-60 een aanduiding 'wonen' opgenomen. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk die aanduiding vervallen. De aanduiding wonen zal aangepast worden aan de eerder vergunde situatie. Ook zal het bouwvlak in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie. Voor de Dorpsstraat 58-60 is het niet wenselijk de goot- en bouwhoogte te verhogen. De bestaande goot- en bouwhoogten worden gehandhaafd. Het pand ligt voor de kerk en op een van de entrees van het dorp waar alle bebouwing laag is. Indien op deze hoek de bebouwing hoger wordt past dat op deze locatie niet bij de karakter van het dorp. De aanduiding cultuurhistorie is per abuis voor dit pand opgenomen. De aanduiding behoort bij de panden aan de Dorpsstraat 62/Kerkstraat 1-5. Dit zal aangepast worden in het plan. Hieronder de beschrijving van het cultuurhistorisch waardevol object:



CHWO 82

Kerkstraat 1-5/Dorpsstraat 62, Bleiswijk

Het object

Boerderij met achterliggende stal en naastgelegen koetshuis. De boerderij die langs Kerkstraat 1-5 gebouwd is in 1875, heeft zijn ingang aan de Dorpsstraatzijde. Ooit zal hiervan het adres Dorpsstraat 60 zijn geweest, nu ontbreekt dit nummer in de huisnummering. De boerderij bestaat uit een begane grond en een dakverdieping. De voorgevel van de boerderij is een ingezwenkte lijstgevel van roodbruine baksteen in kruisverband. In de zijgevel van Kerkstraat 1-3 zijn later vensters vergroot of nieuw aangebracht. Het venster van Kerkstraat 5 lijkt origineel te zijn. Het zadeldak bestaat uit rode Hollandse pannen en heeft aan de voorzijde een klein- en aan de achterzijde een groot wolfseind. Aan de straatkant is het dak later voorzien van een aantal dakkapellen. tegen de achtergevel (kopgevel) is een aanbouw geplaatst onder een lessenaarsdak.

5

Aan het eind van de twintigste eeuw is de onderkant van de voorgevel vervangen door een moderne winkelpui en later weer terug gerestaureerd naar de oorspronkelijke situatie. De schuiframen met segmentbogen waarin drie diamantvormige kunststenen zijn verwerkt zijn origineel, de drie schuiframen met segmentboog waarin drie diamantvormige kunststenen zijn verwerkt en voordeur met bovenlicht zijn later teruggeplaatst.

Het koetshuis aan de Dorpsstraat 62 heeft een begane grond met dakverdieping onder een mansardekap, die afgewerkt is met een boeiboord in dezelfde uitvoering als de lijst van de bijbehorende boerderij-voorgevel. De voorgevel van het koetshuis is gebouwd van roodbruine bakstenen in kruisverband en bevat op de verdieping een origineel venster met schuifraam. Daarboven bevindt zich een segmentboog met drie diamantvormige kunststenen net als de naastgelegen boerderij. De zijgevel van gele ijsselstenen in kruisverband bevat een dichtgezette raamopening. De gevel op de begane grond is later ingrijpend verbouwd tot winkelpui.

De structuur

Het object bevindt zich zeer centraal in het dorp, op de hoek van de Dorpsstraat en de Kerkstraat en vormt oorspronkelijk één geheel met Dorpsstraat 62 waarvan dit het koetshuis is.

Overwegingen

Het object is karakteristiek voor de Dorpsstraat en door zijn ligging beeldbepalend. De boerderij met het koetshuis zijn van belang vanwege zijn betekenis van het complex wegens de situering verbonden aan de ontwikkeling van het dorp.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging op de volgende onderdelen:

- Voor een deel van het perceel Dorpsstraat 58-60 zal de aanduiding 'wonen' opgenomen worden.
- Het bouwvlak van het perceel Dorpsstraat 58-60 zal in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie.
- De functieaanduiding specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol zal verwijderd worden van het pand Dorpsstraat 58-60 en toegevoegd worden aan de panden Dorpsstraat 62 / Kerkstraat 1-5.

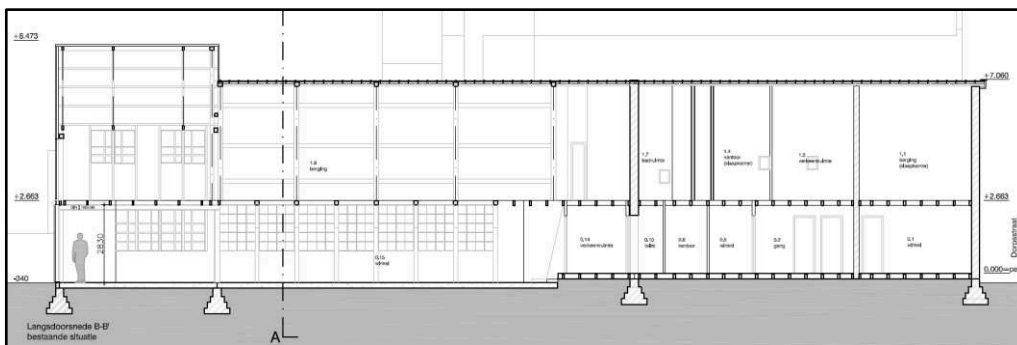
Reclamant 4:

Samenvatting

In de toelichting is aangegeven dat de bestaande hoogtematen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Het pand aan de Dorpsstraat 73 bestaat uit twee delen waarvan het voorste lager is dan het achterste. De in het bestemmingsplan opgenomen maten kloppen niet voor het achterste deel van het pand. Verzocht wordt deze maten aan te passen aan de huidige situatie te weten een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m.

Beoordeling

Het achterste deel van het pand is niet in het bouwvlak opgenomen. Ook in het nu geldende bestemmingsplan valt het buiten het bouwvlak. Het bouwvlak zal dusdanig aangepast worden dat het gehele pand binnen het bouwvlak valt. Voor het hogere deel zal de bestaande goot- en bouwhoogte opgenomen worden van respectievelijk 5 en 8,5 m.



Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling op de volgende onderdelen:

- Het bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 73 wordt vergroot zodat het hele pand binnen het bouwvlak komt te liggen.
- Voor het meest oostelijke deel van het nieuwe bouwvlak wordt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8,5 m opgenomen.

Reclamant 5:

Samenvatting

1. De in het plan opgenomen goot-, en bouwhoogte voor het pand aan de Hoefweg 45 zijn niet in overeenstemming met de bestaande situatie van respectievelijk 4 en 9 m.
2. De willekeurig gekozen locaties waarvoor de goot- en bouwhoogte worden vastgelegd leidt tot rechtsongelijkheid ten aanzien van vergelijkbare locaties.
3. Het argument dat de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan ruimer zijn dan in de Nota Cultuurhistorie Plus is vastgelegd klopt niet. De nota laat zien dat vasthouden aan het bestaande niet heeft geleid tot wat het lint nu is.
4. Het bestemmingsplan maakt de regelgeving complexer terwijl het in de praktijk in zeer weinig gevallen zal uitmaken.
5. Verzocht wordt mede gezien de tijd en kosten het plan niet verder door te zetten en te vertrouwen op het bestaande bestemmingsplan en de eigenaren van de percelen.

Beoordeling

- ad 1. Het blijkt dat, volgens de bouwvergunning het pand een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 m heeft. Deze maten zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden.
- ad 2. De locaties zijn niet willekeurig gekozen. Er is per pand in het lint en langs de Rotte bekeken waar het wenselijk is dat de goot- en bouwhoogte niet onder het in de gemeente gehanteerde standaardregime te laten vallen.
- ad 3. In de Nota Cultuurhistorie Plus valt het plangebied, met uitzondering van de percelen langs de Bleiswijkse Zoom binnen de linten en de historische kernen. Voor de historische kern Bleiswijk is het beleid erop gericht dat het dorps karakter behouden moet blijven. Het karakter staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. Het beleid is gericht op het behoud van de authenticiteit van de dorpskern. De bestaande karakteristiek vormt daarbij het uitgangspunt. Eén van de middelen is om in het bestemmingsplan de maximale afmetingen van de bebouwing vast te leggen. Er is dan ook opgenomen dat in het bestemmingsplan de maximale afmetingen per pand zo worden vastgelegd zodat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft. Met het opnemen van standaardhoogten staat de kleinschaligheid en de authenticiteit van het historische dorpslint onder druk. Het is daarom ook wenselijk om voor de panden die nu nog kleinschalig zijn deze kleinschaligheid te behouden.
- ad 4. Juist als gevolg van ontwikkelingen die op basis van het geldende bestemmingsplan plaats konden vinden is besloten het bestemmingsplan te herzien. De regeling wordt niet complexer ten opzichte van de huidige regeling. Zeker met de digitale plannen is het duidelijk welke regeling van toepassing is.
- ad 5. Gezien het bovenstaande ziet de gemeente geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- voor het perceel Hoefweg 45 wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 9 m.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 Ambtelijke wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen (zoals vernummeringen) in de plantoelichting, regels en verbeelding die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

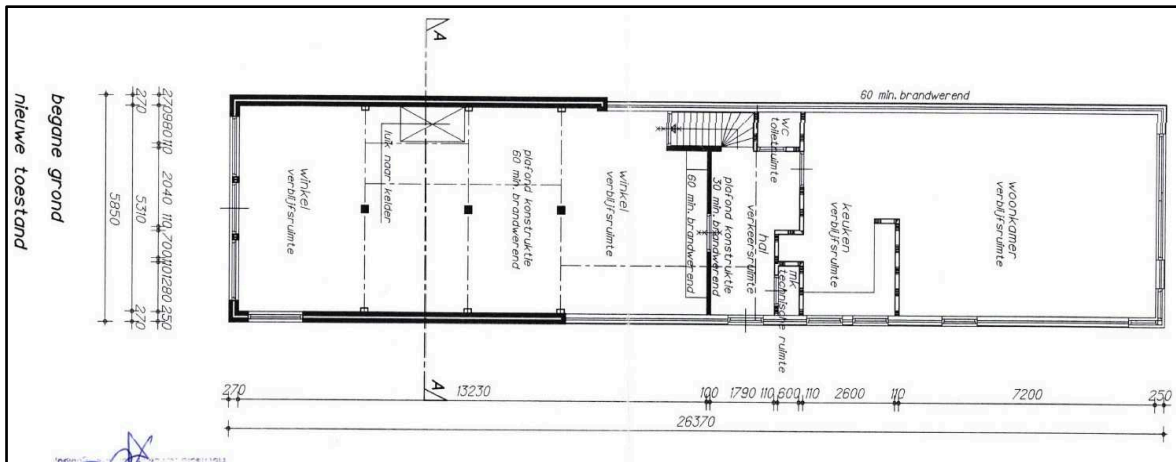
1. Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft een reactie gestuurd waarin ze aangeven dat het plan niet van invloed heeft op de externe veiligheid. De Veiligheidsregio ziet daarom af van het indienen van een zienswijze.

2. Dorpsstraat 24 (reclamant 1)

Voor het pand Dorpsstraat 24 is de bestaande goothoogte van 6 meter opgenomen als maximale bouwhoogte. Bij nader inzien is de bouwhoogte 7,40 meter (er staat een kleine kap op de woning). De bouwhoogte wordt aangepast naar 7,5 meter.

In tegenstelling tot wat de indiener aangeeft is wonen op de begane grond alleen toegestaan op die locaties die daar specifiek voor aangeduid zijn. Dit was zowel in het geldende plan als het nu voorliggende bestemmingsplan. Voor het perceel Dorpsstraat 24 was en is deze aanduiding niet opgenomen. Uit een bouwvergunning uit 1996 blijkt dat het op het achterste deel van het perceel op de begane grond een woning is voorzien. Voor het achterste deel van het perceel zal deze aanduiding alsnog opgenomen worden op basis waarvan in dit deel op de begane grond gewoond mag worden.



3. Dorpsstraat 36

Gebleken is dat het pand Dorpsstraat 36 al meerdere decennia wordt bewoond. In onderhavig bestemmingsplan, in het geldende bestemmingsplan en in het daarvoor geldende bestemmingsplan heeft het perceel geen woonbestemming. Het plan wordt aangepast door een aanduiding -wonen- op te nemen zodat ook op de begane grond gewoond mag worden.

4. Wijze van meten

Gebleken is dat bij de regels een artikel ontbreekt met de wijze van meten. Dat artikel, waarin wordt aangegeven hoe bij de regels wordt gemeten, wordt toegevoegd aan de regels. Het betreft een artikel waarin landelijk vastgelegde wijzen van meten zijn bepaald.

5. Dorpsstraat 54

Voor het pand Dorpsstraat 54 is een goothoogte van 3 meter opgenomen en een bouwhoogte van 6 meter. Bij nader inzien is de goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 7 meter. Dit wordt aangepast op de verbeelding.

3 *Staat van wijziging*

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Voor het achterste deel van het pand aan de Dorpsstraat 24 zal de functieaanduiding ‘wonen’ opgenomen worden.
- De bouwhoogte van 6 meter van het pand Dorpsstraat 24 wordt gewijzigd naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter voor het voorste deel van het perceel.
- Voor het perceel aan de Dorpsstraat 54 wordt de maximale toegestane goothoogte 4 m en de bouwhoogte 7 m opgenomen.
- Voor het perceel aan de Hoekeindseweg 20 wordt de maximaal toegestane goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 7 meter opgenomen.
- Voor een deel van het perceel Dorpsstraat 58-60 zal de aanduiding ‘wonen’ opgenomen worden.
- Het bouwvlak van het perceel Dorpsstraat 58-60 zal in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie.
- De functieaanduiding specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol zal verwijderd worden van het pand Dorpsstraat 58-60 en toegevoegd worden aan de panden Dorpsstraat 62 Kerkstraat.
- Het bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 73 wordt vergroot zodat het hele pand binnen het bouwvlak komt te liggen en voor het meest oostelijke deel van het nieuwe bouwvlak wordt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8,5 meter opgenomen.
- Voor het perceel Hoefweg 45 wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 9 meter.
- Voor het perceel Dorpsstraat 36 zal de aanduiding ‘wonen’ opgenomen worden.
- Aan de regels wordt een artikel met de wijze van meten toegevoegd.