



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Benthuizen”, Benthuizen

Gemeente Rijnwoude
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling
Datum: 23 juli 2013

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Rijnwoude heeft al haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen geactualiseerd. Echter, het bestemmingsplan “Benthuizen” als vastgesteld op 6 maart 2008 is deels van goedkeuring onthouden. Dit ter plaatse van de waterkering die onvoldoende gewaarborgd was in dit plan. Betreffende gronden dienen dan ook nog van een actueel bestemmingsplan te worden voorzien en gezien de eenduidigheid is er gekozen voor een herziening voor de gehele kern. De herziening betreft een conserverend plan waarin de eerder verantwoorde en afgestemde ontwikkeling van de locatie ‘Benthoek’ meegenomen is. Tevens is voor het centrumgebied voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die onder voorwaarden voorziet in een beperkte aanpassing van deze locatie.

1.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 6 juni 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was analoog in te zien op het gemeentehuis in Hazerswoude-Rijndijk en digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website (www.rijnwoude.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is er op 3 juni 2013 een verlate vooroverlegreactie ontvangen van de waterleidingbeheerder. Zowel de zienswijzen als de reactie van de waterleidingbeheerder zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

Ontvankelijkheid zienswijzen:

De drie ingediende zienswijzen kunnen als ontvankelijk worden beschouwd. Deze zijn binnen de hiertoe gestelde termijn ingediend en hebben inhoudelijk betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Benthuizen”. De reactie van waterleidingbeheerder wordt gezien als verlate vooroverlegreactie en op die wijze betrokken in deze nota.

1.3 Leeswijzer

De zienswijzen en de reactie van waterleidingbeheerder zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn de doorgevoerde ambtelijke wijzigingen opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
1.	Thunnissen Ontwikkeling BV, ontwikkelaar Benthoeke		
1.1	Reclamant verzoekt de grens van het bouwvlak van het perceel aangeduid als 'Benthoeke' aan de zuidzijde te verleggen aangezien aanliggende strook grond ook onderdeel vormt van de ontwikkeling.	Bij de begrenzing is uitgegaan van de eigendomssituatie van het perceel. Uit de nadere informatie blijkt dat de strook grond ook eigendom zal zijn van ontwikkelaar en onderdeel zal vormen van de ontwikkeling. Bij de eerdere afstemming en verantwoording van deze ontwikkeling (2008) is dit betrokken. Gezien bovenstaande wordt de strook meegenomen.	De verbeelding wordt aangepast, de begrenzing wordt verlegd en de zuidelijke strook wordt hierin opgenomen.
1.2	Reclamant geeft aan geschrokken te zijn van de eis voor een luchtdichte uitvoering van de gevel langs de CO2-leiding en verzoekt deze eis te schrappen.	Er heeft nader overleg met reclamant plaatsgevonden. De regeling in het bestemmingsplan voldoet niet. Doel hiervan is namelijk om de eerste gevel langs de CO2 leiding luchtdicht uit te voeren en niet alle gevels binnen de aangeduide zone. Dit levert inderdaad een beperking op van de mogelijkheden. De regeling zal worden herzien zodat alleen de gevel aan de zijde van de CO2-leiding luchtdicht uitgevoerd dient te worden. Tevens is het niet uitgesloten dat de risico's op een andere wijze voldoende beperkt kunnen worden. Om deze reden zal een afwijkingsregeling onder voorwaarden opgenomen worden.	Artikel 4 wordt aangepast, zodat alleen de gevel aan de zijde van de CO2-leiding luchtdicht uitgevoerd dient te worden. Tevens wordt er een afwijkingsregeling opgenomen zodat het mogelijk is om de risico's op een andere wijze te beperken. Hierbij geldt als voorwaarde dat de leidingbeheerder en de veiligheidsregio toestemming moeten verlenen.
1.3	Reclamant vraagt om een verdere verduidelijking van de regels met betrekking tot de opgenomen milieucategorie voor het perceel Benthoeke als omschreven in toelichting. Tevens verzoekt reclamant de aanduiding van dit perceel op de plankaart te verduidelijken.	De regels dienen juridisch helder te zijn. De huidige opzet voldoet hieraan en voorziet in de mogelijkheden als in de toelichting opgenomen. Er is dan ook geen reden om deze aan te passen. Bij nader overleg met reclamant bleek dat de aanduiding op de plankaart niet zichtbaar was aangezien de analoge variant bekeken is. Aangezien het digitale exemplaar leidend is en hierin de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		aanduiding helder is wordt hier geen aanpassing aan verricht.	
1.4	Reclamant vraagt om toelichting van het artikel 4.4 lid a.	Dit artikel voorziet erin dat gebruik als opslag, stort of bergplaats niet zijnde in kader van de bestemmingsplan niet toegestaan is. Deze regeling is opgenomen om te kunnen optreden tegen oneigenlijk gebruik en staat een normaal bedrijfmatig gebruik toe. De regeling wordt herzien om deze duidelijker te maken.	Artikel 4.4 lid a wordt aangepast zodat helder is dat normaal gebruik in kader van de bestemming toegestaan is.
2	Architect T. van Eerden namens de heer L. Gräper eigenaar Albert Schweizerlaan 3-7, Benthuizen.		
2.1	Reclamant stelt dat het perceel aan de Albert Schweizerlaan 3-7 de partiële herziening bestemmingsplan Benthuizen Dorp-Binnengebied (april 1996) een rechtsgeldige status heeft, alsmede de zienswijze als ingediend namens de heer Gräper (augustus 2007) t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Benthuizen (als vastgesteld 6 maart 2008) en de gemeentelijke toezegging in de nota van beantwoording hierop.	Gezien het feit dat voor dit perceel aan het bestemmingsplan Benthuizen (6 maart 2008) goedkeuring onthouden is geldt hiertoe inderdaad de genoemde partiële herziening als vigerend planologisch kader. Dat de door reclamant genoemde 'zienswijze' en nota van beantwoording voorzien in de rechtsgeldige status is echter onjuist. Het betreft geen zienswijze maar een inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft er destijds niet voor gekozen om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en de hierin opgenomen aanpassingen. Dit impliceert dat de aanpassingen voldeden. Daarnaast geldt dat de rechtsgeldige status niet bepaald wordt door een inspraakreactie of zienswijze maar dat hiertoe de vastgestelde versie van het bestemmingsplan leidend is. Als genoemd geldt hier een afwijkende situatie door het onthouden van goedkeuring. De partiële herziening (30 mei 1996) vigeert.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan aangezien deze informerend van aard is.
2.2	Reclamant stelt dat er enkele afwijkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan Benthuizen (2013) ten aanzien van de door hen gestelde rechtsgeldige status.		
2.2.1	a. De functies wonen (gestapeld of	a. Wij zijn het met reclamant eens dat de	a. Artikel 7 en 14 worden

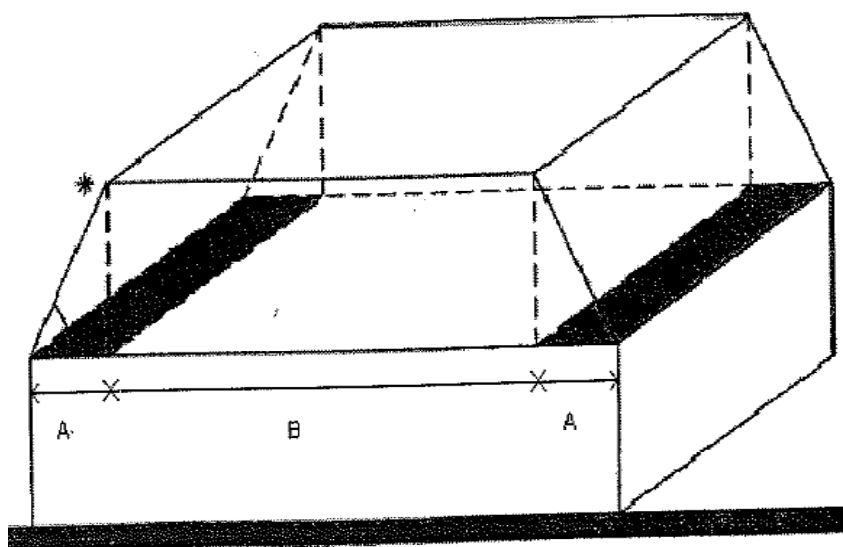
	<p>aaneengebouwd) zijn niet meer opgenomen;</p> <p>b. kleinschalige detailhandelsactiviteiten (volgens verleende vrijstelling en vrijstellingsregeling in vigerende planologie) is niet meer opgenomen;</p> <p>c. verkeersdoeleinden waaronder parkeren is volgens reclamant niet opgenomen.</p>	<p>woonfunctie nu te beperkt is overgenomen. Vigerende planologie en het bestemmingsplan Benthuisen uit 2008 voorzien in wonen in bredere zin. Dit wordt aangepast.</p> <p>b. Kleinschalige detailhandelsactiviteiten zijn enkel via specifiek verleende vrijstelling voor een vissportwinkel direct toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin (art. 7.1 sub e). De afwijkingsregeling is in het bestemmingsplan uit 2008 wel overgenomen voor de woonbestemming maar abusievelijk niet voor de gemengde bestemming. Deze wordt passend geacht en ook voor deze bestemming overgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan uit 2008.</p> <p>c. Er is wel degelijk voorzien in verkeers- en parkeervoorzieningen (art. 7.1 sub g).</p>	<p>gewijzigd zodat ter plaatse het aantal woningen niet beperkt is tot het bestaande aantal en ook gestapelde en aaneengebouwde woningen mogelijk zijn.</p> <p>b. De afwijkingsregeling voor het toestaan van kleinschalige detailhandel wordt onder gelijke voorwaarde als vigerend opgenomen.</p> <p>c. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.2.2	<p>a. De goothoogte van 6 meter als opgenomen in eerdere zienswijze en de nota van beantwoording is niet overgenomen.</p> <p>b. b.De vrijstellingsbevoegdheid tot 7 meter in de vigerende planologie is volgens reclamant niet opgenomen.</p>	<p>a. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1. De inspraakreactie geeft geen rechten. Het vigerend bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van 5 meter met een dakhelling tussen de 25 en 55%. De vigerende situatie voorzagt dus in een maximale bouwhoogte van circa 12 meter. Gezien de locatie in de molenbiotoop ligt geldt een maximale hoogte van circa 11 meter. Deze zal als bouwhoogte overgenomen worden. Aangezien voor de woonomgeving een combinatie met een goothoogte van 6 meter passend wordt geacht zal deze opgenomen worden. Voor het adres op nummer 7 wordt een goothoogte van 9 meter aangehouden het bestemmingsplan uit 2008.</p> <p>b. In het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen voor maximaal 1 meter. Gezien de beantwoording onder a wordt het hiermee mogelijk om een hogere goothoogte</p>	<p>a. De verbeelding wordt aangepast zodat voor de adressen A. Schweitzerlaan 1-5 een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter geldt. Voor de A. Schweitzerlaan 7 zal een goothoogte van 9 meter met een bouwhoogte van 11 meter opgenomen worden.</p> <p>b. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		toe te staan.	
2.2.3	<p>a. De dakhelling van minimaal 25% en maximaal 55% uit de eerdere zienswijze en vigerende planologie is niet overgenomen.</p> <p>b. De vrijstellingsbevoegdheid uit de vigerende planologie voor het plat afdekken van de gebouwen is volgens reclamant niet opgenomen.</p>	<p>a. De huidige systematiek is gewijzigd ten opzichte van die uit de partiële herziening. Er wordt geen dakhelling voorgeschreven maar een goot- en bouwhoogte. Er is gezien de helderheid gekozen voor het hanteren van deze systematiek; aanpassing hiervan voor een specifieke locatie is niet gewenst. Daarnaast wordt verwezen naar de reactie en beantwoording van punt 2.2.2. Op basis van de nu gehanteerde systematiek wordt een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.</p> <p>b. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Benthuizen uit 2008 is er expliciet voor gekozen om platte daken maar zeer beperkt toe te staan. Zie hiertoe figuur 1. Platte afdekking op goothoogte blijft zonder meer mogelijk. Daarboven geldt genoemde systematiek. Op basis hiervan is een gelijke regeling opgenomen en wordt een afwijking hiervan niet toegestaan.</p>	<p>a. De reactie leidt tot de aanpassing als genoemd onder 2.2.2.</p> <p>b. De regeling overeenkomstig figuur 1 wordt opgenomen.</p>
2.2.4	Gesteld wordt dat het “woongebied” overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan opgenomen dient te worden en dat hiermee het oranje vlak in het ontwerpbestemmingsplan Benthuizen (2013) als woongebied bestemd dient te worden met de bestemmingen uit de genoemde partiële herziening.	Het bestemmingsvlak en bouwvlak voor de A. Schweitzerlaan 3-7 komt overeen met het bestemmingsvlak uit de partiële herziening. In het ontwerpbestemmingsplan is hier de gemengde bestemming opgenomen. Dit is volgens de nu geldende standaarden (SVBP) juist. Het betreft immers niet sec de woonbestemming maar een variatie hiervan. Aangezien hiermee de vigerende rechten gewaarborgd zijn is aanpassing niet gewenst.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.5	Verzocht wordt de restrictie ten aanzien van het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage te schrappen aangezien dit ook niet opgenomen is in de partiële herziening.	Wij zijn van mening dat het opgenomen percentage voor dit perceel niet juist is aangezien het perceel enkel ruimte voor de voorgevel kent. Aangezien voor het bouwen voor de voorgevelrooilijn specifieke bepalingen gelden is opname niet noodzakelijk.	Artikel 7 wordt gewijzigd, de restrictie ten aanzien van het maximum bebouwingspercentage wordt geschrapt.
2.3	Reclamant verzoekt de genoemde aanpassingen door te voeren aangezien hiermee het bouwplan van	Onderhavig bestemmingsplan kent een conserverende karakter. Daar waar de vigerende	Er wordt een afwijkingsregeling onder voorwaarden opgenomen

	reclamant voor deze locatie mogelijk wordt aangezien deze volgens reclamant in de partiele herziening past. Het betreft een bouwplan voor gestapelde 'goedkope starters woningen' met eventueel winkels en/of kleinschalige bedrijfsruimten op de begane grond. Reclamant stelt dat dit een goede aanvulling op het woonaanbod en een verlevendiging en verfraaiing voor de locatie/kern betreft.	rechten onjuist zijn overgenomen onder verwijzing naar bovenstaande beantwoording en aanpassing noodzakelijk is wordt dit gedaan. Voor betreffende locatie staan wij in de basis positief ten aanzien van een dergelijk bouwplan. Dit aangezien de bestaande situatie, de voormalige garage, een kwaliteitsslag wenselijk is. De nu geboden planologische ruimte achten wij voldoende. Uitbreiding van de mogelijkheden danwel het mogelijk maken van een verdere ontwikkeling van de locatie dient via een separate procedure te verlopen. Wel zien wij de beperking van het bouwblok aan de voorzijde in. Mits het totale oppervlak aan bebouwing niet vergroot wordt achten wij bebouwing aan de voorzijde mogelijk. Hiertoe wordt een afwijkingsregeling onder voorwaarden opgezet.	voor het overschrijden van het bouwvlak aan de voorzijde richting de weg.
3	Dhr. S.J. Wiersma, woonachtig aan de Prins Clausstraat te Benthuizen		
3.1	Reclamant verzoekt om voor de woningen die onderdeel uit maken van het 'Stegeman complex', behoudens de woningen aan de Prins Clausstraat 6 en Oranje Nassaplantsoen 18, de bouwregels aan te passen zodat enkel een plat dak tot op 3,50 meter mogelijk is. Hierbij verwijst reclamant naar de correspondentie met gemeente, de welstandscommissie, de commissie voor bezwaarschriften en de rechtbank met de bewoners van dit complex.	De correspondentie waar reclamant over spreekt betreft deels de reactie van bewoners ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een van de woningen. Hiertoe is de procedure en besluitvorming in dit kader leidend en wordt niet nader ingegaan. Daarnaast is er sprake geweest van overleg tussen de bewonersgroep (mede via aangewezen contactpersoon) en de gemeente om de gevraagde bouwhoogte op te nemen in het bestemmingsplan. Vanuit gemeentelijke zijde is aangegeven dat er geen redenen zijn om de regeling op de gevraagde wijze aan te passen. Dit is dan ook, gelijk als met de bewonersgroep afgestemd, opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Inhoudelijk verwijzen wij dan ook naar paragraaf 2.4 van deze toelichting. Van belang is dat er geen reden is om de bouwmogelijkheden hier te beperken. Immers als hier sprake zou zijn van een beschermingswaardige situatie dan kan dit door	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		aanwijzing als gemeentelijk monument danwel beschermd dorpsgezicht. Dit is niet aan de orde. Het is dan ook niet gewenst om de opgenomen geldende rechten te wijzigen.	
1	Dunea waterleidingbedrijf, verlate vooroverlegreactie		
1.1	Reclamant verzoek om voor de drinkwaterleiding met een inwendige diameter van 630mm een leidingstrook van 4 meter op te nemen en hieraan voorwaarden te koppelen.	De tekenbestanden van de drinkwaterleiding zijn opgevraagd. De leiding is niet binnen het plangebied gelegen. De leidingstrook kent voor een zeer beperkt deel een overlap aan de rand van het gebied. Deze zal overgenomen worden.	De verbeelding wordt aangepast, de leidingstrook wordt voor zover deze betrekking heeft op het plangebied overgenomen.

Figuur 1, uit Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Benthuizen 2008



als $A > A < B$ dan is * geothoogte

Hoofdstuk 3 Ambtelijke aanpassingen

	Reden	Aanpassing
1	In artikel 7 van de regels wordt verwezen naar artikel 13. Dit dient artikel 14 te zijn.	Artikel 7 van de regels wordt gewijzigd zodat deze verwijst naar artikel 14.
2	In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt gesteld dat Benthuizen in de tiende en elfde eeuw ontstaan is door het samenvoegen van gemeenten Hoogeveen en Benthorn. Dit is niet juist, deze gemeenten zijn in de 19 ^e eeuw pas toegevoegd aan Benthuizen maar zijn op gelijke wijze ontstaan in de 10 ^e en 11 ^e eeuw.	Paragraaf 2.1 van de toelichting wordt aangepast zodat helder is dat Benthuizen niet ontstaan is door het samenvoegen met genoemde gemeenten en deze toevoeging pas in de 19 ^e eeuw heeft plaatsgevonden.