

Bijlage 10. Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kern Maasland 2008"

NOTA AFDOENING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KERN MAASLAND 2008"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Kern Maasland 2008" dat vanaf 12 januari 2009 tot en met 23 februari 2009, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen. Een ieder kan gedurende de termijn van ter visie legging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien de zienswijze vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2. Zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ingekomen.

- 2.1 brief van 13 januari 2009, ontvangen op 16 januari 2009, van Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem;
- 2.2 brief van 23 januari 2009, ontvangen op 26 januari 2009, van de Familie J.W. de Nie, Kerkweg 5, 3155 EC Maasland;
- 2.3 brief van 26 januari 2009, ontvangen op 29 januari 2009, van Mevrouw H.P. van Gaggeldonk-Kuijman, Commandeurskade 22, 3155 AD Maasland;
- 2.4 brief van 28 januari 2009, ontvangen op 29 januari 2009, van Haring Adviesbureau B.V., Burg Musquetiersingel 8, 2636 GE Schipluiden;
- 2.5 Mondelinge zienswijze, ontvangen op 11 februari 2009, van Focwa, names Autoschadespecialist Wildeboer B.V., Het Ambacht 5, 3155 AK Maasland;
- 2.6 brief van 10 februari 2009, ontvangen op 12 februari 2009, van C.P. Haring, Burg Musquetiersingel 8, 2636 GE Schipluiden;
- 2.7 brief van 17 februari 2009, ontvangen op 18 februari 2009, van Kraanverhuur D. Boekstijn B.V. Maassluiseweg 1, 3155 EJ Maasland;
- 2.8 brief van 19 februari 2009, ontvangen op 20 februari 2009, van ir. drs. A.J. Gebben en drs. M. van den Berg, Prinses Irenelaan 13, 3155 TK Maasland;
- 2.9 fax van 22 februari 2009, ontvangen op 22 februari 2009 van EBH-Elshof Advocaten, Postbus 1010, 2600 BA Delft, namens de heer V.T.M. Wubben en mevrouw A.I.M. Gielesen;
- 2.10 brief van 20 februari 2009, verzonden op 23 februari 2009 en ontvangen op 24 februari 2009, van N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
- 2.11 brief van 25 februari 2009 en ontvangen op 27 februari 2009, van Vof P. Sonneveld en Pannenkoekenboerderij 't Sonnetje, Kortebuurt 15, 3155 EG Maasland, vertegenwoordigd door de heer P. Sonneveld respectievelijk mevrouw I. Sonneveld-Prins.

3. E-mailberichten

Daarnaast zijn er twee e-mailberichten met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen.

- 3.1 E-mailbericht verzonden op 3 februari 2009 van Vereniging Maaslandse Ondernemers, Postbus 10, 3155 ZG Maasland;
- 3.2 E-mailbericht verzonden op 23 februari 2009 van de heer A.G.M. de Haas, Kortebuurt 16a, 3155 EH Maasland.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Reactie op zienswijzen:**Ad 2.1 Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem. (reclamant 1)**

Reclamant 1 heeft geen eigendommen in het gebied van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan en wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2.2 Familie J.W. de Nie, Kerkweg 5, 3155 EC Maasland. (reclamant 2)

Reclamant 2 verzoekt om het bouwvlak behorende bij het perceel Kerkweg 5 te vergroten ten behoeve van het realiseren van een entree/berging aan de voorzijde van de woning. De entree/berging heeft een diepte van 8 m vóór de voorgevel van de woning. Uit de bij de zienswijze gevoegde tekening blijkt dat er een entree wordt gemaakt op het maaiveld niveau, die dienst gaat doen als toegang voor de invalide (schoon)vader van reclamant 2. Zo kan hij middels de overdekte traplift zelfstandig de woning betreden en verlaten. De huidige situatie met grote trap en hellingbaan is als entree niet meer bereikbaar.

De aanbouw zou tevens dienst doen als berging en deze wordt uitgevoerd in dezelfde steen als de trap.

In een aanvullende brief van 9 maart 2009 geeft reclamant 2 aan dat de positie van de berging/entree voor minder validen bewust aan de Kerkweg is gekozen.

De traplift zal naast de bestaande entreehal uitkomen, waardoor na het verwijderen van de deurdrempel/posten een gelijkvloerse entree tot en met de woonkamer mogelijk is.

Vanuit de Graaf Dirk II laan kan de positie van een traplift uitsluitend op het terras voor de woonkamer uitkomen (na een lange aanloop door de tuin). Verder zou het nogal een ingreep zijn om vanuit het terras een rolstoelvriendelijke toegang te maken door de aanwezigheid van hoge drempels in de bestaande puin en deur naar het terras.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk.

De door reclamant 2 gewenste entree/berging is geprojecteerd vóór de voorgevel van de woning aan de zijde van Kerkweg. Daar geldt de bestemming "Tuin", volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dorp-West". In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Kern Maasland 2008" geldt ter plaatse (eveneens) de bestemming "Tuin".

De voorschriften en de regels van de geldende respectievelijk de toekomstige bestemming "Tuin" laten het bouwplan niet toe.

In beide bestemmingsplannen zijn voorschriften en regels opgenomen in verband met bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen aan de achterzijde van de woning.

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn er op gebaseerd dat het bouwen vóór de voorgevelrooilijn niet wordt toegestaan. Reclamant 2 wenst een nieuwe entree aan de voorgevel van zijn woning te realiseren, waardoor deze toegankelijk wordt gemaakt voor het gebruik door een mindervalide. Wij achten dit een geldige reden om het bestemmingsplan op dat punt te aan te passen. Gelet op de aanwezigheid van een diepe voortuin en het feit dat de nieuwe entree/berging voor een deel zal verdwijnen in het talud naast de bestaande stenen trap zijn wij verder van mening dat het bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt niet op overwegende bezwaren stuit.

Ten slotte wordt opgemerkt dat reclamant 2 tijdens de behandeling van de zienswijze erop is gewezen dat er mogelijk toestemming van het Hoogheemraadschap nodig is voor de realisatie van het bouwplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van plankaart 1 van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende wijze:

Het bouwvlak ter plaatse van het perceel Kerkweg 5 wordt aan de voorzijde uitgebreid met een gedeelte ten behoeve van de voornoemde entree voor minder validen. Tevens wordt daaraan een aanduiding "maximale bouwhoogte 5 m" toegevoegd.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 2**.

Ad 2.3 Mevrouw H.P. van Gageldonk-Kuijman, Commandeurskade 22, 3155 AD Maasland. (reclamant 3)

De tuin aan de voorkant van het huis (Commandeurskade 20) van reclamant 3 grenst aan de stoep, waaraan volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Groen" is toegekend. Een groenstrook is daar trouwens nooit geweest. Het lijkt haar beter deze bestemming te schrappen. Hetzelfde geldt overigens voor haar buurvrouw op nummer 18.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk. In een gedeelte van de bedoelde bestemming "Groen" ligt in werkelijkheid een stoep die doorgaat tot aan het Lentiz Maaslandcollege.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om plankaart 3 van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende wijze te wijzigen:

daar waar in werkelijkheid de stoep ligt, wordt de bestemming "Groen" gewijzigd in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)" volgens artikel 15 van de planregels.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 5**.

Ad 2.4 Haring Adviesbureau B.V., de heer C.P.M. Haring, Burg Musquetiersingel 8, 2636 GE Schipluiden (reclamant 4)

De heer J.W.M. Vis, eigenaar van het perceel Kerkweg 13, is voornemens de bestaande woning te slopen en een nieuwe en grotere woning terug te laten bouwen. In dat verband is verzocht om in het bestemmingsplan een groter en gewijzigd bouwvlak voor het perceel op te nemen. Het gewenste bouwvlak heeft reclamant 4 op een kopie van de vigerende kaart van het bestemmingsplan "Dorp-West" weergegeven, die reclamant 4 bij de zienswijze heeft gevoegd.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk.

De zienswijze is een herhaling van de schriftelijke inspraakreactie van reclamant 4 van 9 september 2008. De inspraakreactie is toen buiten de termijn ingediend en wij hebben toegezegd die inspraakreactie te zullen behandelen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kunnen zowel de inspraakreactie en de zienswijze dus gezamenlijk behandeld worden en kan dus worden volstaan met beantwoording van de zienswijze.

Het gewenste bouwvlak zal ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan naar achteren worden verschoven en komt dus meer van de Kerkweg af te liggen. Dit is uit het oogpunt van geluidshinder vanwege het wegverkeer gunstiger ten opzichte van de bestaande situatie. De grootte van het gewenste bouwvlak kan als passend worden beschouwd in relatie tot de in de naaste omgeving bestaande woonbebouwing. Stedenbouwkundig gezien bestaat er daarom geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek, mits er een afstand van 3 meter wordt vrijgehouden tot de erfgrans van de aangrenzende percelen.

Ten slotte merken wij op dat reclamant 4 tijdens de behandeling van de zienswijze erop is gewezen dat er mogelijk toestemming van het Hoogheemraadschap nodig is voor het door hem gewenste bouwplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om plankaart 2 van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende wijze te wijzigen:

1. Het bestaande bouwvlak op het perceel Kerkweg 13 wordt verwijderd.
2. Het gewenste bouwvlak met een aanduiding "maximale goothoogte 6 meter" wordt opgenomen in het bestemmingsplan, met dien verstande dat de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de erfgrans met het aangrenzende perceel Kerkweg 14, 3 meter bedraagt.
3. De voorzijde van het nieuwe bouwvlak krijgt de bestemming "Tuin" volgens artikel 13 van de planregels.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 4**.

Ad 2.5 Focwa, de heer J.N.J.B. Horak names Autoschadespecialist Wildeboer B.V., Het Ambacht 5, 3155 AK Maasland. (reclamant 5)

Reclamant 5 geeft aan dat het voornoemde bedrijf een integraal autoschadeherstelbedrijf betreft. Een dergelijk bedrijf heeft standaard zowel een autospuitinrichting als een autoplaatwerkerij. Een autoplaatwerkerij behoort tot de categorie 3.2, volgens Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein" bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorgaande betekent dat de in het bestemmingsplan opgenomen categorie 3.1 ter plaatse van het bedrijf Autoschadespecialist Wildeboer BV, niet overeenkomt met de categorie 3.2 in verband met de aanwezigheid van een autoplaatwerkerij in dat bedrijf.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk.

In Het Ambacht vallen enkele bedrijven in een hogere categorie dan volgens de in het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkte milieuzonering algemeen toelaatbaar is.

In het ontwerpbestemmingsplan krijgen deze bedrijven daarom een specifieke aanduiding op de plankaart. Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan toegestaan.

Gelet op de relatief gunstige situering van het betreffende autoschadeherstelbedrijf ten opzichte van de omgeving, zien wij aanleiding voor dit bedrijf, evenals de voornoemde bedrijven, een specifieke aanduiding op de plankaart op te nemen. Daarnaast wordt er in de betreffende planregels een aanpassing doorgevoerd, zoals hierna in het onderdeel "Conclusie" is weergegeven, waardoor de specifieke activiteit van een autoschadeherstelbedrijf volgens het bestemmingsplan toegestaan wordt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding de volgende wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:

1. Plankaart 1: het perceel Het Ambacht 5 wordt voorzien van een (eigen) bouwvlak met daarop de aanduidingen "B(3.1)" en "(as)".
2. Plankaart 5: aan het renvooiblad wordt de aanduiding (as) toegevoegd en de daarbij behorende betekenis "autoschadeherstelbedrijf".
3. Artikel 4 van de planregels: aan lid 4.1 een sublid toevoegen: "ter plaatse van de aanduiding "autoschadeherstelbedrijf": tevens voor een autoschadeherstelbedrijf".
4. Bijlage 3 bij de toelichting wordt aangepast voor wat betreft het autoschadeherstelbedrijf.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 1 en Wijzigingenkaart 10**.

Ad 2.6 C.P. Haring, Burg Musquetiersingel 8, 2636 GE Schipluiden. (reclamant 6)

Reclamant 6 wenst een berging van 30 m² te realiseren aan de oostzijde van het perceel Commandeurskade 26 te Maasland.

Teneinde de bouw mogelijk te maken, een logische terreinindeling te realiseren en een fraai esthetisch geheel te behouden, verzoekt reclamant 6 het bestemmingsvlak ter plaatse van zijn perceel aan te passen. Daarbij heeft hij een voorstel van de gewenste aanpassing bij zijn zienswijze gevoegd.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk. Volgens de kadastrale kaart heeft het perceel als huisnummer 26a. Het betreft een woonperceel buiten de door de provincie vastgestelde rode contour van Maasland en het ligt dus in het buitengebied. Het realiseren van de gewenste berging betekent geen toename van niet-agrarische bebouwing in het buitengebied, omdat reclamant op grond van het bestaande, ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dorp Oost" 30 m² aan- of bijgebouwen mag realiseren. Het geldende bestemmingsplan laat alleen de bouw van de berging op de plaats van het perceel niet toe, omdat het daar de bestemming "Tuin" heeft.

Er is echter geen bezwaar tegen de bouw van de berging op de bedoelde locatie, omdat deze aansluit bij de bestaande bebouwing. De door reclamant 6 voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan brengt slechts een wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak "Wonen" met zich mee. De verzochte vorm van het bestemmingsvlak sluit aan bij de situering van de bestaande bebouwing en de bestaande inrichting van het perceel.

Conclusie:

Plankaart 3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:

1. Het "rechthoekige" bestemmingsvlak "Wonen" wordt gewijzigd in een "L-vormig" bestemmingsvlak, zoals reclamant 6 dat in zijn zienswijze heeft weergegeven.
2. Het overige gebied van het perceel krijgt de bestemming "Tuin" volgens artikel 13 van de planregels.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 5**.

Ad 2.7 Kraanverhuur D. Bokestijn B.V. Maassluiseweg 1, 3155 EJ Maasland. (reclamant 7)

- a. Het is voor reclamant 7 nadelig en dus bezwaarlijk, dat de bouwmogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan "Kern Maasland 2008" voor het bedrijf niet in overeenstemming zijn met de bouwmogelijkheden volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dorp Zuid".
- b. Reclamant 7 ziet zelfs graag dat zijn bouwmogelijkheden worden vermeerderd door het percentage van al zijn percelen te verhogen met 20%. Hij verwijst daarbij naar pagina 11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarin staat vermeld dat er beperkte uitbreiding voor de bestaande bedrijven toegestaan wordt. De (extra) bebouwingsruimte zou reclamant 7 in de toekomst kunnen benutten voor de bouw van een overkapping/stalling om een deel van zijn materieel te stallen en deze tegen weersinvloeden te beschermen.
- c. Reclamant 7 verzoekt een tweetal door hem op de plankaart aangegeven bouwhoogtes, 8 meter en 10 meter, te veranderen in 10 meter respectievelijk 11 meter, overeenkomstig de werkelijke situatie.
- d. Reclamant 7 is voornemens het gebied rechts naast perceel 579 te betrekken bij het huidige terrein van Kraanverhuur D. Bokestijn en dit in te richten als opslagvoorziening voor hijs- en hefmaterieel en opslag van rijplaten en schotten. De waterpartij tussen het huidige bedrijventerrein en dit perceel zal plaats maken voor verharding. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland zal vervangend water worden gecreëerd. Reclamant 7 is voorts voornemens om het toekomstige perceel in het landschap op te nemen middels het aanbrengen van groenvoorziening.

Om deze uitbreiding te kunnen verwezenlijken, verzoekt reclamant 7 de volgende aanpassingen aan te brengen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- Bestemming: B(3.1) conform overige deel bedrijfsterrein
- Bebouwingspercentage 30%
- Maximale goothoogte 6 meter.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk. De zienswijze is, behoudens redactionele veranderingen, inhoudelijk een herhaling van de schriftelijke inspraakreactie van reclamant 7 van 27 augustus 2008. De inspraakreactie is toen buiten de termijn ingediend en wij hebben toegezegd die inspraakreactie te zullen behandelen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kunnen zowel de inspraakreactie en de zienswijze dus gezamenlijk behandeld worden en kan dus worden volstaan met beantwoording van de zienswijze.

- Ad a. Het beleid is er niet op gericht om de volgens het geldende bestemmingsplan "Dorp Zuid" toegestane bebouwingmogelijkheden voor dit bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan te verkleinen.

Teneinde de bestaande bouwrechten en flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen, zal er gewerkt worden met bebouwingspercentages en zogenaamde maatvoeringsvlakken.

In het bebouwingspercentage voor het noordelijke gedeelte van het bedrijfsterrein zijn er, behalve het bestaande bouwrecht, tevens extra uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. In onderstaand onderdeel ad b. wordt hierop een toelichting gegeven.

De gewenste flexibiliteit in de toegestane bebouwingmogelijkheden kan worden verkregen door de bouwvlakken van de bestaande bebouwing te wijzigen in een zogenaamde maatvoeringsvlak. Het maatvoeringsvlak heeft tot doel dat de ter plaatse gerealiseerde goot- of bouwhoogtes, ingeval van (ver)nieuwbouw behouden blijven. Door het weglaten van de bedoelde bouwvlakken is reclamant 7 niet meer gebonden aan het (terug)bouwen binnen die bouwvlakken en kan deze maximaal schuiven met de toegelaten bouwmogelijkheden op het betreffende gedeelte van het bedrijfsterrein.

Tenslotte wordt bij het bedoelde bebouwingspercentage tevens een aanduiding "maximale goothoogte 6 m" gevoegd. Volgens het geldende bestemmingsplan "Dorp Zuid" geldt daar namelijk dezelfde goothoogte.

- Ad b. Wij zijn van mening dat, gelet op het bedrijfseconomisch belang dat reclamant 7 heeft bij bedrijfsuitbreiding, het redelijk is dat binnen het nieuwe bestemmingsplan, dat in beginsel een conserverend karakter heeft, een beperkte uitbreiding van de bebouwingscapaciteit aan het bedrijf van reclamant 7 wordt toegestaan.

Reclamant 7 heeft in de vergadering van de raadscommissie Grondgebied van 20 april 2009 aangegeven dat het zuidelijke gedeelte van het terrein uit het oogpunt een gunstige bedrijfsvoering minder geschikt is voor bebouwing. Hij wenst daarom de uitbreidingsmogelijkheden geheel te benutten voor het noordelijke gedeelte van het terrein. In dit verband wenst reclamant 7 concreet dat het toegelaten bebouwingspercentage van 20% op het noordelijke gedeelte van het bestaande bedrijfsterrein uitgebreid wordt tot 35% en dat het bestaande bebouwingspercentage van 50% op het zuidelijke gedeelte kan worden gehandhaafd.

Wij zijn van mening dat de huidige bebouwingssituatie van het bedrijfsterrein, gelet op het belang van reclamant 7 bij een gunstige bedrijfsvoering, voldoende aanleiding geeft om daaraan tegemoet te komen.

- Ad c. Volgens de bouwvergunning van het kantoor annex werkplaats, naast het perceel Koningin Julianaweg 2a, bedraagt de bouwhoogte 10 meter in plaats van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte van 8 meter.

Volgens de bouwvergunning van het gebouw van het magazijn, achterin op het perceel, bedraagt de bouwhoogte 11 meter in plaats van de aangegeven bouwhoogte van 10 meter. De door reclamant 7 in de zienswijze aangegeven bouwhoogtes zullen worden aangepast.

Ad d. Gebied rechts naast het perceel 579

Het gebied rechts naast het perceel 579 heeft volgens het bestaande geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasland" de bestemming "Agrarische Doeleinden met de subbestemming "Av" en maakt geen deel uit van het bedrijventerrein. Op het betreffende perceel wordt, gelet op de feitelijke inrichting, echter al enige tijd geen agrarische functie meer uitgeoefend. Het maakt feitelijk deel uit van de kern Maasland.

Reclamant 7 heeft de behoefte aan terreinuitbreiding ten behoeve van de noodzakelijke opslag en stalling van (zeer zwaar) materieel (in dezelfde commissievergadering nader) uitvoerig gemotiveerd en inzichtelijk gemaakt. Hij heeft daarbij ook aangegeven rekening te willen houden met zijn aanwezigheid aan de rand van het dorp en de uitstraling van het dorpse karakter door de bestaande landschappelijk inpassing van het bestaande bedrijfsterrein te continueren op dit perceel. Bovendien heeft reclamant 7 in het laatste overleg met ons voorgesteld om dit perceel te voorzien van een groenstrook aan zuidelijke zijde, als buffer tussen de woningen aan de Maassluiseweg en het bedrijf, waardoor de groene inpassing van dit bedrijfsdeel zeker wordt gesteld.

Overigens is dit perceel, evenals het bestaande bedrijventerrein, in het provinciale streekplan Zuid-Holland West aangeduid met het gebiedstype bedrijventerrein.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er geen bezwaar bestaat om het bedoelde perceel in het vast te stellen bestemmingsplan te betrekken bij het bedrijventerrein, met dien verstande dat er een gedeelte van dit terrein grenzend aan het woonperceel Maassluiseweg 14 als een groenstrook wordt ingericht. Gezien de functionele ligging van het nieuwe bedrijfsperceel kan aan dit perceel dezelfde bouwmogelijkheden worden toegekend als die van het noordelijke deel van het bedrijfsterrein, zijnde 35% en goothoogte ten hoogste 6 m.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding plankaart 4 van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende wijze aan te passen.

1. Ter plaats van het bedrijfsterrein van reclamant 7 worden op plankaart 4 bouwvlakken aangebracht overeenkomstig de bestemmingsvlakken die volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Dorp Zuid" op het terrein zijn aangegeven.
Op de nieuwe bouwvlakken worden de bebouwingspercentages 35% en 50% aangebracht, alsmede een aanduiding "maximale goothoogte 6 meter".
2. Ter plaatse van het bedrijfsterrein van reclamant 7 worden de bouwvlakken van de bestaande bebouwing op plankaart 4 veranderd in maatvoeringsvlakken.
3. De bouwhoogte van het kantoor annex werkplaats naast de Koningin Julianaweg 2a wordt gewijzigd in 10 meter.
4. De bouwhoogte van het gebouw van het magazijn achter op het perceel wordt gewijzigd in 11 meter.
5. Het noordelijke deel van het gebied met daarop de aanduiding B(2) wordt betrokken bij het noordelijke gedeelte van het bedrijfsterrein. De aanduiding B(2) wordt daarbij verwijderd. Aan het zuidelijke deel van hetzelfde gebied, grenzend aan het perceel Maassluiseweg 14, wordt de bestemming "Groen (G)" toegekend. Het noordelijke en het zuidelijke deel worden gescheiden door een watergang waaraan in het bestemmingsplan de bestemming "Water (wa)" wordt toegekend.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 8**.

Ad 2.8 Ir. drs. A.J. Gebben en drs. M. van den Berg, Prinses Irenelaan 13, 3155 TK Maasland. (reclamanten 8)

Reclamanten 8 zijn van mening:

- dat de erker van hun woning aan de zuidzijde aan de kant van de Drie Hoeven in het bouwvlak opgenomen hoort te worden, en
- dat hun uitbouw aan de achterkant van de oorspronkelijke woning ook in het bouwvlak opgenomen moet worden.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus ontvankelijk. Ten aanzien van de door reclamanten 8 bedoelde erker, wordt het volgende opgemerkt. Voor zover wij kunnen nagaan, maakt de bedoelde erker van begin af aan onderdeel uit van

de oorspronkelijke woning, zijnde het hoofdgebouw. Er is daarom geen bezwaar om de erker op te nemen in het bouwvlak.

Ten aanzien van de uitbouw aan de achterzijde van de woning wordt het volgende opgemerkt. Het opnemen van de uitbouw in het bouwvlak past niet in de systematiek van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hanteert onder andere voor de bestemming "Wonen" een systematiek, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen een hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen. Een hoofdgebouw wordt in een bouwvlak geplaatst. De aan- en bijgebouwen niet, maar worden geregeld door middel van de regels voor aan- en bijgebouwen in artikel 17 Wonen van het bestemmingsplan Kern Maasland 2008. De uitbouw valt onder deze regels en wordt daarom niet in het bouwvlak opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding plankaart 1 van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende wijze aan te passen.

Het bouwvlak behorende bij het perceel Prinses Irenelaan 13 wordt uitgebreid met de door reclamant bedoelde erker.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 11**.

Ad 2.9 EBH-Elshof Advocaten, Postbus 1010, 2600 BA Delft, namens de heer V.T.M. Wubben en mevrouw A.I.M. Gielesen. (reclamanten 9)

Reclamanten 9 kunnen zich er niet mee verenigen dat een zestal woningen positief is bestemd, aangezien die woningen zich deels op grond bevinden die deels bij reclamanten in eigendom is. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is geoordeeld dat het gemeentebestuur voor deze woningen ten onrechte bouwvergunningen heeft verleend en dat het gemeentebestuur gehouden is om handhavend op te treden. Het bestemmingsplan is volgens reclamanten 9 financieel onuitvoerbaar, aangezien één van de woningen al jaren te koop staat. Reclamanten 9 vinden voorts dat ook hun eigendommen buiten het plangebied – ten noordoosten van de bestemmingsplangrens – in het bestemmingsplan hadden moeten worden begrepen.

Reactie:

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en is dus in beginsel ontvankelijk.

Het plandeel waarin de zes woningen waarop reclamanten 9 doelen zich bevinden wordt ten noordoosten begrensd door de bestemmingsplangrens, ten noord- en zuidwesten door de Middelvliet en ten zuidoosten door de (straat) Foppenpolder. Blijkens de kadastrale registratie is van de kavels met de huisnummers 10 en 14 een gedeelte in onverdeelde eigendom (gemeenschap) bij reclamanten 9. Het betreft een smalle voorstrook aan de voorzijde van betreffende kavels, over de gehele breedte daarvan. Aan de zuidoostzijde van de strook is de openbare weg (Foppenpolder) gelegen. Achter de kavel met huisnummer 10 bevindt zich de kavel met huisnummer 12. Deze kavel weegt uit op de openbare weg over de onderwerpelijke strook. De uitweg is gelegen tussen de kavels met de huisnummers 10 en 14.

De voorstrook in kwestie is van stonde af aan betrokken geweest in de ontwikkelingsplannen – en de daarvan deel uitmakende verkaveling – voor de onderwerpelijke woningen. De gemeente is er steeds van uit gegaan dat zij in het kader van de reconstructie Midden-Delfland van deze strook en van de (straat) Foppenpolder de eigendom zou verkrijgen. Aanvankelijk had de reconstructiecommissie de strook ook toegedeeld aan de gemeente. Uiteindelijk is de begrenzing van de Foppenpolder dusdanig tot stand gekomen, dat na eigendomsovergang van die straat op de gemeente een voorstrook is ontstaan tussen de openbare weg en de achterliggende grond. Op die strook bevonden zich toen inmiddels (van west naar oost) een gedeelte van de woning met huisnummer 10, een stukje van de uitweg van de kavel met huisnummer 12 en een gedeelte van de schuur bij de woning met huisnummer 14.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het algemeen en een doelmatige kavelindeling van het betreffende plandeel als nieuwbouwlocatie in het bijzonder acht de gemeente het van belang dat de kavels met de huisnummers 10 en 14 rechtstreeks zijn gelegen aan de openbare weg en dat ook de kavel met huisnummer 12 op de openbare weg is ontsloten.

Juist omdat de gebruiksmogelijkheden van de voorstrook in kwestie op zich zelf genomen, vanwege haar vorm en ligging, alsook de vanwege de omstandigheid dat de (onverdeelde) eigendom ervan blijkens de kadastrale registratie bij meerdere eigenaren berust, die over de aanwending ervan bepaald van inzicht verschillen, zeer beperkt zijn, wordt het belang van een goede ruimtelijke ordening en een doelmatige kavelindeling en het volkshuisvestingsbelang van een groter gewicht geacht dan het belang van reclamanten 9 bij een ongestoorde voortzetting van hun rechten van (onverdeelde) eigendom van de betreffende strook. Daarbij is van belang dat van de betreffende strook, ter uitvoering van het bestemmingsplan, de eigendom dient te worden verworven. Zo de gemeente er niet in zal slagen die verwerving langs minnelijke weg te realiseren, zal zij daarvoor het onteigeningsinstrumentarium inzetten. Zowel ingeval van minnelijke verwerving als in een onverhoopte onteigeningsprocedure zullen reclamanten 9 voor het verlies van de voorstrook worden gecompenseerd.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van de kavels en de woningen met aanhorigheden die reeds in de (straat)Foppenpolder zijn gerealiseerd. Daarmee verschilt de situatie wezenlijk van die, ten tijde van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 8 oktober 2008, waarnaar reclamanten 9 verwijzen en waarin onder meer is geoordeeld dat geen concreet zicht bestond op vergunning van de onderwerpelijke woningen. In zijn uitspraak van 20 februari 2009 op een door reclamanten 9 ingesteld beroep tegen de beslissing van burgemeester en wethouders om niet handhavend op te treden tegen de aanwezigheid van een gedeelte van de voornoemde schuur (Foppenpolder nr. 14) op de betreffende strook grond, heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Haag geoordeeld dat met de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan concreet zicht bestond op de legalisering van de betreffende situatie. Van belang is verder dat de door reclamanten 9 aangehaalde privaatrechtelijke belemmering – de voorstrook is in eigendom bij een derde – weliswaar aan een vrijstelling als bedoeld in art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) in de weg kon staan, doch dat zulks niet het geval is ten aanzien van bestemmingsplannen, aangezien voor de uitvoering daarvan onteigening kan plaats hebben. Voor vrijstellingsbesluiten bestond die mogelijkheid niet.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan, voor zover het het betreffende plan-deel betreft, amper ter discussie staan. Het is immers reeds uitgevoerd, met dien verstande dat de voorstrook nog dient te worden verworven. Anders dan reclamanten 9 menen wordt goedkeuring door de kroon van een raadsbesluit tot aanwijzing ter onteigening niet illusoir geacht. Onteigening van de onderwerpelijke strook geschiedt immers ter uitvoering van het bestemmingsplan, meer concreet ter verwezenlijking van een doelmatige verkaveling van grond die bestemd is voor woningbouw. Het volkshuisvestingsbelang dat daarmee is gediend moet worden aangemerkt als een publiek belang.

Met betrekking tot de begrenzing van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de gemeenteraad in beginsel vrij is om die te bepalen. Het gebouwtje dat buiten de plangrens en de rode contour is gelegen en waarop reclamanten 9 doelen betreft een voormalige sorteerschuur.

Ten eerste is van belang dat aan de plangrens van het bestemmingsplan de rode contour ten grondslag ligt. De rode contour is vastgesteld in het Streekplan Zuid-Holland West en betreft een concrete beleidsbeslissing waartegen destijds een zelfstandige beroepsprocedure heeft opengestaan. Gelet op art. 9.1.2 van de 'Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening' behouden dergelijke concrete beleidsbeslissingen ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hun rechtskracht. Derhalve zal de rode contour bij de vaststelling van het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. Voor zover de zienswijze van reclamanten 9 zich richt tegen vaststelling van de plangrens en daarmee tegen de rode contour, kunnen reclamanten 9 in hun zienswijzen niet worden ontvangen omdat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen niet is bedoeld om op te komen tegen bestemmingsplanonderdelen die berusten op die delen van 'hogere' plannen waarover men al een rechterlijk oordeel heeft kunnen vragen (Vgl. Vz. ABRvS 20 februari 2001, BR 2001, nr. 106).

Ten tweede geldt dat, zo het gebruik van het gebouwtje als bewoning al moet worden geacht te vallen onder het overgangsrecht, zulks niet geldt voor de verbouwing ervan tot bewoning, aangezien het overgangsrecht niet is bedoeld om zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerken te legaliseren. Het ter plaatse van het gebouwtje vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied Maasland is laatstelijk door de gemeenteraad vastgesteld op 18 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 februari 2004. Termen om dat bestemmingsplan thans tussentijds en partieel te herzien zijn niet aanwezig.

Conclusie:

De zienswijzen zijn, voor zover deze zien op de plangrens niet-ontvankelijk, en voor het overige ongegrond.

Ad 2.10 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen. (reclamant 10)

Reclamant 10 verzoekt de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:

1. Het verwijderen van de buiten bedrijf gestelde regionale gasleiding W-508-01, inclusief haar medebestemming, van de plankaart (blad 4). Dit omdat deze leiding geen planologische bescherming meer behoeft.
2. Hoofdstuk 6.7 van de plantoelichting aanpassen aan de hand van de plankaart en van de gegevens in de tabel, die reclamant 10 in de zienswijze heeft opgenomen.
3. Het conform de tabel aanpassen van artikel 19 van de planregels aan de juiste druk en diameter van de betreffende leiding W-521-17.
4. De beoogde wijzigingen ter verifiëring aan de reclamant 10 voor te leggen.

Reactie:

Blijkens het datumstempel op de envelop is de zienswijze op de laatste dag van de termijn ter post bezorgd. De volgende dag, dus binnen een week na afloop van de termijn, is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is dus ontvankelijk.

De verzochte aanpassingen zullen worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de verzochte aanpassingen, genoemd in 1 tot en met 3, op de volgende wijze aan te brengen aan het ontwerpbestemmingsplan.

1. De regionale gasleiding W-508-01, inclusief haar medebestemming, wordt van de plankaart 4 verwijderd.
2. Paragraaf 6.7 van de plantoelichting wordt aangepast aan de hand van de plankaart en van de gegevens in de tabel die reclamant 10 in de zienswijze heeft opgenomen.

3. De in artikel 19 (Leiding-Gas-1), lid 19,1 vermelde diameter (12 inch) en druk (50 bar) worden veranderd in 8 inch en 40 bar.

Zie ook de bij deze nota gevoegde **Wijzigingenkaart 6 en Wijzigingenkaart 7**.

Ad2.11 Vof P. Sonneveld en Pannenkoekenboerderij 't Sonnetje, Korteboom 15, 3155 EG Maasland, vertegenwoordigd door de heer P. Sonneveld respectievelijk mevrouw I. Sonneveld-Prins (reclamanten 11)

Reactie:

De zienswijze is door gemeente ontvangen op 27 februari 2009. (De brief is gedateerd 25 februari 2009.) Op de envelop die tezamen met de zienswijze is ontvangen ontbreekt er een poststempel, zodat voor het beantwoorden van de vraag of de zienswijze tijdig is ingediend de datum van ontvangst bepalend is. De zienswijze is na 23 februari 2009, na de ter visie legging naar voren gebracht, en is dus niet tijdig ingediend.

Conclusie:

De zienswijze van reclamanten 11 is niet-ontvankelijk.

Reactie op E-mailberichten

Ad 3.1 Vereniging Maaslandse Ondernemers

Ad 3.2 De heer A.G.M. de Haas, Korteboom 16a, 3155 EH Maasland.

Reactie:

Het elektronisch naar voren brengen van zienswijzen, zoals per e-mail, is alleen mogelijk als het bestuursorgaan daarbij uitdrukkelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze mogelijkheid bestaat. Dit volgt uit artikel 2:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Bij de kennisgeving van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat naar keuze zienswijzen schriftelijk of mondeling kunnen worden ingediend. Het bestuursorgaan heeft dus niet aangegeven dat per e-mail zienswijzen kunnen worden ingediend. Zienswijzen die per e-mail zijn ingediend, kunnen dus niet als zienswijzen worden aangemerkt en zijn dus niet-ontvankelijk.

Conclusie:

De zienswijze van de Vereniging Maaslandse Ondernemers en die van de heer A.G.M. de Haas zijn dus niet-ontvankelijk.

Opmerkingen:

1. Het e-mailbericht van de Vereniging Maaslandse Ondernemers (VMO) kan voor kennisgeving worden aangenomen, omdat de VMO te kennen heeft gegeven geen verdere opmerkingen te hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het perceel van de heer A.C.M. de Haas, Korteboom 16a Maasland, waarop zijn bedrijvigheid zich bevindt, valt buiten het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Maasland. De heer De Haas kan te zijner tijd in het kader van de voorbereiding van een herziening van dit bestemmingsplan zijn wensen met betrekking tot bedrijfsuitbreiding/-vervanging naar voren brengen.

Schipluiden, 12 mei 2009