

# Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Emerald”

Conform  
vaststelling  
gemeenteraad

30 mei 2013



gemeente  Pijnacker-Nootdorp

Afdeling Backoffice Publiekszaken  
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

## **INLEIDING**

### **Inhoud van het plan**

Het bestemmingsplan “Emerald” vormt een herziening van de thans geldende bestemmings- en uitwerkingsplannen voor de VINEX-woonwijk Emerald, de (woon)bebouwing langs de westzijde van de Zuideindseweg (voor zover niet opgenomen in het bestemmingsplan “Ruyven – Zuidpolder van Delfgauw”), delen van de wegen (A13 en N470) aan de zuid- en oostzijde van het Kruithuisplein alsmede het terrein van Rijkswaterstaat en de percelen direct te zuiden daarvan op bedrijvenpark Ruyven. De huidige bestemmingsplannen voor dit plangebied zijn meer dan tien jaar oud en moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht worden herzien. Met het bestemmingsplan “Emerald” wordt aan die verplichting voldaan. Tegelijkertijd vormt het bestemmingsplan de planologisch-juridische vertaling van het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan is vrijwel geheel conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande situatie juridisch wordt vastgelegd en er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Hierbij dient aangetekend te worden dat een enkele oude toezegging, gedaan in verband met de ontwikkeling van deze VINEX-locatie, wordt nagekomen, hetgeen vertaling krijgt in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het concreet om een woning aan de Zuideindseweg bij nummer 22.

In de noordoost-oksel van het Kruithuisplein is een (relatief klein) bedrijventerrein gedacht. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een uitwerkingsplan ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht, vastgesteld en onherroepelijk geworden. Die planologische regeling is ook in het bestemmingsplan “Emerald” opgenomen.

In het geldende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Ruyven” zijn een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor respectievelijk het terrein van Rijkswaterstaat en de percelen direct ten zuiden daarvan. Daarmee was het mogelijk een deel van het Rijkswaterstaatterrein te bestemmen voor bedrijven en aan de ten zuiden van het Rijkswaterstaatkavel gelegen gronden eveneens een bedrijfsbestemming toe te kennen. Beide regelingen zijn ook in het bestemmingsplan “Emerald” opgenomen, omdat het wenselijk is gebleken de wijzigingsbevoegdheid op het terrein van Rijkswaterstaat ook op te nemen voor de naastgelegen watergang. Op de plek waar nu de watergang ligt, kan dan een ontsluitingsweg gerealiseerd worden en kan de watergang verlegd worden naar de andere zijde van het perceel, dat vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een verbetering inhoudt.

### **Belangenafweging**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor eenieder. Er staat in wat iemand mag op zijn perceel, maar ook wat de burens mogen. De regels van een bestemmingsplan zijn bepalend en omdat die regels betrekking hebben op zaken dichtbij (het eigen huis, de directe leefomgeving, de buurt waarin mensen wonen) grijpen mensen een nieuw bestemmingsplan aan om wensen, suggesties en grieven onder de aandacht van het gemeentebestuur te brengen en (mits planologisch relevant) een vertaling in het bestemmingsplan te laten krijgen. Zo komt het dus voor dat zaken die voor mensen van groot belang zijn, maar in het grotere geheel van het gemeentelijke bestuurlijk proces als details gekwalificeerd kunnen worden, ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Op basis van alle beschikbare stukken neemt de gemeenteraad uiteindelijk een besluit waarbij alle betrokken belangen zo zorgvuldig mogelijk tegen elkaar worden afgewogen.

### **Zienswijzen**

Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak verleend. Hoewel de Wro dat niet verplicht stelt, ziet het gemeentebestuur van Pijnacker-Nootdorp er de meerwaarde van in, omdat in die fase aan eenieder wordt gevraagd mee te denken, wensen te uiten e.d. om te komen tot een zo goed mogelijk bestemmingsplan met een zo groot mogelijk draagvlak.

Na verwerking van alle inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Binnen de wettelijke termijn van zes weken zijn 20 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarbij is hetgeen in de hoorzitting naar voren is gebracht ook betrokken. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad ook op de ingediende zienswijzen. Sommige zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Andere zienswijzen hebben niet tot aanpassingen geleid. Wie het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad kan tegen het besluit in beroep gaan. Aan het eind van deze notitie wordt daarover meer uitleg gegeven.

## ZIENSWIJZEN

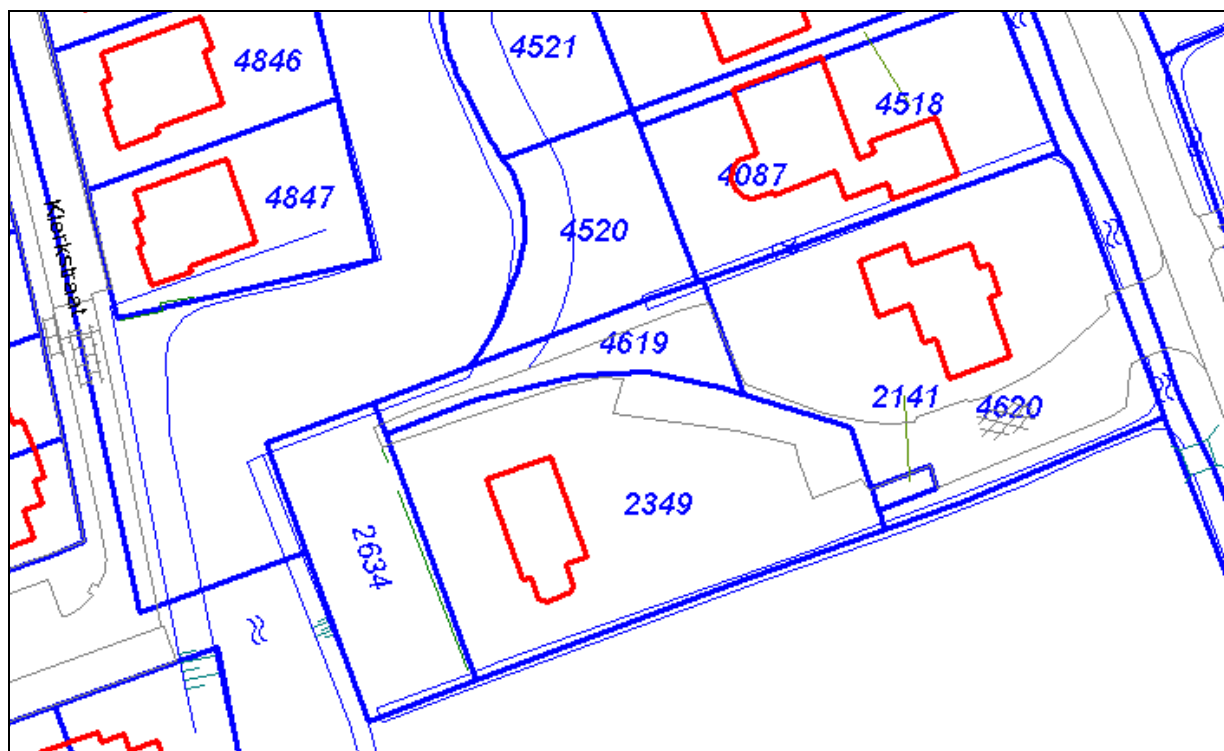
### 1. Mevrouw S. Fransen (Praktijk voor Speltherapie Fransen) Azijnmakerstraat 6 2645 JW Delfgauw

#### Reactie:

Reclamante is sinds kort eigenaar van enkele percelen aan de Zuideindseweg 62 te Delfgauw. Op die locatie wil zij gaan wonen en tevens haar praktijk vestigen. De bestaande schuur/garage wordt daartoe gesloopt en vervangen door een praktijkruimte met grotere afmetingen en met een grotere hoogte. Voorts heeft reclamante de wens enkele stuks kleinvee te houden op het perceel achter de woning (de achtertuin) en ten behoeve daarvan een stalletje te kunnen bouwen. De bestemming dient daarvoor aangepast te worden. Tot slot wenst reclamante nog een fietsenberging te kunnen bouwen. Overige gewenste aanpassingen / verbouwingen zijn volgens reclamante vergunningsvrij.

Reclamante verzoekt:

- Een weidebestemming op het perceel met kadastraal nummer 2634;
- De mogelijkheid een stalletje met een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 2,5 meter te kunnen realiseren op dat perceel;
- Een praktijkruimte met een oppervlakte van 54 m<sup>2</sup> en een maximale (nok)hoogte van 4,5 meter te kunnen realiseren op het perceel met kadastraal nummer 2349; en
- Een (fietsen)berging met een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,5 meter te kunnen realiseren op het perceel met kadastraal nummer 4619.



Uitsnede kadastrale kaart Zuideindseweg 62 e.o. (bron: Stroomlijn)

Voor de te realiseren praktijkruimte wordt een nokhoogte van 4,5 meter gevraagd, omdat op die manier de juiste hellingshoek van het dakvlak wordt verkregen voor het plaatsen van zonnepanelen.

Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waardoor het mogelijk wordt het in de zienswijze omschreven bouw- en gebruiksplan te kunnen uitvoeren.

Beantwoording:

Ten aanzien van de vraag of de bestemming van het perceel met kadastraal nummer 2634 veranderd kan worden van “Groen” naar “Agrarisch – Weide” moet geconstateerd worden dat hiertegen geen bezwaren bestaan en dat de door reclamante voorgestelde bestemming zelfs beter aansluit bij de eigendomstitel. Binnen die bestemming is het bovendien mogelijk een schuilgelegenheid voor (hobbymatig gehouden) dieren te realiseren.

Voor het overige dient reclamante te voldoen aan de regels voor erfbebouwing zoals die in Pijnacker-Nootdorp gebruikelijk zijn. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep aan huis zijn naar onze mening afdoende voor reclamante. Een grotere maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen (in dit verzoek: de praktijkruimte) is daarvoor niet noodzakelijk, ongeacht of daarmee een betere hellingshoek voor zonnepanelen verkregen wordt. Ook voor een afwijkende oppervlaktemaat bestaat geen noodzaak. Gelet op de precedentwerking die met honorering van dit deel van het verzoek gepaard gaat, blijven de hoogtebepalingen voor bijgebouwen alsmede de bijbehorende maximumoppervlakte ongewijzigd.

Wat echter wel tot discussie kan leiden, is de bepaling dat erfbebouwing op een bepaalde afstand achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) gerealiseerd moet worden. Wat met die regel beoogd wordt, wordt afdoende geregeld door het leggen van een tuinbestemming voor de voorgevel. Om die reden wordt de planregeling van de bestemming “Wonen - 2” op dit punt gewijzigd vastgesteld.

**2. De heer G. Touw  
Pauwmolen 85  
2645 GC Delfgauw**

Reactie:

Reclamant geeft mede namens 13 andere huishoudens aan de Pauwmolen te kennen behoefte te hebben aan een dakopbouw op de garage. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte voor dit deel van het woningvlak zou om die reden verhoogd moeten worden van 3 naar 6 meter. Extra woonruimte is – gelet op de gezinsontwikkeling – zeer gewenst en aangezien het in de huidige markt moeilijk is de huidige woningen te verkopen, acht reclamant het verzoek niet onredelijk. In dit verband wijst hij op mogelijkheden voor een dakopbouw in de directe omgeving van zijn woning. De woningen aan de Witmolen (even nummers) hebben de mogelijkheid een opbouw op de garage te realiseren, aan de Tijdemanhove wordt een extra bouwlaag toegestaan en in het ontwerpbestemmingsplan hebben de woningen aan de Witmolen (nummers 155 t/m 177) de mogelijkheid voor een opbouw op de garage gekregen waar dit eerder niet het geval was. Deze mogelijkheden voor woninguitbreiding hebben een negatief effect op de verkoopbaarheid van de woning van reclamant indien hij geen medewerking krijgt aan de door hem gewenste opbouw. Reclamant heeft eerder op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Hij wijst erop dat de beantwoording van zijn inspraakreactie aanvankelijk identiek was aan die van een reactie van de bewoner van de woning aan de Witmolen 167. Voor de woningen aan dat deel van de Witmolen is naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad wel een opbouw op de garage toegestaan. Reclamant vindt het onrechtvaardig dat hij hetzelfde heeft gevraagd en dat zijn verzoek wordt afgewezen. Ter ondersteuning van zijn verzoek heeft reclamant een bezonningsonderzoek uit laten voeren. Daaruit blijkt dat de gewenste opbouwen op de garages slechts in beperkte zin een nadelige invloed hebben op zowel de eigen als de naastgelegen tuinen.

Reclamant verzoekt naar aanleiding van zijn zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat een opbouw op de garage van zijn woning en de woningen van zijn burens mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording:

In de vergadering van de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp van 31 oktober 2012 heeft een meerderheid van de gemeenteraad gestemd voor een amendement dat het mogelijk maakt opbouwen te realiseren op de garages van de woningen aan de Witmolen 155 t/m 177. Aangezien hetgeen reclamant vraagt grotendeels vergelijkbaar is met de situatie aan de Witmolen slaagt zijn beroep op het gelijkheidsbeginsel en zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen die het mogelijk maakt voor het gedeelte van het bouwvlak waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een maximale hoogte van 3 meter is opgenomen af te wijken tot maximaal 6 meter. Dat geldt ook voor alle woningen in dezelfde rij (Pauwmolen 55 t/m 89).

Voor alle woningen waarop in het ontwerpbestemmingsplan een juridisch nieuwe dakopbouw bij recht zou worden toegestaan, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze mogelijkheid opgenomen middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor de achtergrond van deze keuze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 18.

**3. De heer H.J.A. Hendriks  
Molenmeesterstraat 16  
2645 GW Delfgauw**

Reactie:

Op de verbeelding komt de grens van enkele percelen met de bestemming "Wonen" met de grens van het eco-water niet overeen met de kadastrale tekening. Verzocht wordt dit aan te passen. Voorts staat op de verbeelding een straatnaam verkeerd; de Klerkstraat heet ten onrechte Molenmeesterstraat. Dit moet aangepast worden. Verder heeft het eco-water op de hoek van de Molenmeesterstraat met de Klerkstraat ten onrechte een verkeersbestemming gekregen. Reclamant verzoekt ook dit aan te passen.

Ten aanzien van de ecologie in het ontwerpbestemmingsplan brengt reclamant naar voren dat op de ecologische kaart van Emerald gegevens ontbreken, zoals een legenda en een identificatienummer. De ecologische zone aan weerszijden van het water kunnen niet los gezien worden van privaatrechtelijke overeenkomsten. Hetgeen privaatrechtelijk is overeengekomen, moet publiekrechtelijk in het bestemmingsplan vertaald worden volgens reclamant.

Beantwoording:

De medebestemming "Waarde - Ecologie" is in het bestemmingsplan opgenomen op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde ecologische kaart. Dat in het verleden privaatrechtelijk andere afspraken zijn gemaakt, is voor het bestemmingsplan niet relevant, omdat de vaststelling van een bestemmingsplan een publiekrechtelijk besluit is en publiekrecht voorgeeft op privaatrecht. Er is dus geen noodzaak privaatrechtelijke afspraken over te nemen in een bestemmingsplan. Naar ons oordeel ontbreken er geen relevante gegevens ten aanzien van de ecologie.

Voor wat betreft het water dat ten onrechte een verkeersbestemming zou hebben gekregen, wordt opgemerkt dat de feitelijke situatie is bestemd, ongeacht de bestemming die deze grond heeft in het vigerende bestemmingsplan.

De straatnaam "Klerkstraat" staat inderdaad ten onrechte vermeld als "Molenmeesterstraat". Dit is een fout in de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), die niet door de gemeente wordt beheerd en waarin het voor de gemeente niet mogelijk is zaken aan te passen. De beheerder van de GBKN heeft de fout inmiddels hersteld en bij de vaststelling van

het bestemmingsplan zal de nieuwste en dus juiste versie van de kaart als ondergrond gebruikt worden. De GBKN heeft voor het bestemmingsplan echter geen juridische betekenis, maar dient uitsluitend ter oriëntatie.

**4. De heer J.W.B. Stark  
Molenmeesterstraat 20  
2645 GW Delfgauw**

Reactie:

Op de verbeelding komt de grens van enkele percelen met de bestemming “Wonen” met de grens van het eco-water niet overeen met de kadastrale tekening. Verzocht wordt dit aan te passen. Voorts staat op de verbeelding een straatnaam verkeerd; de Klerkstraat heet ten onrechte Molenmeesterstraat. Dit moet aangepast worden.

Beantwoording:

De medebestemming “Waarde - Ecologie” is in het bestemmingsplan opgenomen op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde ecologische kaart. Dat in het verleden privaatrechtelijk andere afspraken zijn gemaakt, is voor het bestemmingsplan niet relevant, omdat de vaststelling van een bestemmingsplan een publiekrechtelijk besluit is en publiekrecht voorgaat op privaatrecht. Er is dus geen noodzaak privaatrechtelijke afspraken over te nemen in een bestemmingsplan.

De straatnaam “Klerkstraat” staat inderdaad ten onrechte vermeld als “Molenmeesterstraat”. Dit is een fout in de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), die niet door de gemeente wordt beheerd en waarin het voor de gemeente niet mogelijk is zaken aan te passen. De beheerder van de GBKN heeft de fout inmiddels hersteld en bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de nieuwste en dus juiste versie van de kaart als ondergrond gebruikt worden. De GBKN heeft voor het bestemmingsplan echter geen juridische betekenis, maar dient uitsluitend ter oriëntatie.

**5. De heer G. Jacobs  
Azijnmakerstraat 23  
2645 JX Delfgauw**

Reactie:

Reclamant geeft aan dat over de gehele lengte van de woning (van voor- naar achterkant) een maximale bouwhoogte van 10 meter is opgenomen. Zonder eventuele uitbreidingsmogelijkheden teniet te doen en om een evenwichtig straatbeeld te waarborgen, verzoekt reclamant hoogtescheidingslijnen op te nemen binnen het bouwvlak van de woningen aan de Azijnmakerstraat. Ter verduidelijking van zijn verzoek heeft reclamant een schets bij zijn schriftelijke zienswijze gevoegd.

Voorts verzoekt reclamant de grond achter zijn woning (die in eigendom is van de gemeente) te bestemmen als “Tuin” of “Wonen”, zodat deze grond de juiste bestemming heeft als hij (eventueel samen met andere bewoners van de Azijnmakerstraat) erin is geslaagd die strook grond van de gemeente te verwerven. Omwille van veiligheid en het voorkomen van overlast is de bestemming “Verkeer - Verblijf” naar de mening van reclamant ongewenst.

Beantwoording:

Er bestaat geen bezwaar tegen het inwilligen van het verzoek van reclamant om de hoogtescheidingslijnen (opnieuw) in het bestemmingsplan op te nemen conform de bijlage bij zijn zienswijze.

Ten aanzien van het verzoek de bestemming achter de woning van reclamant aan te passen, kan het volgende opgemerkt worden. De strook grond waarop reclamant doelt, is inderdaad niet in gebruik als pad achter de woningen. Om die reden is bij nader inzien de bestemming "Groen" passender. Inmiddels is het herhaalde verzoek van reclamant om de strook grond achter zijn woning aan te kunnen kopen (opnieuw) beoordeeld. Deze beoordeling leidt ertoe dat bedoelde strook grond niet aan reclamant (en zijn bureu) kan worden verkocht vanwege negatieve gevolgen voor het beheer, het gebruik van de openbare ruimte alsmede de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit.

Om te gelegener tijd, als de thans geldende inzichten wellicht wijzigen en in andere situaties binnen het plangebied waar verkoop wel aan de orde kan zijn, relatief eenvoudig de openbare bestemming naar een bij de woning behorende bestemming te wijzigen, zal bij de vaststelling een wijzigingsbevoegdheid die hiertoe strekt in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan wordt aldus gewijzigd vastgesteld.

<p><b>6. De heer M. van der Velde</b> <b>Ringdijk 19</b> <b>3053 KS Rotterdam</b></p>
---

Reactie:

Reclamant dient de zienswijze in opdracht in van mevrouw A. Vonk, Zuideindseweg 52, 2645 BH te Delfgauw. De wens bestaat een dakopbouw te realiseren op de woning op het perceel Zuideindseweg 52 te Delfgauw. Reclamant stelt dat bouwrechten die bestonden op basis van het geldende bestemmingsplan "Bouwlocatie Delfgauw" uit 1995 niet juist in het bestemmingsplan zijn vertaald. Reeds bij het voorontwerp heeft hij contact gezocht met de gemeente en hierop gewezen. Deze bouwrechten wil hij terugzien in het bestemmingsplan "Emerald". Aangezien de fundering van de bestaande woning niet geschikt is om de gewenste dakopbouw te kunnen dragen, wil reclamant met een beperkt aantal kolommen rond de woning een constructie maken die de dakopbouw wel kan dragen. Dat betekent wel dat een vergroting van het bouwvlak van de woning noodzakelijk is. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat zijn opdrachtgeefster haar woonwens kan realiseren.

Beantwoording:

In de Staat van wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de maximale goothoogte van 4 meter wordt aangepast naar 6 meter en dat een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt opgenomen. Dat is niet juist in het ontwerpbestemmingsplan terecht gekomen. Het is een goede zaak dat hierop gewezen wordt. Dat reclamant voorts verzoekt het bouwvlak van de woning iets te vergroten, is planologisch niet van wezenlijk belang. Tegen honorering van die wens bestaat geen bezwaar. Het bouwvlak van de woning zal rondom met 1 meter worden vergroot, zodat de huidige eigenaar haar woonwens kan verwezenlijken. Het bestemmingsplan wordt aldus gewijzigd vastgesteld.



**7. De heer L. van Staalduinen  
Vlielandseweg 61  
2641 KA Pijnacker**

Reactie:

Reclamant is sinds eind 2012 eigenaar van de woning aan het Letterzetterhof 11 in Delfgauw. Hij geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige bebouwing aan het Letterzetterhof. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39 een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De woningen met de huisnummers 1, 8, 30 en 39 hebben echter al een dakopbouw van circa 9 meter hoogte. Reclamant verzoekt dit aan te passen en voor alle hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39) een maximale bouwhoogte van 9 meter en tot aan de voorgevel op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts verzoekt reclamant de grens tussen de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” voor zijn garage aan te passen in die zin dat de grond voor de garage de bestemming “Wonen” krijgt. Hij stelt voor om de grens op 2 meter achter de voorgevelrooilijn van zijn woning te leggen.

Beantwoording:

Het is vanzelfsprekend dat het geenszins de bedoeling is geweest bestaande bebouwing anders of gedeeltelijk weg te bestemmen en deze fout dient derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld te worden. Uit onderzoek van de relevante bouwdoSSIERS is gebleken dat voor enkele woningen aan het Letterzetterhof in het verleden vergunning is verleend voor een dakopbouw. Voor enkele andere hoek- en eindwoningen is destijds geen vergunning gevraagd. Voor deze woningen (met de huisnummers 1, 8, 30 en 39) zal de maximale hoogte van het desbetreffende deel van het bouwvlak verhoogt worden naar 9 meter.

Hoewel uit de dossiers voorts niet is gebleken van enig stedenbouwkundig argument waarom de woningen die nog geen dakopbouw hebben zo’n opbouw niet zouden mogen realiseren, kan – gelet op het planschaderisico – niet zondermeer overgegaan worden tot het toestaan van opbouwen op de overige hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 7, 11, 33 en 34). Voor laatstgenoemde woningen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid van een dakopbouw middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor alle woningen waarop in het ontwerpbestemmingsplan een juridisch nieuwe dakopbouw bij recht zou worden toegestaan, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze mogelijkheid opgenomen middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor de achtergrond van deze keuze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 18.

Op het verzoek de grens tussen de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” aan te passen, wordt positief geantwoord, met dien verstande dat conform de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingsplannen die grens wordt gelegd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn en dus niet op 2 meter, zoals reclamant suggereert. Dit is voor hem overigens alleen maar gunstiger.

**8. Mevrouw E. Koning  
Letterzetterhof 11  
2645 LD Delfgauw**

Reactie:

Reclamante woont aan het Letterzetterhof 11 in Delfgauw. Zij geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige bebouwing aan het Letterzetterhof. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39

een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De woningen met de huisnummers 1, 8, 30 en 39 hebben echter al een dakopbouw van circa 9 meter hoogte. Reclamante verzoekt dit aan te passen en voor alle hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39) een maximale bouwhoogte van 9 meter en tot aan de voorgevel op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts verzoekt reclamante de grens tussen de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” voor haar garage aan te passen in die zin dat de grond voor de garage de bestemming “Wonen” krijgt. Zij stelt voor om de grens op 2 meter achter de voorgevelrooilijn van haar woning te leggen.

Beantwoording:

Het is vanzelfsprekend dat het geenszins de bedoeling is geweest bestaande bebouwing anders of gedeeltelijk weg te bestemmen en deze fout dient derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld te worden. Uit onderzoek van de relevante bouwdoSSIERS is gebleken dat voor enkele woningen aan het Letterzetterhof in het verleden vergunning is verleend voor een dakopbouw. Voor enkele andere hoek- en eindwoningen is destijds geen vergunning gevraagd. Voor deze woningen (met de huisnummers 1, 8, 30 en 39) zal de maximale hoogte van het desbetreffende deel van het bouwvlak verhoogt worden naar 9 meter.

Hoewel uit de dossiers voorts niet is gebleken van enig stedenbouwkundig argument waarom de woningen die nog geen dakopbouw hebben zo'n opbouw niet zouden mogen realiseren, kan – gelet op het planschaderisico – niet zondermeer overgegaan worden tot het toestaan van opbouwen op de overige hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 7, 11, 33 en 34). Voor laatstgenoemde woningen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid van een dakopbouw middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor alle woningen waarop in het ontwerpbestemmingsplan een juridisch nieuwe dakopbouw bij recht zou worden toegestaan, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze mogelijkheid opgenomen middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor de achtergrond van deze keuze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 18.

Op het verzoek de grens tussen de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” aan te passen, wordt positief geantwoord, met dien verstande dat conform de gemeentelijke standaardregels voor bestemmingsplannen die grens wordt gelegd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn en dus niet op 2 meter, zoals reclamante suggereert. Dit is voor haar overigens alleen maar gunstiger.

<p><b>9. De heer W. Hommes</b> <b>Letterzetterhof 8</b> <b>2645 LD Delfgauw</b></p>
---

Reactie:

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige bebouwing aan het Letterzetterhof. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De woningen met de huisnummers 1, 8, 30 en 39 hebben echter al een dakopbouw van circa 9 meter hoogte. Reclamant verzoekt dit aan te passen en een maximale bouwhoogte van 9 meter en tot aan de voorgevel op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Het is vanzelfsprekend dat het geenszins de bedoeling is geweest bestaande bebouwing anders of gedeeltelijk weg te bestemmen en deze fout dient derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld te worden. Uit onderzoek van de relevante bouwdoSSIERS is gebleken dat voor enkele woningen aan het Letterzetterhof in het verleden vergunning is verleend voor een dakopbouw. Voor enkele andere hoek- en eindwoningen is destijds geen

vergunning gevraagd. Voor deze woningen (met de huisnummers 1, 8, 30 en 39) zal de maximale hoogte van het desbetreffende deel van het bouwvlak verhoogt worden naar 9 meter.

Hoewel uit de dossiers voorts niet is gebleken van enig stedenbouwkundig argument waarom de woningen die nog geen dakopbouw hebben zo'n opbouw niet zouden mogen realiseren, kan – gelet op het planschaderisico – niet zondermeer overgegaan worden tot het toestaan van opbouwen op de overige hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 7, 11, 33 en 34). Voor laatstgenoemde woningen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid van een dakopbouw middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor alle woningen waarop in het ontwerpbestemmingsplan een juridisch nieuwe dakopbouw bij recht zou worden toegestaan, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze mogelijkheid opgenomen middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor de achtergrond van deze keuze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 18.

**10. Mevrouw S.Y. Vink  
Letterzetterhof 33  
2645 LD Delfgauw**

Reactie:

Reclamante woont aan het Letterzetterhof 11 in Delfgauw. Zij geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige bebouwing aan het Letterzetterhof. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39 een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De woningen met de huisnummers 1, 8, 30 en 39 hebben echter al een dakopbouw van circa 9 meter hoogte. Reclamante verzoekt dit aan te passen en voor alle hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 1, 7, 8, 11, 30, 33, 34 en 39) een maximale bouwhoogte van 9 meter en tot aan de voorgevel op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Het is vanzelfsprekend dat het geenszins de bedoeling is geweest bestaande bebouwing anders of gedeeltelijk weg te bestemmen en deze fout dient derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld te worden. Uit onderzoek van de relevante bouwdoSSIERS is gebleken dat voor enkele woningen aan het Letterzetterhof in het verleden vergunning is verleend voor een dakopbouw. Voor enkele andere hoek- en eindwoningen is destijds geen vergunning gevraagd. Voor deze woningen (met de huisnummers 1, 8, 30 en 39) zal de maximale hoogte van het desbetreffende deel van het bouwvlak verhoogt worden naar 9 meter.

Hoewel uit de dossiers voorts niet is gebleken van enig stedenbouwkundig argument waarom de woningen die nog geen dakopbouw hebben zo'n opbouw niet zouden mogen realiseren, kan – gelet op het planschaderisico – niet zondermeer overgegaan worden tot het toestaan van opbouwen op de overige hoek- en eindwoningen (met de huisnummers 7, 11, 33 en 34). Voor laatstgenoemde woningen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid van een dakopbouw middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor alle woningen waarop in het ontwerpbestemmingsplan een juridisch nieuwe dakopbouw bij recht zou worden toegestaan, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze mogelijkheid opgenomen middels een afwijkingsbevoegdheid. Voor de achtergrond van deze keuze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 18.

**11. Mevrouw M.C. Burgemeester  
Koorbranderstraat 22  
2645 KZ Delfgauw**

Reactie:

Reclamante is bewoner van woongemeenschap “Het Carré” in Delfgauw. Deze woongemeenschap wordt gevormd door de huurwoningen (Rondom Wonen) in het blok Koorbranderstraat – Pottenbakkerstraat – Chirurgijnstraat – Glazenmakerstraat. Zij heeft bezwaar tegen de mogelijkheid voor een gemeenschapsgebouw, zoals die mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamante beschrijft met talrijke voorbeelden de conflictueuze situatie waar leden van de woongemeenschap en het bestuur van de woongemeenschap met elkaar in verwickeld zijn. Die situatie is voor mevrouw Burgemeester en anderen reden om bezwaren tegen de mogelijkheid van een gemeenschapsgebouw te uiten. Uit vrees dat het gemeenschapsgebouw feitelijk te klein gerealiseerd wordt, zodat het met vooropgezet doel ten behoeve van een selecte groep gebruikt zal worden, is reclamante eigenlijk voorstander van een regeling in het bestemmingsplan voor een gemeenschapsgebouw dat groter van oppervlakte en lager qua bouwhoogte is. Zij realiseert zich echter ook – zo bleek tijdens de hoorzitting – dat indien het bestemmingsplan een gemeenschapsgebouw toelaat een aangevraagde vergunning door het college verleend moet worden indien die aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan. Om die reden wenst zij af te zien van een gemeenschapsgebouw en verzoekt de regeling die daarin voorziet uit het bestemmingsplan te schrappen. Tevens vreest zij overlast als het gemeenschapshuis eenmaal is gerealiseerd. Zij ondersteunt haar verzoek met de resultaten van een enquête gehouden in 2010 en in het kader van de bestemmingsplanprocedure herhaald op verzoek van de hoorcommissie. De helft van de huishoudens wil dat van een gemeenschapshuis wordt afgezien bij een respons van 61%. Tijdens de hoorzitting is ook gesproken over de situering van een eventueel gemeenschapsgebouw op het binnenterrein van de woongemeenschap. Daarbij bleek dat een bepaalde afstand tot de tuinen van de woningen in ieder geval wenselijk is.

Beantwoording:

Het valt te betreuren dat de bewoners van woongemeenschap “Het Carré” onderling verdeeld zijn over een groot aantal zaken, waaronder het gemeenschapsgebouw. De conflictsituatie binnen Het Carré en alles wat daarmee samenhangt is echter geen kwestie van ruimtelijke ordening en derhalve planologisch niet relevant. Het blijft daarom primair buiten behandeling in deze procedure. Wel geeft het inzicht in de onderlinge verhoudingen en is het in zoverre toch nuttige achtergrondinformatie.

De planologisch wel relevante vraag spitst zich toe op de mogelijkheid een gemeenschapsgebouw op het gemeenschappelijke binnenterrein van Het Carré toe te staan. Gesteld kan worden dat eigenlijk niemand echt tegen een gezamenlijk gemeenschapsgebouw is. Wel de plaats waar dat gebouw dan moet worden gerealiseerd roept – zo bleek ook tijdens de hoorzitting – enigszins discussie op. De locatie is bovendien planologisch relevant. Teneinde geen van de bewoners onaanvaardbare overlast te laten ondervinden, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de locatie waarbinnen het gemeenschapsgebouw mag worden gerealiseerd beperkt ten opzichte van de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, namelijk midden op het terrein, zoals aangegeven op onderstaande situatieschets. Het bestemmingsplan wordt aldus gewijzigd vastgesteld.



Grens waarbinnen het gemeenschapsgebouw mag worden gerealiseerd (bron: Stroomlijn)

**12. De heer R.W. Eelman**  
**Chirurgijnstraat 4**  
**2645 LE Delfgauw**

Reactie:

Evenals mevrouw Burgemeester uit ook de heer Eelman bezwaren tegen het gemeenschapsgebouw op het binnenterrein van woongemeenschap “Het Carré” waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Reclamant geeft eveneens voorbeelden van conflicten die er spelen tussen bewoners en het bestuur van de woongemeenschap. Hij vreest overlast van de activiteiten die in het gemeenschapshuis ontplooid zullen worden.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 11.

**13. Mevrouw Y.J.M. Sanders**  
**Chirurgijnstraat 6**  
**2645 LE Delfgauw**

Reactie:

Ook mevrouw Sanders heeft bezwaren tegen het gemeenschapsgebouw op het binnenterrein van woongemeenschap “Het Carré” waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Reclamante vreest geluidsoverlast van de activiteiten die in het gemeenschapshuis ontplooid zullen worden, uitzichtverlies en onderlinge conflicten.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 11.

**14. De heer E.M. van Nieuwkerk**  
**Koornbranderstraat 34**  
**2645 KZ Delfgauw**

Reactie:

Ook de heer Van Nieuwkerk heeft bezwaren tegen het gemeenschapsgebouw op het binnenterrein van woongemeenschap "Het Carré" waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Reclamant vreest geluidsoverlast van de activiteiten die in het gemeenschapshuis ontplooid zullen worden, uitzichtverlies en onderlinge conflicten.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 11.

**15. De heer J.P. Teunissen, de heer G. Teunissen en mevrouw A. Teunissen-Trompetter  
Chirurgijnstraat 7  
2645 LE Delfgauw**

Reactie:

Evenals mevrouw Burgemeester uit ook de familie Teunissen bezwaren tegen het gemeenschapsgebouw op het binnenterrein van woongemeenschap "Het Carré" waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Reclamanten geven eveneens voorbeelden van conflicten die er spelen tussen bewoners en het bestuur van de woongemeenschap. Het bezwaar tegen de mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan een gemeenschapshuis te realiseren richt zich op de vrees dat dat gemeenschapshuis slechts gebruikt gaat worden door een kleine, selecte groep, namelijk het bestuur van de woongemeenschap. De familie Teunissen is op zich wel voor een gemeenschapshuis, maar dat moet er dan wel een zijn die voor en door alle leden van "Het Carré" is.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder zienswijze nr. 11.

**16. Mevrouw A. Wild  
Pottenbakkerstraat 4  
2645 KT Delfgauw**

Reactie:

Reclamante uit bezwaren tegen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Emerald in de noordoost-oxsel van het Kruithuisplein. Het bedrijventerrein heeft volgens haar onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit en het geluidsniveau in de woningen als gevolg van een toename van het verkeer dat naar het bedrijventerrein rijdt. Voorts is de verkeersveiligheid in het geding. Bovendien is er geen behoefte aan een bedrijventerrein op deze locatie. Zij ziet liever een invulling met groen.

Beantwoording:

De planregeling voor bedrijventerrein Emerald is overgenomen uit het daarvoor in 2010 vastgestelde uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan, waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en welk beroep ongegrond is verklaard, is genoegzaam aangetoond dat de ontwikkeling van het terrein noodzakelijk is, de verkeersveiligheid niet in het geding is en dat aan alle wettelijk voorgeschreven normen wordt voldaan. Aan het verzoek van reclamante te kiezen voor een invulling met groen kan derhalve geen gehoor worden gegeven.

**17. De heer J. Wissenburgh  
Tijdemanhove 8  
2645 GL Delfgauw**

Reactie:

Reclamant geeft namens enkele anderen aan gereageerd te hebben op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Daarbij is de wens geuit een dakopbouw te realiseren op de woningen van de Tijdemanhove. Een ontwerp daarvoor is bij die reactie gevoegd. De belangenafweging die vervolgens heeft plaatsgevonden, heeft ertoe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om op de woningen aan de Tijdemanhove een dakopbouw te realiseren. Reclamant is daarmee op zichzelf content. Echter, het lijkt erop dat die uitbreidingswens niet op correcte wijze in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamant wijst in dit verband op de hoogtescheidingslijnen op de verbeelding en op artikel 14 van de planregels.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan door te verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze met nummer 18.

**18. De heer F.J. Klumpers  
Witmolen 2  
2645 GK Delfgauw**

Reactie:

Reclamant dient zijn zienswijze in namens een aantal andere personen die evenals reclamant wonen aan de Witmolen in Delfgauw. Bewoners van de Tijdemanhove hebben in reactie op het voorontwerpbestemmingsplan verzocht de mogelijkheid voor het realiseren van dakopbouwen op de woningen aan de Tijdemanhove in het bestemmingsplan op te nemen. Een aantal bewoners van de Witmolen heeft in reactie op het voorontwerp te kennen gegeven daartegen bezwaren te hebben. De belangenafweging die vervolgens heeft plaatsgevonden, is in het voordeel van de bewoners van de Tijdemanhove uitgevallen. Reclamant schetst deze voorgeschiedenis en geeft aan dat de bewoners zich niet kunnen verenigen met het in het bestemmingsplan opnemen van een mogelijkheid voor dakopbouwen aan de Tijdemanhove. Derhalve worden zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van de belangenafweging is in opdracht van het college een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door ingenieursbureau Oranjewoud. Die analyse is in eerste instantie door het gemeentebestuur als niet-openbaar aangemerkt. Pas later – nadat reclamant en anderen met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur hadden verzocht om openbaarmaking van die analyse – is bedoelde rapportage ter beschikking gesteld van reclamant en anderen. Aangezien de termijn waarbinnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend konden worden toen reeds was aangevangen, hebben reclamant en enkele anderen verzocht om meer tijd om op het aspect van de economische uitvoerbaarheid hun zienswijzen aan te kunnen vullen. Uiteraard is dat verzoek gehonoreerd en reclamant heeft zijn zienswijze dan ook binnen de gestelde termijn aangevuld. Reclamant heeft begrip voor de woonwens van de bewoners van de Tijdemanhove en ook het standpunt van de gemeente dat vanwege de huidige economische situatie meer mogelijkheden worden geboden voor verbouw van woningen valt te respecteren. Dat mag volgens reclamant echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de woonsituatie van de bewoners van de Witmolen. De woonwens van de bewoners van de Tijdemanhove is bovendien niet nieuw en ingegeven in een tijd dat de economische situatie verhuizen wel mogelijk was. Een destijds aangevraagde vergunning voor dakopbouwen is door het college wegens strijd met het gemeentelijk geweigerd. Door dakopbouwen op de woningen van de Tijdemanhove nu wel mogelijk te maken in het

bestemmingsplan schaadt de belangen van de bewoners van de Witmolen onevenredig, zo stelt reclamant.

In het geldende bestemmingsplan "Bouwlocatie Delfgauw, uitwerking deelplan 1A" (pag. 12) staat vermeld dat "vanwege de aantasting van intimiteit en bezonning van de buitenruimte (hof) en het woongenot van burens zal aan de opbouw van woningen (derde bouwlaag) geen medewerking worden verleend." De bewoners van de Witmolen hebben destijds bewust gekozen voor een woning aan de Witmolen, omdat de woningen aan de Tjiedemanhove geen mogelijkheid hadden voor extra bebouwing in de vorm van een derde bouwlaag. Reclamant ziet niet in waarom van dat uitgangspunt nu afgeweken zou moeten worden, omdat aan de stedenbouwkundige situatie niets is veranderd. Reclamant brengt verder naar voren dat de beoogde dakopbouwen aan de Tjiedemanhove in strijd zijn met het gemeentelijk beleid, namelijk de "Nota dakopbouwen". Het bouwplan voor de Tjiedemanhove voldoet daar niet aan, omdat de Nota dakopbouwen ervan uitgaat dat er al bebouwing aanwezig is op de laag waarop ook de dakopbouw gesitueerd wordt en er sprake is van meer schaduwwerking dan op grond van de nota toelaatbaar zou zijn. De Nota dakopbouwen doet sowieso afbreuk aan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt dat grote waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van de woningontwerpen.

Reclamant is van mening dat te makkelijk wordt afgeweken van staand beleid. Dat ondergraaft het vertrouwen van de bewoners in het college. Hij is van mening dat door van het beleid af te wijken een precedent wordt geschapen en illustreert dit met voorbeelden. De integriteit en betrouwbaarheid van de raad als volksvertegenwoordiging komt in het geding als niet vastgehouden wordt aan het staand beleid.

Ten aanzien van de dakopbouwen merkt reclamant nog het volgende op. Door het toestaan van een dakopbouw in het bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid om op grond van de Nota dakopbouwen die derde bouwlaag nog een keer uit te breiden conform de regels die de nota stelt. Immers, op dat moment is er wel bebouwing aanwezig op die derde laag en zou de woning nogmaals uitgebreid mogen worden met een dakopbouw en wordt feitelijk de mogelijkheid geboden een volledige derde laag te bouwen op de bestaande woningen aan de Tjiedemanhove.

De eerder door de bewoners van de Witmolen naar voren gebrachte bezwaren handhaaft reclamant. Het gaat daarbij om:

- Beperking van zonlicht: Hoewel het verlies aan zonlicht beperkt is, hechten de bewoners juist zeer aan het zonlicht op die momenten waarop als gevolg van de dakopbouwen een verlies optreedt. Bovendien wordt in de in opdracht van de gemeente opgestelde second opinion inzake de bezonning geadviseerd geen dakopbouwen toe te staan in de ronding van de Tjiedemanhove (huisnummers 11 t/m 14), omdat het verlies aan zonlicht daardoor nog vele malen meer is.
- Beperking van daglicht: de woningen zijn al donker en de dakopbouwen zorgen ervoor dat alleen maar meer gebruik van kunstlicht noodzakelijk is.
- Uitzicht: Het uitzicht verandert aanmerkelijk vanuit de woningen aan de Witmolen. Vanuit de woonkamer is er nu vrij zicht op de (blauwe) lucht en vanaf de verdiepingen is dat nog meer. Vanaf de derde verdieping is er vrij uitzicht op de woningen aan de Witmolen circa 70 meter verderop. Door de dakopbouwen zal dit aanmerkelijk veranderen.
- Privacy: De dakopbouwen hebben ramen van waaruit er zicht is op de woningen en tuinen van de Witmolen. Ook ontstaat er een dakterras. Dit schaadt de privacy van de bewoners van de Witmolen.
- Geluidoverlast: De dakterrassen leveren geluidoverlast op voor de omgeving. Door het toepassen van bepaalde materialen en het ontbreken van geluidwerende voorzieningen ontstaat deze overlast. Ook worden spelende kinderen op een dakterras als hinderlijk beschouwd. Dit kan de sociale cohesie verstoren.

Ten aanzien van planschadeaspect en de financieel-economische uitvoerbaarheid heeft reclamant tijdig een aanvulling op zijn zienswijze ingediend. Daarin brengt hij het volgende naar voren.



De door Oranjewoud opgestelde planschaderisicoanalyse is teveel gestoeld op juridische aspecten en gebaseerd op onjuiste informatie. De in opdracht van de bewoners van de Witmolen opgestelde planschadeanalyse acht reclamant wel objectief en geeft een schade aan die ver boven het normaal maatschappelijk risico ligt. Reclamant kondigt reeds nu aan dat de bewoners van de Witmolen de schade volledig zullen proberen te verhalen indien toch toestemming voor de dakopbouwen aan de Tjiedemanhove wordt verleend. Aanpassing van het ontwerp van de dakopbouwen leidt niet tot een beperking van de schade. Bovendien bestaat op grond van de Nota dakopbouwen de mogelijkheid een volledige derde laag op de woningen van de Tjiedemanhove te realiseren. De analyse die in opdracht van de bewoners van de Witmolen is opgesteld, laat volgens reclamant duidelijk zien dat beter van medewerking aan de dakopbouwen aan de Tjiedemanhove afgezien kan worden. Mocht toch medewerking verleend worden, dan zal de schade verhaald moeten worden op de bewoners van de Tjiedemanhove en niet op de gemeente.

Als inhoudelijke reactie op de planschaderisicoanalyse brengt reclamant de volgende argumenten naar voren.

- a. Het rapport d.d. 30 augustus 2012 betreft een concept.
- b. De Wet ruimtelijke ordening houdt ten onrechte geen rekening met de huidige crisis op de woningmarkt door een forfait Normaal Maatschappelijk Risico (NMR) van ten minste 2% toe te rekenen.
- c. De risicoanalyse betreft een desk-study en getuigt niet van kennis van het plangebied en de woningen.
- d. Beschouwing beoogde ontwikkelingen is gebaseerd op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de Nota dakopbouwen.
- e. Planologische vergelijking is discutabel:
  - Zon- en daglichttoetreding
  - Aantasting privacy
  - Uitzicht
- f. Conclusie en eendoordeel is discutabel.
- g. Uitkomst planschaderisicoanalyse is onzorgvuldig en mogelijk onjuist.

#### Beantwoording:

De uitvoerige zienswijze van reclamant, hierboven is samengevat, is aanvankelijk door het college voorzien van een eveneens uitvoerige conceptbeantwoording. Die beantwoording is vervolgens met het voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Emerald" voorgelegd aan de gemeenteraad. Gelet op die behandeling (zie verderop hieronder) is het grootste deel van die beantwoording komen te vervallen. Volstaan wordt met het navolgende.

De dakopbouwen dienen een individueel belang. Het ligt daarom niet in de rede dat de gemeente uiteindelijk opdraait voor eventuele planschadevergoedingen die uitgekeerd moeten worden. SAOZ beschrijft in haar rapportage een mogelijkheid om de planschade af te wentelen op de initiatiefnemer(s). Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het oprichten van dakopbouwen "achter een afwijkingsbevoegdheid" te plaatsen, is dit mogelijk, aangezien afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden niet in een planologische vergelijking mogen worden meegenomen. Aldus ontstaat op deze wijze vooralsnog geen planschade. Zou besloten worden de dakopbouwen rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen en dus bij recht toe te staan, dan zou dat ook direct tot planschade kunnen leiden voor de bewoners van de Witmolen, terwijl er nog geen enkele dakopbouw is gerealiseerd.

Door in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen kan de planschade pas ontstaan op het moment dat bij een concreet bouwplan een omgevingsvergunning wordt verleend met afwijking van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer(s) van de betrokken woning zal een verhaalsovereenkomst worden gesloten ingevolge artikel 6.4a Wro. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat juridisch nieuwe dakopbouwen niet bij recht worden toegestaan, maar middels een afwijkingsbevoegdheid.

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad in zijn vergadering het voorstel van het college tot vaststelling van het bestemmingsplan "Emerald" behandeld. Door de bewoners van de Tijdemanhove (die een dakopbouw wensen) is daarbij ingesproken. Zij hebben te kennen gegeven zich niet te kunnen verenigen met het voorstel van het college aan de raad om de mogelijkheid tot het realiseren van een dakopbouw op de woningen aan de Tijdemanhove achter een afwijkingsbevoegdheid te plaatsen. De gemeenteraad heeft vervolgens een amendement aangenomen dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen aan de Tijdemanhove doet vervallen. Gelet op dit besluit behoeft de zienswijze van reclamant geen verdere beantwoording.

**19. De heer G.J.M. Sprong**  
**Witmolen 68**  
**2645 GK Delfgauw**

Reactie:

Reclamant heeft binnen de wettelijke termijn te kennen gegeven zienswijzen in te willen dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Hem is een termijn gesteld waarbinnen zijn inhoudelijke reactie ingediend zou moeten zijn. Binnen die nadere termijn heeft reclamant zijn zienswijze inhoudelijk aangevuld en gemotiveerd.

Reclamant voert aan dat de gemeente het criterium uit de Nota dakopbouwen dat om een beroep te kunnen doen op de nota er reeds bebouwing op de desbetreffende laag aanwezig moet zijn, laat vallen. Daartegen heeft hij bezwaar.

De bezonningsstudie die gemaakt is om de effecten van dakopbouwen aan de Tijdemanhove op de omliggende woningen en percelen in beeld te brengen, beperkt zich in de tijdstippen waarvoor de effecten zijn bekeken. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat in de moderne maatschappij beide partners werken, tussen 17.00 en 18.00 uur thuiskomen en juist dan de zon op dat moment voor hen belangrijk is. Dat de woningen aan de Tijdemanhove geen dakopbouw konden realiseren, is destijds bij de koop van zijn woning voor reclamant een reden geweest juist dit huis te kopen. Indien toch dakopbouwen worden toegestaan op de woningen aan de Tijdemanhove zorgt dat voor een onaanvaardbaar verlies aan woongenot. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zo vast te stellen dat daarmee geen dakopbouwen aan de Tijdemanhove mogelijk worden gemaakt.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan door te verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze met nummer 18.

**20. Mevrouw M. Oude Ophuis**  
**Pauwmolen 48**  
**2645 GD Delfgauw**

Reactie:

Reclamante geeft aan bezwaar te hebben tegen de mogelijkheid van een dakopbouw op de woningen aan de Tijdemanhove. Zij geeft aan te vrezen voor een onaanvaardbaar verlies aan zonlicht en privacy en vindt dat haar belang onevenredig wordt geschaad als de bewoners van de Tijdemanhove deze relatief kleine dakopbouw mogen realiseren.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan door te verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze met nummer 18.

## **CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE**

De ingediende zienswijze van reclamante sub 16 geeft geen aanleiding wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. De ingediende zienswijzen van reclamanten sub 1 t/m 15 en 17 t/m 20 geven wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan wordt aldus gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht wordt een voorlopige voorziening te treffen. Over het moment waarop de beroepstermijn ingaat, krijgen reclamanten schriftelijk bericht.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen tegen de vaststelling van het plan door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts kan eenieder beroep instellen voor zover dat beroep is gericht tegen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan het instellen van beroep en eventueel het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie daarover is verkrijgbaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of via [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl).

# Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Emerald”

Conform  
vaststelling  
gemeenteraad

30 mei 2013



## INLEIDING

In reactie op het ontwerpbestemmingsplan “Emerald” zijn 20 zienswijzen binnengekomen. Van deze zienswijzen hebben er 19 aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voorts is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

In deze Staat van wijzigingen staan alle wijzigingen overzichtelijk opgesomd.

## WIJZIGINGEN

Ambtshalve worden de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- Enkele kleine tekstuele correcties;
- De mogelijkheid om een woning te bouwen tussen Delftsestraatweg 183 en 185 wordt weggenomen. Met de eigenaar van de gronden is geen anterieure overeenkomst gesloten en hij heeft aangegeven deze locatie voorlopig nog niet te willen ontwikkelen. De bestemming voor het gehele perceel zal “Tuin” worden.



Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het volgende in het bestemmingsplan aangepast:

- Bij de Pauwmolen 55 t/m 89 (oneven) worden dakopbouwen op garages tot een hoogte van 6 meter middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan;
- De nieuwste GBKN wordt gebruikt als ondergrond;
- Voor de woning aan de Azijnmakerstraat worden hoogtescheidingslijnen opgenomen conform de bestaande situatie;
- Achter de Azijnmakerstraat 1-34 wordt de strook die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” had, de bestemming “Groen” toegekend;

- Teneinde delen van het openbaar gebied in de toekomst te kunnen wijzigen naar particulier gebruik wordt een wijzigingsbevoegdheid naar een bij woningen passende bestemming(en) opgenomen;
- Aan de Zuideindseweg 52 wordt de maximale goothoogte van 4 meter aangepast naar 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen;
- Het bouwvlak van de woning aan de Zuideindseweg 52 wordt rondom met één meter vergroot;
- De bepaling dat erfbebouwing op een bepaalde afstand achter de voorgevel gerealiseerd moet worden, wordt uit de bestemming “Wonen – 2” geschrapt;
- Voor de hoek- en eindwoningen aan het Letterzetterhof (huisnummers 1, 8, 30 en 39) wordt de mogelijkheid opgenomen voor een dakopbouw tot aan de voorgevel met een maximale hoogte van 9 meter, conform daarvoor verleende vergunningen;
- Voor de hoek- en eindwoningen aan het Letterzetterhof (huisnummers 7, 11, 33 en 34) wordt middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een dakopbouw tot aan de voorgevel met een maximale hoogte van 9 meter;
- Bij de woning aan het Letterzetterhof 11 wordt de grens tussen de bestemming “Wonen” en “Tuin” gelegd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- De regeling voor het gemeenschapsgebouw binnen het Carré wordt zodanig aangepast dat dit alleen binnen een zone in het midden van het binnenterrein gerealiseerd mag worden, conform onderstaande afbeelding;



- De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van dakopbouwen op de woningen aan de Tijdemanhove wordt geschrapt. De verbeelding wordt hierop aangepast;
- Op de woningen aan de Tijdemanhove 11 t/m 14 worden, in afwijking van hetgeen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld, geen dakopbouwen mogelijk gemaakt;

- Voor de woningen aan het Melkdragerhof (huisnummers 54 t/m 84) wordt middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een dakopbouw boven de garages als derde bouwlaag met een maximale hoogte van 9 meter.