

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '7^e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg – Oudendijk'. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei 2017 tot en met 10 juli 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De twee zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording (*gearceerd*) en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze d.d. 6 juni 2017 is op 9 juni 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen 1

De zienswijze heeft betrekking op:

1. Het pad dat door het landgoed loopt en vlak bij de tuin komt waardoor er minder privacy is.

De indiener van deze zienswijze woont aan de Oudendijk en heeft eerder een zienswijze ingediend tegen de woningbouw op de locaties van het kassencomplex in combinatie met tuinentrum Pap met o.a. als argument de aantasting van zijn privacy. Die zienswijze is ongegrond verklaard vanwege de afstand van ca. 200 m.

Nu is er sprake van een landgoed en daarmee blijven de betreffende gronden onbebouwd, hetgeen briefschrijver tot tevredenheid stemt. Over dat landgoed loopt tegen de westgrens een pad van de Kromme Zandweg naar de Oudendijk. Dat pad bevindt zich op ca. 100 m vanaf de woning van de indiener van deze zienswijze. Doordat de tuin bij deze woning evenwijdig aan de dijk is gesitueerd en ruim van omvang, is de afstand van het pad tot de tuin ca. 70 m. Het pad over het landgoed wordt aan de oostzijde (derhalve aan de zijde van de woning en de tuin) voorzien van een bomenrij.

Het is een veel voorkomend gegeven dat een landgoed wordt opengesteld voor publiek, waarbij het wel kan gaan om 90% van de gronden. In het onderhavige geval hebben we gepleit voor een openstelling voor publiek, maar hebben dat vanwege onder meer omgevingsfactoren beperkt tot genoemd pad en dan helemaal gesitueerd tegen de westgrens.

Het landgoed zorgt feitelijk voor het vastleggen van het zo gewenste open karakter van het gebied, maar dan hoort daar een voorziening gericht op enige openstelling van het gebied bij.

Gelet hierop en gelet op de afstand van het pad tot de woning en tuin van de indiener van de zienswijze en de te plaatsen bomen tussen het pad en die woning/tuin, is er in de afweging van belangen geen reden op dit onderdeel tot planpassing over te gaan.

Voorstel:

Wij stellen u voor om de zienswijzen 1. ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 13 juni 2017 is op 16 juni 2017 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

Deze zienswijze heeft betrekking op:

1. Een verzoek om op de verbeelding rondom het gasstation/gasleidingen aan de Kromme Zandweg de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen.

De situatie rond het gasstation/gasleidingen wijzigt door dit bestemmingsplan niet. Net als in het geldende bestemmingsplan worden ook in deze herziening geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegelaten.

De zienswijze spreekt over een veiligheidsafstand van 15 m voor kwetsbare objecten en 4 m voor beperkt kwetsbare objecten. Uitgaande van de begrenzing van het dichtstbij gelegen gebouw komt genoemde afstand van 15 m gering in het gebied van de onderhavige planherziening en wel in de bestemming 'Landgoed'. Zoals aangegeven zijn binnen deze bestemming geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Voor de volledigheid merken we op dat het bij kwetsbare objecten onder meer gaat om woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen; bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder meer om lintbebouwing, bedrijfsbebouwing, detailhandel, sporthal, zwembad, kampeerterrein.

Indien een bestemming wel kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toelaat (al dan niet na een afwijking) is het van belang de gevraagde aanduiding in de verbeelding op te nemen, zodat telkens duidelijk blijkt dat ter plaatse van die aanduiding die objecten niet zijn toegestaan. In het onderhavige geval zijn dergelijke objecten via de opgenomen bestemming al uitgesloten en is het aangeven van een aanduiding niet nodig. Dit geldt ook voor de andere bestemmingen rondom het gasstation/gasleidingen op deze locatie.

Om dezelfde reden is dit ook niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen.

2. In de toelichting is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de gastransportleidingen.

Gelet op hetgeen is aangegeven onder 1 is geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van het gasstation/gasleidingen. Wij zien, anders dan het opnemen van een tekst in de toelichting dat binnen de bestemming 'Landgoed' geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan, geen aanleiding om alsnog een Carola-berekening uit te voeren.

Voorstel

Wij stellen u voor om de zienswijzen 2. ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Voor de nieuw te bouwen woning op het landgoed is een maximale hoogtemaat van 5 m opgenomen en is voorts bepaald dat binnen het bouwvlak op de kopse kanten overkappingen zijn toegestaan tot een dieptemaat van 1 m aan de noordkant en 4 m aan de zuidkant.

Deze maten zijn afgestemd op een eerder getoond schetsplan.

Om in de definitieve ontwikkeling van het bouwplan enige flexibiliteit te hebben heeft initiatiefnemer verzocht de hoogtemaat op maximaal 6 m te stellen en de dieptemaat van de overkappingen te schrappen.

De hoogtemaat kan op 6 m worden gesteld, waarbij uitgangspunt blijft dat de totale bouwmassa niet toeneemt en er sprake is van een compact erf. Om te voorkomen dat er een tweelaagse woning met plat dak kan worden gebouwd, is in de toelichting toegevoegd dat moet worden voldaan aan de typologie van streekeigen agrarische bebouwing.

Omdat in de regels reeds is bepaald dat de overkappingen binnen het bouwvlak en binnen de totale maximale inhoudsmaat moet blijven, kunnen de genoemde dieptematen worden geschrapt.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve de volgende wijziging in de verbeelding aan te brengen:
de hoogtemaat in het kleine bouwvlak op het landgoed wordt gewijzigd van maximaal 5 m in maximaal 6 m;
4. ambtshalve de volgende wijziging in de regels aan te brengen:
in de bestemming 'Landgoed' wordt in artikel 4.2.3 onder a de maatvoering (diepte) voor een overkapping geschrapt.