

GEMEENTE ZOETERWOUDE

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN
DORPSKERN 2013**

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 86.05

Datum : juni 2013

Versie : v3

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN	5
2.1	HHRs van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden	5
2.2	Brandweer Hollands Midden, Postbus 2302 BC, Leiden	5
2.3	 Zoeterwoude	6
2.4	 Zoeterwoude.....	7
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen.....	9
3.3	Ambtshalve wijzigingen	9

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskern 2013 heeft gedurende 6 weken -van 21 maart t/m 1 mei 2013- in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 5 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 HHRS van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

Reactie

Het Hoogheemraadschap (HHRS) merkt op dat de eerder gemaakte opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpplan zijn verwerkt.

De afvalwatertransportleiding is echter niet geheel correct in de verbeelding opgenomen. Dit is in het voorontwerp niet door het HHRS opgemerkt. Het verzoek is om de verbeelding aan te passen op basis van de bijgevoegde tekening.

Het HHRS ontvangt graag de nota van zienswijzen alsmede de kennisgeving van de vaststelling en de vervolgprocedure.

Antwoord gemeente

Navraag bij het HHRS heeft geleerd dat de zienswijze van het HHRS was gebaseerd op het oude tracé van de afvalwatertransportleiding. Deze leiding wordt inmiddels verlegd. In het bestemmingsplan was het nieuwe tracé van de leiding al opgenomen. Het plan behoeft op dit punt geen aanpassing.

2.2 Brandweer Hollands Midden, Postbus 2302 BC, Leiden

Reactie

De aanvraag 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' is getoetst en voldoet niet volledig aan de praktijkrichtlijnen, waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen met de aanvraag.

In de bijlage bij deze zienswijze is een overzicht opgenomen waar niet, of niet volledig, aan wordt voldaan. Tevens is vermeld welke documenten nog aangeleverd moeten worden door de aanvrager.

Verzocht wordt om de aanpassingen en of aanvullingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de Dorpskern zullen de opmerkingen van de brandweer –conform de aanvraag- ter harte worden genomen, en zal de brandweer over de uitvoering daarvan worden geïnformeerd.

Het bestemmingsplan zelf staat niet in de weg aan een veilige inrichting van de Dorpskern en zal dan ook ter vaststelling aan de Raad worden voorgelegd.

2.3 [REDACTED] Zoeterwoude

Reactie

De zienswijze betreft perceel Dorpsstraat 6 en Dr. Bouwdijkstraat 2A, B en C.

Reclamant heeft de indruk dat geen gehoor is gegeven aan zijn eerder gemaakte op- en aanmerkingen.

Reclamant verzoekt het volgende:

- Handhaving van de huidige bestemmingen w.o. detailhandel, kantoor, wonen en horeca;
- Aanpassen van de goot- en nokhoogte aan hetgeen van toepassing is in de Kerklaan. In het geval dat dit hoger is dan de hoogte in het geldende bestemmingsplan, graag de hoogte hanteren conform het geldende bestemmingsplan.

Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de beperking van de bestemming t.b.v. het betreffende perceel. Ook is de goot- en nokhoogte ongewijzigd gebleven.

Antwoord gemeente

Aan deze zienswijze is gedeeltelijk tegemoet gekomen. Ter plaatse is horeca in categorie 1 weer mogelijk gemaakt. Reclamant is de eigenaar van de desbetreffende panden.

De bestemming voor de panden Dorpsstraat 6 en Dr. Bouwdijkstraat 2A, B en C in het geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude' is 'Gemengde doeleinden'. Volgens de voorschriften is daar detailhandel en aanverwante dienstverlening toegestaan, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Volgens de plankaart en de voorschriften is ter plaatse ook een 'restaurant/snackbar' toegestaan en geldt een maximale goothoogte van 4 meter voor het gebouw.

In het nieuwe bestemmingsplan voor de Dorpskern is dat grotendeels overgenomen. De bestemming in het nieuwe plan is 'Gemengd'. Volgens de regels is hier detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen toegestaan. De categorie 'publieksgerichte dienstverlening' vervangt de oude categorieën 'aan detailhandel verwante dienstverlening' en 'maatschappelijke voorzieningen'. Daarbij is een publieksgerichte maatschappelijke voorziening als een huisarts, fysiotherapeut of post kruisvereniging wel toegestaan, maar een kantoorachtige maatschappelijke voorziening niet, zoals het kantoor van en zorginstelling. Op deze locatie in de Dorpskern zijn publieksgerichte functies gewenst (zoals winkels en bezoekerstrekkende dienstverlening) en geen 'gesloten' maatschappelijke voorzieningen die vergelijkbaar zijn met een kantoor.

Naar aanleiding van deze zienswijze zal ook de horecafunctie weer mogelijk worden gemaakt. De verbeelding en regels zullen daartoe worden aangepast. Op de verbeelding zal ter plaatse de aanduiding 'horeca van categorie 1' worden opgenomen. In de regels van de bestemming 'Gemengd' zal worden voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', een horecabedrijf is toegestaan in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten. Daaronder vallen onder meer een restaurant en een snackbar, en andere lichte horeca.

Verder is ook de maximale goothoogte van 4 meter overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In de Kerklaan is de bouwhoogte nu nog 3 meter. Er is geen reden om de goothoogte te laten aansluiten op de bestaande nog na plan wijziging mogelijke goothoogtes in de Kerklaan. De bebouwing aan de Dr Bouwdijkstraat en Dorpsstraat maakt deel uit van het pleintje aan/entree van de Dorpsstraat. Daar is de toelaatbare goothoogte ook 4 meter.

2.4 [REDACTED] Zoeterwoude

Reactie

Zoals bekend heeft reclamant zijn beroepschrift m.b.t. het uitwerkingsplan Vershof ingetrokken.

De intrekking is onderdeel van een aantal gemaakte afspraken met de gemeente, w.o. een aantal aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan Dorpskern 2013. Reclamant verwijst naar de 2 bijlagen bij deze zienswijze.

Reclamant gaat er van uit dat de afgesproken wijzigingen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Antwoord gemeente

De aanpassingen zoals afgesproken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Zie ambtshalve wijzigingen van de verbeelding, onder 1, op pag. 10.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

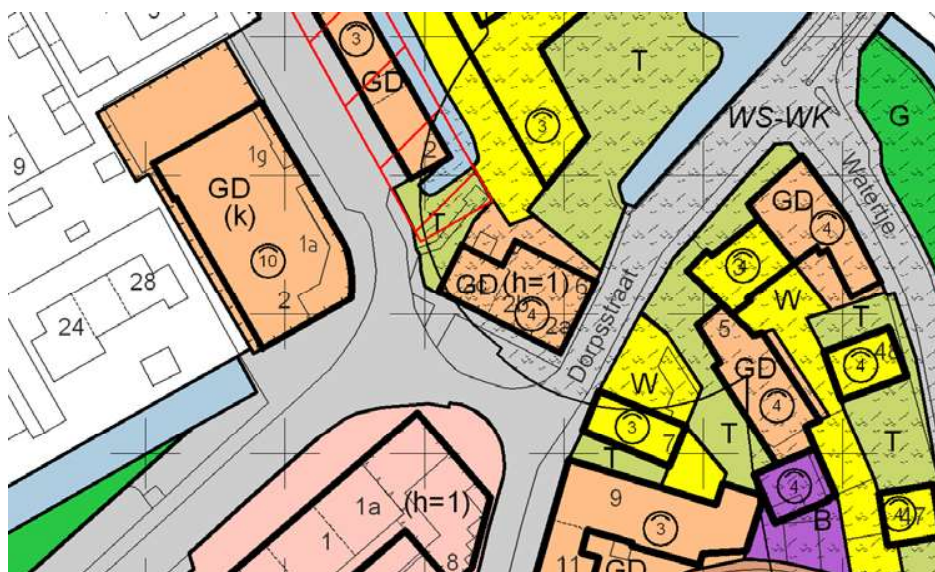
3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte redactionele aanpassingen doorgevoerd.

3.2 Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan (regels en verbeelding) op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. *Naar aanleiding van zienswijze (2.3) zal ter plaatse van de Dorpsstraat 6 en Dr. Bouwdijkstraat 2A, B en C is de aanduiding 'horeca van categorie 1' op de verbeelding opgenomen. In de regels van de bestemming 'Gemengd' is voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', een horecabedrijf is toegestaan in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten.*



Kaartuitsnede aangepaste verbeelding Dorpsstraat 6, Dr. Bouwdijkstraat 2A, B en C.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

De Omgevingsdienst West Holland heeft nog de volgende opmerkingen op het plan gemaakt:

- Op de locatie Dorpsstraat 2-4 staat in de verbeelding een onjuiste bestemming. Deze bestemming dient te worden gewijzigd in W(wonen).
- M.b.t. de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 25-31 is het pand aan de Dorpsstraat 33 de dichtstbijzijnde woning. Advies: toelichting hierop aanpassen.
- Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis: deze lijst vervangen door de lijst die is opgenomen als bijlage bij deze zienswijze. Tevens dient de tekst op blz. 65 van de toelichting aangepast te worden aan de nieuwe lijst.

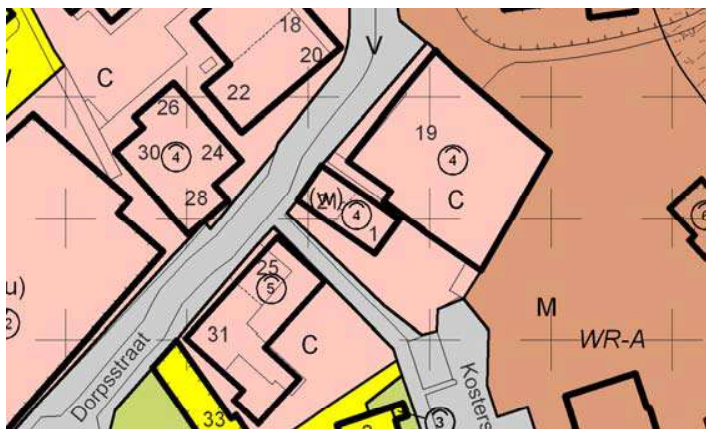
M.b.t. de overige milieuaspecten constateert de omgevingsdienst dat de tekst in de toelichting in overeenstemming is met eerdere adviezen.

Reactie gemeente en verwerking

- *Op de verbeelding heeft de Dorpsstraat 2-4 gewoon de bestemming Wonen. Aan de westzijde van het perceel, langs het water, is ook de bestemmingscodering voor Water aangegeven (WA). Deze codering verwijst met een lijntje naar de bijbehorende bestemming Water. Dat is gedaan omdat de bestemming Water hier te smal is voor een leesbare codering. Het lijntje is slecht zichtbaar omdat het in de afdruk een grijze kleur heeft gekregen in plaats van een zwarte. Bij de volgende afdruk zal een zwarte belijning zichtbaar zijn.*
- *De toelichting (bijlage ruimtelijke motivering Vershof) is aangevuld met de constatering dat de woning Dorpsstraat 33 op circa 1 meter van de plangrens is gesitueerd.*
- *De lijst achter de regels is vervangen door de nieuwe lijst van de omgevingsdienst, en de toelichting en regels zijn daarop aangepast.*

Ambtshalve is de **verbeelding** op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. *De aanpassingen zoals afgesproken met A. Visser zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Het perceel Dorpsstraat 21 heeft de bestemming 'Centrum' gekregen, met een aanduiding 'wonen' ten behoeve van de bestaande woonfunctie. Dat ligt in de lijn van het beleid om de centrumvoorzieningen te clusteren, zonder dat de gebruiksmogelijkheden van het monument daardoor worden beperkt.*



Kaartuitsnede aangepaste verbeelding: Dorpsstraat 21.

2. Ter plaatse van de Dorpsstraat 33 is de aanduiding 'praktijkruimte' op de verbeelding opgenomen en in de regels verwerkt. Ter plaatse is een huisartsenpraktijk toegestaan.



Kaartuitsnede aangepaste verbeelding: Dorpsstraat 33.

3. Langs de Bouwdijkstraat zijn een aantal groen bermen in de bestemming 'Groen' gelegd.



Kaartuitsnede aangepaste verbeelding: Dr. Bouwdijkstraat.

Ambtshalve zijn de **regels** op de volgende onderdelen aangepast:

1. In artikel 1.38 is een begrip voor nutsvoorzieningen opgenomen. Vervolgens is artikel 3.1 aangevuld met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Ter plaatse is een nutsvoorziening toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
2. De regel dat het bestaande aantal woningen binnen de bestemming niet mag worden uitgebreid is verplaatst van de bestemming Gemengd (artikel 5) naar de algemene bouwregels (artikel 17).
3. De bestemmingsomschrijving van Centrum is als volgt aangepast:

Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandelondersteunende en detailhandelverwante horeca;
- ~~e, g.~~ wonen
- ~~e, f.~~ bij wonen behorende bergingen en toegangen;
- ~~f, g.~~ bijbehorende werkplaatsen, magazijnen, kantines, praktijkruimten,
- ~~g, h.~~ bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en water;
- ~~h, i.~~ verkeer- en verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen zoals terrassen en standplaatsen;
- ~~i, j.~~ groen;
- ~~j, k.~~ water;

alsmede voor:

- ~~h, i.~~ ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', een horecabedrijf in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt;
- ~~h, n.~~ ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen in en onder de eerste bouwlaag

met dien verstande dat:

- a. in en onder de eerste bouwlaag uitsluitend het genoemde onder a, b, c, d, f, g, h, i, j, k is toegestaan;
- boven de eerste bouwlaag uitsluitend het genoemde onder e, f, g. is toegestaan met dien verstande dat:
- ~~a. — boven de eerste bouwlaag uitsluitend wonen is toegestaan.~~

4. De bestemmingsomschrijving van Gemengd is als volgt aangepast:

Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. wonen;
- d. bijbehorende werkplaatsen, magazijnen, praktijkruimten,
- e. bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en water;

alsmede voor:

f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;

~~f.g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', een horecabedrijf in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten;~~

met dien verstande dat ~~boven de eerste bouwlaag zijn toegestaan:~~

~~g.h. boven de eerste bouwlaag uitsluitend het genoemde onder c en d is toegestaan, wonen, met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;~~

~~h.i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor.~~

5. De bijlage achter de regels met de lijst met beroepen en bedrijfsactiviteiten aan huis is vervangen door een nieuwe lijst zoals die door de Omgevingsdienst is aangeleverd.