

Bloemenweide Noord, fase 1, Emmaus e.o.

Nota zienswijzen

Inhoud

	bladzijde
1. Inleiding	1
2. Zienswijzen	2
3. Ambtshalve aanpassingen	10

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bloemenweide Noord, fase 1, Emmaus e.o., heeft met ingang van 2 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen, tot en met 12 november 2014. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan de overlegpartners van de gemeente verzonden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één door een inwoner van Zoeterwoude, en één door het hoogheemraadschap van Rijnland.

In hoofdstuk 2 van deze notitie worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

De zienswijze van de inwoner van Zoeterwoude is geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

2. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van de volgende personen of organisaties zienswijzen ontvangen:

1. indiener 1, wonende te locatie A, d.d. en ingekomen op 20 oktober 2014;
2. indiener 2: het hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156 te 2300 AD Leiden, per mail d.d. en ingekomen op 11 november 2014, per post d.d. 13 november 2014 en ingekomen op 17 november 2014.

1. Indiener 1; locatie A

Samenvatting zienswijze:

1. *Locatie waar de watercompensatie wordt gerealiseerd*
In het plan moet 255 m² watercompensatie worden gerealiseerd, maar niet is aangegeven waar dat precies moet gebeuren. Het aanwezige water heeft de bestemming Water. De extra waterberging is ook een ruimtelijke ingreep waarmee het belang van derden geraakt kan worden. Het lijkt daarom voor de rechtszekerheid van die derden gewenst dat exact aangegeven wordt waar deze waterberging wordt gemaakt zodat de relatie ten opzichte van het bestaande water kan worden beoordeeld. Wordt de sloot langs de Westeindseweg bijvoorbeeld breder? Wordt de sloot langs de Verlaatweg op de oorspronkelijke breedte gebracht, zodat de hoge beschoeiing verdwijnt en de natuurlijke oever weer wordt aangebracht?
2. *Maximale bouwhoogte*
Het maximale aantal bouwlagen en een maximale hellingshoek voor de kapverdieping zijn aangegeven. Hoe hoog de bouwlagen of de totale bouwhoogte mag zijn, is niet vastgelegd. De totale bouwhoogte kan hierdoor variëren tussen 13 en 40 meter (kerktoren). Voor de rechtszekerheid moet de maximale bouwhoogte vastgelegd worden.
3. *Garantie dat bestaand poortgebouw gesloopt wordt?*
Ter plaatse van de 14 gesloopte éénlaagse woningen kan met een groter bebouwingsoppervlak vier lagen hoog worden gebouwd. Om een goede ruimtelijke inpassing te krijgen wordt in samenhang hiermee het bouwblok van het bestaande poortgebouw langs de Verlaatweg ingekort. Tijdens twee informatieavonden heeft betrokkene in het kader van de rechtszekerheid gevraagd welke garantie er is dat het bestaande poortgebouw wordt gesloopt zodat uitvoering wordt gegeven aan het nieuwe bestemmingsplan. Uit de antwoorden bleek dat dit niet is geregeld. Voor de rechtszekerheid en de planologische samenhang van het gehele plan moet worden vastgelegd dat als het meerdere gebeurt (vergrote bouw ter plaatse van de 14 gesloopte woningen), ook het mindere uitgevoerd wordt (inkorting bestaande poortgebouw).

Reacties op onderdelen zienswijze:

1. *Locatie waar de watercompensatie wordt gerealiseerd*

Betrokkene merkt op dat in het plan niet is aangegeven waar de 255 m² watercompensatie precies moet worden gerealiseerd. Hij acht het voor de rechtszekerheid gewenst dat exact aangegeven wordt waar deze waterberging wordt gemaakt.

In reactie hierop kan gesteld worden dat de gronden die aangewezen zijn voor Groen, Groen-Tuin en Water (onder andere) bestemd zijn voor water. Bovendien zijn de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied mede bestemd voor water, voor zover dit kan worden aangemerkt als een bij de bestemming behorende voorziening. Het ligt voor de hand dat water in het kader van de watercompensatie óf binnen de bestemming Water, óf binnen de bestemming Groen (-Tuin) gerealiseerd wordt.

Op de bestemming Groen (-Tuin) binnen het bestemmingsplan is water ruimtelijk even aanvaardbaar als de andere binnen de bestemmingsomschrijving genoemde functies, zoals groen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Ook is water hier ruimtelijk even aanvaardbaar als binnen de bestemming Water.

Het toelaten van water, niet uitsluitend binnen de bestemming Water, maar ook binnen de bestemming Groen (-Tuin) biedt enige flexibiliteit bij het uitvoeren van het bestemmingsplan. Door deze -beperkte- flexibiliteit is inderdaad wat minder gedetailleerd vooraf voorzienbaar, waar binnen de bestemming Groen(-Tuin) precies groen, water, een speelvoorziening of een voet-/fietspad komt.

Hierdoor kan echter niet gesteld worden dat de rechtszekerheid van derden geschaad wordt. Aan de belangen van rechtszekerheid van derden wordt voldoende tegemoetgekomen doordat in de bestemmingsregels duidelijk gelezen kan worden binnen welke bestemmingen water is toegestaan. Hiermee is de beperkte flexibiliteit voldoende aan grenzen gebonden.

Voor de uitvoering van het project zal tevens een Keurvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Op dat moment zal aangetoond worden dat en op welke wijze invulling gegeven wordt aan de watercompensatieplicht. De rechtszekerheid is geborgd met deze watervergunning.

Overigens is het toestaan van water binnen de bestemming Groen gebruikelijk binnen (Zoeterwoudse) bestemmingsplannen. Ook binnen de op dit moment voor het plangebied geldende bestemmingsplannen Dorp-West 2011 en Dorpskern 2013 is binnen de bestemmingen Groen eveneens water toegestaan.

Ter informatie kan nog gesteld worden dat momenteel gewerkt wordt aan een inrichtingsplan voor het gebied, globaal tussen de Verlaatweg, de Westeindseweg, de Kalmoeslaan en de Emmaushof. In dit plan wordt ook een (nieuwe) waterstructuur opgenomen, waarmee voldaan wordt aan de watercompensatie.

2. *Maximale bouwhoogte*

Betrokkene stelt dat het maximale aantal bouwlagen en een maximale hellingshoek voor de kapverdieping zijn aangegeven, maar dat niet is vastgelegd hoe hoog de bouwlagen mogen, of de totale bouwhoogte mag zijn. Voor de rechtszekerheid moet de maximale bouwhoogte vastgelegd worden.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze worden maximale bouwhoogtes vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze zijn als volgt bepaald:

Op grond van artikel 2.2 van het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van een gebouw gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

Het peil is bij een gebouw dat onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het peil: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld (artikel 1.36 van het bestemmingsplan).

Op de bouwvlakken met de bestemming Maatschappelijk, waar maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan, is een gebouw met een hoogte van 15,50 meter gepland.

Ter plaatse ligt de gemiddelde hoogte van de weg/van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld op ca. -1,20 meter ten opzichte van NAP. De begane-grondvloer van het op te richten gebouw is gepland op ca. -90 cm. ten opzichte van NAP, en komt daarmee ca. 30 centimeter hoger te liggen dan de gemiddelde hoogte van de weg/van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

In verband hiermee is de maximale bouwhoogte waar maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan, bepaald op 16 meter.

Op basis van een gelijksoortige redenering is de maximale bouwhoogte op het bouwvlak(deel) voor Maatschappelijk waar een maximaal aantal bouwlagen van 3 is toegestaan, bepaald op 12,5 meter, en is de maximale bouwhoogte op het bouwvlak voor Maatschappelijk waar maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan, bepaald op 9,5 meter.

3. *Garantie dat bestaand poortgebouw gesloopt wordt?*

Betrokkene constateert dat ter plaatse van de 14 gesloopte éénlaagse woningen vier lagen hoog kan worden gebouwd, met een groter bebouwingsoppervlak. Voor een goede ruimtelijke inpassing wordt in samenhang hiermee het bouwblok van het bestaande poortgebouw (de Eendrachtsflat) langs de Verlaatweg ingekort. Voor de rechtszekerheid en de planologische samenhang van het gehele plan moet worden vastgelegd dat als de vergrote bouw ter plaatse van de 14 gesloopte woningen gerealiseerd wordt, ook het bestaande poortgebouw ingekort wordt.

Allereerst moet gesteld worden, dat het primair de bedoeling van WIJdezorg is, de Eendrachtsflat langs de Verlaatweg te slopen. Er wordt nog slechts minimaal (noodzakelijk) beheer en onderhoud gepleegd en er worden geen nieuwe huurders toegelaten bij het leegkomen van appartementen.

In het nieuwe woon-zorgcomplex dat begin 2017 zal worden opgeleverd, worden 28 appartementen gerealiseerd ter vervanging van de Eendrachtsflat en de Emmaushof. De dan resterende bewoners van zowel de Eendrachtsflat als de Emmaushof verhuizen naar het nieuwe woon-zorgcomplex. De bewoners van beide bestaande complexen zijn hiervan op de hoogte. Sloop is dus het uitgangspunt van het project. Bedacht moet worden dat WIJdezorg een zorginstelling is, die gebonden is aan wet- en regelgeving onderhevig aan zeer regelmatige wijzigingen. Ook is WIJdezorg gebonden aan financiële kaders die voor zorginstellingen gelden. Vanuit dat perspectief kan WIJdezorg geen 100% garantie voor sloop van de Eendrachtsflat direct na oplevering van de nieuwbouw aan de Bennebroekweg geven. WIJdezorg is echter bereid de toezegging te doen dat uiterlijk twee jaar na oplevering van de nieuwbouw aan de Bennebroekweg de Eendrachtsflat gesloopt zal zijn. Desgewenst is WIJdezorg bereid om dit in een persoonlijk gesprek met de indiener van de zienswijze te bespreken en te bevestigen.

Als in enige vorm nieuw *gebouwd* wordt op het vlak dat aangeduid is met de bestemming Maatschappelijk, de functieaanduiding wonen en de maatvoeringen “maximum bebouwingspercentage 70%” en “maximum aantal bouwlagen 3/4” (hierna aan te duiden als: het oostelijke bouwvlak van WIJdezorg), moet de bestaande bebouwing van de Eendrachtsflat gesloopt zijn binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning voor die bouw. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Deze voorwaardelijke verplichting leidt ertoe dat op het oostelijke bouwvlak van WIJdezorg niet min of meer definitief verschillende combinaties kunnen ontstaan van nieuwbouw conform onderhavig bestemmingsplan met grotere of kleinere delen van de Eendrachtsflat.

Er kan slechts sprake zijn van twee situaties: op dit oostelijke bouwvlak verrijst nieuwbouw, òf op dit oostelijke bouwvlak en ten noordoosten daarvan blijft het huidige poortgebouw staan. Zoals eerder gezegd, is het uitgangspunt en een zeer redelijke verwachting dat nieuwbouw verrijst, waarbij de Eendrachtsflat gesloopt wordt.

Beide situaties (nieuwbouw en handhaving van de Eendrachtsflat) zijn voor de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar, al gaat de voorkeur uit naar volledige nieuwbouw, en is het ook aannemelijk (gelet op het eerder in deze beantwoording vermelde) dat de bestaande situatie binnen de planperiode zal worden beëindigd.

De architectuur van de huidige Eendrachtsflat is gedateerd, maar mag niet in de huidige tijdgeest beoordeeld worden of vergeleken worden met de toekomstige nieuwbouw aan de Bennebroekweg. Twee verschillende architectuurstijlen kunnen immers prima een ruimtelijke eenheid vormen, mits een aantal uitgangspunten voldoende gerespecteerd wordt, zoals verhoudingen, proporties en onderlinge afstanden.

In het geval van het eventuele behoud van de Eendrachtsflat en de nieuwbouw aan de Bennebroekweg zouden deze uitgangspunten voldoende gerespecteerd worden. Het aantal bouwlagen is hetzelfde, de bouwhoogtes zijn ongeveer gelijk en de onderlinge afstand van circa 55 meter is voldoende om een acceptabele ruimtelijke inpassing te realiseren. Ook de afstanden tot overige bestaande bebouwing is voldoende om de ruimtelijke kwaliteit als voldoende te blijven beoordelen.

De proporties (lengte x breedte) van beide gebouwen zijn enigszins onevenredig, evenals de beëindiging van beide daken (plat dak versus kapconstructie). Dit is echter gelegen in de architectonische uitwerking van beide gebouwen in relatie tot het inzicht in het functioneren van zorgwoningen in de tijd. Het aanpassen van de architectuurstijl van de nieuwbouw aan de Bennebroekweg aan de oude situatie doet geen recht aan de huidige visie van nieuwbouw van zorgwoningen en kan en mag dan ook niet leidend zijn voor nieuwe plannen. Ook andersom mag niet verwacht worden dat het oude zich aan het nieuwe moet aanpassen. Enige onevenredigheid in de proporties is voor de gemeente vanuit dat oogpunt dan ook ruimtelijk acceptabel.

Andere aandachtspunten zijn de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling in het gebied. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt gerekend met de CROW-normering voor parkeren, waardoor voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zal een tweede ontsluiting over het voormalige gemaal worden aangelegd, waardoor een goede en veilige verkeersafhandeling gegarandeerd is in beide situaties (bij nieuwbouw in het oostelijke bouwvlak en bij handhaving van de Eendrachtsflat).

Mocht de situatie van nieuwbouw aan de Bennebroekweg, gecombineerd met de bestaande Eendrachtsflat, zich voordoen, dan is de gemeente van oordeel dat eveneens sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook het parkeren en de verkeersafwikkeling worden dan adequaat opgelost.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding, het bestemmingsplan als volgt aan te passen ten opzichte van het ontwerp:

- in het bestemmingsplan worden voor de bouwvlakken voor Maatschappelijk maximale bouwhoogtes opgenomen, zie bij 2.
- in het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die ertoe leidt dat het bestaande poortgebouw gesloopt moet zijn binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van enige vergunning voor het *bouwen* binnen het vlak dat aangeduid is met de bestemming Maatschappelijk, de functieaanduiding wonen en de maatvoeringen “maximum bebouwingspercentage 70%” en “maximum aantal bouwlagen 3/4”.

Overigens is nog nader overleg gevoerd met de indiener van deze zienswijze. Het resultaat hiervan is weergegeven in het bij deze nota behorende memo van 28 januari 2015.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting zienswijze:

1. *Kernzone en beschermingszone van de waterkering*
Op de plankaart is alleen de kernzone van de waterkering gemarkeerd met de bestemming Waterstaat-Waterkering. De beschermingszone van de waterkering moet eveneens bestemd worden als Waterstaat-Waterkering. Het hoogheemraadschap verzoekt, dit op de plankaart aan te passen.
2. *Hoofdstuk Water; Huidige situatie; Algemeen*
De bestaande waterhuishoudkundige situatie staat niet correct beschreven in Hoofdstuk 8, onder Huidige situatie.
Onder Algemeen wordt vermeld: “Voor het plangebied geldt een peilbesluit. Het peilgebied betreft: “Grote Westeindse Polder – Dorp Noord”. Ter plaatse geldt een zomerpeil van -2.12 m, en een winterpeil van -2.22 meter ten opzichte van NAP. De waterkering en de primaire watergang langs de Dr. Kortmannstraat horen bij Rijnlands boezem. In de boezem wordt een zomerpeil gehanteerd van 0,61 –NAP en een winterpeil van 0,64 NAP”.
Dit is niet juist.
Het noordelijk deel van het plangebied valt wel onder de Grote Westeindse Polder – Dorp Noord, maar het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het peilvak Grote Westeindse Polder – Bloemenweide. Ter plaatse geldt een vast waterpeil van NAP - 2,02.
Het hoogheemraadschap verzoekt, dit aan te passen.
3. *Hoofdstuk Water; Huidige situatie; Waterkwantiteit*
In de alinea “Waterkwantiteit” staat vermeld dat het boezemwater op meer dan 80 meter van het plangebied af ligt. Het primaire boezemwater ligt echter binnen de plangrens die op de plankaart is weergegeven.
Het hoogheemraadschap verzoekt, dit aan te passen.
4. *Vergunningplicht in het kader van de Keur*
Het hoogheemraadschap wijst erop dat onderdelen van het plan mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van zijn Keur. De vergunningenprocedure en – doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets. Informatie over het aanvragen van een vergunning is te vinden op de website van Rijnland.

Reacties op onderdelen zienswijze:

1. *Kernzone en beschermingszone van de waterkering*
Aan het verzoek van het hoogheemraadschap tot aanpassing van de plankaart in verband met markeren van de beschermingszone van de waterkering met de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt voldaan.

2. en 3 *Hoofdstuk Water; Huidige situatie; Algemeen en Waterkwantiteit*

Aan het verzoek van het hoogheemraadschap tot aanpassing van de tekst van het hoofdstuk Water; paragraaf Huidige situatie; onderdelen Algemeen en Waterkwantiteit, wordt voldaan.

4. *Vergunningplicht in het kader van de Keur*

Kennis is genomen van de opmerking van het hoogheemraadschap omtrent onderdelen van het plan die mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur. Zodra dit aan de orde is, wordt een dergelijke vergunning aangevraagd door de initiatiefnemer van de uitvoering.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding, het bestemmingsplan als volgt aan te passen ten opzichte van het ontwerp:

- de verbeelding wordt zodanig aangepast dat de beschermingszone van de waterkering wordt gemarkeerd met Waterstaat-Waterkering.
- de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in het hoofdstuk Water, paragraaf Huidige situatie, onderdelen Algemeen en Waterkwantiteit.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. De rapportage van het veldonderzoek naar vleermuizen en broedvogels is afgerond en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Op 29 november 2014 is de “Reparatiewet BZK 2014” in werking getreden. Deze wet neemt onder andere de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening (door het laten vervallen van artikelen uit de Woningwet en de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat voor bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld (zoals onderhavig plan) de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit is met name van belang voor de bepalingen over het parkeren (en de ruimte voor laden en lossen). Immers, bij elke aanvraag om vergunning voor bouwen kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan voldoende parkeergelegenheid werd of kon worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen in de Bouwverordening is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Om het parkeren ook een beoordelingscriterium te laten zijn bij vergunningaanvragen voor bouwen bij bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld, moet in dergelijke bestemmingsplannen een eigen regeling worden opgenomen voor het parkeren.

In verband hiermee is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Het ontwerpplan bevatte artikel 17.1, dat als volgt luidde:

“17.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen”.

Dit artikel is vervangen door het volgende artikel:

“17.1 Algemene parkeerregeling

Bij functiewijziging of uitbreiding van een functie, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de geldende normering van het CROW.”

Memo

Datum 28 januari 2015
Aan De Voorronde van het Open Huis en de Raad
Van Het college van B&W
C.c.
Onderwerp Bestemmingsplan Bloemenweide Noord, fase 1, Emmaus e.o.



1. Inleiding

Op uw agenda van 29 januari 2015 staat het onderwerp “Vaststelling bestemmingsplan Bloemenweide Noord, fase 1, Emmaus e.o.”

In deze notitie stellen wij u voor, bij de vaststelling van dit bestemmingsplan enkele wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het aan u voorgelegde concept; deze betreffen de maximale bouwhoogte van 16 meter.

Tevens verzoeken wij u, kennis te nemen van het gestelde in deze memo onder de punten 3 en 4 omtrent de watercompensatie en de sloop van het bestaande poortgebouw aan de Eendrachtsweg. Wij stellen u voor, de intentie inzake watercompensatie te bekrachtigen. Het gestelde onder 4 omtrent de sloop van het bestaande poortgebouw is een toezegging van WIJdezorg. Wij stellen u voor, deze toezegging bij uw overwegingen te betrekken.

Reden van deze voorgestelde wijzigingen is nader overleg dat gevoerd is tussen de indiener van de zienswijze, WIJdezorg en de gemeente na het toezenden van de vergaderstukken ten behoeve van het Open Huis, en dat gericht was op het beperken van de effecten van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling voor één of meer omwonende(n).

2. Maximale bouwhoogte

Naar aanleiding van een zienswijze zijn in het aan u voorgelegde bestemmingsplan voor de bouwvlakken voor Maatschappelijk maximale bouwhoogtes opgenomen.

De maximale bouwhoogte waar maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan, is in het conceptplan bepaald op 16 meter (zie het antwoord op onderdeel 2 van de zienswijze van indiener 1).

Deze maximale bouwhoogte geldt voor de twee bouwvlakken waar bebouwing ten behoeve van WIJdezorg is gepland. Het westelijke bouwvlak is over het geheel van deze maximale bouwhoogte voorzien. Het oostelijke bouwvlak is deels van deze maximale bouwhoogte voorzien (aan de kant van de Eendrachtsweg/deWesteindseweg).

Voorgesteld wordt nu, bij de vaststelling van het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op het westelijke bouwvlak waar 4 bouwlagen zijn toegestaan, te bepalen op 15,50 meter. Daarbij kent artikel 2.2 van het plan de gebruikelijke bepaling dat de maximale bouwhoogte niet geldt voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Voorgesteld wordt tevens, bij de vaststelling van het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op het oostelijke bouwvlak waar 4 bouwlagen zijn toegestaan, te bepalen op 13,50 meter, waarbij eveneens genoemde uitzondering voor ondergeschikte bouwonderdelen geldt.

Deze bijstellingen naar beneden van de maximaal toegestane bouwhoogte betekenen dat de ter plaatse op te richten gebouwen minder hoog kunnen worden dan eerder voorgesteld. Daarmee vermindert het verschil tussen de hoogte van de huidige Eendrachtsflat (circa 12 meter) en de maximale hoogte van de op grond van het nieuwe bestemmingsplan te realiseren gebouwen voor WIJdezorg. Deze vermindering is het grootst voor het oostelijke bouwvlak aan de kant van de Verlaatweg. Dit is in het belang van de omgeving/omwonenden, en levert geen belemmering op voor de uitvoering van het project.

3. *Watercompensatie*

Onderwerp van één van de naar aanleiding van het ontwerpplan ingebrachte zienswijzen was de locatie waar watercompensatie wordt gerealiseerd.

In het aan u voorgelegde conceptplan is niet precies aangegeven waar de vereiste watercompensatie gerealiseerd moet worden (zie het antwoord op onderdeel 1 van de zienswijze van indiener 1).

In het in de Inleiding van deze notitie genoemde nadere overleg is de intentie uitgesproken door de gemeente en WIJdezorg om voor de watercompensatie de bestaande waterstructuren te gebruiken, door bijvoorbeeld het water langs de Westeindseweg te verbreden en mogelijk in de toekomst het water langs de Verlaatweg te verbreden.

Vanzelfsprekend moet hierbij rekening worden gehouden met de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland, bijvoorbeeld omtrent de beschermingszone van de waterkering.

Uw Raad wordt voorgesteld, deze intentie te bekrachtigen.

4. *Sloop bestaand poortgebouw*

Onderwerp van één van de naar aanleiding van het ontwerpplan ingebrachte zienswijzen was de zekerheid over de sloop van het bestaande poortgebouw

WIJdezorg heeft toegezegd, het huidige appartementencomplex aan de Eendrachtsweg uiterlijk twee jaren na oplevering van het nieuwe woon-zorgcentrum aan de Bennebroekweg te zullen slopen.

5. *Notitie van WIJdezorg van 28 januari 2015*

De naar aanleiding van het in de Inleiding van deze notitie genoemde nadere overleg door WIJdezorg opgestelde notitie van 28 januari 2015 is ter kennisneming hierbij gevoegd.

6. *Conclusie*

Concluderend wordt aan u voorgesteld, het bestemmingsplan Bloemenweide Noord, fase 1, Emmaus e.o., vast te stellen zoals het aan u is voorgelegd, met dien verstande dat:

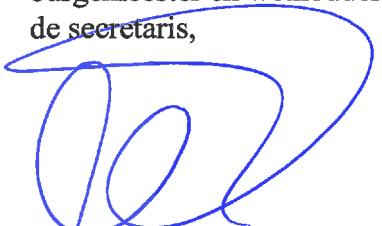
- I. daarin een wijziging wordt aangebracht met betrekking tot de maximale bouwhoogten op de bouwvlakken voor Maatschappelijk waar maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan, zoals hiervoor bij punt 2 is omschreven (maximaal 15,50 meter op het westelijke bouwvlak en maximaal 13,50 meter op het oostelijke bouwvlak).
- II. u de intentie bekrachtigt inzake de watercompensatie, genoemd onder 3.
- III. u kennis neemt van de verklaring van WIJdezorg omtrent de sloop van het huidige appartementencomplex aan de Eendrachtsweg, genoemd bij 4, en deze bij uw overwegingen betreft.

Zoeterwoude, 28 januari 2015

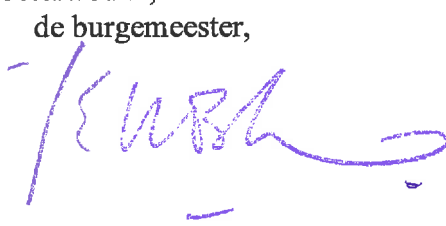
burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

de secretaris,

de burgemeester,



W.A.M. Zoetemelk-van der Hulst



E.G.E.M. Bloemen

Zoeterwoude, 28-01-2015

Betreft: Reactie Wijdezorg inzake zienswijze bestemmingsplan Bloemenweide Noord

Naar aanleiding van het gehouden gesprek met de heer [naam] op dinsdag 27 januari 2015 inzake de bezwaren met betrekking tot het voorgenomen bestemmingsplan Bloemenweide Noord zijn de volgende afspraken gemaakt.

Hoogte van het nieuw te bouwen Woon-zorgcentrum

Ondanks de toegestane hoogte van 16 meter zal Wijdezorg het nieuw te bouwen Woon-zorgcentrum met een maximale nokhoogte van 15.50 meter t.o.v. het maaiveld realiseren.

De hoogte van de kap zal niet worden aangepast. Het gebouw raakt hierdoor architectonisch uit balans.

Slopen huidige appartementen aan de Eendrachtsweg (de Eendrachtsflat)

Wijdezorg zegt toe het appartementencomplex aan de Eendrachtsweg uiterlijk 2 jaar na oplevering van het nieuwe Woon-zorgcentrum te zullen slopen.

Nieuwbouw op de locatie van de huidige Eendrachtsflat en zorgcentrum Emmaus

Ondanks de toegestane hoogte van 16 meter zal de hoogte van mogelijke toekomstige bebouwing aan de Verlaatweg niet hoger zijn dan 13,50 meter.

Watercompensatie

Wijdezorg zal vanwege inhoudelijke ondeskundigheid op dit gebied openstaan voor adviezen van deskundigen met betrekking tot de benodigde watercompensatie met daarbij de intentie gebruik te maken van bestaande structuren. Dit is een gezamenlijke inspanning van de gemeente Zoeterwoude en Wijdezorg.

Bestuurder