

Nota Overleg ex artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

11 augustus 2016

Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Beantwoording overlegreacties	3
2.1	Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 13 juli 2016, Z/14/006421/65210) .	3
2.2	Gasunie Transport Services B.V. (ingekomen 21 juli 2016, Z/14/006421/65212)	3
2.3	TenneT TSO B.V. (ingekomen 25 juli 2016, Z/14/006421/65213).....	4
2.4	Gemeente Zoeterwoude (ingekomen 1 augustus 2016, Z/14/006421/65635).....	7
3	Informele raadpleging bewoners	8
3.1	Samenvatting	8
3.2	Opmerkingenlijst	9
4	Ambtelijke wijzigingen	11
4.1	Toelichting.....	11
4.2	Regels.....	11
4.3	Verbeelding.....	11

1 Inleiding

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan Driegatenbrug 2016 op 1 juli 2016 toegezonden aan de overlegpartners met het verzoek vóór 2 augustus 2016 te reageren. In deze nota worden de reacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Driegatenbrug 2016 verwerkt.

Ontvangen reacties

Uit het vooroverleg blijkt dat de provincie Zuid-Holland kan instemmen met het plan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is eveneens akkoord, op voorwaarde dat de in het plan gelegen regionale waterkering nader wordt toegelicht. Gasunie Transport Services B.V. en TenneT TSO B.V. hebben inhoudelijk gereageerd met verzoeken om het plan op een aantal punten aan te passen. De voornaamste punten zijn de hoogte van de hoogspanningsmasten en de wijze waarop bij dubbelbestemming de bescherming/gebruiksmogelijkheden zijn geregeld. Van de instanties die niet hebben gereageerd wordt aangenomen dat zij instemmen met het plan.

Op informele wijze zijn enkele bewoners van Driegatenbrug geraadpleegd. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen welke nader zullen worden toegelicht en voorzien van een beantwoording onder 3.

2 Beantwoording overlegreacties

2.1 Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 13 juli 2016, Z/14/006421/65210)

2.1.1 Toelichting op de regionale waterkering

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan akkoord te zijn met het plan. Wel is er een opmerking m.b.t. de waterparagraaf. Hierin wordt de regionale waterkering die in het plangebied voorkomt niet toegelicht. Graag ziet het Hoogheemraadschap dat de dubbelbestemming van de regionale kering alsnog wordt toegelicht.

Beantwoording

De gemeente ziet het belang in van het opnemen van een toelichting in de waterparagraaf op de regionale waterkering in. In paragraaf 4.2.9 is een toelichting op de regionale waterkering opgenomen. In de juridische planopzet valt de bescherming van de waterkering onder de opgenomen dubbelbestemmingen en de juridische doorwerking hiervan in de regels.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 4.2.9 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf wordt aangevuld met een toelichting op de regionale waterkering.

2.2 Gasunie Transport Services B.V. (ingekomen 21 juli 2016, Z/14/006421/65212)

2.2.1 Ligging leidingen op de verbeelding

De Gasunie geeft aan dat het op basis van een PDF-bestand niet mogelijk is om de juiste ligging van de gastransportleiding voldoende te kunnen beoordelen. Voor de volledigheid zijn de digitale leidinggegevens toegevoegd, op basis waarvan de juiste ligging op de verbeelding kan worden gecontroleerd en al dan niet worden verbeterd.

Beantwoording

Op basis van de ontvangen digitale bestanden is beoordeeld of de leidingen op de verbeelding correct zijn opgenomen. Conclusie?

Conclusie

De reactie leidt wel/niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Verzoek om het opnemen van een voorrangsbepaling

De Gasunie verzoekt, gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, om een bepaling op te nemen waardoor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Beantwoording

Door de opgenomen dubbelbestemming geldt een bouwverbod ter bescherming van de leiding en borging van de veiligheid. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Wanneer dubbelbestemmingen samenvallen wordt bij alle betreffende leidingbeheerders advies ingewonnen. Indien blijkt dat er belangen in het geding zijn van één van de beheerders kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het opnemen van voorrangregels is daarom niet nodig en is derhalve zelfs ongewenst.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Verzoek om het opnemen van een uitzondering

De Gasunie verzoekt om een uitzondering in het omgevingsvergunningstelsel op te nemen door in artikel 23, lid 4.2 de volgende zinsnede op te nemen:

“d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.”

Met het uitsluiten van graafwerkzaamheden van de vergunningplicht op grond van de WION wordt voorkomen dat kabel- en leidingenexploitanten, naast de verplichte Klic-melding, ook nog een omgevingsvergunning aan dienen te vragen voor onderhoudswerkzaamheden aan hun netwerk.

Beantwoording

Dergelijke werkzaamheden vallen onder de uitzonderingsbepaling welke reeds is opgenomen in artikel 11.5.4.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 TenneT TSO B.V. (ingekomen 25 juli 2016, Z/14/006421/65213)

2.3.1 Verzoek om mogelijkheid voor ondergrondse hoogspanningsverbinding

Tennet doet een voorstel om de beschermingsregeling voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding zodanig aan te passen dat het hierdoor mogelijk wordt (ooit) een ondergrondse hoogspanningsverbinding aan te leggen zonder dat dit een hernieuwde ter inzagelegging van het bestemmingsplan tot gevolg zou hebben.

Beantwoording

De bovengrondse en ondergrondse ligging van een hoogspanningsverbinding kennen een verschillend beschermingsregime dat wordt geregeld via een dubbelbestemming. Het veranderen van de beschermingsregeling voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding waardoor tevens een ondergrondse hoogspanningsverbinding mogelijk wordt schiet tekort aan een zorgvuldige belangenafweging, waarbij ook de juiste en strikt noodzakelijke beschermingsregeling via de dubbelbestemming wordt vastgelegd. Verder wordt ook voorbij gegaan aan de vraag of bij een ondergrondse hoogspanningsverbinding niet een ander tracé kan of moet worden gekozen. Uit de reactie blijkt ook niet dat Tennet binnen de planperiode (10 jaar) concrete plannen heeft voor de realisatie van een ondergrondse hoogspanningsverbinding.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.2 Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid voor de hoogspanningsverbinding

Tennet doet een voorstel om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de regels om de hoogspanningsverbinding ondergronds mogelijk te maken en de beschermingszone te wijzigen (vergroot, verkleind of verwijderd), als de betreffende leiding ter plaatse is gewijzigd of gesaneerd").

Beantwoording

De noodzaak en uitvoerbaarheid voor deze mate van flexibiliteit is op dit moment onvoldoende onderbouwd. Uit de reactie blijkt ook niet dat Tennet binnen de planperiode (10 jaar) concrete plannen heeft voor het ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding en of dit over exact hetzelfde tracé van de bovengrondse verbinding mogelijk is (gelet op mogelijke belemmeringen in de ondergrond, bijvoorbeeld archeologische waarden). Daarnaast zijn ondergrondse kabels en leidingen in principe mogelijk binnen alle bestemmingen, maar de bijbehorende bescherming met een dubbelbestemming zal via een planologische procedure alsnog moeten worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.3 Verzoek om de bouwhoogte van hoogspanningsmasten te corrigeren

Tennet verzoekt de in artikel 12.2.3 onder lid a opgenomen hoogte van de masten aan te passen naar 84 meter. De bestaande situatie komt niet overeen met de vermelde 55 meter.

Beantwoording

Per abuis is in de regels een bouwhoogte voor hoogspanningsmasten van 55 meter in plaats van de vigerende hoogte van 85 meter opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de regels. De in artikel 12.2.3 onder lid a opgenomen bouwhoogte voor hoogspanningsmasten wordt veranderd in 85 meter.

2.3.4 Verzoek om de bouwhoogte van overige bouwwerken te wijzigen

Tennet verzoekt de in artikel 12.2.3 onder lid b opgenomen bouwhoogte van de overige bouwwerken te wijzigen in 2 maximaal meter. Hiervoor wordt vermeld dat het uitgangspunt bij het bouwen van een hoogspanningsverbinding een veilige werkhoogte is van maximaal 4,00 meter. Wanneer een bouwwerk een maximale hoogte heeft van 2,00 meter en betreedbaar is, dan kan maximaal 4,00 meter hoogte worden bereikt. Dit is inclusief een persoon boven op het bouwwerk. Hierdoor is gegarandeerd dat men niet de maximale vrije werkhoogte van 4,00 meter overschrijdt. Dit is de reden waarom TenneT maximaal 2,00 meter aangeeft.

Beantwoording

De hoogte van overige bouwwerken wordt teruggebracht naar 2 maximaal meter.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de regels. De in artikel 12.2.3 onder lid b opgenomen bouwhoogte voor overige bouwwerken wordt veranderd in maximaal 2 meter.

2.3.5 Verzoek om het opnemen van een voorrangsbepaling

Tennet verzoekt om een voorrangsbepaling op te nemen. In dit plan valt de dubbelbestemming 'hoogspanningsverbinding' samen met meerdere andere bestemmingen. Bij meervoudige of dubbelbestemmingen op dezelfde locatie is het noodzakelijk om een voorrangsregeling toe te passen. Om strijdigheid in bepalingen te voorkomen, verzoekt Tennet de volgende tekst toe te voegen aan artikel 12:

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn".

Beantwoording

Door de opgenomen dubbelbestemming geldt een bouwverbod ter bescherming van de leiding en borging van de veiligheid. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerders. Wanneer dubbelbestemmingen samenvallen wordt bij alle betreffende leidingbeheerders advies ingewonnen. Indien blijkt dat er belangen in het geding zijn van een van de beheerders kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het opnemen van voorrangsregels is daarom niet nodig en is derhalve zelfs ongewenst.

Conclusie

De reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.6 Verzoek om schriftelijke adviezen

Tennet verzoekt om in artikel 12.3 en 12.4.2 het woord "schriftelijk" op te nemen, omdat Tennet altijd schriftelijk advies geeft en nooit mondeling.

Beantwoording

Het staat Tennet geheel vrij op welke wijze zij advies uitbrengt aan burgemeester en wethouders in het kader van de adviesaanvraag voor verlening van een omgevingsvergunning. De gemeente wil daarom niet de leidingbeheerder(s) dwingen tot een schriftelijk advies. Dat geldt overigens voor alle adviseurs. Zo kiest de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld voor advisering via een e-formulier. Daar heeft de gemeente geen bezwaar tegen.

De minister van I&M heeft in de Omgevingswet ook voorstellen opgenomen voor de vergaande digitalisering en automatisering van advisering. Met het oog op deze veranderingen zou een verplichte schriftelijke afhandeling dan ook niet van deze tijd zijn.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Gemeente Zoeterwoude (ingekomen 1 augustus 2016, Z/14/006421/65635)

2.4.1 Het plan raakt geen belangen

De gemeente Zoeterwoude geeft aan dat het plangebied zich op een afstand van circa 3 km van Zoeterwoude bevindt, de omvang beperkt is en qua ontwikkeling laag dynamisch is. Wat betreft ruimtelijke uitwerking op Zoeterwoude geeft het plan dan ook geen aanleiding voor opmerkingen dan wel in nader overleg te treden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en is in die zin qua ontwikkeling laag dynamisch. Voor het gebied zelf wordt beoogd een betere regeling op te nemen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse beter te borgen. Dit heeft inderdaad geen ruimtelijke uitwerking op de gemeente Zoeterwoude.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.2 Verbetervoorstellen

De gemeente Zoeterwoude noemt een aantal punten waar het plan kan worden verbeterd.

- In de inleiding wordt als begrenzing van het plan genoemd de Oude Rijn, grenswater van onze gemeenten, hier is echter sprake van begripsverwisseling met de Zijl (evenals waar de Oude Rijn een zijtak van de Rijn wordt genoemd).
- Bouwregels voor bijgebouwen artikel 9.2.2 bevatten naast het maximaal te bebouwen percentage meestal ook een maximum m² oppervlakte voor bijgebouwen.
- Vergunningstelsels van art 18.1 en 18.2 zijn wellicht overbodig, gezien de vergunning- en/of zorgplicht die hier al geldt op grond van de Keur (paragraaf 4.9.2).

Beantwoording

- In paragraaf 1.3 (Begrenzing van het plan) wordt per abuis de Oude Rijn vermeld in plaats van De Zijl.
- Voor bijgebouwen is de grootte van het achtererfgebied in samenhang met het percentage voor de maximale hoeveelheid bebouwing bepalend voor de omvang van bijgebouwen. Er wordt daarom geen maximum voor de oppervlakte van bijgebouwen gehanteerd in de regels.
- Vergunningstelsels zoals art 18.1 en 18.2 zijn volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland nog steeds noodzakelijk in het bestemmingsplan om de belangen van het waterschap voldoende zeker te stellen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 1.3 van de toelichting, Oude Rijn wordt veranderd in De Zijl.

3 Informele raadpleging bewoners

Het nieuwe bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het plan is daarom niet als voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Wel zijn enkele bewoners van Driegatenbrug op informele wijze geraadpleegd door hen de mogelijkheid te bieden op het concept-ontwerp te reageren. Hiervoor zijn grofweg drie redenen:

1. Vereniging Beheersgebied Poldervilla's Driegatenbrug

Het ontwerp van de poldervilla's met de daarom heen liggende (semi-) openbare ruimte geeft met recht een goed antwoord op de geformuleerde ambities. De woningen zijn door hun ontwerp en door het ontwerp van de buitenruimte 'te gast in het landschap'. Om deze ambities vast te houden is een beheervereniging opgericht waar eigenaars van de poldervilla's lid van kunnen worden en waar de gemeente lid van is. Deze vereniging heeft tot doel het onderhoud van de omliggende (semi-) openbare vanuit gezamenlijk beheer, uitgevoerd door de bewoners.

2. Poldervilla's

De poldervilla's hebben geen traditionele erfinrichting. Daarom is het nodig om delen van het privé-eigendom als groen te bestemmen. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden om de woning middels aanbouwen uit te breiden wat minder dan in gewone wijken in Leiderdorp.

3. Boogwoningen

Naar aanleiding van het project Leidse Ring Noord blijkt dat in het huidige bestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan de dove gevels van de bebouwing langs de Oude Spoorbaan. De wijze waarop dat nu alsnog wordt gedaan is ook voorgelegd aan enkele bewoners van de polderwoningen. Het reeds bestaande verschil in mening over de status van de serre in de boogwoningen wordt hiermee niet opgelost.

De regeling van het huidige plan wordt tegen het licht gehouden om te bezien of deze voldoende is toegesneden op de doelstellingen die met het gebied voor ogen zijn. De ervaring van de bewoners helpt om deze beoordeling beter te kunnen maken. Op 25 juli 2016 heeft een overleg plaatsgevonden waarin een aantal bewoners als vertegenwoordiging van de wijk de opmerkingen konden toelichten. Aanwezig waren enkele bewoners van de poldervilla's die actief zijn in de beheervereniging. De opmerkingen zijn samengevat en in een opmerkingenlijst opgenomen. De opmerkingen zijn tevens voorzien van een beantwoording.

3.1 Samenvatting

De bewoners geven aan dat de bijzondere opzet van de wijk met bijbehorende kwaliteiten ook onderdeel zou moeten zijn van de aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te maken. Daar waar mogelijk zouden de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheidsaspecten beter kunnen worden geborgd. De bewoners hebben een voorstel gedaan om een regeling op te nemen om hoge opgaande beplanting tegen te gaan en om erfafschermingen met groen te voorkomen. Tot slot halen de bewoners een aantal onjuistheden uit de toelichting en regels en doen verbetervoorstellen.

3.2 Opmerkingenlijst

1. Bewoners geven aan dat de bijzondere opzet van de wijk met bijbehorende kwaliteiten ook onderdeel zou moeten zijn van de aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te maken. Uit de aanleiding zou dit meer mogen blijken.

Beantwoording

In de inleiding is hierover een passage opgenomen.

2. Onder de beschrijving van de ruimtelijke structuur is opgenomen dat er sprake is van een transparante verkaveling met zichtlijnen diagonaal het Groene Hart in. Hierover wordt opgemerkt dat deze zichtlijnen dichtgroeien door opgaande beplanting (in sommige gevallen als erfafscheiding). Indien geen regeling wordt opgenomen om dit tegen te gaan verliest het plangebied aanzienlijk kwaliteit en tevens de identiteit die is beoogd vanuit de ontwerpfilosofie.

De beheervereniging stelt voor om een regeling op te nemen om hoge opgaande beplanting tegen te gaan en om erfafschermingen met groen te voorkomen. Met deze regeling wordt in ieder geval voorkomen dat hagen kunnen worden geplant van meer dan 2 meter hoog. Hierdoor wordt het polderlandschap als opzet voor de wijk gerespecteerd, waarbij openheid en het zicht op de polderwoningen behouden blijft.

Beantwoording

Voor de percelen die onderdeel uitmaken van het beheergebied is de bestemming Groen – Beheergebied opgenomen. Binnen de bestemming Groen – beheergebied is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die afbreuk kunnen doen aan de karakteristieken van het beheergebied.

Hieronder vallen:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen of verwijderen van hoogopgaande beplanting (bij aanleggen vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het scheuren of frezen van grasland.

3. Delen van het gebied dat als weiland is ingericht (bestemming Groen) zijn privé-eigendom. De overige delen zijn gemeentegrond en is openbaar toegankelijk. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd en er ter verduidelijking is de beheerkaart met eigendomssituatie opgenomen.

4. Over de vrijstaande woningen wordt vermeld dat deze geen tuin hebben. Dat is niet correct want deze woningen hebben wel een tuin. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd alsmede op de aanduidingen op de verbeelding zodat dit juridisch gebord is.

5. Er wordt vermeld dat de vrijstaande woningen vier bouwlagen hoog zijn. Twee van de negen vrijstaande woningen zijn vijf bouwlagen hoog. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting. De bouwhoogte op de verbeelding dient voor deze woningen te worden aangepast naar maximaal 15,5 m.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd alsmede op de aanduidingen op de verbeelding zodat dit juridisch gebord is.

6. In paragraaf 1.3 (Begrenzing van het plan) en 2.8 (Groen) van de toelichting is per abuis de Oude Rijn vermeld in plaats van De Zijl. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd.

7. In paragraaf 2.9 van de toelichting staat 'Tot slot is er een sloot die het plangebied doorsnijdt'. Er zijn meerdere sloten in het plangebied waarvan discutabel is of deze het plan gebied echt doorsnijden, dit kan beter weggelaten worden.

Beantwoording

In de toelichting is dit weggelaten.

8. In paragraaf 2.12 van de toelichting 'studenteneenheden' veranderen in 'studentenwoningen'.

Beantwoording

Deze opmerking is overgenomen.

9. De privé haven zou als ligplaats voor pleziervaartuigen ook in de toelichting moeten worden benoemd. De privé haven is met de dubbelbestemming 'ss-wsp' bestemd. Hierdoor is het mogelijk om steigers te realiseren en deze te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen. Dit dient ter verduidelijking in de toelichting te worden vermeld.

Beantwoording

Deze opmerking is overgenomen.

4 Ambtelijke wijzigingen

Naast de aanpassingen van het concept-ontwerp naar aanleiding van het vooroverleg en de reactie van de bewoners zijn er enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht.

4.1 Toelichting

Het hoofdstuk Milieuaspecten in de toelichting is aangevuld met de milieuonderdelen op basis van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland.

4.2 Regels

Voor een klein gedeelte van het plangebied was de hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in plaats van middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is gecorrigeerd op de verbeelding en in de regels.

4.3 Verbeelding

De verbeelding is gedeeltelijk aangepast naar het juiste beschermingsniveau voor archeologie (zie 4.2 ambtelijke wijzigingen).