

Registratienummer : 2020-03778 / 19Z.006267
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan "Hof van Keenenburg"

1. Inleiding

Vanaf 27 december 2019 lag het ontwerpbestemmingsplan "Hof van Keenenburg" zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen naar aanleiding van dit plan. Een schriftelijke zienswijze kan alleen elektronisch worden ingediend door middel van een e-formulier. De gemeente Midden-Delfland heeft e-mail niet opengesteld als communicatiemiddel voor zienswijzen.

In totaal zijn er binnen de termijn zeven zienswijzen ingediend. Een zienswijze is een dag buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet beantwoord.

2. Ambtshalve wijzigingen

- A. Het bestemmingsvlak Verkeer – Verblijfsgebied dat grenst aan de noordzijde van het bestemmingsvlak Groen omvat het kadastraal perceel Schipluiden, sectie I, nummer 2920. Dit perceel maakt geen deel uit van het bouwplan Hof van Keenenburg. Daarom wordt de grens van het bestemmingsvlak aangepast, zodat dit perceel geen deel meer uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan.
- B. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de tekst over de gewenste looproute ter plaatse van Singel 19 vermeld dat daarvoor de toestemming nodig is van de particuliere eigenaar van het perceel.
- C. Voor het meest zuidelijke blok, naast het poortgebouw, is de goothoogte aangepast naar max. 7 m. Deze woningen zijn plat afgedekt, met een opstaande rand als visuele beëindiging en om evt. zonnepanelen achter weg te werken zodat deze aan het zicht worden onttrokken. Deze woningen betreffen zgn. beneden – boven woningen (eerder ook portiekwoningen genoemd) waarvoor in de regels een definitie is opgenomen.
- D. Bij de bestemming 'Tuin' worden de bouw mogelijkheden verruimd ten behoeve van het realiseren van bergingen voor o.a. fietsen.
- E. Ter hoogte van het poortgebouw, met aan weerszijden 2 woonblokken, wordt een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.
- F. Op de locatie Keenenburgweg 3, de (voormalige) Rabobank, wordt in het plan de mogelijkheid opgenomen om maximaal 2 wooneenheden op de verdieping te realiseren. Dit was eerder reeds overeengekomen maar nog niet in het plan opgenomen.
- G. Ten behoeve van de parkeervoorziening wordt toegevoegd de mogelijkheid opgenomen om een aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan een t.z.t. nieuw ter inzage te leggen parkeernota.
- H. Bij de bestemming 'Wonen' wordt een lid opgenomen dat verwijst naar de voorwaardelijke verplichting t.a.z. van parkeren in de Algemene gebruiksregels in artikel 14.
- I. In de wijzigingsregels voor wijzigingsgebied 1 wordt de mogelijkheid opgenomen om middels een hogere goot- en bouwhoogte incidenteel een extra bouwlaag toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord. Dit betreft alleen de zijde van de parkeerplaats aan de Kasteellaan grenzend aan de achterzijde van de Albert Heijn supermarkt. Absolute aantallen woningen worden hierbij niet aangegeven; deze moeten passen in het toe te staan oppervlak en massa volgend uit de verbeelding en regels van de wijzigingsbevoegdheid.
- J. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de nieuw te bouwen woningen van 'Hof Keenenburg' een aantal van 25 genoemd. Dit wordt aangepast naar 27, conform het eerder ingediende ontwerp voor de woningen.

3. Conclusies n.a.v. ingekomen zienswijzen

- 1. Toevoegen parkeeronderzoek en bezonningsstudie
- 2. Aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan:

- Afb. 7 wordt vervangen door een actuele tekening van het bouwplan;
 - Omschrijving categorieën woningbouw, financiële haalbaarheid en aantal woningen
3. Aanpassing grens wijzigingsbevoegdheid 1 door bijtrekken van de percelen Keenenburgweg 11 en 13
 4. Met wijzigingsbevoegdheid 1 (mogelijk maken van woningen boven supermarkt Albert Heijn) incidenteel aan de achterzijde een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.
 5. Wijziging benaming van woningtypen in de regels en het beeldkwaliteitplan.
 6. Toevoegen van een mogelijkheid om af te wijken van het beeldkwaliteitplan.

4. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen worden kort samengevat weergegeven en vervolgens puntsgewijs voorzien van een conclusie. De samenvatting van de zienswijzen heeft niet tot doel de oorspronkelijke inhoud hiervan te vervangen.

Indiener 1

Deze indiener is een van de bewoners van de Singel in Schipluiden. Hij diende de zienswijze in namens alle bewoners van de Singel.

Inhoudelijk

De bewoners van de Singel zijn blij met de ontwikkelingen achter hun woningen, maar zij maken zich wel zorgen over enkele zaken.

a) Parkeren motorvoertuigen

De bewoners vragen zich af hoe de parkeernorm in het bestemmingsplan voor motorvoertuigen zich verhoudt tot de huidige parkeerdruk in het gebied van de bewoners en de bezoekers van restaurant Indigo.

b) Stallen fietsen

De bewoners vinden het wenselijk dat er in het bestemmingsplan wordt voorzien in een regeling over het stallen van fietsen.

c) Bouwhoogte woningen

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een bouwhoogte mogelijk van 11 meter, vanwege de maximale bouwhoogte van 10 meter en de afwijkingsbevoegdheid van 10% van deze maat. De bewoners van de Singel vinden dit te hoog en vragen om een maximale bouwhoogte van 9 meter, inclusief de genoemde afwijkingsmogelijkheid van 9 meter.

d) Bomen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een beschrijving van de buitenruimte, maar niet in regels over de positie en maximale hoogten van aan te planten bomen. De bewoners van de Singel zien dit graag omschreven, vanwege de schaduwwerking op hun woningen, tuinen en zonnepanelen.

e) Gasloos bouwen

De bewoners van de Singel vrezen geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen die nodig zijn om gasloos te bouwen. Wij willen graag dat de positie van de warmtepompen wordt omschreven in de regels van het bestemmingsplan.

f) Hoogwaardige vormgeving gevels

De bewoners hadden liever een hoogwaardige vormgeving gezien van de gevels van de woningen in plaats van de sobere en doelmatige vormgeving.

Beantwoording

Het is positief om te lezen dat de bewoners van de Singel op zich blij zijn met de ontwikkelingen achter hun woningen.

a) Parkeren motorvoertuigen

De regels in het bestemmingsplan over het parkeren hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De parkeernorm voor een bouwplan is alleen gebaseerd op de toename van de parkeerbehoefte in het plangebied als gevolg van het bouwplan. Bij het bepalen van de parkeernorm mag de gemeente geen extra parkeerplaatsen eisen vanwege een historisch parkeertekort. Dat is vaste jurisprudentie. Evenmin volgt uit deze regeling dat bestaande functies in het gebied met terugwerkende kracht zelf moeten gaan zorgen dat ze voldoen aan de huidige gemeentelijke parkeernormen.

Wij hebben een parkeerstudie laten uitvoeren naar de parkeerbehoefte in het plangebied. Wij zullen de resultaten van deze studie toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.

b) Stallen fietsen

De gemeente Midden-Delfland neemt geen parkeereis op in het bestemmingsplan voor het stallen van fietsen op eigen terrein. Parkeren is toegestaan in de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Tuin. Daar valt ook het stallen van fietsen onder. Wij zullen het begrip parkeren toevoegen aan de regels van het bestemmingsplan om dit te verduidelijken.

Wat betreft de eventuele overlast door het stallen van fietsen in het openbaar gebied bij de woningen aan de Singel merken wij op dat artikel 2:51 van de Algemene Plaatselijke Verordening Midden-Delfland (APV) een verbodsbepaling bevat voor het plaatsen van fietsen en brommers tegen een gebouw als dit in strijd is met de verklaarde wil van de gebruiker van het gebouw of als de ingang versperd wordt.

c) Bouwhoogte woningen

De maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter is gebruikelijk voor nieuwbouwwoningen. In Schipluiden hanteren wij deze maximale hoogten ook in het bestemmingsplan "1^e herziening Keenenburg V". Voor het plat afgedekte blok aan de zuidzijde van het poortgebouw (aanduiding 'onderdoorgang') staan wij een goothoogte toe van 7 meter om een dakrand als visuele beëindiging mogelijk te maken en zonnepanelen daarachter weg te kunnen werken. Wij zien geen reden om in dit geval een lagere maximale bouwhoogte te hanteren.

De ontwikkelaar heeft een bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning van de woningen en tuinen van de woningen aan de Singel. Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan aanvullen met de resultaten van de bezonningstudie.

d) Bomen

Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan de positie en hoogten van bomen vast te leggen. Vanuit het oogpunt van handhaving is dat ook niet wenselijk. Een dergelijke regeling is ook niet nodig. Het voorkomen van overlast door bomen is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW).

Uit artikel 5:37 BW volgt dat de eigenaar van een erf geen hinder mag veroorzaken op de erven van anderen door het onthouden van licht of lucht. Volgens artikel 5:42 BW is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans bomen, heesters of heggen te hebben als deze niet hoger reiken dan de scheidsmuur tussen de erven.

e) Gasloos bouwen

Per 1 januari 2020 bevat het Bouwbesluit regels over het geluid van warmtepompen. Daarom is het niet nodig om in het bestemmingsplan daarvoor regels op te nemen.

f) Hoogwaardige vormgeving gevels

Het bouwplan voor de woningen achter de Singel dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. De commissie welstand toetst het bouwplan aan de criteria van de "Welstandsnota Midden-Delfland 2018" en het "Beeldkwaliteitsplan Hof van Keenenburg" dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

De ontwikkelaar en de gemeente streven een de bouw van woningen na die passen in de omgeving en ook duurzaam, betaalbaar en financieel haalbaar zijn. Het bouwplan voor de woningen is het resultaat van die gecombineerde doelstelling.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de regels met het begrip "parkeren". En een aanvulling van de toelichting ten aanzien van de parkeerstudie voor het plangebied en de bezonningstudie voor het woningbouwplan Hof van Keenenburg.

Indiener 2

Deze indiener is een van de bewoners van de Singel.

Inhoud

De zienswijze van indiener sluit aan bij de zienswijze namens alle bewoners van de Singel. Volgens indiener ontbreken er zaken in het ontwerpbestemmingsplan die noodzakelijk zijn om de beoogde ontwikkelingen te doen slagen. Hij constateert dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het bouwplan dat op 9 oktober 2018 door de ontwikkelaar is gepresenteerd.

a) Informatievoorziening

Indiener heeft niets vernomen van het voorontwerpbestemmingsplan dat in 1.4 van de toelichting wordt genoemd. Onder 6.2.1. van de toelichting wordt een raadsinformatieavond genoemd waarvan de datum ontbreekt. De inloopavond is zo laat gepland dat de indieningstermijn voor een zienswijze bijna verstreken is. Indiener vraagt om een verlenging van de termijn.

In de startnotitie staat dat de procedure van de omgevingsvergunning parallel zal lopen aan het bestemmingsplan. Indiener weet niet wat de status van de omgevingsvergunning is. Indiener ontvangt graag tijdig alle informatie over de omgevingsvergunning en de planvorming.

b) Aanzicht historisch bebouwingslint

Indiener vraagt zich af of er voldoende aandacht is besteed aan de impact van het nieuwe huizenblok op het aanzicht van het historisch lint van de Singel. Daarbij verwijst hij naar 1.2 van de toelichting. Daarbij merkt hij op dat dit lint niet voorkomt in 2.2 van de toelichting.

c) Toekomstige situatie

Indiener citeert 2.3 van de toelichting waarin staat dat de uitstraling van de hofjeswoningen aansluit op de historische omgeving. Volgens hem is dat niet het geval door de bouwvorm en de bouwhoogte. Hij verwijst daarbij ook naar het gebiedsprofiel van de provincie Zuid-Holland. Hij vraagt om een motivering van de bouwhoogte van het nieuwbouwplan ten opzichte van de lintbebouwing. Tot slot stelt hij dat de woningbouw door de keuze van het bouwvlak het zicht op het kasteel grotendeels zal onttrekken.

d) Aantal woningen

Indiener merkt op dat in paragraaf 2.3.1. gesproken wordt over 25 woningen en hij uit afbeelding 7 afleidt dat er 22 woningen zijn ingetekend. Hij vraagt om een verduidelijking en een correcte illustratie.

e) Rijksbeleid (SVIR)

Indiener mist in paragraaf 3.2.1. ten aanzien van een leefbare en veilige omgeving hoe de extra belasting van het plangebied door de woningbouw en het evenemententerrein wordt gewaarborgd.

f) Gemeentelijk beleidskader (woonbeleid)

In paragraaf 3.4 van de toelichting staat dat de voorgenomen bebouwing van de hofjeswoningen niet aansluit bij de prioriteiten van het gemeentelijk woonbeleid, maar dat het ook niet belemmerend werkt. Indiener vraagt om een motivering van deze afwijking. Ook vraagt hij om een toelichting op het totale aantal woningen van 53 dat in paragraaf 3.4.5. wordt genoemd.

g) Verkeer en parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt hoe in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Indiener vindt dat het noodzakelijk dat er een sluitende oplossing wordt gevonden voor het parkeren. Het bestemmingsplan kan volgens hem niet worden vastgesteld worden voordat deze oplossing gevonden is.

h) Financiële haalbaarheid

Indiener vraagt hoe de financiële haalbaarheid is geborgd. Hij mist de anterieure overeenkomst die de gemeente sloot met de ontwikkelaar van de hofjeswoningen. Hij constateert dat in de toelichting wordt gesproken van vrije sector huurwoningen en dat in een ander document over het Fonds Afkoop Sociale Woningbouw gesproken wordt van sociale huurwoningen.

Beantwoording

a) Informatievoorziening

Het bieden van de mogelijkheid van inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. Iedereen kon al een zienswijze indienen op de ontwerpstructuurvisie voor het centrum van Schipluiden. Daarom was een extra inspraakmogelijkheid in dit geval niet nodig. Daarnaast organiseerde de ontwikkelaar twee participatieavonden voor de bewoners van de Singel over het woningbouwplan.

Voordat wij het ontwerpbestemmingsplan opstelden, hebben wij de raad laten instemmen met de startnotitie. Deze startnotitie bevat de uitgangspunten die wij hanteren bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ook beschrijft de startnotitie de ontwikkelingen die het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt. Het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan op te stellen is op 11 juli 2019 gepubliceerd. De startnotitie lag voor een periode van vier weken ter inzage.

Het voorontwerpbestemmingsplan gebruiken wij als de basis voor het wettelijk vooroverleg van de gemeente met andere overheden en nutsbedrijven over het bestemmingsplan en de ontwikkelingen die het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt.

In dit geval voerden wij het wettelijk vooroverleg op basis van de zeer uitgebreide startnotitie. Dat is toegestaan. Het wettelijk vooroverleg is namelijk vormvrij.

Het is juist dat de inloopavond op het einde van de zienswijzentermijn plaats vond. Helaas bleek het praktisch niet mogelijk om de inloopavond op een eerder moment te organiseren. Wij zijn het niet eens met indiener dat dit een reden is om de termijn voor het indienen van zienswijzen te verlengen. Indiener had namelijk niet hoeven wachten met het stellen van vragen over het ontwerpbestemmingsplan tot de inloopavond. Wij vermelden bij de publicatie van de ter inzage ligging van een ontwerpbestemmingsplan altijd de naam en contactgegevens van de verantwoordelijk ambtenaar. Indiener had de mogelijkheid om zijn vragen op een eerder tijdstip telefonisch of per e-mail voor te leggen aan de verantwoordelijk ambtenaar.

In de startnotitie van het bestemmingsplan staat dat de vergunningprocedure van het bouwplan parallel zou lopen aan de procedure van het bestemmingsplan. Toen de startnotitie werd geschreven was dat ook de bedoeling, omdat de ontwikkelaar op korte termijn een omgevingsvergunning voor het bouwplan wenste. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat de ontwikkelaar meer tijd nodig had om te komen tot een definitief ontwerp dat de basis vormt voor een aanvraag omgevingsvergunning. Daarom is het idee van twee parallelle procedures verlaten. De ontwikkelaar zal de aanvraag indienen kort voor of kort na de vaststelling van het bestemmingsplan. Die aanvraag toetsen wij aan het bestemmingsplan, zoals het wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Als de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de wet- en regelgeving moeten wij de omgevingsvergunning verlenen. De omgevingsvergunning kunnen wij overigens pas verlenen, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. De aanvraag omgevingsvergunning publiceren wij in het elektronisch gemeenteblad en huis-aan-huisblad De Schakel. Als indiener meer informatie wil over de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning dan kan hij te zijner tijd een afspraak maken met een medewerker van bouw- en woningtoezicht via de gemeentelijke website.

b) Aanzicht historisch bebouwingslint

De reden dat het bebouwingslint wel in paragraaf 1.2 wordt genoemd en niet in paragraaf 2.2 is dat het bebouwingslint deel uitmaakt van de begrenzing van het plangebied, maar geen onderdeel is van het plangebied. Het bebouwingslint maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Evenwel hebben wij bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en de planvorming van het woningbouwplan rekening gehouden met het aangezicht van dit bebouwingslint.

De bewoners van de Singel hebben bij de vaststelling van de structuurvisie voor het centrumplan van Schipluiden al aandacht gevraagd voor de mogelijke impact van het woningbouwplan op het aanzicht van het historisch lint van de Singel. De architect van het woningbouwplan heeft daar ook rekening mee gehouden. Daarbij heeft hij ook de hoogteverschillen van het maaiveld in het plangebied in kaart gebracht.

c) Toekomstige situatie

De bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan Hof van Keenenburg. De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met de historische situatie van het kasteelterrein. Daarbij gaat het om de oriëntatie van de orthogonale structuur van het kasteelterrein en de zichtlijnen en looproutes vanaf de Keenenburgweg en Kasteellaan. De enige zichtlijn vanaf de Singel richting het kasteelterrein bevindt zich tussen de Singel 16 en 18. Deze zichtlijn blijft behouden en wordt zelfs versterkt door de sloop van de kas.

In tegenstelling tot het gebouw van de supermarkt maakt het woningbouwplan Hof Keenenburg geen deel uit van de bebouwingslinten. Daarom is er geen dwingende reden om voor deze woningen een lagere goot- en bouwhoogte te hanteren. Ten overvloede merken wij op dat het maaiveld ter plaatse van het woningbouwplan aanzienlijk lager is dan ter plaatse van het bebouwingslint van de Singel.

d) Aantal woningen

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er nog geen sprake van een definitief ontwerp van het bouwplan. Het aantal woningen is 27; het maximum aantal woningen dat wij met het ontwerpbestemmingsplan willen toestaan. De tekening laat de plattegrond van de begane grond zien. Een deel van de woningen bevindt zich op de verdieping.

De tekening in de toelichting is indicatief. Dat is op niet bezwaarlijk, omdat de toelichting niet juridisch bindend is. De verwachting is dat het definitief ontwerp voor de woningbouw binnenkort gereed is. In overleg met de ontwikkelaar zullen wij de genoemde afbeelding vervangen door een actuele tekening.

e) Rijksbeleid (SVIR)

In de toelichting staat dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) een totaalbeeld geeft voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en dat het plan geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het Rijksbeleid in het heden en in de toekomst. Elders in de toelichting wordt

aandacht besteed aan de aspecten van lokale bereikbaarheid, veiligheid en cultuurhistorische waarden.

f) Gemeentelijk beleidskader (woonbeleid)

De woningen van woningbouwplan Hof Keenenburg die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, sluiten aan op de doelgroepen waaraan de gemeente Midden-Delfland prioriteit geeft in de woonagenda. Wij nemen aan dat indiener verwijst naar de opmerking in paragraaf 3.4.4. over de ontwikkeling van vrije-huursectorwoningen.

Dit bestemmingsplan stuurt niet op categorieën woningbouw via een exploitatieplan. Daarom kan op zich worden volstaan met de conclusie dat het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt dat aansluit op de woonbehoefte in het dorp Schipluiden.

Wij constateren dat de opmerking in de toelichting over de woningbouwcategorie van de woningen erg algemeen is en niet duidelijk. Wij zullen de toelichting verduidelijken ten aanzien van de categorie woningbouw. Ook voegen wij een onderbouwing toe van het totale aantal woningen van 53 dat wordt genoemd in de toelichting

g) Verkeer en parkeren

Wij verwijzen ten eerste naar onze antwoorden onder 1a en 1b.

Voor de bouwplannen in het plangebied is een omgevingsvergunning nodig. In artikel 14.1.1 staat dat elk bouwplan in voldoende mate moet voorzien in ruimte om te parkeren volgens de gemeentelijke parkeernormen. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om een woningbouwplan te ontwikkelen inclusief een parkeeroplossing die voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Uiteraard moet het aannemelijk zijn dat de genoemde parkeeroplossing binnen het plangebied van het bestemmingsplan kan worden gevonden. Daarom lieten wij een nader parkeeronderzoek uitvoeren. Wij voegen de resultaten van dat onderzoek toe aan de toelichting van het bestemmingsplan.

h) Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad motiveren dat het plan binnen de planperiode financieel uitvoerbaar is. Daarbij gaat het ook om het kostenverhaal van de kosten van het herzien van het bestemmingsplan.

De gemeente Midden-Delfland heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de hofjeswoningen. Het is voldoende om in de toelichting van het bestemmingsplan te verwijzen naar de overeenkomst. Een samenvatting van de anterieure overeenkomst heeft eerder zes weken ter inzage gelegen.

De gemeente Midden-Delfland zal een anterieure overeenkomst sluiten met de ontwikkelaar van de woningen boven de supermarkt voordat het bestemmingsplan voor dit bouwplan wordt gewijzigd. Op dat moment kunnen de plankosten voor het wijzigingsplan worden verhaald op de ontwikkelaar. Ook de samenvatting van deze anterieure overeenkomst wordt zes weken ter inzage gelegd.

Wij hebben ten behoeve van het bestemmingsplan onderzoeken laten uitvoeren naar de verschillende relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Uit die onderzoeken blijkt niet dat er sprake is van feiten en omstandigheden die een risico vormen voor de financiële haalbaarheid van de hofjeswoningen.

De gemeente kan sturen op de categorieën van woningen door middel van een exploitatieplan dat gekoppeld is aan een bestemmingsplan. In dit geval kiezen wij ervoor om afspraken te maken over categorieën woningen met ontwikkelaars via anterieure overeenkomsten.

De toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld op het moment dat niet vaststond dat een deel van de woningen van woningbouwplan Hof Keenenburg zou worden aangemerkt als sociale huurwoning. Wij zullen de toelichting op dit punt bijstellen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan op meerdere punten gewijzigd:

- De tekening van afbeelding 7 wordt vervangen door een actuele tekening van het bouwplan;
- De toelichting wordt aangepast ten aanzien van de categorieën woningbouw in relatie tot het woonbeleid en de financiële haalbaarheid en aangevuld met een toelichting over het totale aantal extra woningen dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Indiener 3

Deze indiener is een van de bewoners van de Singel.

Inhoud

Indiener maakt zich zorgen over de gevolgen van het woningbouwplan Hof van Keenenburg ten aanzien van de bezonning, de privacy en de toegang voor hulpdiensten.

a) Bezonning

Indiener maakt zich zorgen over de bezonning van zijn tuin en de opbrengst van zijn zonnepanelen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de erfgrans van het perceel van indiener bedraagt 5.5 meter. De ontwikkelaar heeft tijdens de bijeenkomsten over het bouwplan toegezegd aan indiener daarmee rekening te houden.

b) Privacy

Indiener maakt zich zorgen over zijn privacy vanwege de inkijk van het dichtstbijzijnde huis op zijn tuin, woonkamer en slaapkamer

c) Toegang hulpdiensten

Het is mogelijk om in de bestemming Tuin een fietsenstalling te bouwen. Dit bouwwerk beperkt de toegang van hulpdiensten.

Beantwoording

Het bouwplan is beoordeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige aspecten als bezonning, privacy en toegang hulpdiensten.

a) Bezonning

De afstand van de nieuwe woningen tot de erfgrans van de woningen aan de Singel is aanvaardbaar en te vergelijken met de onderlinge afstanden tussen de kopgevels van woningen en de achtertuinen van nabij gelegen woningen. Ook de goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter is gebruikelijk voor nieuwbouwwoningen in een dorpskern of woonwijk.

De gemeente is bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet gebonden aan de mondelinge toezegging van de ontwikkelaar. Het staat de ontwikkelaar vrij om binnen de maximale bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan een bouwplan te realiseren dat rekening houdt met de belangen van indiener.

De ontwikkelaar heeft een bezonningstudie gemaakt. In deze studie wordt de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande situatie, waarbij sprake is van een bestaande kas. De resultaten van die studie voegen wij toe aan de toelichting van het bestemmingsplan.

b) Privacy

De nieuwe situatie is vergelijkbaar met situaties die zich voordoen in naoorlogse woonwijken in Schipluiden, waarbij de kopgevel van een woning en een zijtuin grenzen aan de achtertuin van een andere woning. Ten aanzien van inkijk bevat artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek dat het niet is toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans vensters, andere gevelopeningen of balkons te hebben. Met de afstand van 5,5 meter wordt aan deze eis ruimschoots voldaan.

c) Toegang hulpdiensten

De stedenbouwkundige opzet van het bouwplan Hof Keenenburg is voorgelegd aan de hulpdiensten. In deze opzet kunnen hulpdiensten vanaf de Keenenburgweg en de Kasteellaan met hun voertuigen de achterzijde van de Singel bereiken. Omdat het gaat om collectieve tuinen zijn deze tuinen toegankelijk voor hulpdiensten en is er voldoende vrije doorgang.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze vullen wij de toelichting aan met de resultaten van de bezonningstudie van de ontwikkelaar.

Indiener 4

Deze indiener is een van de bewoners van de Singel.

Inhoud

Indiener is blij met de ontwikkelingen in het plangebied, maar maakt zich zorgen over een aantal zaken.

a) Parkeren

Indiener vraagt zich hoe wordt omgegaan met de parkeerbehoefte van zowel auto's als fietsen van het restaurant Indigo. Bewoners van de Singel ondervinden nu overlast door bezoekers die hun fietsen plaatsen aan de voorzijde. Ook ondervinden zij hinder als gevolg van het laden en lossen. Indiener mist in het bestemmingsplan een regel over het stallen van fietsers door bewoners.

b) Bouwhoogte

Indiener vindt de maximale bouwhoogte van 10 meter voor de nieuwbouwwoningen te hoog en vraagt om een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ook stelt hij voor om ten opzichte van de woningen aan de Singel van laag naar hoog te bouwen.

c) Afstand woningen

De afstand van de woning van indiener tot de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning wordt 6 meter. De huidige afstand tot de kas is 18 meter. Indiener vraagt om een minimale afstand van 12 meter te hanteren ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van zijn leefomgeving.

d) Bezonning en licht

Gelet op de bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen en de afstand ten opzichte van de woning van indiener zal de bezonning van zijn tuin afnemen en vermindert zijn wooncomfort. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de bezonningstudie die de ontwikkelaar eerder heeft gemaakt, omdat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van de versie van het bouwplan waarop de bezonningstudie is gebaseerd.

e) Bomen en planten

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een beschrijving van de buitenruimte, maar niet in regels over de positie en maximale hoogten van aan te planten bomen. Indiener ziet dit graag omschreven, vanwege de schaduwwerking op zijn tuin.

f) Geluid

Indiener vreest geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen die nodig zijn om gasloos te bouwen. Hij wil graag dat de positie van de warmtepompen wordt omschreven in de regels van het bestemmingsplan.

g) Maaiveld

Indiener vindt in het bestemmingsplan niets terug over het maaiveld. Hij ziet graag dat er gebouwd wordt vanaf het huidige maaiveld.

h) Bouwfase

Indiener vindt het wenselijk dat de inrit van het bouwterrein aan de ingang van het parkeerterrein van de supermarkt zal zijn. Ook wil hij graag dat de afwatering van het terrein aan de zijde van de supermarkt komt.

Beantwoording

De inhoud van deze zienswijze is vergelijkbaar met de zienswijze (nummer 1) die door de bewonersvereniging is ingediend. Daarom verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze. De volgende antwoorden zijn een aanvulling.

a) Parkeren

De burgemeester heeft voor het restaurant Indigo een exploitatievergunning verleend. In die vergunning staan voorwaarden over het stallen van fietsen. Deze dienen zoveel mogelijk aan de achterzijde te worden neergezet. De exploitant dient daarop toe te zien. De Singel is een openbare weg. Het is toegestaan om daar te laden en te lossen.

b) Bouwhoogte

Wij verwijzen naar ons antwoord onder 1c.

c) Afstand woningen

Wij hebben het bouwplan stedenbouwkundig beoordeeld. Als wij de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan vergelijken met die van de naoorlogse woonwijken in Schipluiden, dan vinden wij een afstand van zes meter voldoende. Het hanteren van een ruimere afstand gaat ten koste van het aantal woningen en de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan.

d) Bezonning en licht

Wij verwijzen naar ons antwoord onder 1c en 3a. De grenzen van de bouwvakken van het ontwerpbestemmingsplan wijken iets af van de bouwvlakken van de eerdere versie van het bouwplan. De gevolgen voor de resultaten van de bezonningstudie zijn daarom klein. Wij zullen de ontwikkelaar vragen om een nieuwe versie van de bezonningstudie te maken. Deze versie zullen wij toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.

e) Bomen en planten

Wij verwijzen naar ons antwoord onder 1d.

f) Geluid

Wij verwijzen naar ons antwoord onder 1de.

g) Maaiveld

Het ontwerpbestemmingsplan bevat twee artikelen in relatie tot het maaiveld. In artikel 2.1 en 2.3 staat dat de goothoogte en bouwhoogte gemeten worden vanaf "het peil". In artikel 1.23 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat een definitie van het begrip peil. Daaruit volgt dat het peil in beginsel wordt bepaald door de peilhoogte van een weg of verblijfsgebied.

[nota bene: dit hoeft niet het bestaande peil te zijn!]

h) Bouwfase

De ontsluiting en de afwatering van het bouwterrein wordt niet geregeld door het bestemmingsplan. Het is de gebruikelijke gang van zaken dat de gemeente zogenaamde civieltechnische randvoorwaarden opstelt. Deze werkwijze wordt ook voor het bouwplan Hof Keenenburg toegepast. De civieltechnische randvoorwaarden bevatten voorschriften over de voorbereiding van de bouw, de bouwplaats inrichting, het bouwverkeer, de afwatering en andere zaken die relevant zijn voor de uitvoering van de aanleg- en bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de resultaten van de bezonningstudie van de ontwikkelaar. Deze studie wordt geactualiseerd op basis van de bouwvlakken van het bestemmingsplan.

Indiener 5

Deze indiener is een van de bewoners van de Singel.

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze met nummer 4. Wij verwijzen daarom naar het antwoord en de conclusie onder 4.

Indiener 6

Deze indiener is de architect van het bouwplan om woningen te bouwen boven en naast de supermarkt. Hij dient de zienswijze in namens zijn opdrachtgever.

Inhoud

Indiener is positief dat het bestemmingsplan zijn opdrachtgever de mogelijkheid biedt om waarden toe te voegen aan het dorp Schipluiden. Hij constateert dat een aantal afspraken tussen zijn opdrachtgever en de gemeente nog niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hij vraagt om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- a) Het vergroten van het vlak van de aanduiding "wijzigingsgebied-1" ter plaatse van de supermarkt, zodat de percelen van de woningen Keenenburgweg 11 en 13 binnen dit vlak komen te liggen. Deze woningen maken deel uit van het voorgenomen bouwplan voor de supermarkt.
- b) Het vergroten van het aantal woningen en de maximale bouwhoogte in de regels van de wijzigingsbevoegdheid conform de afspraken die zijn opdrachtgever maakte met de gemeente.

Beantwoording

Wij maakten het ontwerpbestemmingsplan volgens de uitgangspunten van de startnotitie die op 25 juni 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. De afspraken tussen de opdrachtgever en de gemeente maken geen deel uit van de startnotitie en zijn daarom niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen de afspraken verwerken in het bestemmingsplan.

Het vlak van de aanduiding "wijzigingsgebied-1" wordt zo vergroot dat ook de percelen van de woningen aan de Keenenburgweg 11 en 13 binnen dit vlak vallen.

Het aantal woningen zullen wij verder niet nader noemen; e.e.a. volgt uit de regels die in de wijzigingsbevoegdheid bij het bestemmingsplan zijn opgenomen en het kader vormen. Hierdoor wordt de massa en het volume bepaald waarbinnen het plan gerealiseerd kan worden.

Wij passen de regel in de wijzigingsbevoegdheid over de goot- en bouwhoogte aan, zo dat incidenteel een maximale goothoogte aan de oostzijde (de zijde aan de parkeerplaats achter de Albert Heijn aan de Kasteellaan) van 10,5 meter en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter mogelijk wordt, mits stedenbouwkundig verantwoord. De goot- en bouwhoogte aan de westzijde van de Keenenburgweg blijft respectievelijk 7,5 meter en 10,5 meter vanwege het historische karakter van dit deel van de Keenenburgweg en de lage goothoogte van andere gebouwen langs dit deel van de Keenenburgweg.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze passen wij de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aan.

Indiener 7

Deze indiener adviseert de ontwikkelaar van het bouwplan Hof Keenenburg. Hij dient deze zienswijze in namens zijn opdrachtgever.

Inhoud

Indiener is positief over het ontwerpbestemmingsplan en de totstandkoming ervan. Naar aanleiding van het vooroverleg met de commissie welstand over het bouwplan Hof Keenenburg constateerde de architect dat het nodig is om enkele kleine aanpassingen te doen aan de toelichting en het beeldkwaliteitsplan. Indiener verzoekt om medewerking aan die aanpassingen.

Beeldkwaliteitsplan

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen die de architect voorstelt zijn het vervangen van het begrip "hofjeswoningen" naar "woningen" en het vervangen van enkele referentiebeelden over de buitenruimte bij deze woningen door beelden van de landschapsarchitect die bij het bouwplan betrokken is.

Verder stelt hij de eis over het kleurgebruik van de gevels die grenzen aan het kasteelterrein ter discussie. Hij vraagt om een nadere onderbouwing. Daarnaast stelt de architect enkele taalkundige wijzigingen voor.

Regels artikel Wonen

De architect stelt dat de verwijzing in de regels naar het beeldkwaliteitsplan ertoe leidt dat een afwijking van het beeldkwaliteitsplan ook een afwijking van het bestemmingsplan is. Ook constateert hij dat de regels van de bestemming Wonen niet zijn afgestemd op het bouwplan Hof Keenenburg.

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van de reactie van de architect van het bouwplan Hof Keenenburg.

Beeldkwaliteitsplan

Wij zullen het begrip "hofjeswoningen" vervangen door de omschrijving "woningen Hof Keenenburg". Het begrip woningen is te algemeen voor beeldkwaliteitseisen die betrekking hebben op een specifiek woningbouwplan. Ook zullen wij enkele referentiebeelden van de openbare ruimte vervangen door beelden van de landschapsarchitect die betrokken is bij het bouwplan Hof Keenenburg. Daarnaast zullen wij de tekst taalkundig aanpassen volgens de reactie van de architect.

Overigens gebruiken wij het begrip hofjeswoningen ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen ook in die teksten het begrip vervangen.

De welstandseis voor het kleurgebruik van de gevels die grenzen aan het kasteelterrein passen wij niet aan. Deze eis is gebaseerd op de randvoorwaarde uit de Structuurvisie Centrumplan Schipluiden dat de gevels passend moeten zijn bij het historische karakter van het kasteelterrein. En het advies van de welstandsgedelegeerde over het kleurgebruik van het bouwplan Hof van Keenenburg.

Regels bestemming Wonen

De conclusie van de architect over afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan is juist. Een dergelijke afwijking is ook een afwijking van het bestemmingsplan. Om die reden voegen wij een binnenplanse afwijkmogelijkheid toe om af te wijken van een of meerdere eisen van het beeldkwaliteitsplan.

De regels van de bestemming Wonen zijn ontleend aan de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan "Kern Schipluiden". Vanuit het oogpunt van gelijkkluidende bestemmingsregels kozen wij ervoor om geen aparte bestemming Wonen te introduceren. Waar nodig vullen wij deze standaardregels aan met regels die erop zijn gericht om het bouwplan Hof Keenenburg positief te bestemmen. [check noodzaak aanvullende regels]

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze passen wij de toelichting, de regels aan. Inclusief het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels.

Indiener 8

Deze indiener is de adviseur van een van de bewoners van de Singel. Hij diende deze zienswijze in namens zijn opdrachtgever.

Deze zienswijze hebben wij na het aflopen van de termijn ontvangen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.