

Bestemmingsplan Parkwijk, Langerak

Conceptvaststellingsrapport zienswijzen 2011
bijlage bij de context van het vaststellingsbesluit



Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
Juridische zaken, oktober 2012

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

1. Terinzagelegging 2011

Het ontwerpbestemmingsplan Parkwijk, Langerak heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 september 2011 tot en met 9 november 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzageligging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Ontvangst
1	Reclamant 1	Zandweg	3454 JW	De Meern	3 oktober 2011
2	Reclamant 2	Verlengde Houtrakgracht	3544 EC	Utrecht	12 oktober 2011
3	Reclamant 3	Stobberakplantsoen	3544 TE	Utrecht	14 oktober 2011
4	Reclamant 4	Akkrumerraklaan	3544 TR	Utrecht	25 oktober 2011
5	Reclamant 5	Melissekade	3544 CV	Utrecht	17 oktober 2011
6	Reclamant 6	Stobberakplantsoen	3544 TE	Utrecht	20 oktober 2011
7	Reclamant 7	Akkrumerraklaan	3544 TR	Utrecht	31 oktober 2011
8	Reclamant 8	Zandweg		Utrecht	25 oktober 2011
9	Reclamant 9	Zandweg	3544 AA	Utrecht	1 november 2011
10	Reclamant 10	Schoenlappervlinder	3544 DN	Utrecht	8 november 2011
11	Reclamant 11	Zandweg	3454 JW	De Meern	7 november 2011
12	Reclamant 12	Gouderaklaan	3544 RL	Utrecht	8 november 2011
13	Reclamant 13	Stobberakplantsoen	3544 TD	Utrecht	8 november 2011
14	Reclamant 14	Gouderaklaan	3544 RL	Utrecht	8 november 2011
15	Reclamant 15	Gouderaklaan	3544 RL	Utrecht	8 november 2011
16	Reclamant 16	Pijlstaartvlinder	3544 DJ	Utrecht	8 november 2011
17	Reclamant 17	Groenedijk	3544 AB	Utrecht	9 november 2011

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van alle reclamanten zijn binnen de termijn van ter inzage legging aan de gemeenteraad verzonden en zullen daarom worden betrokken bij het besluit van de gemeenteraad omtrent het bestemmingsplan, tenzij de inhoud van een zienswijze zich daartegen verzet.

3. Zienswijzen

In dit rapport zijn de zienswijzen samengevat en direct aansluitend voorzien van een gemeentelijke reactie. Per reclamant wordt aan de hand van de reacties geconcludeerd of de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

4. Ambtelijke wijzigingen

Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd worden. Deze zijn uitgewerkt in hoofdstuk II B.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

Indeling zienswijzenrapportage zienswijzen 2011

I	Samenvatting van de ingediende zienswijzen.....	5
2.1.	Reclamant 1.....	5
2.2.	Reclamant 2.....	7
2.3.	Reclamant 3.....	8
2.4.	Reclamant 4.....	10
2.5.	Reclamant 5.....	11
2.6.	Reclamant 6.....	13
2.7.	Reclamant 7.....	14
2.8.	Reclamant 8.....	17
2.9.	Reclamant 9.....	18
2.10.	Reclamant 10.....	19
2.11.	Reclamant 11.....	21
2.12.	Reclamant 12.....	24
2.13.	Reclamant 13.....	26
2.14.	Reclamant 14.....	27
2.15.	Reclamant 15.....	28
2.16.	Reclamant 16.....	29
2.17.	Reclamant 17.....	31
II	Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan.....	32
A.	Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.....	32
1.	Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.....	32
2.	Wijzigingen in de regels.....	33
3.	Wijzigingen op de verbeelding(en).....	34
4.	Wijzigingen in de bijlagen op de toelichting of regels.....	35
B.	Ambtshalve wijzigingen (toelichting, regels en verbeelding).....	36
III	Conclusie.....	40

I Samenvatting van de ingediende zienswijzen in 2011

2.1. Reclamant 1

Reclamant geeft aan dat het huidige gebruik van het perceel niet langer agrarisch is. Het perceel en de gebouwen zijn na vererving door middel van vrijstellingen en bouwvergunningen deels al anders ingevuld, te weten:

1. zelfstandige particuliere woning, vergunning verleend;
2. zelfstandig bijgebouw t.b.v. opslag, vergunning verleend. Tevens loopt hiervoor een aanvraag voor een carport;
3. dierenverblijf, vergunning verleend;
4. bijgebouw in behandeling voor een zelfstandig kantoor t.b.v. verhuur. Hierover loopt een procedure bij het Europeesche Hof.

Verzocht wordt om het perceel te bestemmen ten behoeve van wonen en werken.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen -1 gekregen. Ter plaatse is de functie wonen toegestaan, waarbij het aantal woningen per perceel gelijk dient te blijven. Tevens is de functie bed & breakfast toegestaan.

Het perceel aan de Zandweg maakt onderdeel uit van het lint aan de Zandweg. Het lint is een karakteristiek overblijfsel uit de periode waarin het gebied nog werd gebruikt voor agrarische en tuinbouwdoeleinden. De bebouwing in het lint wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en diversiteit in omvang, hoogte en architectuur. Tevens zijn het groene beeld en de openheid beeldbepalend. Deze karakteristieken zijn waardevol en moeten zoveel mogelijk behouden blijven. De regels in de bestemmingsplannen voor dit deel van Leidsche Rijn zijn hier op gericht.

Op het perceel van reclamant is een woning aanwezig en een aantal bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen). In 1999 is een vergunning verleend voor opslag van standbouwgoederen in een van de bijbehorende bouwwerken. Een verzoek voor de bouw van een overkapping voor een bedrijfsvoertuig en een in- en uitlaadplaats voor standbouwgoederen is in september 2011 geweigerd. Dit besluit is in maart 2012 door het college van burgemeesters gehandhaafd naar aanleiding van een bezwaarprocedure. Er is geen aanleiding om in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan een andere standpunt in te nemen. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan Parkwijk Langerak aangegeven, is de woonfunctie de hoofdfunctie in het gebied, het lint daaronder begrepen.

Ten aanzien van de door reclamant genoemde kantoorfunctie wordt opgemerkt dat op 7 oktober 2009 is door de Raad van State uitspraak gedaan (200900357/1/H1) inzake de weigering van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht om vrijstelling te verlenen voor het vestigen van een zelfstandige kantoorruimte in een schuur op het perceel, en de opgelegde last onder dwangsom om het gebruik van die schuur als kantoor te beëindigen en beëindigd te houden. Het hoger beroep is door de Raad van State ongegrond verklaard. Reclamant heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State het gebruik van het pand als kantoor beëindigd.

Nu de Raad van State heeft bevestigd dat het besluit van het college van burgemeester en wethouders correct was, ligt hiermee vast dat de weigering van een zelfstandig kantoor op juiste gronden is geweest en een zelfstandig kantoor dus niet is toegestaan op het perceel. In de huidige bestemming van het perceel is een zelfstandig kantoor daarom niet toegelaten. Er is geen aanleiding om op in het bestemmingsplan een ander standpunt in te nemen.

Daarentegen zijn de bestaande bedrijfsmatige activiteiten in het lint aan de Zandweg ten onrechte niet positief bestemd. Dit zal worden gerepareerd in de regels van het bestemmingsplan door artikel 16 aan te passen. Aan de bepalingen voor de lintbebouwing zal worden toegevoegd dat bestaande bedrijfsactiviteiten ook zijn toegestaan.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

Toegelaten zijn bedrijven in de categorie A en B1 uit de Lijst van Bedrijven-functiemenging, die als bijlage bij de regels is gevoegd. De vergunde activiteiten op het perceel van reclamant kunnen worden aangemerkt als activiteiten in de categorie B1. Met de aanpassing van het bestemmingsplan kunnen de reeds vergunde bedrijfsactiviteiten worden voortgezet en worden ook andere bedrijfsfuncties – die zich goed verhouden met een gemengde woonomgeving - binnen de vergunde omvang voor bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.

De regels van het bestemmingsplan kennen ook een regeling voor bijbehorende bouwwerken. De omvang van deze bebouwing is afhankelijk van de grootte van het perceel. In de huidige situatie is op het perceel van reclamant reeds circa 240 m² aan- en bijgebouwen aanwezig. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen niet verder mogen worden vergroot. Het verder vergroten van de omvang van de bijbehorende bouwwerken is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, gelet op bovengenoemde karakteristieke waarden van het gebied. Het door reclamant genoemde dierenverblijf betreft een kippenhok. Deze bebouwing maakt onderdeel uit van het genoemde aantal m² aan (bestaande) bijbehorende bouwwerken en is daarmee positief bestemd in dit bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 16 (hernummerd naar 18) zal worden toegevoegd dat tevens bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B1 zijn toegelaten voor zover deze op het perceel aanwezig zijn.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.2. Reclamant 2

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er in het bestemmingsplan geen locatie is bestemd voor een algemeen wijkcentrum voor sociale en culturele dag- en avondactiviteiten voor alle bewoners van de betreffende wijken.

Reactie:

De mening van reclamant wordt door de gemeente niet onderschreven. De sociale en culturele activiteiten voor bewoners kunnen plaatsvinden in het vrijetijdscentrum van Voorzieningencluster Voorn (zie paragraaf 3.3.4 van de toelichting onder het kopje 'Maatschappelijke voorzieningen'). Daarnaast bevat het bestemmingsplan ook op andere locaties een bestemming ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Hier zijn ook dergelijke activiteiten planologisch mogelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.3. Reclamant 3

Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte voor zijn woning, alsook van huisnummer 42, abusievelijk op 2 meter staat. Dit moet waarschijnlijk 6 meter zijn, gelijk aan de andere woningen. Tevens is er een opbouw mogelijk van 3 meter hoog, dus wellicht moet de bouwhoogte worden bijgesteld naar 9 meter.

Reactie

Het perceel van reclamant aan het Stobberakplantsoen heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-2 gekregen. Er is een maximale bouwhoogte van 2 meter opgenomen. Uit na-inventarisatie is gebleken dat dit onjuist is. De woning bestaat uit twee bouwlagen en heeft daarmee een bouwhoogte van 6 meter. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Hetzelfde geldt voor de naastgelegen woning. Van een opbouw op de woning is in de huidige situatie geen sprake. Wel bevat het nu geldende uitwerkingsplan een mogelijkheid voor het realiseren van een derde terugliggende bouwlaag (zie hieronder).

Voor het achterste deel van de woning staat een bouwhoogte van 3 meter vermeld, echter de werkelijke bouwhoogte is hoger. Voorgesteld wordt een bouwhoogte van 3.60 m of bij voorkeur een bouwhoogte van 6 meter voor het hele bouwvlak.

Reactie

De aanbouw aan de woning heeft in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 3 meter gekregen. Uit na-inventarisatie is gebleken dat de aanbouw in hoogte oploopt tot bijna 4 meter. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 4 meter.

In de regel voor de bestemming 'Wonen-2' is een aanduiding opgenomen voor 'specifieke aanduiding opbouw'. In het oude bestemmingsplan was de aanduiding '2+' vermeld, twee verdiepingen plus een opbouw. Nu is dit niet vermeld. Verzocht wordt om de mogelijkheid voor een dakopbouw te behouden. De aanduiding staat op geen van de 2-laagse van de woningen in de buurt. Het is logisch dat woningen die al drie lagen hebben, geen dakopbouw mogen plaatsen.

Reactie

De aanduiding voor een extra bouwlaag is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen voor de woning van reclamant (en vergelijkbare type woningen) aan het Stobberakplantsoen. Terecht wordt gesteld dat het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2 wel de mogelijkheid kent voor een opbouw. Dit zal in het bestemmingsplan worden gecorrigeerd door het opnemen van een aanduiding voor een dakopbouw, onder de voorwaarde dat deze opbouw terug moet liggen ten opzichte van de onderliggende bouwlaag.

Bij het digitaal aanklikken van het perceel vermeld het infoschermpje dat er op het perceel (feitelijk op het gehele plangebied) een dubbelbestemming archeologie/waarde rust. Dit is niet in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Het is onduidelijk waarom het plangebied deze bestemming zou moeten hebben.

Reactie

Het is juist dat het gebied, waar ook het Stobberakplantsoen deel van uit maakt, tevens is voorzien van een bestemming 'Waarde-Archeologie'. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient op grond van de Monumentenwet aandacht te worden besteed aan het aspect archeologie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke verordening op de archeologische monumentenzorg. Hierin is een vergunningstelsel opgenomen waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. Onderdeel van de verordening is een overzichtskaart van de gemeente waarop de te beschermen gebieden staan aangegeven. Het gebied rondom het Stobberakplantsoen is op de waardenkaart van de genoemde Verordening aangemerkt als gebied met archeologische waarde, waarbij voor verstorende ingrepen met een oppervlakte van 1.000m² of meer een vergunning nodig is.

In de nu geldende planologische regeling heeft het gebied de dubbelbestemming 'Terrein van bijzondere oudheidkundige waarde' en daarmee een vergelijkbare bescherming. Deze aanduiding is niet zichtbaar opgenomen in het geldende uitwerkingsplan Langerak 2, maar dit uitwerkingsplan dient in samenhang met het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 te worden gelezen. Hier is de genoemde waarde aangegeven.

Conclusie:

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw aan het Stobberakplantsoen 42 en 44 wordt aangepast naar 6 meter. In artikel 17.2.1. (hernummerd naar 19) van de regels wordt een regeling voor een dakopbouw toegevoegd. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk krijgt op de verbeelding een maximale hoogte van 4 meter.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.4. Reclamant 4

Reclamant geeft aan dat er een wijziging is opgetreden in de bestemming van een gedeelte van het groen aan de overzijde van de woning. Tot voor kort was dit deel groen gearceerd, nu is het grijs bestemming Verkeer. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze wijziging.

Reactie

Aan de overzijde van de woning is een groenzone gelegen, rondom de woningen aan het Stobberakplantsoen. Een deel van deze zone is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Verkeer- verblijfsgebied. Uit na-inventarisatie is gebleken dat deze strook ten onrechte de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied heeft gekregen. Dit zal op de verbeelding worden aangepast waarbij het gebied de bestemming Groen zal krijgen. Dit conform het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding krijgt de groenstrook aan de westzijde van de woningen aan het Stobberakplantsoen de bestemming Groen.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.5. Reclamant 5

Reclamant is eigenaar van een koopappartement en parkeerplaats op het terrein van het complex Parkrand en tevens eigenaar van enkele woningen aan de Mierikswortelstraat. Het parkeerterrein is afgesloten en geen openbaar terrein. Reclamant is lid van een tweetal Vereniging van Eigenaars (VVE), te weten VvE appartementen en VvE Parkeerterrein. Reclamant heeft een schematische vergelijking gemaakt tussen het voorliggende bestemmingsplan en het concept uitwerkingsplan 2001.

Op persoonlijke titel stelt reclamant enkele vragen:

1. Er wordt gesteld dat het stratenpatroon de vastgestelde maximum snelheid van 30 km/u afdwingt en dat verkeersdrempels minder gewenst zijn. In de gehele directe omgeving van de woning bestaat de wegstructuur uit obstakelvrije rechte wegen met een groot aantal verkeersdrempels. De werkelijke snelheid is hoger dan 30 km/u. Reclamant is verheugd te lezen dat op basis van het gestelde in het bestemmingsplan de weginfrastructuur anders vormgegeven wordt. Of wordt hij daarin teleurgesteld?

Reactie

De straten in de wijk hebben de bestemming Verkeer-verblijfsgebied, met uitzondering van de hoofdontsluitingswegen. De bestemming Verkeer-verblijfsgebied maakt verschillende inrichtingen van de weg mogelijk. Het bestemmingsplan schrijft geen inrichting voor. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om de inrichting van de weg te wijzigen. Er zijn bij de gemeente geen meldingen bekend over een te hoge snelheid van het autoverkeer op de Melissakade.

Voor de Melissakade geldt dat deze voldoet aan de landelijke en gemeentelijke richtlijnen voor de inrichting van 30km/u straten. In de landelijke ontwerprichtlijnen voor 30km/u straten is opgenomen dat lange rechte wegen moeten worden voorkomen. Als er wel sprake is van lange rechte wegen kunnen deze worden voorzien van snelheidsremmers. Deze dienen dan tussen de 60 à 80 meter van elkaar te liggen. Hiervan is sprake op de Melissakade.

2. Welke indeling geldt er voor de Melissekade, Bonenkruidstraat, Mierikswortelstraat en de Winterkersstraat als het gaat om een onderverdeling naar de bestemming verkeersdoeleinden (V) en Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied (V-VB)?

Reactie

In het bestemmingsplan, is conform andere bestemmingsplannen van de gemeente, een onderscheid gemaakt tussen wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en wegen met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. De eerste categorie heeft de bestemming 'Verkeer', de tweede categorie de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Voor de door reclamant genoemde straten geldt dat deze allen een bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' hebben gekregen in het bestemmingsplan.

3. Er is sprake van een GD-1, GD-2 en GD-3 bestemming, de kaarten geven een minder heldere indeling. Mag aangenomen worden dat de tekeningen fout zijn en eenzelfde indeling moet worden gehanteerd? Welke geldt voor appartementencomplex Parkrand?

Reactie

Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd-1, Gemengd-2 en Gemengd-3 kent. Deze bestemmingen komen alle drie ook voor op de verbeelding. Van een fout is geen sprake. Het onderscheid tussen de drie verschillende gemengde bestemmingen zit in het soort functies dat in een gebied of gebouw toelaatbaar zijn.

Voor het appartementencomplex aan de parkrand geldt dat deze de bestemming Gemengd-2 heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud van deze bestemming wordt korthedshalve verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

4. Welke regelgeving is bepalend als het nieuwe bestemmingsplan strijdig is met de eerder genoemde voorschriften? Bijvoorbeeld indien de gestelde uitbreiding van de functie wonen in werken niet van toepassing is op de hoger gelegen appartementen, of geldt dit alleen voor de appartementen op de begane grond?

Reactie

In de bestemming Gemengd-2 zijn in het ontwerpbestemmingsplan verschillende functies toegelaten. Zowel op de begane grond als op de verdiepingen zijn zowel woningen als commerciële

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

functies toegestaan. Omdat de bestaande situatie maatgevend is voor de bestemming zal artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan worden aangepast waarbij de commerciële (niet woonfuncties) functies uitsluitend op de begane grondbouwlaag zijn toegestaan.

5. Is het mogelijk en toegestaan om als VvE Appartementen de huisreglementen zodanig te herzien dat bijvoorbeeld werkfuncties uitgesloten worden in (delen van) het appartementencomplex en daarmee strijdig wordt met het bestemmingsplan?

Reactie

Het bestemmingsplan bevat alleen de juridisch- planologische mogelijkheden van een perceel. Het staat de eigenaar van een pand vrij om met de gebruikers andere afspraken te maken of overeen te komen, mits deze passen binnen de regels van het bestemmingsplan.

6. Er is bepaald dat het parkeerterrein een functiewijziging krijgt van Verkeer en Verblijf naar woondoeleinden-2, wat is hiervan de noodzaak? Welke regelgeving is bepalend als het nieuwe bestemmingsplan tegenstrijdig is met de eerdere voorschriften? De akte van splitsing in appartementsrechten bepaalt dat het parkeerterrein alleen toegankelijk is voor motorvoertuigen, het huisreglement scherpt dit nog verder aan. In hoeverre blijven deze notarieel vastgelegde voorschriften in stand als het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld wordt?

Reactie

Het parkeerterrein achter de appartementen heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen -2 gekregen. Uit na-inventarisatie is gebleken dat dit onbebouwd erf niet behoort bij de woningen maar bij de appartementen met de bestemming Gemengd – 2. Het gaat daarbij niet om openbare parkeerplaatsen. Om die reden heeft het binnenterrein geen bestemming Verkeer-verblijfsdoeleinden gekregen, maar een bestemming die behoort bij het appartementencomplex, Gemengd -2. Geconstateerd is dat de bestemmingsgrens niet overal volledig aansluit bij de kadastrale grenzen en het op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte mogelijk is om bijbehorende bouwwerken op het binnenterrein te bouwen. Om die reden wordt artikel 6.1 aangepast en artikel 6.2.2 geschrapt. Bij het appartementencomplex zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan, met uitzondering van de bestaande overkappingen.

7. Het huisreglement bepaalt dat er geen bouwwerken mogen worden geplaatst op het parkeerterrein. In hoeverre blijven deze voorschriften in stand indien het bestemmingplan ongewijzigd wordt vastgesteld en door de functietoekenning het terrein tot 100% bebouwd mag worden?

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 6. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

8. In hoeverre is de gemeente aansprakelijk van hieruit voortvloeiende gevolgschade?

Reactie

Gelet op het bovenstaande is naar de mening van de gemeente geen sprake van schade.

9. Is het mogelijk en toegestaan om als VvE de huisreglementen zodanig te herzien dat functies en/of bepalingen uit het bestemmingsplan uitgesloten worden op (delen van) het parkeerterrein en daarmee strijdig wordt met het bestemmingsplan?

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder 5 en 6.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 6.1 wordt bij sub a, b, c, d en f toegevoegd 'uitsluitend op de begane grondbouwlaag'.

Artikel 6.2.2. zal worden verwijderd. Artikel 6.2.1 sub a wordt aangepast zodat een uitzondering wordt gemaakt voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor bestaande gebouwen. Op de verbeelding zullen de bij de appartementen behorende binnenterreinen de bestemming Gemengd (erf) krijgen. De kadastrale grenzen zijn hierbij leidend.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.6. Reclamant 6

De zienswijze van deze reclamant is inhoudelijk identiek aan die van reclamant 3, alleen dan geschreven vanuit huisnummer 42. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting bij reclamant 3.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw aan het Stobberakplantsoen 42 en 44 wordt aangepast naar 6 meter. In artikel 17.2.1.(hernummerd naar 19) van de regels wordt een regeling voor een dakopbouw toegevoegd. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk krijgt op de verbeelding een maximale hoogte van 4 meter

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.7. Reclamant 7

In het vigerende bestemmingsplan is voor een aantal woningen, onder meer aan de Birstumerraklaan, bepaald dat er parkeergelegenheid op eigen terrein behouden moet blijven. In het ontwerpbestemmingsplan is dit losgelaten. Daardoor kan ook niet meer worden voldaan aan de parkeernorm. Verzocht wordt om de verplichting weer op te nemen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is een dergelijke regeling inderdaad niet opgenomen. Terecht is geconstateerd dat in het nu geldende uitwerkingsplan een verplichting voor het instandhouden van parkeerplaatsen is opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerplaatsen worden gebruikt als tuin en daarmee de parkeerdruk in het openbaar gebied hoger wordt. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door een specifieke aanduiding op te nemen bij dit woningtype. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

De maximale hoogte van de aanbouw van de woning van het type 'Firenze', gelegen aan de Birstumerraklaan, Akkrumerraklaan en Stobberakplantsoen, is 3 meter. Dit is niet in overeenstemming met de vergunde situatie. De goothoogte is hier namelijk 3 meter met een oplopend schuin dak.

Reactie

De woningen van dit type hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Deze bestemming geeft ook regels voor de bijbehorende bouwwerken. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bij dit woningtype heeft in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 3 meter gekregen. Bij na-inventarisatie is gebleken dat het bouwwerk inderdaad hoger is. Zoals ook in de reactie bij reclamant 3 is aangegeven zal de maximale bouwhoogte hier worden verhoogd naar 4 meter.

Aan de westzijde van het Stobberakplantsoen wordt de groenbestemming op twee plaatsen vervangen door de bestemming Verkeer. Er kunnen dus parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat is een flinke aantasting van de stedenbouwkundige planopzet en belemmert het uitzicht. De aanpassing is niet onderbouwd in de toelichting. Bovendien brengt dit een planschaderisico met zich mee.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan hebben delen van de zone ten westen van het Stobberakplantsoen inderdaad ten onrechte een bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' gekregen. Bij na-inventarisatie is gebleken dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de groenzone. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, door de bestemming 'Groen' op te nemen. Dit is conform het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2.

Aan de zuidzijde van het Stobberakplantsoen heeft een stuk openbaar groen de bestemming tuin gekregen. Dit is een flinke aantasting van het stedenbouwkundig beeld. De aanpassing is niet onderbouwd in de toelichting.

Reactie

De constatering van reclamant is juist, een deel van het openbaar gebied heeft ten onrechte de bestemming Tuin gekregen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast door het zuidelijk deel dat niet bij de bestaande tuin behoort de bestemming 'Groen' te geven. Dit is conform het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2.

In het vigerende bestemmingsplan wordt de bestemming voortuin toegepast, in het ontwerpbestemmingsplan wordt dit niet overgenomen. Met het loslaten van deze bestemmingssystematiek wordt het mogelijk om bijvoorbeeld vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn aan-, uit- en bijgebouwen te bouwen. Dit is een flinke aantasting van het stedenbouwkundig concept. De aanpassing is niet onderbouwd in de toelichting.

Reactie

De voorzijde van de woningen in het plan aan het Stobberakplantsoen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Hierdoor is bebouwing op 1 meter achter de voorgevel van de woningen toegestaan. In bepaalde gevallen kan dit – door een sterke verspringing van de woningen - leiden tot een inbreuk op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door aan te sluiten bij de regeling zoals opgenomen in het nu geldende uitwerkingsplan voor het gebied. Dit kan door aan de voorzijde van de woningen een tuinbestemming op te nemen. Opgemerkt wordt nog wel dat dit niet

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

het bouwen van bouwwerken die op grond van landelijke regelgeving vergunningvrij is, onmogelijk maakt.

Op de verbeelding wordt ten zuiden van de Birstumerraklaan 6 nieuwbouw van 2 burgerwoningen mogelijk gemaakt. Op deze locatie ligt nu een braakliggend terrein. Deze ontwikkeling is niet geregeld in het vigerende bestemmingsplan Vleuten-De Meern Landelijk gebied. Bij de balie was onbekend of voor deze ontwikkeling een afzonderlijke ruimtelijke procedure is gevolgd. Uit de toelichting blijkt dit ook niet. Wanneer er geen afzonderlijke procedure is gevolgd zal deze ontwikkeling alsnog goed ruimtelijk onderbouwd moeten worden. Reclamant stelt zich met name vragen voor wat betreft parkeren, planschaderisico, schaduwstudie, bodemkwaliteit, ontsluiting woningen, stedenbouwkundige opzet, etc. Reclamant lijkt het een goed idee dat de locatie bebouwd wordt, maar vraagt zich af of twee woningen de beste invulling hiervoor is.

Reactie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, die gericht zijn op de stedenbouwkundige afronding van het gebied, opgesomd. De bouw van woningen achter de Birstumerraklaan 6 wordt hier ten onrechte niet genoemd. De bouw van twee woningen op deze plaats heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het stedenbouwkundig plan van de wijk, echter van concreet zicht op de bouw van de twee-onder-éénkapwoning is op dit moment geen sprake. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door de woningen niet langer met een bouwtitel in het bestemmingsplan op te nemen en de bouwlocatie van de verbeelding te verwijderen. Het perceel zal de bestemming Groen krijgen. Indien te zijner tijd sprake is van een concreet bouwplan zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

In de wijk zijn vele woningen voorzien van een plat dak. Het lijkt reclamant wenselijk om, ook gezien de welstandsnota voor dit gebied, om het toepassen van platte daken middels het bestemmingsplan te regelen. Voor de aanwezige bebouwing is dit geregeld, echter er zijn ook nog een aantal locaties waarvoor het bestemmingsplan nieuwbouw toelaat, bijvoorbeeld Akkrumerraklaan 70/72.

Reactie

Het perceel waar reclamant naar verwijst betreft de achterzijde van het perceel aan de Zandweg. Hier is reeds in het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2 een bouwmogelijkheid opgenomen, die met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt herhaald. Met de bebouwing van dit perceel wordt het bestaande rijtje woningen afgemaakt. Voor het vastleggen van de exacte wijze van afdekking van de bebouwing wordt – gelet op de reeds aanwezige bebouwing – geen aanleiding gezien. Een concreet bouwplan zal ter beoordeling aan de Commissie Welstand en Monumenten worden voorgelegd en beoordeeld, waar bij de toetsing de bebouwing in de directe omgeving zal worden betrokken.

In de toelichting is voor de ontwikkellocatie Groenedijk/Langerakbaan slechts een korte alinea opgenomen. Hier is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de regels wordt de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet vermeld, terwijl dit wel in de toelichting staat. Voor de woonwagens is onduidelijk wat de begrenzing is voor de woonwagens en de bijgebouwen. Ook wordt parkeren niet goed geregeld. De ruimtelijke onderbouwing en een planschaderisico analyse ontbreekt.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is de ontwikkeling achter de Groenedijk genoemd (hoofdstuk 4.2). Vervolgens is in hoofdstuk 5 (Onderzoek en randvoorwaarden) voor elk relevant uitvoeringsaspect een alinea over deze ontwikkeling opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze zal de beschrijving van het initiatief in paragraaf 4.2.2 van de toelichting worden uitgebreid. Ook zal in de regels (artikel 18) worden toegevoegd dat er tenminste sprake dient te zijn van twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is verzekerd, waarbij eventuele planschade is betrokken. Naar de mening van de gemeente is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De locatie voor de woonwagenstandplaatsen heeft de bestemming Wonen-3 en een nadere aanduiding 'woonwagenstandplaats'. In artikel 17 en op de verbeelding is bepaald dat ter plaatse maximaal 3 standplaatsen toelaatbaar zijn. Daarbij zijn ook maximale afmetingen aangegeven voor onder andere de goot- en bouwhoogte van een woonwagen en overige bepalingen opgenomen. In de regels ontbreekt echter een verwijzing naar het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Aan artikel 17.2.4 wordt daarom toegevoegd dat woonwagens uitsluitend zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Parkeerplaatsen zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan. Voor het parkeren is op het eigen terrein van deze locatie voldoende ruimte. Om aan de zienswijze tegemoet

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

te komen zal aan de regels worden toegevoegd dat per woonwagen in een parkeerplaats op eigen terrein dient te worden voorzien.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan hoofdstuk 4.2.2 wordt een passage toegevoegd waarin de ontwikkellocatie nader wordt omschreven. In artikel 17.1 (hernummerd naar 19) wordt opgenomen dat tenminste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn bij de op de verbeelding aangegeven woningen. Deze aanduiding zal worden opgenomen voor de woningen aan de Birstumerraklaan, Akkrumerraklaan en het Klifrakplantsoen. De maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bij het woningtype Firenze al worden aangepast naar 4 meter. De gronden aan de westzijde en gedeeltelijk aan de zuidzijde van het Stobberakplantsoen krijgen de bestemming Groen. De nieuwbouwlocatie achter de Birstumerraklaan zal van de verbeelding worden verwijderd en de bestemming Groen krijgen. In de toelichting zal de locatie wel worden benoemd als potentiële bouwlocatie. In artikel 17.2.4 zal worden toegevoegd dat woonwagens binnen het bouwvlak dienen te worden geplaatst. Tenslotte wordt aan artikel 18.2 (hernummerd naar 20) en artikel 17.2.4 toegevoegd dat op eigen terrein parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.8. Reclamant 8

Reclamant geeft aan dat hij in maart 2011 een indicatieaanvraag heeft ingediend voor een nieuw te bouwen woning. De enige opmerking over dit plan was dat een bijgebouw niet hoger mag zijn dan 6,5 meter. Inmiddels is in het ontwerp de nokhoogte teruggebracht naar 6,5 meter. Echter in het bestemmingsplan is een maat vermeld van maximaal 4,5 meter. Daarnaast wordt aangegeven dat onder artikel 16.2 een maatvoering staat van minimaal 4 meter van weg of groen. De maat die reclamant in het ontwerp heeft gebruikt is 3 meter.

Reactie

Het perceel van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-1 gekregen. Woningen (hoofdgebouw) mogen een maximale goothoogte hebben van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd naar 3 respectievelijk 6 meter, waarbij een afwijkingsregel is toegevoegd. De hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter waarbij een kap tot 4,5 meter is toegelaten. Met deze regeling wordt de bestaande situatie positief bestemd.

Reclamant heeft een indicatieaanvraag ingediend voor de bouw van een nieuwe woning. De gemeente heeft positief gereageerd op de principe aanvraag en een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Hierover is de aanvrager bij brief van 2 januari 2012 geïnformeerd. Gelet op de concrete randvoorwaarden die zijn afgegeven is het in principe mogelijk het initiatief ruimtelijk te vertalen in het bestemmingsplan, echter een complete ruimtelijke onderbouwing met daarin opgenomen nadere onderzoeken ontbreekt op dit moment zodat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet vaststaat. Indien uit de op te stellen ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief uitvoerbaar is, zal zo nodig medewerking worden verleend door het doorlopen van een aparte planologische procedure.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.9. Reclamant 9

Reclamant geeft aan dat achter de woning, die bestemd is als W-1, een grote bedrijfsruimte aanwezig is, waar hij zijn bedrijf voert. Naar de mening van reclamant zou daar een bedrijfsbestemming moeten gelden. Reclamant maakt zich zorgen dat zijn zonen het bedrijf niet zouden kunnen voortzetten als hij stopt, onder de huidige bestemming. Bijgesloten is de verleende vergunning voor het bedrijf.

Reactie

Het perceel van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-1. Uitsluitend aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn toegelaten. Uit na-inventarisatie is gebleken dat op het adres van reclamant sprake is van een camperbouwbedrijf.

Ten onrechte is in de bestemmingsregeling van de Zandweg niet het bestaande bedrijfsmatig gebruik vastgelegd terwijl dit wel de intentie is van het bestemmingsplan. Het karakter van de Zandweg is ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast door in artikel 16 lid 1 toe te voegen dat tevens bedrijvigheid is toegestaan op plaatsen waar, en voor zover dit aanwezig is. Bedrijven in de categorie A en B1 zijn toegelaten. Het betreft hier lichte vorm van bedrijvigheid die zich goed verdragen in een woonomgeving. Het camperbouwbedrijf van reclamant kan worden aangemerkt als een bedrijf uit de categorie C. Om die reden zal in de regels het bedrijf expliciet worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 16.1 (hernummerd naar 18) wordt een bepaling opgenomen die bestaande bedrijvigheid in het lint toelaat. Daarbij wordt toegevoegd dat er tevens een camperbouwbedrijf is toegestaan op het perceel van reclamant.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.10. Reclamant 10

Reclamanten geven aan dat, gezien de specifieke vorm van de kap van de woning, de regel onder artikel 17.2.1 sub f betekent dat er geen uitbouw mogelijk zal zijn op de zolderverdieping van de woning. In het verleden zijn dergelijke bouwaanvragen op vergelijkbare gronden afgewezen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat bij vele huizen in de wijk in de afgelopen jaren wel toestemming is verleend voor dakopbouwen, hiervoor is zelfs een specifieke uitzondering gemaakt in artikel 17.2.1 onder j. Bij navraag onder alle bewoners van De Tuinen, die dezelfde kapvorm hebben, blijkt dat meerdere bewoners de behoefte hebben om de zolderverdieping uit te breiden. Een uitbreiding aan de achterzijde van de zolderverdieping tast de beeldkwaliteit van de wijk niet aan, naar de mening van reclamant. Zeker niet wanneer daar architectonische randvoorwaarden aan verbonden worden.

Naast het feit dat de strenge regels de doorgroeimogelijkheden in de woning beperken, tast het tevens de aantrekkelijkheid van de woning voor nieuwe kopers aan.

Reclamanten verzoeken om ofwel de formulering van artikel 17.2.1 onder f soepeler te formuleren, ofwel een specifieke bouwaanduiding op te stellen.

Reclamanten hebben in aanvulling op de bovenstaande zienswijze en naar aanleiding van een gesprek met de gemeente over de afwijzing van de ingediende indicatieaanvraag omgevingsvergunning tevens onderstaande zienswijze naar voren gebracht.

Het bestemmingsplan bepaalt dat alle voortuinen van de woningen in Parkwijk zijn aangewezen als tuin. Daardoor is er geen enkele mogelijkheid om een uitbouw aan de voorzijde van de woning te bouwen. Daardoor worden de bewoners van Schoenlappervlinder 30, 32, 34 en 36 onevenredig benadeeld, omdat deze woningen een ten opzichte van alle andere voortuinen in Parkwijk een exceptioneel lange voortuin hebben (tot wel 14 meter diep). Zelfs bij een uitbouw van 2 of 3 meter diep blijft er een meer dan royale voortuin over. Het groene karakter blijft dan in stand, hoewel dit wel eenzijdig wordt bepaald. Er zijn bijvoorbeeld enkele hoeken waarbij de voortuinen enkel uit tegels bestaan. Reclamanten zijn van mening dat een uitbouw aan de voorzijde het groene karakter en de zichtlijnen niet aantast, en de specifieke woningen in een hoek liggen. Gevraagd wordt om de bestemming Tuin voor deze woningen te heroverwegen, bijvoorbeeld door een deel van de voortuin als tuin te bestemmen.

Reactie

De woning van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-2 gekregen. De maximale goothoogte van de woningen bedraagt 6 meter. Deze goothoogte mag uitsluitend worden overschreden door een bestaande afwijking. Het kapje op de bestaande woning is reeds een ondergeschikt bouwdeel op het twee-laagse hoofdvolume. De woningen aan de Schoenlappervlinder liggen in een recent gebouwde woonbuurt die volgens een stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen. De woningen bestaan uit twee-onder-één kapwoningen en korte rijtjes. De openheid tussen de bebouwing en de verspringende rooilijn zijn kenmerkend. Voor het betreffende rijtje woningen is de samenstelling met een middengedeelte met kap en bouwdeelen aan de voor- en achterzijde karakteristiek. Dit type woning komt veelvuldig voor in de buurt en is door de openheid tussen de bebouwing van verschillende zijden zichtbaar. Het maken van een dakopbouw past niet in de stedenbouwkundige opzet van het plan en de karakteristieke opzet en architectuur van de woningen, mede gelet op de zichtbaarheid door de openheid van de bebouwing.

In oktober 2011 is reeds een principe verzoek voor onder andere een opbouw door het college van burgemeester en wethouders afgewezen, met een gelijke motivering.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

In reactie op de aanvulling van reclamanten wordt het volgende opgemerkt. De percelen aan de Schoenlappervlinder hebben de bestemming Wonen-2. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bijbehorende bouwwerken tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat er gebouwen voor de voorgevel worden gerealiseerd. Overschrijding is uitsluitend toegestaan door ondergeschikte bouwdelen van gebouwen. Mede onder verwijzing naar het bovenstaande, wordt opgemerkt dat de langere tuinen bij een aantal woningen aan de Schoenlapperstraat behoren tot de karakteristiek van het planmatig opgezette deel van deze wijk. Het toestaan van bebouwing is een inbreuk op deze karakteristiek en daarom uit stedenbouwkundige redenen ongewenst. Een eerder principe verzoek voor het uitbouwen van de woning aan de voorzijde is in oktober 2011 afgewezen, met een gelijke motivering.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.11. Reclamant 11

Direct ten westen van het perceel van reclamant wordt het plan Slingeraklaan/Zandweg ontwikkeld. Op dit moment is het perceel van reclamant bestemd voor Agrarische Doeleinden en bestemmingsplan Landelijk Gebied, Vleuten de Meern (1974). Het perceel wordt nog steeds agrarisch gebruikt als tuinbouwbedrijf. Op 1 maart 2010 is voor het perceel tevens ontheffing verleend voor een aannemersbedrijf.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen-1.

Een aannemersbedrijf is niet toegestaan volgens de Lijst van bedrijven. Bijgebouwen zijn beperkt tot 50m².

Reclamant maakt bezwaar tegen het herbestemmen van het perceel van Agrarische Doeleinden naar Wonen-1, om de volgende redenen:

Reclamant heeft (bedrijfseconomische) belangen bij de huidige bestemming. Er blijkt niets van een belangenafweging;

Reactie

Het perceel van reclamant heeft in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Vleuten de Meern (gedateerd 1974) een agrarische bestemming. De gemeente heeft op het perceel geen agrarische functie kunnen waarnemen. Vestiging van een tuinbouwbedrijf of enig ander agrarisch bedrijf is gelet op de huidige ligging in de woonwijk Leidsche Rijn ook niet reëel te achten. Op het perceel van reclamant is een woonhuis aanwezig, en is in 2010- zoals reclamant terecht stelt - een vergunning voor een aannemersbedrijf afgegeven. Dit – en het vastgestelde beleid voor het gebied Leidsche Rijn - vormt dan ook de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van reclamant – gelet op het bovenstaande - de bestemming Wonen-1 gekregen. In de bestemmingsregeling is echter ten onrechte geen mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten opgenomen. De Zandweg is van oudsher een lint met gemengde functies (zie ook de beantwoording van zienswijze 1). Artikel 16.1 zal daarom worden aangepast, waarbij in de woonbestemming (Wonen-1) tevens bedrijfsactiviteiten worden toegelaten op die plaatsen waar bedrijven zijn gevestigd. Toegelaten worden bedrijven in de categorie A en B1. Deze bedrijven verhouden zich goed met de woonomgeving. Het aannemersbedrijf valt niet onder de genoemde lichte categorieën en zal daarom expliciet worden genoemd in artikel 16.1 van de regels. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven staat ook in het lint – als onderdeel van de woonwijk - de woonfunctie voorop. Door bestaande functies en bestaande afwijkende maten van bebouwing in de regels positief te bestemmen is geen sprake van het onder het overgangsrecht brengen van bestaande functies en bouwwerken.

Ten aanzien van de omvang van bijbehorende bouwwerken wordt opgemerkt dat de maximale omvang aan bijbehorende bouwwerken afhankelijk is van de omvang van het perceel. In artikel 16.2.2. is daarnaast een bepaling opgenomen die er in voorziet dat bestaande bijbehorende bouwwerken positief worden bestemd, indien sprake is van meer bijbehorende bouwwerken dan op grond van de algemene regeling is toegestaan. Van een maximum van 50m² aan bijbehorende bouwwerken is daarom niet per definitie sprake.

De bestemmingswijziging is niet (of onvoldoende) onderzocht. Dit geldt ook voor andere percelen (ontwikkeling achter Groenestraat 55). Er worden volledig nieuwe situaties gecreëerd, die moeten onderzocht worden. De onderzoeken moeten vervolgens ter inzage gelegd worden, dit is niet gebeurd. Zo heeft bijvoorbeeld het bodem- en geluidsonderzoek voor de locatie achter Groenedijk 55 niet ter inzage gelegen. Er is geen cumulatieve geluidsberekening uitgevoerd voor de geluidsbelasting vanaf bedrijventerrein Oudenrijn. Volstaan wordt met het noemen van de geluidszone terwijl de Crisis en Herstelwet uitgaat van een andere definitie industrieterrein.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

De gemeente moet sindsdien uitgaan van de cumulatieve belasting. Tenslotte gaat de gemeente uit van de Bevi inrichtingen in het gebied, maar onderbouwt niet hoe de inrichtingen buiten het plangebied (bv Basf) nieuwe ontwikkelingen in het plangebied beïnvloed, etc.

Reactie

Ten aanzien van nieuwe initiatieven in het plangebied wordt opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan hier bij wordt stilgestaan. In hoofdstuk 4.2 en 5 van de toelichting wordt het initiatief achter de Groenedijk beschreven en gemotiveerd. Dit is de enige ontwikkeling die in dit ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, waarbij wordt aangetekend dat de bouwbaarheid van een woning achter de Birstumerraklaan is geschrapt. Voor industrielawaai geldt dat de zonegrens van het bedrijventerrein Oudenrijn niet verder reikt dan de Rijksstraatweg, en om die reden voor het plangebied niet relevant is. Voor wegverkeerslawaaï geldt dat uit eerdere onderzoeken blijkt dat sprake is van een acceptabel geluidniveau op de nieuwe woningen. Voor bodem geldt dat in de toelichting van het bestemmingsplan de eerder uitgevoerde rapportage is genoemd. Bij een concrete omgevingsvergunning zal nader onderzoek worden verlangd. Op basis van eerder onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor de overige milieu aspecten van deze ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de zienswijze zal de beschrijving van nieuwe ontwikkelingen in het gebied wel worden aangepast.

Het bestemmingsplan is niet voldoende onderbouwd. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, maar voor een aantal locaties worden ontwikkelingen opgenomen. Er wordt niet onderbouwd waarom dat is. Aangegeven wordt bijvoorbeeld dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is, terwijl er wel geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd. Daarnaast is de beantwoording of er een m.e.r. beoordeling moet plaatsvinden onjuist en onvolledig;

Reactie

Niet wordt ingezien om welke reden de paragraaf over een mer(beoordelings)plicht onjuist zou zijn. Van nieuwe ontwikkelingen (dat wil zeggen ook niet eerder juridisch -planologisch geregeld) is – behoudens het genoemde initiatief achter de Groenedijk 55 geen sprake. Van een mer(beoordelings)plicht is op grond van het Besluit m.e.r. geen sprake. De milieuhygiënische aspecten van de locatie aan de Groenedijk zijn in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd.

De (economische) uitvoerbaarheid is onvoldoende onderzocht en onderbouwd. Het plan bevat geen of onvoldoende financiële onderbouwing. Dit is wel nodig, aangezien er een fors risico is op planschade, waar ook geen onderzoek naar gedaan is. Reclamant zal voor zowel de enkel- als de dubbelbestemming planschade verhalen. Voor directe planschade geldt geen drempel, dus ook geringe schades zullen moeten worden vergoed;

Reactie

Het bestemmingsplan Parkwijk Langerak is een bestemmingsplan uit de actualiseringopgave. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt (zie ook hierboven). In het verleden is in de nabijheid al het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 (deelgebied Langerak) vastgesteld. Hier heeft het omliggende gebied reeds een – overwegend - woonbestemming gekregen. Niet gesteld kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant tot gevolg heeft. Daarbij komt dat sinds de vaststelling van het Masterplan Leidsche Rijn – waar het plangebied deel van uitmaakt en waarin het lint aan de Zandweg is aangeduid als 'Kavels' en 'Woongebied' - een ontwikkeling naar stedelijk gebied voorzienbaar is. Het aspect voorzienbaarheid geldt zowel voor directe als indirecte planschade. Het risico op planschade is derhalve niet aanwezig en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

Meerdere percelen, waaronder die van reclamant, worden bestemd in afwijking van het feitelijk gebruik. Hiermee wordt het huidige gebruik en een deel van de bebouwing onder het overgangsrecht gebracht. Conform jurisprudentie moet worden aangetoond hoe de gemeente de bestemming binnen 10 jaar verwezenlijkt. Omdat alle activiteiten legaal plaatsvinden heeft de gemeente hier geen instrumenten voor.

Reactie

De gemeente deelt de mening van reclamant niet. Van het onder het overgangsrecht brengen van bestaande functies en bebouwing is geen sprake (zie ook hierboven).

De gemeente houdt geen rekening met de huidige situatie en ontwikkelingen aan de Slingeraklaan/Zandweg, waarvoor een bestemmingsplan in procedure is gebracht. Reclamant is het er niet mee eens dat in dit bestemmingsplan het gebied van de ontwikkeling eruit is gelaten. Op deze manier is er niet na te gaan hoe de toekomstige situatie zal zijn als beide beroepen zijn afgerond. Bovendien wordt reclamant gedwongen om 2 maal zienswijzen en 2 maal beroep in te stellen. Voorgesteld wordt om de plangrens te wijzigen zodat de percelen rond de locatie van de ontwikkeling wordt meegenomen in bestemmingsplan Zandweg/Slingeraklaan

Reactie

Ten aanzien van de plangrens en het niet meenemen van de ontwikkeling aan de Zandweg 69a wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet gelijk op heeft gelopen met het proces van het bestemmingsplan Parkwijk-Langerak. De ontwikkellocatie heeft zijn eigen planning en dynamiek. Daarom is het niet gewenst om een dergelijke grootschalige ontwikkeling mee te nemen in een bestemmingsplan dat is gericht op een beheerssituatie. Dat wil niet zeggen dat er inhoudelijk geen afstemming tussen beide plannen heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan voor de Slingeraklaan maakt nieuwbouw van woningen mogelijk. Het bestemmingsplan voor dit ontwikkelingsgebied is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Aanpassen van de plangrens van dit plan is daarom niet meer aan de orde.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat met reclamant inmiddels afspraken zijn gemaakt over het realiseren van woningen op het perceel na beëindiging van de bedrijfsfunctie. Hiervoor wordt verwezen naar het overzicht van de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 5 van dit vaststellingsrapport.

Het bestemmingsplan Zandweg/Slingeraklaan is nog niet vastgesteld en niet in werking getreden. De vigerende bestemming is daarom een bedrijfsbestemming. Dit verhoudt zich niet met de woonbestemming voor het perceel van reclamant. De twee functies verhouden zich planologisch niet tot elkaar. Dit is niet onderzocht en niet onderbouwd.

Reactie

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan voor de nieuwbouw aan de Slingeraklaan reeds vastgesteld. Op de locatie is ook geen bedrijvigheid meer gevestigd, zodat voor deze locatie niet van een bedrijfsmatig gebruik wordt uitgegaan. Daarbij komt dat op het perceel van reclamant reeds jaren sprake is van een woonfunctie.

Het bestemmingsplan is in strijd met de wet, jurisprudentie en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld en verzocht wordt om het plan aan te passen overeenkomstig het voornoemde.

Reactie

De mening van reclamant wordt op dit punt niet gedeeld. Verwezen wordt naar bovenstaande reactie op de zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal de passage over nieuwe ontwikkelingen worden aangepast. In artikel 16.1 (hernummerd naar 18) van de regels zal de mogelijkheid voor bedrijfsmatige activiteiten worden opgenomen en een aannemersbedrijf expliciet worden benoemd.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.12. Reclamant 12

Delen die op dit moment worden ontwikkeld worden bewust buiten het bestemmingsplan gehouden. Dit heeft tot gevolg dat binnen een straal van 200 meter van mijn woning afwijkende bepalingen worden vastgesteld en worden uitgevoerd dan wat volgens dit ontwerpbestemmingsplan vastgelegd wordt. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven waar de voorgevelrooilijn van de woningen op de Gouderaklaan ligt. Dit is relevant voor de huisnummers 20, 22, 23, 27, 29, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43 en 44, deze woningen hebben geen voordeur aan de straatzijde. De regelgeving met betrekking tot aan- en uitbouw van deze woningen is daardoor niet helder.

Reactie

De gemeenteraad is in beginsel vrij om een plangrens te kiezen. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt ook een ruimtelijk besluit genomen: in het kader van die procedure bestond de mogelijkheid om te reageren. De gemeente Utrecht hanteert voor al haar bestemmingsplannen in principe dezelfde wijze van bestemmen door het hanteren van standaardregels. Hiermee worden grote verschillen in verschillende bestemmingsplannen voorkomen.

De voorgevelrooilijn van de woningen aan de Gouderaklaan ligt op de voorgevel van de bestaande woning. In artikel 1 van de regels is het begrip 'voorgevelrooilijn' verklaard als 'de lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw'. De ligging van de voordeur is hierdoor niet bepalend. In artikel 17 is bepaald dat bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Naar de mening van de gemeente is de opgenomen regeling voldoende duidelijk.

De woningen aan de Gouderaklaan hebben de bestemming Wonen-2 en de specifieke bouwaanduiding opbouw. In de bepalingen staat dat een dakopbouw mogelijk is mits wordt voldaan aan de regel dat er niet boven 9 meter gebouwd mag worden, echter de maximum bouwhoogte bij deze woningen is al 9 meter.

Reactie

*De woningen zijn onderdeel van het type bouwveld met losse bebouwing met tuinen rondom. De hoogte is twee bouwlagen met plat dak. Samen met de tuinen rondom en de eenduidige bouwmassa is de hoogte bepalend voor het karakter van het buurtje.
(Zie ook algemene beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan)*

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de woningen een maximale bouwhoogte van 9 meter en ten onrechte tevens voorzien van een bouwaanduiding voor een dakopbouw. Deze nadere aanduiding zal worden verwijderd.

Voor de percelen Gouderaklaan 21 en 23 is het ontwerpbestemmingsplan onjuist. Aan de zuidzijde van de woning mag niet gebouwd worden. Voor nummer 21 is met vergunning al wel een uitbouw gerealiseerd. Een toekomstige uitbouw bij nummer 23 zal dan worden afgewezen.

Reactie

De zuidzijde van deze woning heeft de bestemming Tuin gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Gebleken is dat hier inderdaad een vergunning voor een uitbouw is verleend. Om die reden zal het bestemmingsplan worden aangepast door de grens van de bestemming Tuin verder naar het zuiden te verplaatsen tot circa 6,5 meter van de zuidelijke grens van de woning. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek bij de andere woningen aan de Gouderaklaan en kan ook een toekomstige aanvraag voor nummer 23 worden vergund.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

Het bestemmingsplan bevat tegenstrijdigheden in regels en verbeelding. Zo mag bij de Gouderaklaan 21, 25, 29 en 31 tot aan de straat worden gebouwd en aan de oostzijde bij huisnummers 23, 27, 29 en 31 is geen enkele uitbouw toegestaan. Het bestemmingsplan geeft aan dat er voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, terwijl de bepalingen en de regels aangeven dat dit niet is toegestaan.

Reactie

De woningen hebben de bestemming Wonen -2 gekregen. Daarbij is aan een deel van de tuin de bestemming 'Tuin' toegekend. Anders dan reclamant stelt, is het niet juist dat tot aan de straat kan worden gebouwd. Hier geldt weliswaar de bestemming Wonen – 2, maar in de bouwregels staat aangegeven dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend achter de voorgevelrooilijn mogen worden gerealiseerd. Aan de oostzijde van de percelen is een zone aangegeven waar bijbehorende bouwwerken niet wenselijk zijn vanwege het te behouden groene beeld vanaf de groenzone.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding dakopbouw zal op de verbeelding worden verwijderd. Daarnaast wordt de bestemmingsgrens van de bestemming Tuin ter hoogte van nummer 21/23 circa 6,5 meter naar het zuiden verschoven.

2.13. Reclamant 13

Reclamant geeft aan dat er een wijziging is opgetreden in de bestemming van een gedeelte van het groen aan de achterzijde van de woning. Tot voor kort was dit deel groen gearceerd, nu is het grijs bestemming Verkeer. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze wijziging.

Reactie

Een deel van de groenstrook heeft per abuis de bestemming Verkeer-verblijfsgebied gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast door deze zone aan de westzijde van het Stobberakplantsoen de bestemming 'Groen' te geven. Dit is conform het nu geldende uitwerkingsplan Langerak 2.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse van het Stobberakplantsoen wordt de bestemming 'Groen' uitgebreid.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.14. Reclamant 14

Delen die op dit moment worden ontwikkeld worden bewust buiten het bestemmingsplan gehouden. Dit heeft tot gevolg dat binnen een straal van 200 meter van mijn woning afwijkende bepalingen worden vastgesteld en worden uitgevoerd dan wat volgens dit ontwerpbestemmingsplan vastgelegd wordt. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven waar de voorgevelrooilijn van de woningen op de Gouderaklaan ligt. Dit is relevant voor de huisnummers 20, 22, 23, 27, 29, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43 en 44, deze woningen hebben geen voordeur aan de straatzijde. De regelgeving met betrekking tot aan- en uitbouw van deze woningen is daardoor niet helder.

De woningen aan de Gouderaklaan hebben de bestemming wonen-2 en de specifieke bouwaanduiding opbouw. In de bepalingen staat dat een dakopbouw mogelijk is mits wordt voldaan aan de regel dat er niet boven 9 meter gebouwd mag worden, echter de maximum bouwhoogte bij deze woningen is al 9 meter.

Voor de percelen Gouderaklaan 21 en 23 is het ontwerpbestemmingsplan onjuist. Aan de zuidzijde van de woning mag niet gebouwd worden. Voor nummer 21 is met vergunning al wel een uitbouw gerealiseerd. Een toekomstige uitbouw bij nummer 23 zal dan worden afgewezen.

Het bestemmingsplan bevat tegenstrijdigheden in regels en verbeelding. Zo mag bij de Gouderaklaan 21, 25, 29 en 31 tot aan de straat worden gebouwd en aan de oostzijde bij huisnummers 23, 27, 29 en 31 is geen enkele uitbouw toegestaan. Het bestemmingsplan geeft aan dat er voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, terwijl de bepalingen en de regels aangeven dat dit niet is toegestaan;

Reactie

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamant 12. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie zoals weergegeven bij reclamant 12.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding dakopbouw zal op de verbeelding worden verwijderd. Daarnaast wordt de bestemmingsgrens van de bestemming Tuin ter hoogte van nummer 21/23 circa 6,5 meter naar het zuiden verschoven.

2.15. Reclamant 15

Reclamant is van mening dat hij 10 jaar geleden een woning heeft gekocht met 3 woonlagen en niet, zoals de bestemming Wonen-2 aangeeft, een woning met twee woonlagen en een specifieke opbouw zoals beschreven in artikel 17.2.1 j. Dit zou betekenen dat de huidige bouw van de woning niet aan het ontwerpbestemmingsplan voldoet. In geval van een calamiteit zoals beschreven in artikel 28.1 zou slechts een kleinere woning mogen worden teruggebouwd.

Delen die op dit moment worden ontwikkeld worden bewust buiten het bestemmingsplan gehouden. Dit heeft tot gevolg dat binnen een straal van 200 meter van mijn woning afwijkende bepalingen worden vastgesteld en worden uitgevoerd dan wat volgens dit ontwerpbestemmingsplan vastgelegd wordt. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven waar de voorgevelrooilijn van de woningen op de Gouderaklaan ligt. Dit is relevant voor de huisnummers 20, 22, 23, 27, 29, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43 en 44, deze woningen hebben geen voordeur aan de straatzijde. De regelgeving met betrekking tot aan- en uitbouw van deze woningen is daardoor niet helder

Reactie

Het perceel aan de Gouderaklaan heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen -2 met een bouwaanduiding voor een dakopbouw gekregen. De maximale bouwhoogte is echter reeds 9 meter, hierdoor is de bouwaanduiding ten onrechte opgenomen. Deze zal op de verbeelding worden verwijderd.

Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 2.12.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding dakopbouw zal op de verbeelding worden verwijderd.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

2.16. Reclamant 16

Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'kap' bij de woning onjuist is. Er is geen sprake van een bijzondere te handhaven dakvorm.

Reactie

De woningen aan de Pijlstaartvlinder hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-2. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. In artikel 17.2 van de regels is bepaald dat de bestaande kapvorm of afdekking gehandhaafd dient te blijven. Deze regeling is bedoeld om de karakteristieken van de wijk vast te leggen. Juist de verschillende typologieën en vormen van de woningen in het gebied bepalen de kwaliteit van de wijk. Om die reden geldt als uitgangspunt dat de bestaande afdekking uitgangspunt is in de bestemmingsregeling. Overigens is de woning niet voorzien van de aanduiding 'kap' zoals reclamant stelt.

Langs de Schoenlappervlinder ter hoogte van de Heivlinder is ten onrechte een groenstrook aangeduid als verkeer-verblijfsgebied. Bij alle andere groenstroken is de groenbestemming opgenomen. Onduidelijk is waarom dat anders moet zijn.

Reactie

De strook langs het water ter plaatse van de Heivlinder heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer-verblijfsgebied gekregen. Gebleken is dat ter plaatse inderdaad sprake is van een groenstrook. Om die reden zal de verbeelding worden aangepast en krijgt de kade de bestemming Groen.

Aan het eind van de Schoenlappervlinder ontbreekt de brug en na de brug ligt de huidige weg in de groenbestemming. Dit is onjuist.

Reactie

Ter plaatse is sprake van een doorlopende weg met een brug. Omdat ook overige doorgaande wegen in het plangebied expliciet zijn bestemd en aangeduid, zal de verbeelding op dit punt worden aangepast om aan de systematiek van het bestemmingsplan aan te sluiten. De verkeersverbinding en de brug krijgen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.

Reclamant merkt op dat bij artikel 8 onder k de maatvoering ontbreekt, dus er kan ongeclausuleerd worden gebouwd;

Reactie

In artikel 8 onder k worden de bij de bestemming Groen behorende voorzieningen geregeld. Binnen deze bestemming zijn buiten bouwvlakken alleen bouwwerken, geen gebouwen toegelaten. In artikel 8.2.2 is de maximaal toelaatbare bouwhoogte van dergelijke voorzieningen (zoals bruggen) geregeld. Hiermee zijn de bouw mogelijkheden naar de mening van de gemeente voldoende begrensd.

Aangegeven wordt dat in artikel 11.2.2.b, artikel 13.2.2.b, artikel 14.2.2.b, artikel 15.2.2.b: de omvang, hoogte etc van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet gelimiteerd;

Reactie

Het betreft hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. Het gaat hier in de praktijk met name om verkeersborden, straatverlichting en straatmeubilair. De hoogte van dergelijke voorzieningen varieert sterk, terwijl de ruimtelijke impact gering is. Om die reden wordt in de Utrechtse bestemmingsplannen geen maximale hoogte voor dergelijke voorzieningen opgenomen. Daar komt bij dat dergelijke voorzieningen op grond van landelijke regelgeving vergunningvrij zijn.

Ten aanzien van artikel 15.2.2 onder b geldt dat het hier vissteigers betreft. Hiervoor is geen maximale bouwhoogte aangegeven. Op dit punt kan het bestemmingsplan worden aangepast door de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen in deze bestemming tot een maximum van 3 meter te begrenzen.

Reclamant merkt op dat op grond van artikel 17 horizontale splitsing is mogelijk op grond van deze regels. Parkwijk Noord is een normale woonwijk. Gaarne de mogelijkheid teniet doen.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT

Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

Reactie

De gemeenteraad heeft in december 2011 het beleid ten aanzien van het splitsen van woningen vastgesteld. Daarbij is bepaald dat er geen aanleiding is om Leidsche Rijn een verbod op woningsplitsing na te streven. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat het opnemen van een dergelijk verbod – onder verwijzing naar dit beleid - niet aan de orde is.

De in artikel 17.2.2.b genoemde maat van drie meter is onjuist. Veelal is de aangebouwde berging (ook bij de woning van reclamant) al 4 meter.

Reactie

In artikel 17.2.2. onder b wordt de maximale diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk geregeld. Hiervoor wordt een maximale maat van drie meter gehanteerd. Om te voorkomen dat afwijkende maten onder het overgangsrecht worden gebracht, zal het ontwerpbestemmingsplan hierop worden aangepast. Net als in de bestemming Wonen-1 zal in artikel 17.2.2 worden bepaald dat bestaande bijbehorende bouwwerken die niet aan de algemene regels voldoen mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

In artikel 17.2.3.b is het aantal palen en masten ongelimiteerd toegelaten, dit hoort niet thuis in tuinen in een woonwijk.

Reactie

In het artikel wordt de maximale hoogte van palen en masten binnen de – reguliere - woonbestemming geregeld. Op grond van landelijke regelgeving is één mast bij een woning vergunningvrij. Voor een aanvullende regeling in het bestemmingsplan is om die reden in principe geen behoefte, nu de aanwezigheid van meerdere masten bij een reguliere woonbestemming niet wenselijk is. Op dit punt kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen door in de bestemmingen Wonen de regeling voor palen en masten te verwijderen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 17.2.2. (hernummerd naar 19) wordt een bepaling toegevoegd die voorkomt dat bestaande afwijkingen onder het overgangsrecht worden gebracht. Daarnaast komt de regeling voor palen en masten in de woonbestemmingen te vervallen. De strook aan de Heivlinder krijgt de bestemming Groen. De brug en route aan het einde van de Schoenlappervlinder zal worden aangeduid op de verbeelding. De maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, in artikel 15.2.2 (hernummerd naar 17), zal worden gesteld op 3 meter.

2.17. Reclamant 17

Reclamant verzoekt om op het perceel aan de Groenedijk de bestaande woning te slopen en er twee woningen in één volume voor terug te bouwen. Er zullen dan twee seniorenwoningen worden gebouwd. Opgemerkt wordt dat er van oudsher sprake was van twee woningen ter plaatse. Er is tevens een indicatie aanvraag gedaan voor het initiatief.

Reactie

Het perceel van reclamant aan de Groenedijk heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen -1 gekregen. De Groenedijk is één van de historische linten in Leidsche Rijn. In de opzet is het voormalige agrarische gebruik van het gebied nog zichtbaar. Het groene landschappelijke beeld van het lint met grote diversiteit aan woningtypen, grootte van bebouwing, architectuur en kapvorm is kenmerkend. Belangrijk uitgangspunt is dat de openheid in het lint behouden blijft. Verdichting door middel van het in sterke mate vergroten en/of het toevoegen van woningen is daarbij niet gewenst. Het realiseren van twee woning zoals reclamant verzoekt geeft ook extra mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Een goede ruimtelijke inpassing is hierdoor niet mogelijk.

De noordzijde van de Groenedijk bestaat uit woningen op brede maar zeer ondiepe kavels. Door de breedte van de kavels is er op veel plekken sprake van doorzicht op de daarachter gelegen Parkwijk. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de nieuwbouw van twee woningen ook in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999. De door reclamant ingediende principe aanvraag is op 10 januari 2012 door de gemeente afgewezen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

II Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- Paragraaf 4.2.2 is aangevuld met de volgende passage:

'Het gebied aan de Groendijk maakt qua invulling onderdeel uit van deelplan Langerak 2. De basis voor de invulling het plangebied en voor deze toelichting wordt, zoals eerder genoemd, gevormd door het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Langerak 2 en Parkwijk (vastgesteld in mei 1998) en het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Langerak 2 (vastgesteld op 18 april 1999). Voor de volledige beschrijving van de stedenbouwkundige invulling van Langerak 2 wordt hier korthedshalve verwezen naar beide stedenbouwkundige plannen.

De Groenedijk is de grens tussen de onregelmatige blokverkavelingen ten noorden en de regelmatige strokenverkaveling ten zuiden van de dijk. De nieuwe verkaveling ten noorden van de Groenedijk houdt afstand om de dijk ruimtelijk met zijn ondiepe, oude verkaveling zoveel mogelijk intact te laten.

Ten zuiden van de dijk is de regelmatige strokenverkaveling als uitgangspunt genomen voor de verkavelingstructuur van bebouwingsvelden en open landschap. Deze verkavelingsvorm met relatief grote tuinen sluit goed aan bij de bestaande verkaveling langs de dijk. In de zone tussen de Groenedijk en de stadsas zijn de gebieden tussen het grillige verloop van de bestaande tuinen ingevuld met nieuwe woningen en groenvoorzieningen.

In dit gebied is ook plaats gegeven aan een kleine locatie voor de plaatsing van vier woonwagens, mede vanwege de eenvoudige ontsluiting.

De verkaveling van de woonwagenstandplaats omvat de plaatsing van drie woonwagens naast elkaar. De wagens worden ontsloten aan de Tjeerdsraklaan.'

- Paragraaf 4.2.2 is aangevuld met de volgende passage

Tenslotte is aan de Akkrumerraklaan (70-72) de bouw van een twee-onder-éénkapwoning mogelijk gemaakt die een logisch vervolg is van de reeds gerealiseerde woningen. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

- Paragraaf 4.2.3. is als volgt aangevuld:

Tenslotte is achter de bestaande woningen aan het Birstumerraklaan (ter hoogte van nummer 6) in het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig programma van Eisen een twee-onder-éénkapwoning opgenomen. Indien hier in de toekomst een concreet initiatief voor wordt ingediend, zal een aparte planologische procedure worden doorlopen om dit bouwplan mogelijk te maken.

2. Wijzigingen in de regels

(door toevoeging van twee artikelen (artikel 8 en 9) moet er bij een verwijzing naar artikel 8 of hoger, twee artikelen bij worden 'opgeteld')

- In artikel 6.1 wordt bij sub a, b, c, d en f toegevoegd 'uitsluitend op de begane groundbouwlaag'.
- Artikel 6.2.2. zal worden verwijderd. Aan artikel 6.2.1 is een sub a aangevuld waarbij een uitzondering is gemaakt voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor bestaande gebouwen. De regel luidt als volgt:
'a. gebouwen mogen – met uitzondering van bestaande gebouwen – uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.'
- In artikel 15.2.2 wordt onder sub b een maximale hoogte van 3 meter gesteld voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bepaling luidt als volgt:
'de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter, waarbij de oppervlakte van een (vis)steiger niet meer mag bedragen dan 20m².'
- In artikel 16.1 zal worden toegevoegd dat tevens bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B1 zijn toegelaten voor zover deze op het perceel aanwezig zijn. De regel luidt als volgt:
'a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden- beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast, alsmede voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven functiemening voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp;'
- Aan artikel 16.1 is een sub b toegevoegd dat als volgt luidt:
'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' is tevens een camperbouwbedrijf toegestaan;'
- Aan artikel 16.1 is een sub c toegevoegd dat als volgt luidt:
'c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' is tevens een aannemersbedrijf toegestaan;'

(de overige leden van 16.2.1. worden vernummerd).

In artikel 17.1 onder i wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tenminste één parkeerplaats per woning in stand moet worden gehouden'

- In artikel 17.2.1 is sub k aangepast en luidt als volgt:
'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding –2' mag een extra bouwlaag in de vorm van een dakopbouw worden gebouwd, waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:
 1. de dakopbouw dient terugliggend te worden uitgevoerd ten opzichte van de onderliggende bouwlaag;
 2. de dakopbouw dient plat te worden afgedekt;
 3. de hoogte van de dakopbouw bedraagt maximaal 3 meter;
 4. het is toegestaan een dakterras te bouwen, aansluitend aan de dakopbouw. Een dakterras boven op de dakopbouw is niet toegestaan'
- In artikel 17.2.2. is een bepaling toegevoegd die voorkomt dat bestaande afwijkingen onder het overgangsrecht worden gebracht. De bepaling luidt als volgt:

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

'i. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a tot en met j mogen worden gehandhaafd en/of worden vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.'

- Artikel 17.2.4 is sub a aangevuld en luidt als volgt:
'a. woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', waarbij woonwagens uitsluitend zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak en waarbij tenminste één parkeerplaats per woonwagen op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.'
- In artikel 18.2 is sub a aangevuld waarbij tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De bepaling luidt als volgt:
'a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan vier, waarbij tenminste twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.'
- De regeling voor palen en masten in de bestemmingen Wonen – 1 (artikel 16.2.3), Wonen – 2 (artikel 17.2.3) is vervallen. De bepalingen luiden als volgt:
'b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.'

3. Wijzigingen op de verbeelding(en)

- De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw aan het Stobberakplantsoen 42 en 44 is aangepast naar 6 meter. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk heeft een maximale hoogte van 4 meter gekregen. De woningen zijn ook voorzien van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'.
- Het perceel Zandweg 25 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' gekregen.
- Een deel van het perceel Zandweg 68 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' gekregen.
- De strook aan de westzijde van de woningen aan het Stobberakplantsoen heeft de bestemming Groen gekregen.
- De strook aan de zuidzijde van de woningen aan het Stobberakplantsoen heeft deels de bestemming Groen gekregen.
- De voorzijde van de woningen aan het Stobberakplantsoen is voorzien van de bestemming Tuin.
- De bij de appartementen aan de Melissakade behorende binnenterreinen hebben de bestemming Gemengd (erf) gekregen. De kadastrale grenzen zijn hierbij leidend.
- De woningen aan de Birstumerraklaan 1,2,3,4,5,6,7 en 8, De Akkrumerraklaan 2,4,6,8 en 10 en het Klifrakplantsoen 1,3 en 5 hebben een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.
- De aanduiding dakopbouw is op de woningen aan de Goudaraklaan verwijderd.
- De bestemmingsgrens van de bestemming Tuin ter hoogte van nummer 21/23 is circa 6,5 meter naar het zuiden verschoven.
- Het bouwvlak achter de Birstumerraklaan is vervallen en heeft de bestemming Groen gekregen.
- De strook grond aan de Heivlinder heeft de bestemming Groen gekregen.
- De bestaande brug en doorgaande weg aan het einde van de Schoenlappervlinder is op de verbeelding aangeduid met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

4 Wijzigingen in de bijlagen op de toelichting of regels

Geen

B. Ambtshalve wijzigingen (toelichting, regels en verbeelding)

1. Wijzigingen in de toelichting

- in paragraaf 2.1 is een passage over de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) toegevoegd.
- Bij de beschrijving van de bestaande situatie (3.2.2.2 en 3.2.2.3) is een passage toegevoegd om de bestaande kenmerken en waarden beter te beschrijven:

' 8. Woongebied ten zuiden van de stadsas.

De verkavelingsrichting van de vroeger aanwezige weidestroken en vletsloten tussen de linten van de Groenedijk en Zandweg is overgenomen. Bouwvelden met woningen zijn als een nieuw element ingevoegd in het landschap. Ze worden gescheiden door onbebouwde stroken die bestaan uit openbaar groen en water. Hierdoor zijn bestaande zichtrelaties tussen de oude linten intact gebleven.

In dit deel van Langerak zijn verschillende typen bouwvelden te onderscheiden:

- Bouwvelden waarbij geschakelde woningen in de rand staan. Aan de binnenzijde hiervan bevinden zich groene binnenterreinen of hofjes (voorbeeld: Houtrakgracht);
- Bouwvelden met rijenwoningen in noord-zuidgerichte stroken (voorbeeld: Skagerraklaan);
- Bouwvelden met losse bebouwing met tuinen rondom, veelal geschakelde woningen (voorbeeld: Gouderaklaan);
- Bebouwing in een lint. De bebouwing staat aan de rand van het Klein Archeologiepark en grenst met de achterkant aan de lintbebouwing van de Zandweg.

Samenhang

De samenhang in het gebied komt tot uiting in de zichtrelaties tussen de linten van de Groenedijk en de Zandweg. De groenstroken en de richting van de bouwvelden loopt door aan weerszijde van de Langerakbaan.'

Vervolgens is paragraaf 3.2.2.3 (lintbebouwing) aangepast door nadrukkelijker in te gaan op de karakteristieken van de Zandweg en Groenedijk.

- Bij de beschrijving van de ontwikkelingen in het plangebied (4.2.2) is de ontwikkeling aan de Zandweg toegevoegd, de ontwikkeling Kop Amaliapark en Verlengde Houtrakgracht aangepast en de ontwikkeling aan de Keizersmantelhof geschrapt (en het kaartje aangepast):
- In hoofdstuk 5 is bij de verschillende milieuaspecten - daar waar relevant - de (door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte) ontwikkeling van twee woningen aan de Zandweg toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de locaties Kop Amaliapark en Verlengde Houtrakgracht.
- In paragraaf 7.4 is de verklaring van de regels aangepast voor de bestemming Wonen -1, waarbij ook de wijzigingsbevoegdheid is toegelicht. Tevens is een korte beschrijving van de nieuwe ingevoegde artikelen 8 en 9 toegevoegd.

2. Wijzigingen in de regels

- In artikel 1 (begripsbepalingen) zijn de volgende begrippen aangepast cq. toegevoegd:

achtererfgebied:

het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van een hoofdgebouw.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige legale gebruik.

erfzone:

de zone van 2,5 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw in het achtererfgebied.

- er is een nieuw artikel 8 en 9 toegevoegd (Gemengd 1 uit te werken en Gemengd 2 uit te werken).
- In artikel 16.3 is de term ontheffing gewijzigd in afwijken en afwijking.
- Artikel 18.2.1 is aangepast waardoor de regeling van de bestaande linten is uitgesplitst voor vrijstaande woningen, aaneengesloten bebouwing en de zone ten noorden van de Groenedijk.
- Artikel 18.2.2 sub a is aangepast door 'aangebouwde bijbehorende bouwwerken' te wijzigen in 'bijbehorende bouwwerken'
- Artikel 18.2.2 sub h en verder is aangepast aan de laatste standaardbepalingen voor bijbehorende bouwwerken.
- artikel 5.3.2, 6.3.2, 7.3.2, 18.3.3, 19.3.3 en 20.3.2. is aangepast door het genoemde percentage voor bed & breakfast van 60 te wijzigen in 50.
- aan artikel 18 wordt een lid 5 toegevoegd dat een aantal afwijkingsregels bevat.
- Aan artikel 18 wordt een lid 6 toegevoegd dat een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden bevat voor de bouw van twee woningen aan de Zandweg.
- Aan artikel 18 wordt een lid 7 toegevoegd dat als volgt luidt:

'18.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van bebouwing ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. het handhaven van parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel.'
- In artikel 18.2.3 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) wordt een sub c toegevoegd dat als volgt luidt:

'bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a en b mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.
 - Artikel 19.1 is aangepast door bij de subleden c, d, f, g en h de woorden 'tevens voor' toe te voegen voor de genoemde specifieke functie.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

- In artikel 19.2.1 is bij sub j de genoemde aanduiding 'opbouw' vervangen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1.'
- Artikel 19.2.1 is aangevuld met een sub k en verder waarbij verschillende regelingen zijn toegevoegd voor bestaande (en nieuwe) dakopbouwen.
- Artikel 19.2.2 is aangepast aan de laatste standaardbepaling voor bijbehorende bouwwerken.
- Artikel 20.2 is aangevuld met een sublid 20.2.1 met een bepaling voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en luidt als volgt:

'20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden vóór en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of die gericht zijn naar de openbare weg of het groen zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter worden gebouwd; de hoogte van de overige erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.'

2. Wijzigingen op de verbeelding(en)

- Ter plaatse van de woningen Stobberakplantsoen 18 en 20 is de maximale bouwhoogte van de aanbouw gewijzigd in 4 meter. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande aanbouw.
- De woningen aan het Stobberakplantsoen met een maximale bouwhoogte van 6 meter zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2'. Hiermee wordt een opbouw op de bestaande hoofdbebouwing mogelijk gemaakt en aangesloten op de bestaande planologische regeling.
- De bestemmingsgrens tussen Groen en Wonen/Tuin aan de noordzijde van het Stobberakplantsoen is aangepast aan de kadastrale situatie.
- De omvang van het bouwvlak van de percelen Stobberakplantsoen 54 en 56 is aangepast.
- Op het perceel Zandweg 68 is een Wro zone wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken.
- Op de hoek Klifrakplantsoen-Groenedijk is de bestaande woonbebouwing voorzien van de bestemming Wonen-1.
- Ter hoogte van de Akkrumerraklaan 70/72 is de ligging van de bestemming Groen en Verkeer-Verblijfsgebied aangepast.
- Ter hoogte van de Zandweg 43-44 is de bestemming Groen gewijzigd in Verkeer-Verblijfsgebied. Het betreft hier een bestaande fietsroute.
- De woningen Akkrumerraklaan 120-154 zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding -3', waarmee de bestaande opbouwen positief zijn bestemd.
- De woningen aan de Slingeraklaan 109-117, en aan de oostzijde van de Hourakgracht zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding -4', waarmee de bestaande opbouwen positief zijn bestemd.
- De woningen aan de Skagerraklaan en Klifrakplantsoen 2 tot en met 8, 40 tot en met 48, 70 tot en met 76, 108 tot en met 118, 154 tot en met 162 en 136 tot en met 144, zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding - 5' waarmee de bestaande opbouwen positief zijn bestemd.
- De woningen Klifrakplantsoen (tussen 2 en 20), tussen 40 en 58, tussen 70 en 86, 116 tot en met 124, 146 tot en met 152 zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding - 6', waarmee de bestaande opbouwen positief zijn bestemd.
- Ter hoogte van de Vuurvlindersingel 57 is een deel van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, Groen en Water gewijzigd.
- Ter hoogte van de Tsjeerdsraklaan is de bestemmingsgrens tussen Wonen-2 en Verkeer Verblijfsgebied aangepast aan de kadastrale grenzen.

BIJLAGE BIJ DE CONTEXT VAN HET VASTSTELLINGSBESLUIT
Conceptvaststellingsrapport Zienswijzen 2011

- Aan de oostzijde is de plangrens van het bestemmingsplan aangepast aan de plangrens van het bestemmingsplan Hogeweide.
- Ter hoogte van de Vuurvlindersingel/Rijnkennemerlaan zuid is de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Verkeer Verblijfsgebied om de bestaande hoofdroute expliciet te bestemmen.
- Bij watergangen in het zuidelijk deel van Langerak is de dubbelbestemming Waterkering toegevoegd en de ligging verbreed naar 5 meter en van de dubbelbestemming is in het gehele plangebied van de bestemming 'water' verwijderd.
- Bij de woningen aan het Klifrakplantsoen is de bestaande aanduiding 'opbouw' verwijderd.
- Het gebied ten noorden van de Groenedijk heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 7 gekregen'.
- In de linten (Zandweg en Groenedijk) zijn de aangeengesloten woningen aangeduid.
- Bij de woningen aan de Houtrakgracht is het bouwvlak aangepast op de bestaande bebouwing. Hierbij zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gebracht waarmee deze conform het nu geldende bestemmingsplan onder de aan- en bijgebouwenregeling vallen.
- Bij een woning aan de Houtrakgracht is de bouwhoogte gecorrigeerd naar de bestaande bouwhoogte.
- De ontwikkellocatie op de kop van het Amaliapark en aan de Verlengde Houtrakgracht zijn ondergebracht in het bestemmingsplan met een nader uit te werken bestemming (gemengd 1 uit te werken en gemengd 2 uit te werken).
- De hoogspanningsleiding ter hoogte van de Rijnkennemerlaan is aangeduid.

III Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

1. De zienswijzen van reclamanten 2, 8, 10 en 17 ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzen van reclamanten 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15 en 16 deels gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen van reclamanten 4, 9 en 13 gegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en inclusief de ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
5. Het bestemmingsplan Parkwijk Langerak, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPPARKLANGDEWOERD xxxx, met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en uit de ambtshalve wijzigingen conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen
6. Te besluiten geen exploitatieplan op te stellen