



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 25 augustus 2014

**Portefeuillehouder(s):** Martin Schreurs

**Portefeuille(s):** Ruimte

**Contactpersoon:** A. Barelds

**Tel.nr.:** 8494

**E-mailadres:** barelds.a@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kavel Rieslinggaard"

---

**De raad besluit:**

1. Alle zienswijzen zoals genoemd in de zienswijzenrapportage ontvankelijk te verklaren;
2. Instemmen met de zienswijzenrapportage en nota van beantwoording;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Kavel Rieslinggaard" met planidentificatie NL.IMRO.0632.KavelRieslinggaard gewijzigd vast te stellen.

---

**Inleiding:**

Aan de Rieslinggaard ligt nog een braakliggend terrein. Het was al bij de oorspronkelijke ontwikkeling van Snel en Polanen de bedoeling om hier woningen te bouwen. Door het ontbreken van een bouwvlak in het bestemmingsplan was dit tot nu toe niet mogelijk. Gelet op de inrichting van de omgeving is de kavel geschikt om hier maximaal 3 woningen te bouwen. Dit bestemmingsplan maakt dat planologisch/juridisch mogelijk en bepaalt tevens de kaders waarbinnen dit mogelijk is. Tevens vormt de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording van de stappen die zijn gedaan om tot dit plan te komen.

---

**Bevoegdheid:**

Het vaststellen van bestemmingsplannen is een raadsbevoegdheid (en verplichting) op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

---

**Beoogd effect:**

Het mogelijk maken van de bouw van maximaal drie woningen op de nog braak liggende kavel aan de Rieslinggaard.

---

**Argumenten:**

In de aanloop naar dit bestemmingsplan is op verschillende aspecten onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van dit plan. De resultaten hiervan vindt u in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting worden achtereenvolgens de volgende aspecten toegelicht: ruimtelijk kader, economie, milieu, water aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het thema milieu is verder uitgesplitst in diverse subthemas.

Uit geen van de onderzoeken is gebleken dat er belemmeringen zijn om op deze locatie drie woningen te bouwen. Tevens is er geen strijdigheid geconstateerd met gemeentelijk, provinciaal of landelijk beleid.

Tijdens de ontwerpfase zijn er twee zienswijzen, waarvan één namens 17 omwonenden en een reactie van het Hoogheemraadschap gekomen. Deze zienswijzen zijn vastgelegd en beantwoord in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Beide zienswijzen gaven aan dat zij het niet eens waren met de komst van 3 woningen. De bebouwingsdichtheid en de parkeerdruk wordt te hoog door de komst van de woningen. Door dit laatste zou tevens de verkeersveiligheid verslechteren. In de nota van beantwoording is geconstateerd dat de komst van drie woningen geen noemenswaardige verslechtering van de parkeerdruk en de verkeersveiligheid met zich meebrengt.

De bebouwingsdichtheid die met dit plan wordt nagestreefd is vergelijkbaar met de overkant van de straat. Ook op dit punt is er daarom geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen hebben wel geleid tot het schrappen van de mogelijkheid voor een twee-onder-een-kap woning. Dit woningtype komt in de omgeving verder niet voor.

Het bestemmingsplan vult tevens een omissie op die is ontstaan na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor Snel en Polanen in 2011. In het voorgaande bestemmingsplan met dezelfde naam waren er op deze plek 2 woningen mogelijk. In het plan uit 2011 was deze mogelijkheid verdwenen.

De reactie van het hoogheemraadschap is bijna integraal overgenomen. De voorgestelde adviezen met betrekking tot uitlogbare materialen en de natuurlijke vriendelijke oevers zijn doorgelegd naar de kopers. Wij kunnen deze maatregelen zonder dwingende noodzaak niet bindend opnemen in het bestemmingsplan.

---

#### **Kanttelingen:**

nvt

---

#### **Financiën:**

De kavels zijn in eigendom van de gemeente. De verkoop ervan zal geld opleveren voor de gemeente.

---

#### **Uitvoering:**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal dit op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt. Hierna is er een beroepstermijn van 6 weken. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep aantekenen bij de afdelings Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als hier geen gebruik van wordt gemaakt treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de termijn in werking. Als er wel beroep wordt ingesteld is het afhankelijk van de behandeling bij de Raad van State.

Zodra het bestemmingsplan in werking treedt zullen de kavels worden verkocht.

---

#### **Communicatie:**

Bekendmaking van het raadsbesluit via de gebruikelijke wijze op de volgende locaties:

- gemeentelijke webpagina (Internet),
- officiële bekendmakingen.nl (Internet),
- ruimtelijkeplannen.nl (Internet),
- de Woerdense Courant (Papier).

De stukken zullen vervolgens ter inzage liggen in de hal van het stadhuis en bij het omgevingsloket. Tevens is het bestemmingsplan digitaal te bekijken via de genoemde websites.

---

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Collegebesluit 14A.00622 inzake dit raadsvoorstel;  
Mandaatbesluit 14A.00087 door teammanager Ruimtelijke Plannen inzake het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

---

**Bijlagen:**

1. Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan 14i.03491 (bevat tevens onderzoeksrapporten);
  2. Oorspronkelijk ontwerp 14i.03492;
  3. Staat van wijzigingen 14i.03260;
  4. Bestemmingsplankaart (ongewijzigd) 14i.03493;
  5. Zienswijze van de heer De Jong namens 17 omwonenden - 14.010099;
  6. Zienswijze van de heer Veldhuijzen - 14U.011338;
  7. Wateradvies/zienswijze Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) 14.008634;
  9. Zienswijzeverslag en nota van beantwoording 14i.03494.
- 

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers.CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

**Staat van wijzigingen,**  
**behorend bij het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan**  
**“Kavel Rieslinggaard”**

Het ontwerpbestemmingsplan “Kavel Rieslinggaard” met identificatienummer NL.IMRO.0632.KavelRieslinggaard-bVA1 wordt als volgt gewijzigd:

A. Regels

Artikel 5.2

- Mogelijkheden voor een 2-onder-1-kap woning verwijderd
- Artikel 5.2 lid d.1; Toegevoegd dat de minimale afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 3 meter moet zijn
- Artikel 5.2 lid d.2; Toegevoegd dat de hoofdgebouwen via een bijgebouw van maximaal 4m hoog aan elkaar mogen worden geschakeld

B. Toelichting

Artikel 3.1.2

- Aan de beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd dat de woningen via een bijgebouw (garage) van maximaal 4 meter hoog aan elkaar mogen worden geschakeld

Artikel 3.3 (nieuw toegevoegd)

- Een waterparagraaf opgenomen met de door de Hoogheemraadschap voorgestelde tekst:

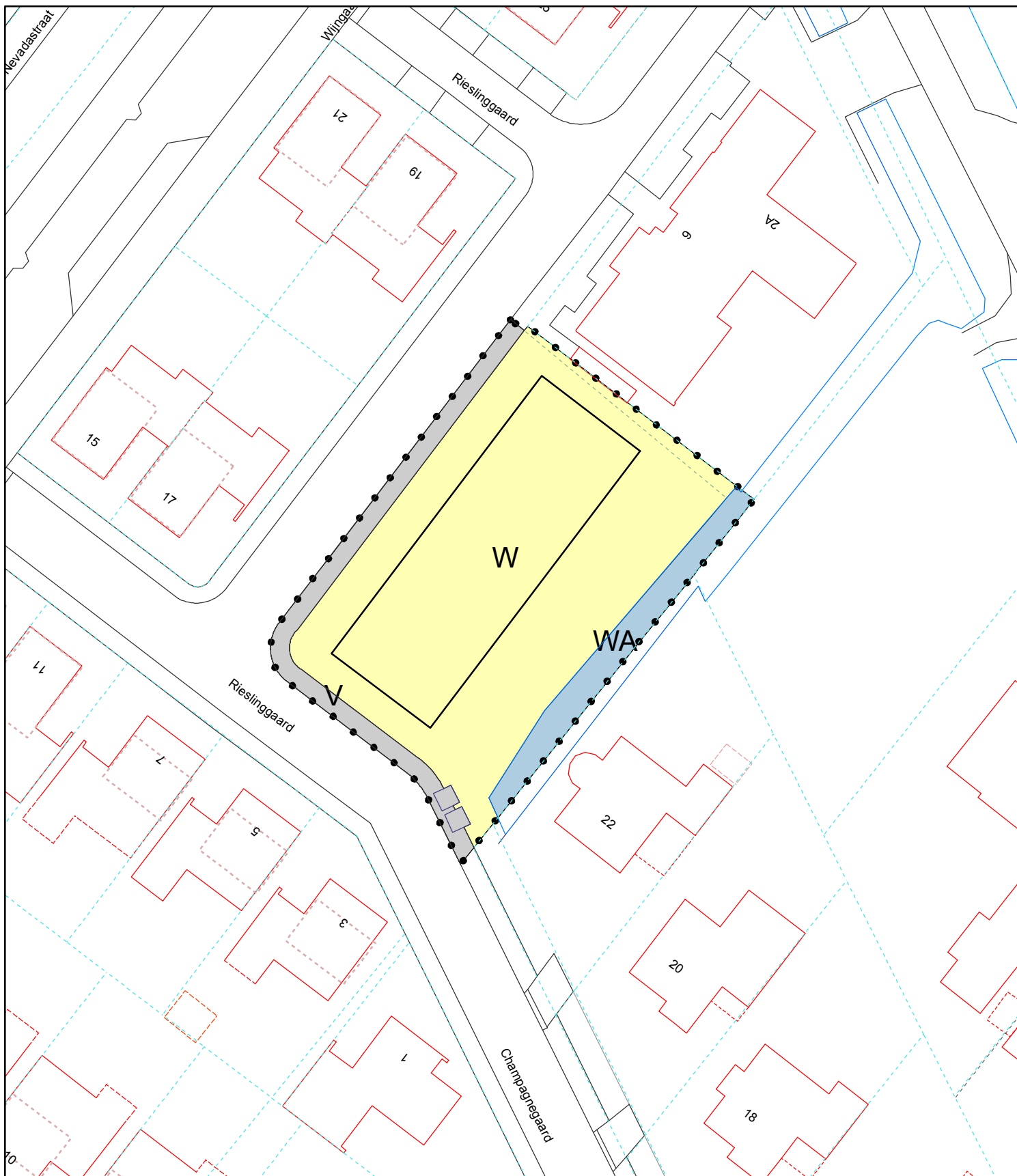
*De Rieslinggaard ligt in de wijk Snel en Polanen. Voor deze wijk is een waterhuishoudingsplan opgesteld tijdens de ontwikkeling van de wijk. De woningen in dit plan zijn reeds opgenomen in dit waterhuishoudingsplan. De aanpassing van de ontwikkeling (aantal woningen) is dermate klein (weinig toename verhard oppervlak) dat dit geen gevolgen heeft voor water. In het plangebied ligt een tertiaire watergang. Deze watergang krijgt op de plankaart de bestemming Water (WA). In het kader van de keur van het waterschap is het verboden om obstakels of bouwwerken dichterbij dan 2 meter nabij een tertiaire watergang aan te leggen. Door het stellen van algemene regels zijn een aantal activiteiten niet langer vergunningplichtig, maar moeten ze wel worden gemeld.*

*Om de waterkwaliteit te beschermen zal de gemeente bij de verkoop van de kavels rekening houden met de volgende aandachtspunten:*

- *Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar de watergang;*
- *Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij de kopers van de kavels om geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp, indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater;*
- *Kopers van de kavels worden gewezen op de mogelijkheid van het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Door voor een natuurlijke inrichting te kiezen met daarbij een bredere afgraving dan 50cm, kunnen de maatregelen een verbetering opleveren voor het watersysteem, waterkwaliteit en de ecologie.*

C. Kaart

Geen wijzigingen.



**Legenda**

plangebied

bouwvlak

Perceelgrens

**Enkelbestemmingen**

Verkeer (V)

Water (WA)

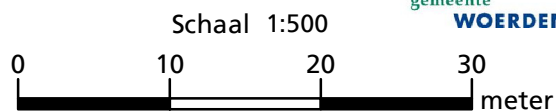
Wonen (W)

**Bestemmingsplan Kavel Rieslinggaard**

Planstatus: ontwerp

Plandatum: 31 januari 2014

Plancode: NL.IMRO.0632.KavelRieslinggaard-bOW1



*Zienswijzenrapportage en nota van beantwoording  
Ontwerpbestemmingsplan "Kavel Rieslinggaard"*

## **Inleiding**

In deze zienswijzerapportage worden alle zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen zijn per thema gegroepeerd. In dit geval de thema's *stedenbouw, parkeren en verkeersveiligheid, rechtszekerheid en water*.

## **Stedenbouw**

### **1. De heer de jong, namens 17 Bewoners Rieslinggaard en omgeving; corsa nr. 14.010099**

- De voorgestelde woningbouw verstoort de bestaande uitstraling van de wijk. Er is geen enkele 2/1kap woning aanwezig.
- Drie huizen op deze kavel afmeting komt niet overeen met de kavelgrootte van de omgeving en past niet in de huidige samenhang van de wijk.

### **2. De heer Veldhuijzen, bewoner Rieslinggaard 3, mondeling zienswijze; corsa nr. 14U.011338**

- De woningen passen niet in het bestaande straatbeeld. De woningen worden hoger en staan dichter op elkaar dan de omliggende woningen in dit deel van de wijk.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren op dit kavel geen 2/1-kap woningen mogelijk, wel aan de ernaast gelegen Champagnegaard. Het ontwerpbestemmingsplan heeft deze mogelijkheid meegenomen naar het kavel aan de Rieslinggaard. Zoals in de zienswijzen aangegeven is de feitelijke situatie anders. Dit deel van Snel en Polanen kent geen 2/1-kappers. Omdat Snel en Polanen zo goed als uitgebouwd is, is de kans dat ze er alsnog komen heel klein. We hebben daarom nogmaals naar de bestaande omgeving gekeken. De uitkomst hiervan is dat de mogelijkheid voor een 2/1-kapper uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

Wat wel gehandhaafd wordt is de mogelijkheid voor 3 vrijstaande woningen. Deze 3 woningen mogen eventueel aan elkaar worden geschakeld door de bijbehorende garages. De bebouwingsdichtheid die hiermee wordt bereikt is vergelijkbaar met de bebouwingsdichtheid van de bestaande woningen aan de Rieslinggaard. Het bouwen van drie woningen op dit kavel sluit dus aan bij de woningen in de omgeving. Er is dus geen reden om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen. De woningen mogen door middel van garages aan elkaar gekoppeld worden. Ook dit komt vaker voor in de omgeving

De volgende ruimtelijke eisen zullen aan de bouw van 3 vrijstaande woningen worden gesteld. Deze komen grotendeels overeen met de woningen aan de Champagnegaard.

- De hoofdgebouwen van de woningen hebben een afstand van minimaal 3 meter tot aan de perceelgrens;
- De maximale gevelbreedte van de woningen bedraagt 8 meter;
- De maximale diepte van de woningen was 12 meter. Dit wordt bijgesteld naar 10 meter. Dit is de maximale diepte van de bestaande woningen aan de Champagnegaard;
- Het bouwvlak is met zijn rooilijnen afgestemd om de rooilijnen van de woningen in de omgeving;
- De oppervlakte van de kavels bedraagt circa 330 m<sup>2</sup>. Er zijn meerdere kavels met deze omvang aanwezig in de directe omgeving.

### **Aanpassingen aan het bestemmingsplan:**

Er zullen alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn in het bestemmingsplan.

## **Verkeer en parkeren**

### **1. De heer de jong, namens 17 Bewoners Rieslinggaard en omgeving; corsa nr. 14.010099**

- De straat staat al vol en parkeren aan twee zijden is niet mogelijk doordat de straat niet breed genoeg is;
- Door de toename van het aantal verkeersbewegingen zal de verkeerveiligheid verslechteren in deze straat;

### **2. De heer Veldhuijzen, bewoner Rieslinggaard 3, mondeling zienswijze; corsa nr. 14U.011338**

- Doordat bewoners op straat parkeren is de straat te smal en ontstaat er een verkeersonveilige situatie.

Feitelijk gaat het om de toevoeging van één woning ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Qua bestemmingsplan moeten we daarom rekening houden met twee extra

parkeerplaatsen en maximaal 7 motorvoertuigbewegingen per dag extra. Deze getallen zijn niet zodanig groot dat het verkeersbeeld in de straat hierdoor veranderd of dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat. Ook als uitgegaan wordt van 21 motorvoertuigbewegingen en 6 parkeerplaatsen extra is er nog geen reden om aan te nemen dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat.

In het plan is voorgeschreven dat de nieuwe woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren. Bewoners moeten dus zoveel mogelijk op eigen terrein parkeren. Voor de bestaande woningen was dit 1,5 parkeerplaats per woning. Hiermee is voor het bestemmingsplan afdoende geregeld dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat de bewoners van de straat deze eigen parkeerplaatsen niet gebruiken en op de openbare weg parkeren is een keuze van de bewoners zelf. Het bestemmingsplan kan hier geen rekening mee houden.

#### **Aanpassingen aan het bestemmingsplan**

Geen

#### ***Rechtszekerheid***

1. *De heer de Jong, namens 17 Bewoners Rieslinggaard en omgeving; corsa nr. 14.010099*

- Iedereen heeft het oude bestemmingsplan in overweging genomen bij aanschaf van de woning.

Het klopt dat het oorspronkelijke bestemmingsplan twee in plaats van de nu voorgestelde drie woningen mogelijk maakte. Dit betekent echter niet dat dit voor altijd zo moet blijven. Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om een nieuw bestemmingsplan te maken voor dit gebied, mits zij rekening houdt met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bebouwing in de directe omgeving is de toevoeging van een woning niet in strijd met deze uitgangspunten.

#### **Aanpassingen aan het bestemmingsplan**

Geen

#### ***Water***

*Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR); corsanr. 14.008634*

Positief advies, mits we een waterparagraaf in de toelichting opnemen conform het bijgevoegde voorstel.

#### **Aanpassingen aan het bestemmingsplan**

Toelichting aanpassen aan voorstel van de HDSR. Deze tekst luidt als volgt:

<waterparagraaf>

De ontwikkeling ligt in de wijk Snel en Polanen. Voor deze wijk is een waterhuishoudingsplan opgesteld tijdens de ontwikkeling van de nieuwbouw. De ontwikkeling in dit plan is reeds opgenomen in dit waterhuishoudingsplan. De aanpassing van de ontwikkeling (aantal woningen) is dermate klein (weinig toename verhard oppervlak) dat dit geen gevolgen heeft voor water. In het plangebied ligt een tertiaire watergang, Deze watergang heeft op de plankaart de bestemming Water (WA). In het kader van de keur van het waterschap is het verboden om obstakels of bouwwerken dichter dan 2 meter nabij een tertiaire watergang aan te leggen. Door het stellen van algemene regels zijn een aantal activiteiten niet langer vergunningplichtig, maar moeten ze wel worden gemeld.

#### **Adviespunten**

- Wij adviseren om het overtollig hemelwater af te voeren naar de watergang;
- Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij u om geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp, indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- Wij wijzen de initiatiefnemers op de mogelijkheid van het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Door voor een natuurlijke inrichting te kiezen met daarbij een bredere afgraving dan 50cm, kunnen de maatregelen een verbetering opleveren voor het watersysteem, waterkwaliteit en de ecologie.

<einde waterparagraaf>