



Gemeente Uithoorn 

A photograph of a residential street in Uithoorn. The street is paved and has a few cars parked on the left. On the right, there are several houses with red-tiled roofs and white window frames. The houses are surrounded by green lawns and some trees. The sky is blue with some clouds.

Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Boterdijk

Gemeente Uithoorn

augustus 2010

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN BOTERDIJK

Voor het ontwerpbestemmingsplan Boterdijk heeft een ieder in de periode van 25 juni 2010 t/m 5 augustus 2010 de gelegenheid gehad om een zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. In deze bijlage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan Boterdijk aan te passen.

Nr.	Naam	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
01	Waternet	a. Binnen het plangebied bevinden zich watergangen, die in de toekomstige situatie blijven bestaan. Verzocht wordt deze te bestemmen als water.	a. Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Deze zijn na de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan uit het plangebied gelaten. Hierover is inmiddels contact geweest met Waternet en deze heeft dit bevestigd.	a. Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
02	Particulier	a. Door de hoogte en lengte van de geplande bouw zal bezwaarde veel zonlicht in haar achtertuin en lichtinval in haar huis kwijtraken; b. Door de hoogte en lengte van de geplande bouw en de ingetekende raampartij verliest bezwaarde veel privacy;	a. Op basis van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geldt dat ter plaatse woningen mogen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Daarnaast geldt dat een woning een maximale inhoud van 600m3 mag hebben en dat de voorgevelrooilijn niet mag worden overschreden. Wat betreft lengte en breedte van een woning gelden geen eisen. Het aangevoerde verlies van zonlicht en lichtinval zou, voor zover hiervan sprake is, bij een bouwplan dat past binnen het geldende bestemmingsplan ook al aan de orde kunnen zijn. b. Zie reactie onder a. Daarnaast geldt op basis boek 5, artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek dat ramen niet zonder toestemming van de eigenaar van het	Geen van de opmerkingen geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

		c. Door alle geplande nieuwbouw zal het mooie uiterlijk van de Boterdijk ernstig worden verstoord. Hoge appartementencomplexen horen niet op deze locatie; d. Afgevraagd wordt of er wel behoefte is aan meer woningen in De Kwakel gezien de huidige leegstand van o.a. (senioren)appartementen bij Drechtstaete en in de Hortensialaan. e. Liever ziet men dat de huidige woningen aan de Boterdijk worden opgeknapt en beperkt zullen blijven tot de huidige ruimte en hoogte. Hierdoor blijft het uiterlijk van de Boterdijk behouden en hebben de huidige bewoners geen negatieve invloed van de nieuwbouw.	naburige perceel binnen twee meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst. In onderhavige situatie bedraagt deze afstand meer dan twee meter. c. Woongroep Holland heeft samen met een architect een plan ontworpen dat volledig bestaat uit gebouwen met één laag en een kap. Naar mening van de gemeente is dit passend op de betreffende locatie. In maart 2009 is hiervoor een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, wat is beoordeeld door de welstandscommissie. Deze is van oordeel dat het plan, zowel op zichzelf als in relatie met zijn omgeving, voldoet aan de redelijke eisen van welstand. d. Ja. De planlocatie behoort bij De Kwakel. In de Woonvisie 2009-2012 wordt voor De Kwakel ingezet op het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope eengezinswoningen voor startende gezinnen. Het planvoornemen voorziet in deze behoefte omdat een aantal woningen wordt vervangen door appartementen en gezinswoningen in het goedkopere segment. e. De woningen zijn niet in eigendom bij de gemeente en deze kan zodoende niet bepalen wat er met de woningen gebeurt. Daarnaast zijn de woningen gedateerd en stelt de eigenaar dat het niet rendabel is om de woning te blijven renoveren. Door de nieuwbouw worden de woningen aangepast aan de huidige wetgeving en woonwensen.	
--	--	---	---	--

		f. Bezwaarde zet vraagtekens bij de locaties van de appartementencomplexen. Als de benedenwoningen voor senioren zijn, liggen ze niet op loopafstand van het dorpscentrum. Waarom niet senioren meer richting het dorp zodat de winkels goed bereikbaar zijn voor ouderen? g. Voorgesteld wordt om de bouwlocaties anders in te delen zodat niemand last heeft van zonlicht en/of privacy. h. Bij goedkeuring van het nieuwe bestemmingsplan zal de woning in waarde dalen en zal schade worden verhaald bij de betrokken instanties.	f. De benedenwoningen zijn niet specifiek bestemd voor senioren. Indien iemand die tot deze groep er wel voor kiest om in zo'n woning te gaan wonen is dat zijn/haar eigen keuze, waarbij de afstand tot bijvoorbeeld het winkelgebied voor lief wordt genomen. g. De gemeente dient als eerst en vooral te beslissen over het bouwplan zoals dat is ingediend. Hierbij geldt dat niet de gemeente maar Woongroep Holland de initiatiefnemer is. Indien een bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hiervan is niet gebleken. Hierbij geldt dat, zoals aangegeven onder punt a. het geldende bestemmingsplan al ruime bouwmogelijkheden biedt. Bij nieuwbouw dat past binnen dit bestemmingsplan kan ook sprake zijn van aantasting van privacy en/of beperking van zonlichttoetreding. h. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	
3	Ambtelijke wijziging	a. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt wat betreft provinciaal beleid nog verwezen naar de ontwerp-structuurvisie 2040 en de het streekplan Noord-Holland Zuid	a. Inmiddels hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Structuurvisie 2040 vastgesteld. Dit is zodoende het enige geldende relevante provinciale beleid. De toelichting wordt aangepast.	a. Aanpassing Toelichting pagina 15 e.v.

		b. In de planvoorschriften is in artikel 4.1 opgenomen dat de op de verbeelding voor 'Wonen' aangegeven gronden onder andere bestemd zijn voor wonen. In artikel 1 van de planvoorschriften is de term 'wonen' niet nader omschreven. De term 'woning' is wel nader gedefinieerd. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat deze termen niet gelijk te stellen zijn.	b. Door artikel 4.1 van de planvoorschriften aan te passen en een koppeling te leggen tussen het toegestane gebruik en de begripsomschrijving worden onduidelijkheden over het toegestane gebruik binnen de bestemming 'Wonen' weggenomen.	b. Artikel 4.1 wordt aangepast: a. wonen: wordt vervangen voor a. woning.
--	--	---	---	---