

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN WESTKANAALWEG 99-100

GEMEENTE NIEUWKOOP

Opdrachtnummer : 99.147

Datum : november 2010

Versie : 3

INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1.	INLEIDING.....	5
2.	ZIENSWIJZEN OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	7
	<i>Nr. 1 - Registratienummer 10.11390.....</i>	<i>7</i>
	<i>Nr. 2 - Registratienummer 10.11822.....</i>	<i>11</i>
	<i>Nr. 3 - Registratienummer 10.12318.....</i>	<i>11</i>
	<i>Nr. 4 - Registratienummer 10.12559.....</i>	<i>13</i>
	<i>Nr. 5 - Registratienummer 10.12561.....</i>	<i>22</i>
	<i>Nr. 6 - Registratienummer 10.12628.....</i>	<i>24</i>
	<i>Nr. 7 - Registratienummer 10.12563.....</i>	<i>28</i>
	<i>Nr. 8 - Registratienummer 10.0648</i>	<i>36</i>
	<i>Nr. 9 - Registratienummer 10.12793</i>	<i>42</i>
	<i>Nr. 10 - Registratienummer 10.12777.....</i>	<i>47</i>
	<i>Nr. 11 - Registratienummer 10.0646.....</i>	<i>52</i>
	<i>Nr. 12 - Registratienummer 10.12695.....</i>	<i>56</i>
	<i>Nr. 13 - Registratienummer 10.12662.....</i>	<i>58</i>
	<i>Nr. 14 - Registratienummer 10.12664.....</i>	<i>60</i>
	<i>Nr. 15 - Registratienummer 10.12824.....</i>	<i>61</i>
	<i>Nr. 16 - Registratienummer 10.12838.....</i>	<i>64</i>
	<i>Nr. 17 - Registratienummer 10.0638.....</i>	<i>65</i>
	<i>Nr. 18 - Registratienummer 10.13177.....</i>	<i>68</i>
3.	AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	71
BIJLAGE 1	VERSLAG HOORZITTING	73

1. INLEIDING

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 juli 2010 gedurende zes weken (t/m 1 september 2010) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

In totaal zijn 18 zienswijzen¹ ingediend.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 1 september 2010 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen voldoen aan dit criterium en zijn dan ook ontvankelijk.

Middels een openbare ambtelijke hoorzitting, gehouden op 5 oktober 2010, is bovendien aan de indieners van een zienswijze de mogelijkheid geboden de betreffende zienswijze mondeling toe te lichten. In de bijlage van deze 'nota van zienswijze' is een verslag van de hoorzitting opgenomen.

Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

In diverse zienswijzen wordt een aantal dezelfde onderwerpen naar voren gebracht, zoals de horecafunctie, het type bedrijvigheid en de bouwhoogte. Om deze onderwerpen zo zorgvuldig mogelijk te behandelen, wordt bij elke (individuele) zienswijze een antwoord op deze aspecten gegeven. Door deze opzet is geprobeerd het aantal verwijzingen in de nota te beperken, wat de leesbaarheid ten goede komt.

Gevolg is wel dat sommige antwoorden meerdere keren in de nota staan.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen in het plan zullen worden doorgevoerd, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen.

¹ In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de ingekomen zienswijzen genummerd. De persoonsgegevens worden zonder toestemming van de betrokkenen niet gepubliceerd. De gegevens kunnen door betrokkenen schriftelijk worden opgevraagd.

2. ZIENSWIJZEN OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

De binnengekomen zienswijzen zijn in navolgende zakelijk weergegeven en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van Nieuwkoop.

De indiener van de zienswijze wordt aangeduid met 'indiener'.

Nr. 1 - Registratienummer 10.11390

Samenvatting zienswijze

1. Horeca niet opnemen

Indiener refereert naar het huidige geldende bestemmingsplan 'Aardam' waarin de bestemming 'horeca' niet is opgenomen voor deze locatie. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100 Aardam' valt onder de bestemming Centrum ook Horeca. Dit is een uitbreiding van gebruik die niet gewenst is omdat de betreffende locatie grenst aan woningen en appartementen in een rustige woonwijk. Horeca heeft een grotere uitstraling met betrekking tot overlast. Dit betreft zowel geluid als openbare orde en veiligheid. De horeca in de kern Ter Aar is grotendeels aanwezig langs de Aardamseweg en Kerkweg.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde constatering over horeca in artikel 11 van het huidige geldende bestemmingsplan 'Aardam' is correct.

Uitsluitend ter plaatse van de bestemming 'horeca' (h) is lichte en middelzware horeca in de categorieën I en II toegestaan, zoals genoemd in de bij het huidige geldende bestemmingsplan 'Aardam' behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Bedrijfsmatige activiteiten inperken

Indiener verzoekt om de Staat van bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100 Aardam' in te perken. Deze bestemmingen, voor deze locatie, staan niet in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' op de plankaart.

Onder de bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100 Aardam' vallen zaken die niet in een woonwijk thuishoren zoals: landbouw en dienstverlening t.b.v. landbouw (waaronder loonbedrijven), vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (waaronder fabrieken), houtindustrie, bouwnijverheid (aannemersbedrijf met werkplaats), handel/reparatie van auto's, motorfietsen, benzineservicestations, aardewerkfabrieken, logies, maaltijden en drankenverstrekking, verhuur van transportmiddelen, machines, muziek en balletscholen, dansscholen.

Antwoord gemeente

De zienswijze van indiener op dit aspect is gegrond.

Binnen de bestemming 'Centrum' is het beleid van de gemeente er namelijk op gericht om vooral detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening toe te staan. Onder dienstverlening wordt in dit kader ook dienstverlenende bedrijvigheid bedoeld. In de in het ontwerpbestemmingsplan benoemde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden abusievelijk activiteiten benoemd die niet in een centrumgebied thuis horen. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bedrijfsfunctie binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' uit het vigerend bestemmingsplan 'Aardam' wordt niet meer verwezen naar een lijst met bedrijven die zijn toegestaan (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar wordt onder de bestemmingsomschrijving aangegeven dat 'dienstverlenende bedrijven' zijn toegestaan. In de begrippen (artikel 1) wordt in dit kader onder dienstverlenend bedrijf opgenomen; "een bedrijf of instelling dat qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar is, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van derden, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten, schoenmakers, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen." Op deze wijze wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt die meer passend is voor het centrumgebied van Aardam.

3. Bouwhoogte verlagen

De goothoogte van 4,5 meter verlagen naar 3,5 meter, waardoor ook alle andere hoogtes 1 meter naar beneden bijgesteld kunnen worden. Dit is in verband met de ligging van het gebouw ten opzichte van de woningen aan de Abeelstraat. Op de plankaart ontwerpbestemmingsplan staat de hoogte van de begane grond aangegeven als maximaal 4 meter. Aan de westzijde van het gebouw is een maximale bouwhoogte van 7,5 meter aangegeven. Uit gesprekken met de ontwikkelaar is gebleken dat aan deze zijde 1 winkellaag komt, met daarop schuurtjes voor de woningen. De ontwikkelaar gaf aan dat de bouwhoogte hier ongeveer 6 meter zou bedragen.

Deze hoogte geldt voor de buitenmaten. De hoogte zou 1 meter naar beneden kunnen, wanneer de begane grond maximaal 3,5 meter zou mogen zijn. Binnen gemeten is de begane grond dan ruim 3 meter hoog en de schuurtjes op de 1^e verdieping 2,60 meter. Dit is de minimale hoogte (2,60 m) in het Bouwbesluit.

Antwoord gemeente

In ogenschouw moet worden genomen dat reeds in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' een gebouw tot bijna in de perceelsgrens gebouwd kan worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8,5 meter. Een deel van het bouwvlak kan worden bebouwd tot een bouwhoogte van 10,5 meter.

Daarnaast mag er in het centrumgebied van de kern Aardam op diverse plaatsen tot maximaal 13,5 meter (hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat) en 15,5 meter (Essenlaan, nieuwe Digros) gebouwd worden.

De aangeduide hoogtes in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14,5 meter, worden daarmee als passend in de omgeving beschouwd.

Overigens heeft de gemeente reeds met het opstellen van de gebiedsvisie Lindenplein (april 2001) het startsein gegeven voor een herstructurering van het centrumgebied in Aardam, waar het plangebied deel van uitmaakt. Doel was niet alleen de openbare ruimte opnieuw in te richten, maar ook de bestaande bebouwing te vernieuwen en tevens op een aantal markante locaties nieuwe (markante) bebouwing mogelijk te maken.

Vooraf de beleving en gebruikswaarde op en rondom het Lindenplein was en is hierbij van belang. Om dit te benadrukken is bij de (her)ontwikkeling van het centrumgebied de afronding, c.q. begeleiding, van het Lindenplein (zogenaamde 'wandvorming') een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Met de bouw van het gebouw op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat is hiermee een begin gemaakt. De beoogde ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan sluit hier naadloos op aan.

Middels scheidingslijnen, die een variatie in bouwhoogte aangeven, is geprobeerd om rekening te houden met de omliggende woningen. Dit betekent onder meer dat de maximale bouwhoogte van 14,5 meter niet tot in de perceelgrens gebouwd kan worden.

Daarbij zijn de technische uitgangspunten (o.a. hoogte bouwlagen) voor centrumfuncties niet geheel te vergelijken met bijvoorbeeld een woonfunctie. Dit betekent dat de vloer van de eerste verdieping sowieso wat hoger komt te liggen aangezien de begane grond gereserveerd wordt voor centrumfuncties.

De opmerking van indiener dat aan de westzijde van het plan bergingen bovenop de 'winkellaag' worden beoogd, is correct. Dat de ontwikkelaar in een gesprek heeft aangegeven dat deze maximaal 6 meter zou bedragen, is de gemeente niet bekend. Wel is tijdens diverse inloop- en informatieavonden (12 november 2009, 24 maart en 21 april 2010) de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. De

bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Met andere woorden, de destijds getoonde bouwhoogtes zijn niet meer veranderd. Bovendien is het stedenbouwkundigplan reeds in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan de bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de aangeduide bouwhoogten in dit kader zeker niet te hoog zijn, maar passend in de omgeving.

4. Twee foute vermeldingen in ontwerpbestemmingsplan

- In artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar het maximum aantal wooneenheden van artikel 3.1.1. De wooneenheden staan in artikel 3.1.2.
- In artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheden wordt verwezen naar het maximum aantal wooneenheden van artikel 7.1.1. De wooneenheden staan in artikel 7.2.1.

Antwoord gemeente

Met de verwijzing in artikel 3.4 en artikel 7.5 (wijzigingsbevoegdheid) wordt een verwijzing naar de bestemmingsomschrijving beoogd, waarop vervolgens een 'maximum aantal wooneenheden' van toepassing is.

De bestemmingsomschrijvingen staan respectievelijk in artikel 3.1 en 7.1. De verwijzingen zullen worden aangepast.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- *horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast;*
- *bedrijfsmatige activiteiten worden ingeperkt: Binnen de bestemming 'Centrum' wordt niet meer verwezen naar een lijst met bedrijven die zijn toegestaan (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar wordt onder de bestemmingsomschrijving aangegeven dat 'dienstverlenende bedrijven' zijn toegestaan. In de begrippen (artikel 1) wordt een definitie van 'dienstverlenend bedrijf' opgenomen.*
- *De verwijzingen in artikel 3.4 en 7.5 worden aangepast, waarbij een relatie wordt gelegd met de bestemmingsomschrijving van de betreffende artikelen, respectievelijk artikel 3.1.2 en 7.1.*

Nr. 2 - Registratienummer 10.11822

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft geen bezwaar tegen een horecagelegenheid mits er geen alcohol wordt geschonken en de horecagelegenheid om 18.00 uur sluit. Een broodjeswinkel of een lunchroom zou een mogelijkheid zijn.

Antwoord gemeente

De gemeente is dezelfde mening als inspreker toegedaan dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 3 - Registratienummer 10.12318

Samenvatting zienswijze

Voor indiener zijn diverse uitgangspunten onacceptabel en dienen gewijzigd te worden.

1. Aanduiding C

Aanduiding C staat voor centrum wat kan betekenen dat er een horecagelegenheid kan komen met alle problemen van dien. Denk aan: geluidsoverlast buiten, vernielingen, dronken personen midden in de nacht, wildplassende personen. Dit past niet in een rustige kindvriendelijke omgeving.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Naast water een groenstrook opnemen

Aanduiding WA staat voor water. Naast het water zou een groenstrook nodig zijn (staat nu de coniferen haag) om de bestaande woningen aan de Abeelstraat vanaf 14 t/m 26 te ontzien van parkerende auto's en verlichting in de avonden. De privacy wordt nu in dit plan geschonden. Het zicht middels mooie groene beplanting als bestaand beperken.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde groenstrook, met coniferen haag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferen haag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke erfafscheiding werkt twee kanten op. Privacy voor toekomstige bewoners plangebied en privacy huidige bewoners.

3. Aanduiding 7,5

Aanduiding 7,5 staat voor de maximale bouwhoogte ter plaatse. Deze bouwhoogte is daar nooit besproken geweest. Dit is te hoog en geeft een heel massaal geheel. Hoogte in ontwerp aanpassen naar 4,5 meter.

De gedachte is dat er natuurlijk wel iets op deze locatie moet gebeuren maar niet ten koste van alles.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde bouwhoogte van 7,5 meter heeft betrekking op een deel van het plan waar bergingen bovenop de centrumfuncties ('winkellaag' van 4,5 meter op de begane grond) worden beoogd.

In ogeschouw moet worden genomen dat reeds in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' een gebouw tot bijna in de perceelsgrens gebouwd kan worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8,5 meter.

Dat de bouwhoogte van 7,5 meter nooit besproken is geweest, wordt niet door de gemeente onderschreven. Tijdens diverse inloop- en informatieavonden (12 november 2009, 24 maart en 21 april 2010) is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. De bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Bovendien is het stedenbouwkundigplan reeds in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan de bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

Bij het bepalen van de bouwhoogtes voor de beoogde ontwikkeling is bovendien aangesloten bij reeds bestaande (maximaal planologisch toegestane) bebouwing in het centrumgebied van Aardam. In het bijzonder wordt de gronden op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat genoemd, waarop tot maximaal 13,5 meter gebouwd mag worden.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de aangeduide bouwhoogte in dit kader zeker niet te hoog is, maar passend is in de omgeving.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 4 - Registratienummer 10.12559

Indiener kan zich niet vinden in de projecten waar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aan ten grondslag ligt en maakt op diverse aspecten zijn zienswijze kenbaar.

Samenvatting zienswijze

1. Maatschappelijke behoefte

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met maatschappelijke behoefte op het gebied van woningbouw. Indiener concludeert dat er door de huidige economische crisis geen behoefte is aan woningen in het duurdere segment. Volgens vaste jurisprudentie Raad van State behoort met dergelijke ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden bij het opstellen dan wel wijzigen van een bestemmingsplan. Indiener concludeert dat het vaststellen van een bestemmingsplan met het oogmerk op de functie 'Wonen' thans niet passend is te noemen. Vooral omdat ook is voorzien in het type 'twee onder een kap', wat onder het duurdere segment valt.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van de gewijzigde marktomstandigheden. Dat daarmee de maatschappelijke behoefte aan woningbouw in Ter Aar ontbreekt, zoals indiener stelt, wordt door de gemeente niet onderschreven.

In 'de gemeentelijke structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' (vastgesteld op 16 juli 2009) is aangegeven dat gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het nu voorliggende plan gaat uit van maximaal 24 appartementen (tweederde starters appartementen) en 12 grondgebonden woningen. Daarmee wordt een gedifferentieerd woningaanbod voorgestaan dat aansluit bij het uitgangspunt om een evenwichtige bevolkingssamenstelling tot stand te brengen, de doorstroming binnen de kern te waarborgen en er bovendien voor zorgt dat het voorzieningenniveau op peil blijft.

Ook het feit dat veel woningen te koop staan is geen graadmeter voor het wel/of niet door laten gaan van het project. Ligging, staat van onderhoud, afwerkingniveau van de te koop staande woningen zijn eveneens bepalend en verschillen per woning.

Overigens liggen de financiële risico's met betrekking tot de verkoopbaarheid van de woningen niet bij de gemeente maar bij de initiatiefnemer. De gemeente biedt de planologische randvoorwaarden om de woningen te mogen bouwen. Daarbij wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt opgesteld. Op dit moment achten wij deze ontwikkeling dan ook als een goede invulling van het gebied.

2. Privacy en verlagen bouwhoogten

- Privacy aangetast

Belanghebbenden vrezen voor ernstige aantasting van hun privacy. Nu is op het betreffende perceel slecht één woning. Dat zullen er straks twaalf twee onder één kap woningen zijn. Daarnaast zullen de appartementen die zijn voorzien op de locatie van de voormalige supermarkt van de Digros door hun voorziene hoge ligging eveneens leiden tot inkijk in de woning van belanghebbenden. Uit de toelichting van het ontwerpplan is niet gebleken welke belangenafweging ten grondslag ligt aan dit ingrijpende plan. Dit raakt veel omwonenden zonder dat daar een maatschappelijk belang mee is gediend.

- Bouwhoogte aanpassen

De planvoorschriften inzake de maximale bouwhoogten zouden dan ook, indien het plan toch doorgang zou moeten vinden met circa 3 meter verlaagd moeten worden om het geheel beter binnen de omgeving passend te krijgen en om rekening te houden met de private belangen van omwonenden.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van indiener zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving, danwel privacy.

De gemeente is van mening dat de te realiseren hoogte, afstand tot bestaande bebouwing en dichtheid van de bebouwing namelijk passend is in een binnenstedelijk gebied, waarvan hier sprake is.

Daarbij moet in ogenschouw genomen worden dat in het centrumgebied van de kern Aardam diverse bebouwing aanwezig is dat tot maximaal 13,5 meter (hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat) en 15,5 meter (Essenlaan, nieuwe Digros) bebouwd mag worden.

De aangeduide hoogtes in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14,5 meter, worden daarmee als passend in de omgeving beschouwd.

Overigens heeft de gemeente reeds met het opstellen van de gebiedsvisie Lindenplein (april 2001) het startsein gegeven voor een herstructurering van het centrumgebied in Aardam, waar het plangebied deel van uitmaakt. Doel was niet alleen de openbare ruimte opnieuw in te richten, maar ook de bestaande bebouwing te vernieuwen en tevens op een aantal markante locaties nieuwe (markante) bebouwing mogelijk te maken.

Vooraf de beleving en gebruikswaarde op en rondom het Lindenplein was en is hierbij van belang. Om dit te benadrukken is bij de (her)ontwikkeling van het centrumgebied de afronding, c.q. begeleiding, van het Lindenplein (zogenaamde 'wandvorming') een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Met de bouw van het gebouw op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat is hiermee een begin gemaakt. De beoogde ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan sluit hier naadloos op aan.

Middels scheidingslijnen, die een variatie in bouwhoogte aangeven, is echter getracht rekening te houden met de omliggende woningen. Dit betekent onder meer dat de maximale bouwhoogte van 14,5 meter niet tot in de perceelgrens gebouwd kan worden.

Ook de maximale bouwhoogte van de twee-onder-een-kap woningen (11,5 meter) wordt in dit kader stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Door voor deze woningen een relatief lage goothoogte van 4 meter op te nemen wordt een forse kap beoogd, zodat een type bebouwing ontstaat die als een soort overgang van het centrumgebied naar het overige gebied kan fungeren.

3. Invulling plankaart inzake nadere aanduiding (aeg)

Artikel 7 van het ontwerpplan bevat tegenstrijdigheden. Het bouwvlak geeft aan dat de aanduiding (aeg) is, de legenda, dat er maximaal 12 wooneenheden zijn toegestaan op het gehele vlak dat de bestemming

'Woongebied' heeft gekregen. Aangezien de uitwerking in de praktijk voorziet in twaalf "twee onder een 'kappers' en artikel 7.2.1 onder die bestemming ook rijenwoningen toestaat, is sprake van een tegenstrijdigheid in de invulling van dit plangebied.

Antwoord gemeente

Artikel 7 'Woongebied' bevat geen strijdigheden maar heeft omwille van de flexibiliteit een nadere bouwaanduiding 'aaneengebouwd' gekregen die het mogelijk maakt om naast vrijstaande en twee-onder-een-kappers (artikel 7.2.1, onder a) ook rijenwoningen op te richten. Deze type woningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' (artikel 7.2.1, onder b) en mogen dus niet overal binnen het woongebied opgericht worden. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in dit geval 12, geldt wel voor het gehele woongebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat de geprojecteerde verkaveling in de plantoelichting (12 twee-onder-een-kap woningen) weliswaar de voorkeur heeft van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit (en verkoopbaarheid) planologisch ook een andere verkaveling mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is en blijft dat de beoogde woningen grenzend aan de Westkanaalweg met de (kop)gevel ook georiënteerd worden op deze weg. Op deze wijze wordt de lintbebouwing aan de Westkanaalweg benadrukt.

4. Ontbreken groenbestemming

De huidige situatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel bomen binnen het toekomstige plangebied. In het ontwerp is daar niets van terug te vinden. Er vindt geen compensatie van groen plaats terwijl de verstening in het plangebied toeneemt. Omwille van het dorps- en open karakter van Ter Aar is het plan dan ook onvoldoende evenwichtig samengesteld. Zelfs als de bestemming ongewijzigd zou moeten worden gelaten, dan zou aan de randen van het plangebied de bestemming 'groen' gerealiseerd moeten worden om daarmee de privacy van onder meer belanghebbenden te vergroten en om te voorzien in compensatie van de verloren bomen. Groen is bepalend voor de leefomgeving van een woongebied.

Door indiener wordt met nadruk aangegeven dat het niet gaat om de mogelijkheid om groenvoorzieningen te realiseren, zoals omschreven in artikel 7.1, sub d, omdat dat gelieerd is aan de bestemming 'wonen' en de daarbij behorende voorzieningen.

Antwoord gemeente

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van derden. Een bestemming 'Groen' wordt in de regel opgenomen voor groengebieden en/ of -stroken die een openbaar karakter hebben en derhalve voor eenieder toegankelijk zijn. Dat op de percelen in de huidige situatie bomen aanwezig zijn, aangenomen wordt dat de percelen met de woningen aan de Westkanaalweg 99 en 99a wordt bedoeld, betekent overigens niet dat deze ook zonder de beoogde planontwikkeling gehandhaafd blijven. De gronden hebben in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Ook zonder de beoogde

planontwikkeling had de verharding binnen deze bestemming kunnen toenemen door maximaal gebruik te maken van de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan, vergunningsvrij bouwen en de keuze om de tuin deels te verharden.

5. Verkeer, subbestemming ontsluiting

Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. In artikel 4 van het ontwerp waarin die bestemming is vastgelegd in samenhang met de plankaart is ook de subbestemming ontsluiting (os) opgenomen.

Belanghebbenden zien niet in waarom planologisch wordt voorzien in een dergelijk brede ontsluiting terwijl de subbestemming als geheel in conflict komt met de hoofdbestemming die nog enigszins voorziet in een groenstrook ter plaatse. Daarbij kan dan ook niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de subbestemming (os) is bedoeld voor af- en aanrijdend verkeer. Deze had dan ook in het specifiek daarvoor bedoelde artikel 5 'Verkeer' van het ontwerpplan behoren te worden geregeld.

Opvallend genoeg blijkt geen ontsluiting te zijn geregeld voor het verkeer dat van het deelgebied Centrum binnen het ontwerp van en naar de openbare weg gebruik wil maken.

Antwoord gemeente

Het is correct dat de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen is om de woningen die middels de bestemming 'Woongebied' mogelijk worden gemaakt te ontsluiten. Aangezien de positionering van de woningen, alsook de bijbehorende ontsluiting nog niet definitief bekend is, is er omwille van de flexibiliteit gekozen om een zogenaamde functieaanduiding voor de ontsluiting op te nemen. Binnen deze aanduiding wordt planologisch voorzien in ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Bij de definitieve inrichting van het gebied zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de breedte van de weg, bochtstralen, etc.. Dit betekent echter niet dat het gehele gebied daarvoor zal worden aangewend.

De ontsluiting van de bebouwing met de bestemming 'Centrum' vindt plaats aan de achterzijde van het nieuwe gebouw en komt uit op de Westkanaalweg. Er bestaat bovendien ook geen directe gemotoriseerde verkeerverbinding tussen het Lindenplein en de Westkanaalweg.

6. Parkeervoorzieningen

In het Centrumdeel van het plangebied is niet voorzien in parkeervoorzieningen voor bezoekers. Dit is juist van belang vanwege de (verkeer)aantrekkende werking van de aldaar ingeplande faciliteiten voor bijvoorbeeld detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De toelichting van juni 2010 geeft op dat essentiële onderdeel geen enkele informatie van betekenis.

Voor de toekomst kan dan ook worden voorzien dat eventuele bouwplannen, die reeds op voorhand betwist moeten worden, waarover later meer, in strijd

zullen zijn met de parkeernormen die normaliter in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening zijn opgenomen. Het vlak met de bestemming 'Verkeer', waaronder (artikel 5.1) ook de parkeervoorzieningen onder vallen, alleen al naar indeling en vormgeving niet volstaat om hier de te verwachten stroom aan gemotoriseerd verkeer te kunnen opvangen. Belanghebbenden zullen verkeershinder hiervan ondervinden op of direct rond hun perceel. Indiener stelt vast dat ook in de directe omgeving van het plangebied niet is of kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Antwoord gemeente

In de plantoelichting is reeds aangegeven dat de beoogde planontwikkeling past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Abusievelijk is in het ontwerpplan verwezen naar de 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' van oktober 2007. Dit had moeten zijn de 'Notitie Gemeentelijke parkeerbeleid' uit 2008. De daarin gestelde parkeernormen, gebaseerd op de landelijke "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV), wijken overigens niet noemenswaardig af van de notitie uit 2007. De plantoelichting zal hierop worden aangepast. Uitgaande van deze parkeernormering (kencijfers) zijn, op grond van de totale planontwikkeling, in totaal 121 parkeerplaatsen nodig. In de nu voorliggende plannen wordt ruimte geboden voor 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen. De appartementen boven de centrumfuncties hebben een 'besloten' parkeergelegenheid (36 parkeerplaatsen) op het dak van de nieuwe winkels. Bovendien is achter het gebouw op het maaiveld ruimte gereserveerd voor 31 'openbare' parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de winkels. Daarnaast is aan de oostzijde van het nieuwe complex, aan de Westkanaalweg, ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen. De overige 27 'openbare' parkeerplaatsen worden aan de voorkant van het nieuwe complex gesitueerd, waarbij aangesloten kan worden bij de geplande herinrichting van het Lindenplein.

Ook de opmerking van indiener dat de bestemming 'Verkeer' qua indeling en vormgeving niet volstaat om de te verwachten stroom aan gemotoriseerd verkeer te kunnen opvangen, wordt niet onderschreven. Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijzing is door milieu en verkeerstechnisch ingenieurs- en adviesbureau Tauw de notitie 'Advies locatie ontwikkeling Westkanaaldijk te Ter Aar' (oktober 2008) opgesteld, waarin is geconcludeerd dat in verband met de beoogde planontwikkeling geen structurele capaciteits- en/of verkeersveiligheidsproblemen worden verwacht. Ook zijn diverse verkeerstechnische mogelijkheden aangedragen om de nieuwe infrastructuur aan te laten sluiten op de bestaande Westkanaalweg (zie ook beantwoording onder punt 7, verkeersveiligheid).

7. Verkeersveiligheid

De ontsluiting van de woningen is op de Westkanaalweg. Een andere mogelijkheid is ook niet voorhanden. Hierin ligt de zwakte van het ontwerp. De Westkanaalweg is nu al een buitengewoon onveilige weg vanwege het smalle profiel en het intensieve gebruik door verkeer. In de periode dat de Digros supermarkt en de Hans Verkerk er gevestigd waren, hebben zich daar met grote regelmaat aanrijdingen voorgedaan. De Digros vestiging was om die reden gedwongen voor een ander wijze van aanlevering van goederen. Dit wordt bevestigd in een onderzoek van Veilig Verkeer Nederland (cc gemeente) enige jaren geleden. Woningbouw zal het negatieve aspect op de verkeersveiligheid versterken.

Daarom wordt het college verzocht om van de planologische invulling van het gebied af te zien.

Antwoord gemeente

De gemeente is dezelfde mening als indiener toegedaan dat een nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling geen onaanvaardbare verkeersveilige consequenties tot gevolg mag hebben.

Zoals ook reeds in de plandoelichting is aangegeven is in dit kader voorafgaand aan de bestemmingsplanwijzing door milieu en verkeerstechnisch ingenieurs- en adviesbureau Tauw de notitie 'Advies locatie ontwikkeling Westkanaaldijk te Ter Aar' opgesteld (27 oktober 2008) opgesteld, waarin meer duidelijkheid wordt verkregen over de verkeerstechnische mogelijkheden om de nieuwe infrastructuur aan te laten sluiten op de bestaande Westkanaalweg. In het rapport worden voorstellen gedaan met betrekking tot in- en uitritconstructies, het scheiden van verkeerstromen, hellingbanen, drempels, geleiders, etc. Geconcludeerd wordt dat in verband met de beoogde planontwikkeling geen structurele capaciteits- en/of verkeersveiligheidsproblemen worden verwacht. Op basis van de professionaliteit en de deskundigheid van het verkeerstechnisch adviesbureau ziet de gemeente geen aanleiding om aan de resultaten te twijfelen en het plan aan te passen.

In het kader van het vooroverleg heeft bovendien met betrekking tot het aspect verkeer(sveiligheid) contact plaatsgevonden met de brandweer en de provincie Zuid-Holland. In dit kader zijn diverse aanpassingen in de voorgestelde inrichting doorgevoerd (o.a. situering parkeerplaatsen langs Westkanaalweg, rekening gehouden met bochtstralen ten behoeve van het vrachtverkeer). De definitieve inrichting, c.q. uitwerking, zal in iedergeval (opnieuw) aan de betrokken partijen worden voorgelegd.

Overigens wordt opgemerkt dat de nader te bepalen verkeersmaatregelen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen.

Door geen van de betrokken partijen is melding gemaakt van dusdanige verkeersonveilige situaties dat de beoogde planontwikkeling geen doorgang zou mogen vinden.

De opmerking van indiener dat de te weinig gekeken is naar het verkeersaspect wordt derhalve niet onderschreven.

8. Bestemming Centrum in strijd met Staat van bedrijfsactiviteiten

Binnen de bestemming 'Centrum' is voorzien in diverse bestemmingen waarvan de uitstraling in de zin van geluid, gevaar en geur niet kan voldoen aan de standaarden cq normen die zijn vastgelegd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij de planregels zijn gevoegd. Categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten houdt doorgaans dertig meter afstand met de bestemming wonen. Hier is het minder dan 15 meter. Dit sluit bepaalde categorieën bedrijvigheid uit die volgens het ontwerp wel zijn toegestaan. In strijd komen met de genoemde normen b.v. wasserijen, wasverzendinrichtingen, personenautoverhuurbedrijven, fitnesscentra en saunabaden etc.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van wat bij aanvang in het gebied aanwezig is en niet wat wordt beoogd om planologisch mogelijk te maken. Hetgeen in de toelichting op het ontwerp is vermeld dat blz. 41 moet dan ook als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd. De Raad van State heeft hierover uitspraken gedaan die lijden tot het vernietigen van een bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Binnen de bestemming 'Centrum' is het beleid van de gemeente er op gericht om vooral detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening toe te staan. Onder dienstverlening wordt in dit kader ook dienstverlenende bedrijvigheid bedoeld. In de in het ontwerpbestemmingsplan benoemde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden abusievelijk activiteiten benoemd die niet in een centrumgebied thuis horen.

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bedrijfsfunctie binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' uit het vigerend bestemmingsplan 'Aardam' wordt niet meer verwezen naar een lijst met bedrijven die zijn toegestaan (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar wordt onder de bestemmingsomschrijving aangegeven dat 'dienstverlenende bedrijven' zijn toegestaan.

In de begrippen (artikel 1) wordt in dit kader onder dienstverlenend bedrijf opgenomen: "een bedrijf of instelling dat qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar is, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van derden, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten, schoenmakers, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen."

Op deze wijze wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt die meer passend is voor het centrumgebied van Aardam.

Het door indiener aangehaalde uitgangspunt dat bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van wat bij aanvang in het gebied aanwezig is en niet wat wordt beoogd om planologisch mogelijk te maken is onjuist. Een bestemmingsplan heeft immers twee functies; een functie om dat wat er is vast te leggen (beheersen) en

een tweede functie om iets nieuws mogelijk te maken, afgestemd op wat in de situatie ter plekke ruimtelijk toelaatbaar is.

9. Bodemonderzoek

De toelichting geeft aan dat de bodem verontreiniging bevat of dat daartoe indicaties bestaan vanwege de aanwezigheid van een tankstation in het verleden. Daar zijn vermoedelijk ook opslagtanks bij aanwezig geweest. Het bodemonderzoek heeft nooit plaatsgevonden vanwege de aanwezige bebouwing. Het is geen goede vorm van ruimtelijke ordening als de planologische zaken worden vastgelegd terwijl niet bekend is in welke mate zich verontreinigen hebben voorgedaan, wanneer de bodemsanering wordt verricht en wie daartoe opdrachtgever en verantwoordelijke is.

Antwoord gemeente

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is melding gemaakt van een verkennend land- en waterbodemonderzoek waarin werd aangenomen dat de gronden van Westkanaalweg 100 verdacht zijn op de aanwezigheid van bodemverontreiniging en/of (voormalige) tanks, vanwege de aanwezigheid van een tankstation in het verleden. In datzelfde onderzoek is destijds aangegeven dat op die betreffende locatie geen grondboringen zijn uitgevoerd vanwege de aanwezige bebouwing ter plaatse.

Vervolgens is een aanvullend bodemonderzoek (kenmerk L007-4586492HLM-ncs-V01-NL, d.d. 14 oktober 2009) opgesteld waarin wel op de betreffende locatie nader onderzoek is verricht. Middels aanvullend archiefonderzoek en een aantal aanvullende boringen is gecontroleerd of het benzineservicestation aanwezig is geweest en tot een bodemverontreiniging heeft geleid.

Geconcludeerd wordt dat op de locatie Westkanaalweg nr. 100 geen benzineservicestation aanwezig is geweest en er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling (wonen met tuin) van de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten zijn geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen.

Het rapport is voorgelegd aan de milieudienst West-Holland die vervolgens per brief heeft ingestemd met de conclusie dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aanvullende bodemonderzoek wordt volledigheidshalve in de lijst met bijlagen, behorend bij de plantoelichting, opgenomen.

10. Overige punten

Belanghebbenden vrezen voor een aanzienlijke waardedaling van hun onroerend goed, los van de vraag of het middel planschade daarin voorziet. Door de huidige marktomstandigheden vrezen belanghebbenden langdurige leegstand en daardoor een negatieve gevolgen voor de omgeving.

Antwoord gemeente

Voor wat betreft de waardevermindering van het eigendom van indiener staat een procedure tot planschade open, zoals genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De procedure voor het indienen van een planschadeclaim staat echter los van het bestemmingsplan.

11. Conclusie

Verzoek om bovenstaande te betrekken in de besluitvorming. Bovenstaande is geen goede vorm van ruimtelijke ordening en mag dan ook niet in een definitief bestemmingsplan worden omgezet.

Antwoord gemeente

Met in achtneming van de bovengenoemde beantwoording deelt de gemeente niet de visie van indiener dat het huidige ontwerpbestemmingsplan geen goede vorm van ruimtelijke ordening is.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- *parkeren: De plantoelichting wordt aangepast op de Notitie Gemeentelijke parkeerbeleid' uit 2008;*
- *bedrijfsmatige activiteiten worden ingeperkt: Binnen de bestemming 'Centrum' wordt niet meer verwezen naar een lijst met bedrijven die zijn toegestaan (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar wordt onder de bestemmingsomschrijving aangegeven dat 'dienstverlenende bedrijven' zijn toegestaan. In de begrippen (artikel 1) wordt een definitie van 'dienstverlenend bedrijf' opgenomen.*
- *Bodemonderzoek: het aanvullende bodemonderzoek wordt volledigheidshalve in de lijst met bijlagen, behorend bij de plantoelichting opgenomen.*

Nr. 5 - Registratienummer 10.12561

Samenvatting zienswijze

Voor indiener zijn diverse uitgangspunten onacceptabel en dienen gewijzigd te worden.

1. Aanduiding C

Aanduiding C staat voor centrum wat kan betekenen dat er een horecagelegenheid kan komen met alle problemen van dien. Denk aan: geluidsoverlast buiten, vernielingen, dronken personen midden in de nacht, wildplassende personen. Dit past niet in een rustige kindvriendelijke omgeving.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/vijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties. De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Naast water een groenstrook opnemen

Aanduiding WA staat voor water. Naast het water zou een groenstrook nodig zijn (staat nu de coniferen haag) om de bestaande woningen aan de Abeelstraat vanaf 14 t/m 26 te ontzien van parkerende auto's en verlichting in de avonduren. De privacy wordt nu in dit plan geschonden. Het zicht middels mooie groene beplanting als bestaand beperken.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde groenstrook, met coniferen haag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferen haag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke erfafscheiding werkt twee kanten op. Privacy voor toekomstige bewoners plangebied en privacy huidige bewoners.

3. Aanduiding 7,5

Aanduiding 7,5 staat voor de maximale bouwhoogte ter plaatse. Deze bouwhoogte is daar nooit besproken geweest. Dit is te hoog en geeft een heel massaal geheel. Hoogte in ontwerp aanpassen naar 4,5 meter.

De gedachte is dat er natuurlijk wel iets op deze locatie moet gebeuren maar niet ten koste van alles.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde bouwhoogte van 7,5 meter heeft betrekking op een deel van het plan waar bergingen bovenop de

centrumfuncties ('winkellaag' van 4,5 meter op de begane grond) worden beoogd.

In ogenschouw moet worden genomen dat reeds in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' een gebouw tot bijna in de perceelsgrens gebouwd kan worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8,5 meter.

Dat de bouwhoogte van 7,5 meter nooit besproken is geweest, wordt niet door de gemeente onderschreven. Tijdens diverse inloop- en informatieavonden (12 november 2009, 24 maart en 21 april 2010) is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. De bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Bovendien is het stedenbouwkundigplan reeds in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan de bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

Bij het bepalen van de bouwhoogtes voor de beoogde ontwikkeling is bovendien aangesloten bij reeds bestaande (maximaal planologisch toegestane) bebouwing in het centrumgebied van Aardam. In het bijzonder wordt de gronden op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat genoemd, waarop tot maximaal 13,5 meter gebouwd mag worden.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de aangeduide bouwhoogte in dit kader zeker niet te hoog is, maar passend is in de omgeving.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast;

Nr. 6 - Registratienummer 10.12628

Samenvatting zienswijze

1. Horecabestemming niet opnemen

Dat zal naar verwachting veel overlast opleveren voor belanghebbenden en overige buurtbewoners.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/vijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties. De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Bezwaar tegen balkons bij de appartementen

Deze komen schuin boven de tuin van belanghebbenden te liggen, waardoor de privacy voor een groot deel vervalst.

Antwoord gemeente

Voor wat betreft de privacy-aspecten wordt het volgende opgemerkt. Een aanpassing van het bestemmingsplan is alleen aan de orde als de bebouwing onaanvaardbare schending van de privacy met zich meebrengt, die niet op een andere wijze in redelijkheid is op te lossen. Een situatie als deze, met tuinen die deels grenzen aan hoog opgaande bebouwing, al dan niet met balkons, komt in Ter Aar (stedelijk gebied) al voor. Dat is, gezien de beperkte ruimte, inherent aan de dichtheid van de bebouwing in een centrumgebied. Dat laat overigens onverlet dat de gemeente zich kan vinden in de vrees van omwonenden voor een inbreuk op hun privacy. Het gegeven dat, ook in de bestaande situatie, bebouwing op korte afstand van de erfsgrens is toegestaan, geeft aanleiding om met de privacy rekening te houden. In de nu voorliggende plannen is dat gedaan door bijvoorbeeld de minimale afstand (2 meter) van balkons tot aan de erfafscheiding van omwonenden, zoals gesteld in het Burgerlijk Wetboek (privaatrechtelijk), in acht te nemen. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal hiermee opnieuw rekening worden gehouden. Bovendien is het stedenbouwkundigplan reeds in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan de bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

Tevens kan met de privacy rekening gehouden worden door bijvoorbeeld te zorgen voor ondoorzichtige beglazing bij een aantal balkons, dat overigens ook in het belang is van de toekomstige bewoners van de appartementen. De privacy werkt immers twee kanten op. De gemeente zal in overleg treden met de ontwikkelaar om hierover afspraken te maken.

3. Uitgegaan van blinde muur

Belanghebbende gaat ervan uit dat de muur achter de tuin een blinde muur wordt. Mocht dit niet het val zijn maakt belanghebbende bezwaar wegens inbreuk op de privacy.

Antwoord gemeente

De nu voorliggende plannen gaan inderdaad uit van een blinde muur, er wordt geen beglazing in aangebracht. Dit was en is altijd het uitgangspunt geweest.

4. Bij iedere voorlichting andere bouwhoogte

Belanghebbende merkt op dat bij iedere voorlichting een ander hoogte van het nieuwe gebouw is voorgelegd. Belanghebbende wil duidelijkheid over definitieve hoogte van het gebouw.

Antwoord gemeente

De gemeente betreurt dat de indruk is ontstaan dat bij diverse voorlichtingen andere hoogtes zijn getoond. Tijdens diverse inloop- en informatieavonden (12 november 2009, 24 maart en 21 april 2010) is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. De bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Bovendien is het stedenbouwkundigplan reeds in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan de bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

5. Planschade

De in het ontwerpplan beschreven nieuwbouw is direct van invloed op de waardebepaling van belanghebbende woning. De genoemde horecabestemming, schuine balkons en de mogelijke hoogte van het pand zullen een waardevermindering van de woning tot gevolg hebben. Daarvoor wordt de gemeente aansprakelijk gesteld.

Antwoord gemeente

Voor wat betreft de waardevermindering van het eigendom van indiener staat een procedure tot planschade open, zoals genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De procedure voor het indienen van een planschadeclaim staat echter los van het bestemmingsplan.

6. Nieuwe schutting

Belanghebbende heeft met ontwikkelaar mondelinge afspraken gemaakt over de stenen buitenmuur die gesloopt gaat worden en compensatie hiervoor in de vorm van een schutting.

Belanghebbende vertrouwt erop dat de ontwikkelaar met een passende oplossing komt.

Antwoord gemeente

Dergelijke inrichtingsaspecten danwel afspraken vallen buiten de strekking van een bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft aan de gemeente aangegeven nog steeds voornemens te zijn om een erfafscheiding te realiseren. Tussen de omwonenden en de ontwikkelaar zullen hierover afspraken worden gemaakt.

7. Voorkomen sluiproute

Tussen de nieuwe schutting en het nieuwe pand komt een doorgang. Belanghebbende gaat ervan uit dat er bij de inrichting voldoende maatregelen getroffen zullen worden om te voorkomen dat deze doorgang een sluiproute, dan wel hangplek wordt.

Antwoord gemeente

De vluchtweg is verplicht vanuit de gemeentelijke bouwverordening maar valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. De vluchtweg wordt nader uitgewerkt bij de inrichtingsaspecten. De gemeente is betrokken bij de uitwerking van de inrichtingsaspecten.

8. Parkeergelegenheid

Belanghebbende geeft aan ervan uit te gaan dat er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden voor de nieuwe bewoners en bezoekers. Belanghebbende wil hier geen overlast van ondervinden.

Antwoord gemeente

In de plantoelichting is reeds aangegeven dat de beoogde planontwikkeling past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Abusievelijk is in het ontwerpplan verwezen naar de 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' van oktober 2007. Dit had moeten zijn de 'Notitie Gemeentelijke parkeerbeleid' uit 2008. De daarin gestelde parkeernormen, gebaseerd op de landelijke "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV), wijken overigens niet noemenswaardig af van de notitie uit 2007. De plantoelichting zal hierop worden aangepast. Uitgaande van deze parkeernormering (kencijfers) zijn, op grond van de totale planontwikkeling, in totaal 121 parkeerplaatsen nodig. In de nu voorliggende plannen wordt ruimte geboden voor 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen. De appartementen boven de centrumfuncties hebben een 'besloten' parkeergelegenheid (36 parkeerplaatsen) op het dak van de nieuwe winkels. Bovendien is achter het gebouw op het maaiveld ruimte gereserveerd voor 31 'openbare' parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de winkels. Daarnaast is aan de oostzijde van het nieuwe complex, aan de Westkanaalweg, ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen. De overige 27 'openbare' parkeerplaatsen worden aan de voorkant van het nieuwe complex gesitueerd, waarbij aangesloten kan worden bij de geplande herinrichting van het Lindenplein.

Gezien bovenstaande wordt er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners en bezoekers geboden.

9. Nadere toelichting

Belanghebbende is bereid een nadere toelichting te geven.

Antwoord gemeente

Aan alle indieners van zienswijzen is middels een openbare hoorzitting de gelegenheid geboden om hun zienswijze nader toe te lichten. Deze hoorzitting heeft op 5 oktober 2010 plaatsgevonden.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- *horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen lichte horeca met de uitstraling van een dagzaak, wordt mogelijk gemaakt. De 'Staat van horeca-activiteiten' die als bijlage bij de planregels is toegevoegd, wordt hierop aangepast;*
- *parkeergelegenheid: de plantoelichting wordt aangepast op de Notitie Gemeentelijke parkeerbeleid' uit 2008.*

Nr. 7 - Registratienummer 10.12563

Samenvatting zienswijze

1. Horecabestemming weg laten

Belanghebbende vreest voor overlast van de horecaonderneming. Door geluidsoverlast, vernielingen en vervuiling. In het bestemmingsplan wordt gesproken over een etalagefunctie van de begane grond van het appartementengebouw. Een horecagelegenheid heeft niet echt een etalage. In Ter Aar zijn al voldoende horecagelegenheden. Bovendien rust er op dit moment geen horecabestemming op dit gebied. Tijdens de informatiebijeenkomsten met omwonenden is hier nooit sprake van geweest, alleen van winkels met detailhandel. Daardoor is bij de omwonenden de indruk gewekt dat het na 18.00 uur (m.u.v. koopavonden) rustig zal zijn.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiobar, lunchroom/ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Hoogte gebouwen

Hoe hoger de gebouwen, hoe meer inkijk in onze huizen en tuinen. Verzoek om de begane grond van het appartementengebouw van 4,5 meter te verlagen naar 3,5 meter. De eengezinswoningen worden 11,5 meter voor 3 woonlagen. Mogelijk dat dit ook lager kan?

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde bouwhoogte van 7,5 meter heeft betrekking op een deel van het plan waar bergingen bovenop de centrumfuncties ('winkellaag' van 4,5 meter op de begane grond) worden beoogd.

In ogenschouw moet worden genomen dat reeds in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' een gebouw tot bijna in de perceelsgrens gebouwd kan worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8,5 meter.

Bij het bepalen van de bouwhoogtes voor de beoogde ontwikkeling is bovendien aangesloten bij reeds bestaande (maximaal planologisch toegestane gebouwen in het centrumgebied van Aardam. In het bijzonder worden de gronden op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat genoemd, dat tot maximaal 13,5 meter gebouwd mag worden.

Ook de maximale bouwhoogte van de twee-onder-een-kap woningen (11,5 meter) wordt in dit kader stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Door voor deze woningen een relatief lage goothoogte van 4 meter op te nemen wordt een forse kap beoogd, zodat een type bebouwing ontstaat die als een soort overgang van het centrumgebied naar het overige gebied kan fungeren.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de aangeduide bouwhoogtes in dit kader zeker niet te hoog zijn, maar passend in de omgeving.

3. Geluidoverlast

De belangrijkste overlast is dat binnen 30 meter van woning belanghebbende vrachtwagens zullen lossen bij de winkels. De vrachtwagens, koelwagens, containers en personeel maken herrie. Op dit moment hebben we geen overlast van dit soort geluiden. Ook zal de overlast van de Westkanaalweg toenemen. Op dit moment staat er een dikke coniferen haag die het geluid van het verkeer tempert. Met de bouw verdwijnt deze haag.

Uit de procedure begrijpen we dat de geluidsnormen verruimd moeten worden om de bouw van 8 appartementen en 4 eengezinswoningen mogelijk te maken. Waar zijn normen voor als deze toch omzeild kunnen worden.

Antwoord gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben. Ook moet een goed woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd.

In dit kader is in de plantoelichting van het bestemmingsplan getoetst aan de zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven (functies) en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in een stedelijk (centrum)gebied veelal een menging van functies aanwezig is dat meer geluid genereert in vergelijking met bijvoorbeeld een rustige woonwijk of landelijk gebied.

Gezien de ligging van het plangebied aan het Lindenplein en ook de reeds aanwezige functies in dit gebied is de gemeente van oordeel dat het gerechtvaardigd is om uit te gaan van gebiedstypologie 'gemengd gebied'. Concreet betekent dit op basis van de VNG brochure voor detailhandel in een gemengd gebied dat uitgegaan mag worden van milieucategorie 1 met een gewenste afstand van 0 meter tot woningen. Hieronder worden ook een supermarkt en lichte horeca (dagzaken) geschaard.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoende afstand houdt tussen milieubelastende activiteiten (werken, in dit geval detailhandel) en milieugevoelige functies (wonen).

Overigens wordt opgemerkt dat de door indiener aangehaalde coniferenhaag als erfafscheiding in een andere vorm terug komt (zie ook beantwoording onder punt 7.)

De opmerking van indiener dat de geluidsnormen verruimd moeten worden om de bouw van 8 appartementen en 4 eengezinswoningen mogelijk te maken, heeft betrekking op het aanvragen van een zogenaamde hogere waarde. Dit is een aanvullende procedure die binnen de Wet geluidhinder mogelijk wordt gemaakt, waarbij specifiek voor een aantal locaties de geluidsbelasting wordt vastgelegd. Het betreft dus niet zozeer het verruimen van de geluidsnormen, maar het vastleggen van toegestane geluidsbelastingen binnen het wettelijk kader.

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp van het 'hogere-waardenbesluit' tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Inmiddels is op 1 november 2010 een besluit hogere grenswaarden genomen. De ter inzage legging van het besluit zal tegelijkertijd plaatsvinden met de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

4. Luchtvervuiling

Door toename van autoverkeer zal de luchtkwaliteit verslechteren. Volgens de gemeente blijft dit binnen de norm. Maar de luchtkwaliteit zal er niet beter van worden, gelet op het vrachtverkeer dat de winkels bevoorraadt.

Antwoord gemeente

De gemeente is verplicht om te toetsen aan het wettelijk kader. Ook in het kader van de beoogde planontwikkeling is getoetst aan de 'Wet Luchtkwaliteitseisen' waarbij geconcludeerd wordt dat de gestelde normen niet worden overschreden. Hierbij is het van belang dat in de situatie na planontwikkeling geen significantie (noemenswaardige) verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. In dit kader wordt tevens verwezen naar de zogenaamde 'Regeling niet in betekenende mate' waarin is aangegeven dat de verkeerstoename bij projecten tot 1500 woningen een dusdanig klein effect heeft op de luchtkwaliteit dat deze nauwelijks te meten is. Aangezien de beoogde planontwikkeling in het centrumgebied van Aardam vele malen kleiner is dan het effect van 1500 woningen, kan zonder meer worden aangenomen dat de ontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

5. Regenwaterafvoer

Er komt meer bestrating, waardoor regenwater moeilijk af te voeren is of wegloopt. Verderop wordt water gecompenseerd. Wat zijn de gevolgen voor omwonenden. Lopen deze straks het risico dat de sloot het water niet meer aankan en onze tuinen onderlopen?

Antwoord gemeente

Het bouwplan zal moeten voldoen aan een adequate afvoer van hemelwater, zodat bijvoorbeeld tuinen niet onderlopen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland toetst in dit kader alle ruimtelijke ingrepen op de wateraspecten, middels de zogenaamde waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Ook in voorliggend bestemmingsplan is een dergelijke paragraaf opgenomen. Op basis van deze watertoets heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er met het oog op het aspect water geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het project en er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de omgeving. Bovendien dient conform de eis van het Hoogheemraadschap bij de aanleg van nieuw (en extra) verhard oppervlak minimaal 15% van de toename van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd. Aangezien de ruimte in stedelijke (centrum)gebieden schaars is, is het niet altijd mogelijk om de compensatie ook binnen hetzelfde plangebied te compenseren. Met het Hoogheemraad is in dit kader afgesproken dat de compensatie ook elders mag plaatsvinden, mits deze locatie binnen hetzelfde peilgebied ligt. Dit is belangrijk om voor een goede afwatering te zorgen. Inmiddels is binnen hetzelfde peilgebied een locatie gevonden waar de watercompensatie (ca. 750 m²) plaats kan vinden. Dat de compensatie elders plaatsvindt, heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de omwonenden van het plangebied.

6. Vogels en padden

Uit onderzoek is gebleken dat er maar een beperkt aantal dieren leeft in het bouwgebied. Onze ervaring leert echter anders. Het wemelt hier van de padden. Maar ook komen veel vogels voor. Dit vooral door de grote coniferen haag die langs het slootje aan de achterkant van de tuinen staat. Vooral huis- hegge- en ringmussen komen veel voor. Evenals wilde eenden en turkse tortels. Verder zien wij regelmatig roodborsjes, lijsters, vlaamse gaaien en zelfs af en toe een de grote gele kwikstaart, een reiger en de grote bonte specht.

Antwoord gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna. Hierop zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waar in de plantoelichting melding van is gemaakt.

Doel is om in beeld te brengen in welke mate door de flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren door de beoogde ontwikkeling worden beïnvloed.

Van belang daarbij is onderscheid te maken tussen de verschillende beschermde soorten, te weten:

- *De meest algemene, niet bedreigde soorten (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling.*
- *Een tussencategorie van soorten, waarvoor een vrijstellingsregeling geldt mits voldaan wordt aan een goedgekeurde gedragscode (tabel 2-soorten).*
- *De extra beschermde soorten, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en visserij (tabel 3- soorten).*

De door indiener aangehaalde voorbeelden vallen met name onder tabel 1 van meest algemene, niet bedreigde soorten.

Dit betekent niet dat deze fauna 'vogelvrij' is. Zo genieten alle soorten bescherming via de zogenaamde 'zorgplicht' (art. 2 Flora – en faunawet. Dit betekent dat ingrepen (de werkzaamheden) op zodanige wijze dienen plaats te vinden dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. Voor een aantal aangetroffen strikt beschermde soorten die naar aanleiding van de onderzoeken zijn aangetroffen, is een ontheffing aangevraagd, alsmede een mitigatie- en compensatieplan opgesteld. Inmiddels is deze ontheffing verleend.

Daarmee is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna.

7. Coniferen haag behouden

Belanghebbende is verbaasd dat bij de foto-impressie van de huidige situatie de coniferen haag niet wordt afgebeeld. Terwijl dit gezichtbepalend is. De haag

is nestelplaats en woonplaats voor veel vogels, biedt privacy voor de omwonenden en reduceert het geluid van de Westkanaalweg. Belanghebbende wil de haag niet kwijt.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde groenstrook, met coniferenhaag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferenhaag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke erfafscheiding werkt twee kanten op. Privacy voor toekomstige bewoners plangebied en privacy huidige bewoners.

8. Coniferenhaag compenseren

Mocht het onmogelijk zijn om de haag te behouden dan wil belanghebbende graag een schutting aan de voorkant van de sloot. Kopers moeten worden verplicht deze te handhaven. Voor extra privacy zouden bijvoorbeeld leilindes langs de schutting geplaatst kunnen worden, waardoor de inblik vanaf de eerste en tweede etage van de eengezinswoningen minder wordt.

Antwoord gemeente

Zie onder punt 7.

9. Vrachtverkeer en overlast

Vrachtverkeer zorgt voor omwonenden voor extra geluidsoverlast en luchtvervuiling. Daarnaast moet het vrachtverkeer via Aardam bij de winkels komen en zal dus in een groter deel van Aardam genoemde overlast veroorzaken. Ook wordt het drukker op de wegen van Aardam door het vrachtverkeer. Dat is voor bewoners nadelig. Verzoek of de gemeente het vrachtwagenverbod voor de Aardamseweg in de gaten houdt. Daar wordt nu ook al regelmatig de hand mee gelicht.

Antwoord gemeente

Zowel met betrekking tot het aspect geluid danwel het aspect luchtkwaliteit is in het kader van de beoogde planontwikkeling onderzoek uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiernaar verwezen, waarbij de volledige rapportages als bijlagen zijn toegevoegd.

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het gestelde in de 'Wet Luchtkwaliteit'. Dit moet ook, want de gemeente kan niet om het wettelijk kader heen en heeft zich hier aan te houden. Er wordt dus gehandeld binnen de mogelijkheden die het wettelijk kader biedt.

Ditzelfde geldt ook voor het aspect geluid. Ook hiervoor is een geluidsonderzoek opgesteld, waarbij is aangegeven dat voor een aantal nieuwe woningen een zogenaamde hogere waarde aangevraagd moet worden, zodat voldaan kan worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Daarnaast is voorafgaand aan de bestemmingsplanwijzing door milieu en verkeerstechnisch ingenieurs- en adviesbureau Tauw de notitie 'Advies locatie ontwikkeling Westkanaaldijk te Ter Aar' (27 oktober 2008) opgesteld, waarin is geconcludeerd dat in verband met de beoogde planontwikkeling geen structurele capaciteits- en/of verkeersveiligheidsproblemen worden verwacht. Dat daarbij het vrachtwagenverbod in acht genomen moet worden is evident. De handhaving van het vrachtwagenverbod staat echter volledig los van het bestemmingsplan en dient derhalve in een ander kader aangepakt te worden.

10. Heien

Voor de bouw moet er geheid worden. Wat voor gevolgen zal dit hebben voor de omliggende woningen? Hoe wordt eventueel ontstane schade vergoed en hersteld?

Antwoord gemeente

Dergelijke aspecten danwel afspraken vallen buiten de strekking van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van de aannemer. Uiteraard zal de initiatiefnemer zich inspannen om bouwschade te voorkomen of in ieder geval tot een minimum te beperken.

Ten aanzien van het treffen van voorzieningen en het regelen van schade (vergoeding) zal de aannemer een belangrijke rol spelen. In zijn algemeenheid zal voorafgaand aan het bouwen de staat van de omliggende woningen worden opgenomen en vastgelegd. Indien onverhoopt mocht blijken dat schade is ontstaan, zal deze door de aannemer vergoed moeten worden. Gemeente en initiatiefnemer zullen er op toezien dat een en ander zo zorgvuldig mogelijk zal gebeuren.

11. Van 12 naar 14 eengezinswoningen

Als er wordt besloten geen 12 maar 14 eengezinswoningen te bouwen, komen deze dan nog dicht bij onze achtertuin te liggen?

Antwoord gemeente

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied,' zoals aangeduid op de plankaart (verbeelding), is maatgevend voor de afstand van de beoogde nieuwe woningen ten opzichte van de omgeving. Het aantal van 12 of 14 eengezinswoningen doet daar niets aan af. Met andere woorden, de eventueel 2 extra op te richten woningen komen dus niet dichtbij.

Daarbij wordt opgemerkt dat de geprojecteerde verkaveling in de plantoelichting (12 twee-onder-een-kap woningen) weliswaar de voorkeur heeft van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit planologisch ook een andere verkaveling

mogelijk wordt gemaakt, waarbij in totaal maximaal 14 woningen mogen worden opgericht. Dit laatste is echter uitsluitend middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om van deze mogelijkheid gebruikt te maken is een aparte procedure van toepassing waarop ook opnieuw inspraak mogelijk is.

12. Lintbebouwing

In het bestemmingsplan staat dat de gemeente de karakteristieke lintbebouwing langs de Westkanaalweg wil behouden. Belanghebbende geeft aan dat deze lintbebouwing wordt onderbroken door de bouw van de eengezinswoningen loodrecht op de Westkanaalweg. De woningen zijn in strijd met de gewenste lintbebouwing.

Antwoord gemeente

Zoals al in de beantwoording van deze zienswijze onder punt 2 al is aangegeven kan de beoogde grondgebonden bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt als een soort overgang van het centrumgebied naar het overige gebied gezien worden. Daarbij heeft de relatie met de Westkanaalweg, waaraan karakteristieke lintbebouwing is gesitueerd, een rol gespeeld door de nieuwe woningen direct grenzend aan de Westkanaalweg met de (kop)gevel, c.q. de entreezijde, op deze weg te oriënteren. Hoewel in een iets andere vorm dan in de huidige situatie, wordt op deze wijze de lintbebouwing aan de Westkanaalweg wel benadrukt.

13. Bewonersbijeenkomsten

In de plannen leest belanghebbende dat de omwonenden positief waren tijdens de bijeenkomsten. Voor alle duidelijkheid wil belanghebbende aangeven dat omwonenden positief waren over de bijeenkomsten, maar niet over alles wat er ter sprake is gekomen.

Antwoord gemeente

Van deze opmerking wordt kennis genomen. Met de terminologie 'positief' wordt in kader eveneens een bijeenkomst in een constructieve sfeer bedoeld.

14. Samenvatting

Belanghebbende concludeert dat de woon- en leefkwaliteit achteruit zal gaan en dat de privacy bijna volledig komt te vervallen naar bijna niets. Van twee burens naar tientallen burens.

Dat het oude Digros/Verkerkgebouw weg moet en vervangen moet worden is voor iedereen duidelijk.

Iedereen is blij dat het oude lelijke pand verdwijnt en dat daar een net gebouw voor terug komt.

Maar die 12/14 woningen zijn geen vervanging van oude opstallen. Deze komen in plaats van heel veel groen en geven voor de betreffende aanwonende alleen maar meer overlast en veel minder privacy.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van indiener zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. De gemeente is van mening dat het aantal woningen en daarmee de dichtheid van de bebouwing namelijk passend is in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarvan hier sprake is.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is in dit stadium alleen aan de orde als de bebouwing onaanvaardbare schending van de privacy met zich meebrengt, die niet op een andere wijze in redelijkheid is op te lossen. Dat is hier in de ogen van de gemeente niet het geval. Bij het opstellen van het ontwerpplan is immers al rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Ook zijn omwonenden uitgenodigd door initiatiefnemer (diverse informatieavonden) om te mee te denken bij het bijstellen van het ontwerpplan. Een situatie als deze, relatief dicht op elkaar staande grondgebonden woningen met tuinen die aan elkaar grenzen, komt in stedelijke gebieden veelvuldig voor. Dat is, gezien de beperkte ruimte, inherent aan de dichtheid van de bebouwing in een centrumgebied.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 8 - Registratienummer 10.0648

Samenvatting zienswijze

1. Mondelinge zienswijze herhaald en ingelast

Indiener heeft op 10 augustus 2010 gebruik gemaakt om mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Van deze toelichting is op 12 augustus een verslag gemaakt. De inhoud daarvan dient hierbij als geheel herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Centrum', een supermarkt te vestigen onder het appartementencomplex. Indiener vraagt zich af of een tweede supermarkt wel rendabel is, zeker gezien de kleine gemeenschap, en vreest voor een omzetsdaling van zijn supermarkt in de kern Nieuwveen.

Indiener heeft bovendien een aantal vragen:

- Wat zijn de verschillen tussen het bestaande bestemmingsplan Aardam en het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de supermarkt?
- Is er een wijzigingsbevoegdheid zodat de nieuwe supermarkt uitgesloten kan worden?
- Is het bestemmingsplan Aardam indertijd gewijzigd of zijn er afspraken gemaakt bij het vertrek van de supermarkt 'Digros'?

- Wordt er onderscheid gemaakt tussen detailhandel en supermarktdetailhandel?
- Zijn er in de toekomst plannen om het Kennedyplein/Regthuysplein te verplaatsen?

Antwoord gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Aardam' is een groot deel van het nu voorliggende plangebied voor 'Centrumdoeleinden' bestemd. Daarnaast is rondom het Lindenplein en aan de Essenlaan eveneens de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen, met andere woorden het winkelgebied van de kern Ter Aar heeft dezelfde bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Binnen deze bestemming zijn diverse functies, waaronder detailhandel, toegestaan. In het plan is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen 'gewone' detailhandel en een supermarkt. Dit betekent dat in het gehele gebied met de bestemming 'Centrumdoeleinden' binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan ook detailhandel in de vorm van een supermarkt is toegestaan.

Dat indiener zich afvraagt of een tweede supermarkt wel rendabel is, en ook de bezorgdheid wordt geuit voor omzetting van zijn eigen supermarkt in de kern Nieuwveen, is in dit kader niet relevant, maar daarover later onder de beantwoording van punt 2 meer.

Een verschil tussen het bestaande bestemmingsplan 'Aardam' en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de functie detailhandel en het toestaan van een supermarkt is er niet. Een wijzigingsbevoegdheid om een supermarkt uit te sluiten is derhalve ook niet opgenomen.

Ook is het bestemmingsplan 'Aardam' tussentijds niet gewijzigd en binnen de gemeente is niets bekend over gemaakte afspraken bij het vertrek van de Digros.

In de door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsnota is terug te vinden dat er in de toekomst plannen zijn om winkels van het Kennedyplein in Nieuwkoop naar het Regthuysplein in Nieuwkoop te verplaatsen om het winkelcentrum te versterken. Hier is echter nog geen nadere invulling aan gegeven.

2. Bezwaar tegen ontwikkeling supermarkt

Het onderdeel waar de bezwaren betrekking op hebben betreft de ontwikkeling van de Westkanaalweg, en dan slechts voor zover het betreft de daarin geprojecteerde mogelijkheid van de combinatie van detailhandelsruimte met parkeervoorzieningen en appartementen i.c. de daarin geprojecteerde mogelijkheid om een supermarkt in het gebied mogelijk te maken (artikel 3.1.1. onder a).

Opgemerkt wordt dat niet uit de toelichting op het voorliggende ontwerp blijkt dat er ruimte is voor een uitbreiding van ca. 1.800 m² bvo detailhandelsvoorziening voor de (nieuw) vestiging van een 2^e supermarkt. Hoe dan in het ontwerp ruimte aanwezig geacht kan worden voor een dergelijke supermarkt is niet duidelijk. Een nadere toelichting zou hierop tenminste moeten worden geboden, waarbij indiener verwijst naar het ontbreken van een distributie planologische onderbouw.

Mocht de gemeente over aanvullende gegevens beschikken dan verzoekt indiener met beroep op de wet openbaarheid van bestuur daarin inzage te verlenen.

Antwoord gemeente

Indiener geeft aan dat er een distributie planologisch onderzoek ontbreekt ter onderbouwing van de uitbreiding van 1.800 m² bvo detailhandelsvoorziening voor de (nieuw)vestiging van een 2^e supermarkt aan het Lindenplein. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Zoals genoemd wordt in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' reeds detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt wordt gerekend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functie opnieuw mogelijk gemaakt.

Zoals onder de beantwoording van punt 1 al is aangegeven is voor het winkelgebied van de kern Ter Aar, i.c. het Lindenplein en Essenlaan, eveneens de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen waarbinnen detailhandel en dus ook een supermarkt is toegestaan.

Bovendien is middels een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid (nr. 6) in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' reeds een uitbreiding van de 'Centrumdoeleinden' mogelijk gemaakt.

Als deze (planologische) uitbreiding wordt vergeleken met de bestemming 'Centrum' zoals die in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit bijgaande tabel is af te leiden dat in het bestemmingsplan Aardam een wijzigingsgebied (nr.6) opgenomen met een oppervlakte van ca. 3510 m².

	Bestemming Centrum (opp. in m2)	Bouwvlak bestemming Centrum (opp. in m2)	Wijzigingsgebied, o.a. voor Centrum (opp. in m2)
BP Aardam	2040	2010	3510
BP Westkanaalweg	3050	2085	

In de planvoorschriften is bepaald dat dit wijzigingsgebied kan worden gewijzigd in de bestemming 'Centrumdoeleinden', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Aangezien in theorie het gehele gebied gewijzigd kan worden in centrumdoeleinden, is dit aantal vierkante meters maatgevend voor een planologisch vergelijk. Omdat binnen de bestemming 'Centrum' in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100' uitgegaan wordt van een bestemmingsvlak van ca. 3050 m² voor centrumdoeleinden, wordt ca. 460 m² minder mogelijk gemaakt. Er is dus vanuit planologisch oogpunt bezien veeleer sprake van een afname van het aantal m2 centrumdoeleinden, dan een toename van het aantal m2 centrumdoeleinden (waaronder dus detailhandel / supermarkt). Bovendien is het bouwvlak binnen de bestemming Centrumdoeleinden in het bestemmingsplan Aardam(2010 m²) , niet veel groter dan wat in het nu voorliggende bestemmingsplan Westkanaalweg mogelijk wordt gemaakt (2085 m²).

Van een significante (planologische) uitbreiding van winkelvloeroppervlak is in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen sprake.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen wat de functie van een distributie planologisch onderzoek (dpo) is.

In de regel wordt een dpo uitgevoerd om te voorkomen dat een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ontstaat.

Het criterium van een duurzame ontwrichting heeft daarbij niet tot doel zittende winkeliers tegen nieuwkomers te beschermen, maar om het voorzieningenniveau voor de consumenten te waarborgen.

Bovendien is het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bestemmingsplannen worden vastgesteld "ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening". Een ruimtelijk besluit mag niet zijn ingegeven door overwegingen van 'economische ordening'. De bezwaren van indiener zijn echter wel op 'economische ordening' laatst genoemde gericht, mede gezien de door indiener aangehaalde vrees voor een verslechterde concurrentiepositie.

3. Aanvulling zienswijze

Daarnaast heeft indiener middels een aanvullende brief de bezwaren nader aangevuld, mede naar aanleiding van een brief van de gemeente (d.d. 3 september 2010).

De belangrijkste aspecten worden in onderstaande weergegeven.

Naar aanleiding van genoemd schrijven van de gemeente Nieuwkoop, constateert de indiener dat er geen Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) voorhanden is. Derhalve herhaalt indiener dat er voor de uitbreiding een nadere toelichting geboden moet worden.

Door de gemeente is verwezen naar de detailhandelsnota en het geldende bestemmingsplan Aardam. Indiener wijst op de strijdigheid van het voornomen plan met dit geldende plan. Bovendien is er extra ruimte nodig en past het niet binnen het gebied dat is aangewezen volgens de wijzigingsbevoegdheid van dit geldende plan: er is een structureel tekort aan ruimte voor 7 parkeerplaatsen.

De detailhandelsnota is na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan vastgesteld en kan daarom niet hebben gediend als onderbouwing. Ook in het voorgenomen plan wordt niet naar deze nota verwezen.

In de nota bestaat onduidelijkheid over de herleidbaarheid van de cijfers. Bovendien is er sprake van duurzaam ondernemerschap en borging van vitale winkelvoorzieningen. Volgens indiener zijn om diverse redenen de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt strijdig met deze doelstellingen waardoor de leefbaarheid en sociale vitaliteit in diverse omringende kernen onder druk komt te staan. Het winkelaanbod draagt hier belangrijk aan bij. Momenteel staat deze al onder druk in de kleine kernen. Genoemde revitalisatie van het voormalige Digros terrein zal daar aan bijdragen en moet derhalve in de context worden geplaatst van deze ontwikkelingen.

Indiener sluit af met de constatering dat er al een aanzienlijke vergroting van het winkelloppervlak heeft plaats gevonden door de verplaatsing van de huidige supermarkt.

Antwoord gemeente

De opmerking van indiener voor het ontbreken van een dpo is onder punt 2 al toegelicht, c.q. onderbouwd.

Dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend plan niet past binnen de wijzigingsbepaling van gebied 6 uit het geldende bestemmingsplan 'Aardam' is correct. Niet zozeer de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak maar vooral de beoogde grondgebonden woningen ter afronding van de kern Ter Aar in noordelijke richting, alsook de gewijzigde bouwhoogten hebben ten grondslag gelegen aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Dat daarmee ook de situering van het gebouw aan het Lindenplein is veranderd is inherent aan de gewijzigde plannen, temeer omdat beide gebieden op elkaar afgestemd zijn.

Wat betreft de opmerking van indiener van een structureel tekort aan parkeerplaatsen wordt het volgende opgemerkt.

In de plantoelichting is reeds aangegeven dat de beoogde planontwikkeling past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Hoewel in het ontwerpplan abusievelijk verwezen wordt naar de 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' van oktober 2007, is er inmiddels een versie uit 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De daarin gestelde parkeernormen, gebaseerd op de landelijke "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV), wijken overigens niet noemenswaardig af van de notitie uit 2007. De plantoelichting zal hierop echter wel worden aangepast.

Uitgaande van deze parkeernormering (kencijfers) zijn, op grond van de totale planontwikkeling, in totaal 121 parkeerplaatsen nodig.

In de nu voorliggende plannen wordt ruimte geboden voor 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen. De appartementen boven de centrumfuncties hebben een 'besloten' parkeergelegenheid (36 parkeerplaatsen) op het dak van de nieuwe winkels.

Bovendien is achter het gebouw op het maaiveld ruimte gereserveerd voor 31 'openbare' parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de winkels.

Daarnaast is aan de oostzijde van het nieuwe complex, aan de Westkanaalweg, ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen. De overige 27 'openbare' parkeerplaatsen worden aan de voorkant van het nieuwe complex gesitueerd, waarbij aangesloten kan worden bij de geplande herinrichting van het Lindenplein.

Dat de getoonde verkaveling in de plantoelichting op onderdelen afwijkt van de berekening heeft te maken dat de verkaveling nog niet definitief is en derhalve aan verandering onderhevig is. Belangrijk in deze is de conclusie dat het plan voldoet aan de parkeernorm.

De door indiener aangehaalde onduidelijkheid van de cijfers uit de detailhandelsvisie valt buiten de strekking van het bestemmingsplan, aangezien de inhoudelijke behandeling van de detailhandelsnota in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komt.

Het opnieuw invullen van de reeds bestaande bestemming op deze locatie sluit overigens wel aan bij het detailhandelsbeleid dat in 2009 is vastgesteld. Ten tijde van het opstellen van dit beleid was de situatie op genoemde locatie bekend en dat geldt ook voor de beoogde nieuwe invulling. Als beleidsdoelstelling is onder meer opgenomen dat het functioneren van de winkelcentra in Ter Aar (en overigens ook Nieuwkoop) versterkt wordt. De beoogde herontwikkeling van de Verkerklocatie aan het Lindeplein, inclusief winkelvoorzieningen en eventueel een extra supermarkt, sluit aan bij deze doelstelling en is zelfs specifiek benoemd.

De detailhandelsnota is bovendien opgesteld in nauwe samenwerking met het lokale bedrijfsleven en winkeliers vanuit de verschillende kernen. Het geformuleerde beleid is door alle betrokken gedragen en op basis daarvan vastgesteld door het College van B&W. Ook via de raad zijn geen opmerkingen gemaakt. Indiener was een van de betrokken ondernemers/winkeliers in dit proces.

Bij het opstellen van het beleid is expertise ingeschakeld vanuit Goudappel-Coffeng, een gerenommeerd bureau voor het formuleren van detailhandels visies en –beleid. Goudappel Coffeng is ook de uitvoerder van het reguliere koopstromenonderzoek voor de Randstad en enkele omliggende gemeenten. De data uit deze onderzoeken is gebruikt bij het opstellen van het detailhandelsbeleid Nieuwkoop 2020.

Met betrekking tot de constatering van indiener dat er al een aanzienlijke vergroting van het winkeloppervlak heeft plaats gevonden wordt opgemerkt dat deze verplaatsing passend was binnen de gestelde planologische kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Aardam' (zie ook onder beantwoording punt 2). In ditzelfde vigerende bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' detailhandel toegestaan, waaronder een supermarkt.

Bovendien heeft indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten middels de openbare ambtelijke hoorzitting. Tijdens deze hoorzitting zijn geen nieuwe inhoudelijke argumenten naar voren gekomen.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan waarbij een korte samenvatting van de detailhandelsnota in de toelichting wordt opgenomen.

Nr. 9 – Registratienummer 10.12793

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft op diverse aspecten een andere zienswijze t.o.v. het conceptbestemmingsplan.

1. Bouwplan 12 woningen niet voor eigen behoefte

In de visie wordt gesproken over het bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen. Het bouwplan van de twee onder één kapwoningen voldoet niet aan de wensen van zowel starters als ouderen.

Antwoord gemeente

In de gemeentelijke structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' (vastgesteld op 16 juli 2009) is aangegeven dat gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Een van de speerpunten om dit te bereiken is het bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen. Dit betekent dus niet dat uitsluitend voor starters en ouderen gebouwd moet worden.

Het nu voorliggende plan gaat uit van maximaal 24 appartementen (waaronder starters-appartementen) en 12 grondgebonden woningen.

Daarmee wordt een gedifferentieerd woningaanbod voorgestaan dat aansluit bij het uitgangspunt om een evenwichtige bevolkingssamenstelling tot stand te brengen, de doorstroming binnen de kern te waarborgen en er bovendien voor zorgt dat het voorzieningenniveau op peil blijft.

2. Mogelijkheid oprichten rijtjeswoningen

In paragraaf 7.2.1 wordt gesproken over de mogelijkheid tot het eventueel oprichten van rijtjeswoningen. Alhoewel dit meer voldoet aan de in de visie genoemde eigen behoefte voor met name starters, ervaart de belanghebbende deze mogelijke situatie als onoverzichtelijk.

Antwoord gemeente

Binnen artikel 7 'Woongebied' is omwille van de flexibiliteit een nadere bouwaanduiding 'aaneengebouwd' gekregen die het mogelijk maakt om naast vrijstaande en twee-onder-een-kappers (artikel 7.2.1, onder a) ook rijenwoningen op te richten.

Deze type woningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' (artikel 7.2.1, onder b) en mogen dus niet overal binnen het woongebied opgericht worden. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in dit geval 12, geldt wel voor het gehele woongebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat de geprojecteerde verkaveling in de plantoelichting (12 twee-onder-een-kap woningen) weliswaar de voorkeur heeft van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit (en verkoopbaarheid) planologisch ook een andere verkaveling mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is en blijft dat de beoogde woningen grenzend aan de Westkanaalweg met de (kop)gevel ook georiënteerd worden op deze weg. Op deze wijze wordt de lintbebouwing aan de Westkanaalweg benadrukt.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt derhalve een ruimtelijk-juridisch kader waarbinnen woningbouw mogelijk is, zonder dat er een definitieve verkaveling aan ten grondslag ligt.

3. Rijtjeswoningen en 12 twee onder een kappers

De optie van rijenwoningen aan de westzijde (Larikslaan) in combinatie met twee-onder een kap woningen aan de Westkanaalweg lijkt de indiener gezien de gestelde regelgeving en ruimte niet haalbaar.

Antwoord gemeente

Bij de beantwoording van punt 2 is hier al op ingegaan.

4. Wijzigingsbevoegdheid voor twee woningen

In de planregels wordt middels een wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden gesteld dat twee extra woningen mogelijk gemaakt moeten kunnen worden. Belanghebbende vraagt zich af of hierdoor het nieuwe project niet te dicht op de huidige erfgrans wordt gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied,' zoals aangeduid op de plankaart (verbeelding), is maatgevend voor de afstand van de beoogde nieuwe woningen ten opzichte van de omgeving. Het aantal van 2 extra woningen doet daar niets aan af. Daarbij wordt opgemerkt dat de geprojecteerde verkaveling in de plantoelichting (12 twee-onder-een-kap woningen) weliswaar de voorkeur heeft van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit planologisch ook een andere verkaveling mogelijk wordt gemaakt, waarbij in totaal maximaal 14 woningen mogen worden opgericht. Dit laatste is echter uitsluitend middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om van deze mogelijkheid gebruikt te maken is wel een aparte procedure van toepassing waarop ook opnieuw inspraak mogelijk is.

5. Horeca niet gewenst

In paragraaf 3.1.1 wordt de mogelijkheid tot horeca- activiteiten genoemd. Dit komt niet overeen met de elders genoemde detailhandels en etalagefunctie. Horeca activiteiten zijn er in de kern Ter Aar voldoende. Een uitbreiding is niet wenselijk. Horeca heeft extra aantrekkingskracht van een bepaald publiek en brengt overlast mensen. Dat in een wijk waar met name jonge gezinnen met kinderen wonen.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied.

Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom\ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties. De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

6. Bedrijfsmatige activiteiten baart zorgen

Indiener is van mening dat bedrijfsmatige activiteiten (paragraaf 3.3.2) voor geluidsoverlast rondom de woning kunnen zorgen. In de plannen wordt geen rekening gehouden met extra parkeerplaatsen. Bedrijfsmatige activiteiten passen niet in de wijk.

Antwoord gemeente

Aangenomen wordt dat de regeling voor beroep aan huis overeenkomstig artikel 3.3.2. van de regels wordt bedoeld. Het gaat hierbij niet om bedrijfsactiviteiten, maar om (kleinschalige) beroepen aan huis (zoals en adviesbureau, schoonheidsspecialist of assurantiebedrijf) die algemeen als passend in een woonomgeving worden beschouwd. Overigens is binnen de bestemming 'Woongebied' een soortgelijke regeling opgenomen, met dien verstande dat bij 'recht' een beroep aan huis mogelijk wordt gemaakt en een bedrijf aan huis via een binnenplanse ontheffing (zie artikel 7.3 en 7.4). Een dergelijke regeling voor beroep- en bedrijf aan huis is afgestemd op de standaard regeling voor bestemmingsplannen binnen de gemeente Nieuwkoop. Voor de bestaande (aangrenzende) woongebieden is in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' een soortgelijke regeling opgenomen.

Daarnaast wordt er volgens indiener voorbijgegaan aan de belangen van de omwonenden van het project.

7. Beperking en schade m.b.t. privacy

Indiener geeft aan dat het een rustige woonwijk is. Indiener vreest voor inkijk in het huis en de tuin aangezien de te bouwen woningen kunnen worden voorzien van een uitbouw waarbij erkers toelaatbaar zijn. Indiener is van mening dat de bouwmogelijkheden zijn uitzicht belemmeren.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van indiener zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. De gemeente is van mening dat het aantal woningen en daarmee de dichtheid van de bebouwing, evenals het type woningen, namelijk

passend is in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarvan hier sprake is.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is alleen aan de orde als de bebouwing onaanvaardbare schending van de privacy met zich meebrengt, die niet op een andere wijze in redelijkheid is op te lossen. Dat is hier niet het geval. Bij het opstellen van het ontwerpplan is immers al rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Ook zijn omwonenden reeds in 2008 uitgenodigd door initiatiefnemer (diverse informatieavonden) om te mee te denken bij het bijstellen van het ontwerpplan. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast.

Een situatie als deze, relatief dicht op elkaar staande grondgebonden woningen met tuinen die aan elkaar grenzen (eventueel voorzien van erkers, dakkapellen, dakramen, etc.) komt in stedelijke gebieden veelvuldig voor. Dat is, gezien de beperkte ruimte, inherent aan de dichtheid van de bebouwing in een stedelijk (centrum)gebied.

8. Bouwen buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak mag ook gebouwd worden, zij het met een limiet in hoogte van 2 meter. Indien dit gerealiseerd wordt, voldoet dit niet meer aan de gestelde regel van de grens van 3 meter uit de erfgrans.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde regel dat tenminste 3 meter uit de erfgrans gebouwd moet worden, heeft uitsluitend betrekking op het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen/ aan- en uitbouwen worden opgericht, eventueel tot in de erfgrans, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

9. Veiligheid

Op dit moment heeft belanghebbende een gevoel van veiligheid omdat derden veel moeite moeten doen om toegang te krijgen tot de tuin. Er is nl geen brandgang/toegang tot de tuin. Door de ontsluiting van het onderhavige bouwplan door de (calamiteiten) brug richting de Larikslaan wordt de straat toegankelijker.

Antwoord gemeente

De ontsluiting van het woongebied vindt uitsluitend plaats via de Westkanaalweg. Bij de ontwikkeling van het gebied is daarbij de eis van de brandweer om te zorgen voor een goede calamiteitenontsluiting ter hand genomen. Gekozen is voor een zogenaamde calamiteitenbrug in het westen van het plangebied, zodat het gebied ook bij een calamiteit via de Larikslaan is te bereiken.

Nadrukkelijk wordt aangegeven dat deze verbinding geen volwaardige verkeersontsluiting betreft. Daarbij zal in overleg met de initiatiefnemer maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat deze doorgang als sluiproute voor langzaam verkeer wordt gebruikt.

Tot slot maakt indiener een kanttekening bij het plan genoemde vooroverleg.

In de stukken staat vermeld dat het in goede sfeer was. Over de inhoud staat niets vermeld. Alhoewel enkele wijzigingen zijn aangebracht t.o.v. het aan belanghebbende eerst getoonde plan, zijn deze avonden klaarblijkelijk door de projectontwikkelaar georganiseerd om de omwonenden gunstig te stemmen. Een aantal zaken in dit conceptbestemmingsplan zijn niet op deze avonden besproken:

- De mogelijkheid tot horecabestemming
- Het eventueel oprichten van rijenwoningen
- Het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Daardoor heeft indiener een andere kijk op het gehele plan gekregen. Tevens zijn toezeggingen gedaan die niet schriftelijk zijn opgenomen in plan, waarbij als voorbeeld worden genoemd:

- Verplichte groenstrook tussen water en nieuw project dan wel mogelijkheden tot groene erfafscheiding aan de waterkant.
- Rekening houden met privacy van huidige woningen aan Larixlaan (bovenramen in zijmuur aan kant Larixlaan voorzien van matglas.)

Indiener vindt het van groot belang dat genoemde punten in koopcontract worden opgenomen.

Antwoord gemeente

De aangehaalde informatieavonden betroffen geen formele inspraakavonden georganiseerd vanuit de gemeente. De informatieavonden zijn door de initiatiefnemer georganiseerd. Tijdens de informatieavonden zijn de omwonenden geïnformeerd over de stedenbouwkundige invulling. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten, overigens gehouden in 2008, is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast. Vervolgens zijn in november 2009 en maart en april 2010 opnieuw diverse inloop- en informatieavonden gehouden waarbij de beoogde planontwikkeling is gepresenteerd. De bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat tijdens de laatste avonden vooral de stedenbouwkundige invulling van het gebied centraal stond en niet zozeer de inhoud van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is echter wel het planologisch-juridisch kader waarbinnen het gepresenteerde stedenbouwkundig plan tot uitvoer gebracht moet worden. Zoals reeds aangegeven heeft de getoonde verkaveling in de plantoelichting (en ook gepresenteerd tijdens de informatieavonden) weliswaar de voorkeur van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit planologisch ook een andere verkaveling mogelijk wordt gemaakt. Derhalve is in het ontwerpbestemmingsplan een aantal aspecten toegevoegd (o.a. wijzigingsbevoegdheid aantal woningen, aanduiding 'aaneengebouwd'. Als gevolg van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan op onderdelen ook (weer) aangepast. Dergelijke planprocessen zijn niet ongebruikelijk, integendeel. Ook de door reclamant aangehaalde 'wijzigingen' zoals de horecabestemming en bedrijfsmatige activiteiten zijn hier een

voorbeeld van. Deze zijn onder de voorgaande punten reeds beantwoord.

Met betrekking tot de door indiener aangehaalde toezeggingen wordt opgemerkt dat dergelijke afspraken buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen aangezien dit een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft. Dit betekent niet dat aan de genoemde toezeggingen voorbij wordt gegaan. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor goede afspraken over deugdelijke erfafscheiding en andere privaatrechtelijke aspecten, zoals privacy.

Bovendien heeft indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten middels de openbare ambtelijke hoorzitting. Tijdens deze hoorzitting zijn geen nieuwe inhoudelijke argumenten naar voren gekomen.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het punt:

- *horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.*

Nr. 10 - Registratienummer 10.12777

Samenvatting zienswijze

1. Voetgangersbrug naar 2/1 kap woningen/rijtjeswoningen

Indiener maakt bezwaar tegen de beoogde situering van de voetgangersbrug wat een aantasting van het woongenot betekent.

Bovendien wordt aangegeven dat de beoogde brug over het grondgebied van indiener ligt aangezien de erfscheiding halverwege de sloot ligt.

Er is geen sprake van een brug wat het algemeen belang dient.

De vraag wordt gesteld waarom niet gewoon een vluchtweg gerealiseerd kan worden aan de zijkant van de parkeergarage. Een vluchtweg via het huidige smalle paadje, wat zeker ook geblokkeerd moet zijn voor doorgaand verkeer, is al helemaal geen ideale oplossing.

Bovendien wordt melding gemaakt destijds wel een vergunning is gegeven om op die plaats een ontsluiting te maken, maar deze nooit is goedgekeurd door de raad. Diverse raadsleden hebben al aangegeven dat een bruggetje op deze plaats geen goede optie is en best ergens anders gerealiseerd kan worden.

De wil om de brug ergens anders te plannen is er niet omdat dit ten koste van het nieuwe bouwplan gaat. Indiener vindt dat het belang van de huidige bewoners in deze voorgaat.

Tevens zorgt de brug voor een onveilige situatie voor kinderen aangezien er geen voortdurende controle op de brug kan zijn.

Ook de mogelijkheid tot inbraak wordt vergroot doordat de toegang tot de tuin van indiener gemakkelijker wordt.

Al met al is indiener van mening dat de brug geen doorgang kan vinden. De projectontwikkelaar kan zich beter beperken tot alles aan de andere kant van de sloot. Dan kan iedereen vredig blijven wonen. Ook de nieuwe bewoners. Deze zullen ook niet zitten te wachten op een doorgaand fietspad voor de deur.

Antwoord gemeente

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt uitsluitend plaats via de Westkanaalweg. Bij de ontwikkeling van het gebied is daarbij de eis van de brandweer om te zorgen voor een goede calamiteitenontsluiting ter hand genomen. Gekozen is voor een zogenaamde calamiteitenbrug in het westen van het plangebied, zodat het gebied ook bij een calamiteit via de Larikslaan is te bereiken. Daarbij zijn diverse alternatieve calamiteitenontsluitingen met de brandweer besproken. De brandweer heeft in dit kader nadrukkelijk aangegeven dat bij een calamiteit een korte vluchtroute belangrijk is. De beoogde calamiteitenbrug voldoet aan dit criterium. Andere 'acceptabele' alternatieven zijn volgens de brandweer niet voorhanden. Overigens wordt in de akte van levering (behorend bij perceel Westkanaalweg 99) uit 1991 reeds de erfdienstbaarheid tot het mogen aanleggen, hebben en houden van een brug naar een (nog aan te leggen) brandgang/looppad genoemd, waarna ook de erfdienstbaarheid van het pad (het recht van overpad) van toepassing is.

Nadrukkelijk wordt aangegeven dat deze verbinding geen volwaardige en openbare verkeersontsluiting betreft. Daarbij zal in overleg met de initiatiefnemer maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat deze doorgang als sluiproute voor langzaamverkeer wordt gebruikt. Bij de uitvoering van de plannen, de definitieve verkaveling ligt overigens nog niet vast, zal uiteraard de kadastrale (eigendoms)situatie in acht genomen worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat aspecten die betrekking hebben op de veiligheid buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen. Bij de aanvraag van de omgevingsgrunning komt dit wel aan de orde.

2. Privacy aangetast door inijk woningen overkant

De woning(en) die aan de overkant van het slootje worden gebouwd staan zo dicht bij dat de privacy van indiener ernstig in het geding is. Het moet dan ook, gezien de korte afstand, verplicht zijn dat er geen ramen in de zijkant van de woning(en) komen welke uitkijkt op belanghebbende zijn woning.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van indiener zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. De

gemeente is van mening dat het aantal woningen en daarmee de dichtheid van de bebouwing namelijk passend is in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarvan hier sprake is.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is alleen aan de orde als de bebouwing onaanvaardbare schending van de privacy met zich meebrengt, die niet op een andere wijze in redelijkheid is op te lossen. Dat is hier niet het geval. Bij het opstellen van het ontwerpplan is immers al rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Ook zijn omwonenden uitgenodigd door initiatiefnemer (diverse informatieavonden) om te mee te denken bij het bijstellen van het ontwerpplan.

Een situatie als deze, relatief dicht op elkaar staande grondgebonden woningen met tuinen die aan elkaar grenzen, komt in stedelijke gebieden veelvuldig voor. Dat is, gezien de beperkte ruimte, inherent aan de dichtheid van de bebouwing in een centrumgebied.

Het verplicht stellen van een blinde zijgevel (zonder ramen) kan bovendien niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen en zal, bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning (o.a. toets bouwbesluit) aan de orde komen.

3. Verstoring privacy door bestemming horeca

Er is nu ook sprake van een bestemming als horeca. Dit betekent dat er een bar of café in gevestigd kan worden. Dit kan weer veel overlast met zich meebrengen, zoals geluidsoverlast, vernielingen, dronken bezoekers, luidruchtige vertrekkende bezoekers, wildplassers etc. Voorbeeld van overlast is bijvoorbeeld café Freddie's. Deze bestemming is daarom hier niet wenselijk. Er zijn al 2 café in Ter Aar plus de Vlinder. Nog meer horeca in een dichtbebouwde en kinderrijke woonwijk is echt overbodig.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied.

Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

4. Hoogte appartementencomplex

Hoewel het appartementencomplex wat verder van de woning van indiener ligt, zal ook dit pand bijdragen aan vermindering van zijn privacy. Moest de toenmalige Verkerklocatie nog de ramen op de verdiepingen blinderen nu komen er woningen met uitzicht op de Abeelstraat. Voor de naastwonende bewoners is het appartementencomplex onredelijk hoog. Laagbouw zou een betere optie zijn. Geluidsoverlast van de hoeveelheid woningen mag ook niet worden vergeten.

Antwoord gemeente

In ogeschouw moet genomen worden dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarin de hoogte en dichtheid van bebouwing in de regel afwijkt vergeleken met bijvoorbeeld een woonwijk.

In het centrumgebied van de kern Aardam is momenteel ook diverse bebouwing aanwezig dat tot maximaal 13,5 meter (hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat) en 15,5 meter (Essenlaan, nieuwe Digros) bebouwd mag worden.

De aangeduide hoogtes van het appartementencomplex in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14,5 meter, worden daarmee als passend in de omgeving beschouwd.

Overigens heeft de gemeente reeds met het opstellen van de gebiedsvisie Lindenplein (april 2001) het startsein gegeven voor een herstructurering van het centrumgebied in Aardam, waar het plangebied deel van uitmaakt. Doel was niet alleen de openbare ruimte opnieuw in te richten, maar ook de bestaande bebouwing te vernieuwen en tevens op een aantal markante locaties nieuwe (markante) bebouwing mogelijk te maken.

Vooraf de beleving en gebruikswaarde op en rondom het Lindenplein was en is hierbij van belang. Om dit te benadrukken is bij de (her)ontwikkeling van het centrumgebied de afronding, c.q. begeleiding, van het Lindenplein (zogenaamde 'wandvorming') een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Met de bouw van het gebouw op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat is hiermee een begin gemaakt. De beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex in het voorliggende bestemmingsplan sluit hier naadloos op aan.

Middels scheidingslijnen, die een variatie in bouwhoogte aangeven, is bovendien getracht rekening te houden met de omliggende woningen. Dit betekent onder meer dat de maximale bouwhoogte van 14,5 meter niet tot in de perceelgrens gebouwd kan worden.

De opmerking van indiener dat de hoogte van de bebouwing onredelijk hoog is, wordt derhalve niet onderschreven.

Met betrekking tot de geluidsoverlast, als gevolg van de nieuwe woningen, wordt opgemerkt dat de functie wonen niet als een milieubelastende functie wordt aangemerkt.

Bovendien is er in de vigerende planologische situatie (conform bestemmingsplan Aardam, binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden') ook al woondoeleinden (appartementen) toegestaan.

5. Verloren gaan van de natuur en geluidsoverlast

In de huidige situatie staan er een rij coniferen die weggehaald gaan worden en er komt een rumoerige parkeerplaats voor in de plaats. Momenteel zorgen de bomen voor een enorme verscheidenheid in zangvogels die je nergens in de nieuwbouw van Aardam tegenkomt. Dit alles gaat bij het project verloren. Indien er woont nu op een soort kruising van sloten wat indier als mooi ervaart. Doordat dit verlegd wordt houdt indier nog maar een klein stukje water over. Dit zijn allemaal factoren die het woonplezier verminderen.

Antwoord gemeente

De door indier aangehaalde groenstrook, met coniferen haag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferen haag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke erfafscheiding werkt twee kanten op; privacy voor toekomstige bewoners van het plangebied maar ook privacy voor de huidige bewoners/omwonenden.

Met betrekking tot de toename van het geluid wordt het volgende opgemerkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben. Ook moet een goed woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd.

In dit kader is in de plantoelichting van het bestemmingsplan getoetst aan de zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven (functies) en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in een stedelijk (centrum)gebied veelal een menging van functies aanwezig is dat meer geluid genereert in vergelijking met bijvoorbeeld een rustige woonwijk of landelijk gebied.

Gezien de ligging van het plangebied aan het Lindenplein en ook de reeds aanwezige functies in dit gebied is de gemeente van oordeel dat het gerechtvaardigd is om uit te gaan van gebiedstypologie 'gemengd gebied'. Concreet betekent dit op basis van de VNG brochure voor

detailhandel in een gemengd gebied, waaronder een supermarkt met bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerplaats, uitgegaan worden van milieucategorie 1 met een gewenste afstand van 0 meter tot woningen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoende afstand houdt tussen milieubelastende activiteiten (werken, in dit geval detailhandel, en daarbij behorende aspecten zoals geluid- en stankoverlast) en milieugevoelige functies (wonen).

6. Conclusie-planschade

Als hier geen sprake is van planschade weet indiener het niet meer. Het is een erg ingrijpende verandering voor iedereen in de Abeelstraat en Larikslaan. Bij de bouw van de woning is zelfs extra betaald omdat de woning een vrij uitzicht en ligging had. Daar is nu niets meer van over. De zijslot is al gedempt en er zijn woningen gebouwd. Daar heeft indiener verder geen last van. Een kwalijke zaak is dat enige vrijheid wordt ontnomen.

Indiener hoopt dat er wijzigingen worden voorgesteld waardoor dit plan nog enigszins tot een acceptabel woongenot zal leiden.

Antwoord gemeente

Als indiener van mening is dat door de beoogde ontwikkeling de waarde van het eigendom verminderd, staat een procedure tot planschade open, zoals genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure voor het indienen van een planschadeclaim staat echter los van het bestemmingsplan.

Bovendien heeft indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten middels de openbare ambtelijke hoorzitting. Tijdens deze hoorzitting zijn geen nieuwe inhoudelijke argumenten naar voren gekomen.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 11 - Registratienummer 10.0646

Samenvatting zienswijze

1. Detailhandel afstemmen op woonfuncties

Op dit moment heeft het te ontwikkelen gebied een bestemming detailhandel. In het bestemmingsplan wordt gemeld dat de begane grond detailhandel wordt, en de bovenste lagen woongelegenheid gaan bieden. Belanghebbende vraagt om rekening te houden met openingstijden van de detailhandel. Een supermarkt is niet wenselijk vanwege de late openingstijden, overlast van de bevoorrading en de op korte afstand gelegen supermarkt 'Digros'.

Antwoord gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Aardam' is een groot deel van het nu voorliggende plangebied voor 'Centrumdoeleinden' bestemd. Daarnaast is rondom het Lindenplein en aan de Essenlaan eveneens de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel, waaronder ook een supermarkt wordt gerekend, reeds toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functie opnieuw mogelijk gemaakt, er verandert wat dat betreft weinig.

Het bestemmingsplan vormt dan ook het toetsingskader voor het bouwplan voor wat betreft de functie (detailhandel en wonen) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte). Aspecten als het afstemmen en vastleggen van openingstijden, aan- en afvoertijden van goederen kunnen niet in bestemmingsplannen worden geregeld.

2. Horeca niet gewenst

In het bestemmingsplan staat dat er horeca gevestigd wordt. Dat is niet gewenst vanwege de ligging. Horeca heeft tot gevolg geluidsoverlast en vernielingen door dronken bezoekers.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

3. Privacy in geding

De huizen van de Abeelstraat en Larixlaan hebben erg veel privacy in hun tuinen. Daarvoor zijn ook veel mensen hier komen wonen. Het woonplezier zou achteruit kunnen gaan als dit gewijzigd woont. Daardoor is het wenselijk om een duidelijke afscheiding te maken tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. Nu staan er grote coniferen die erg veel privacy bieden. Graag dit zelfde soort afscheiding terug na de realisatie van het plan.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde groenstrook, met coniferen haag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferen haag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke erfafscheiding werkt twee kanten op. Privacy voor toekomstige bewoners plangebied en privacy huidige bewoners.

4. Coniferen en fauna

In de coniferen huisvesten erg veel vogels, vinken, spechten etc. Daardoor is het wenselijk om een groene afscheiding te maken zodat deze dieren gebruik kunnen blijven maken van dit stukje natuur.

Antwoord gemeente

Zie ook beantwoording onder punt 3.

Bovendien in het in het kader van een bestemmingsplan van belang dat aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna. Hierop zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waar in de plantoelichting melding van is gemaakt.

Doel is om in beeld te brengen in welke mate door de flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren door de beoogde ontwikkeling worden beïnvloed.

Van belang daarbij is onderscheid te maken tussen de verschillende beschermde soorten, te weten:

- De meest algemene, niet bedreigde soorten (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling.*
- Een tussencategorie van soorten, waarvoor een vrijstellingsregeling geldt mits voldaan wordt aan een goedgekeurde gedragscode (tabel 2-soorten).*
- De extra beschermde soorten, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en visserij (tabel 3- soorten).*

De door indiener aangehaalde voorbeelden vallen met name onder tabel 1 van meest algemene, niet bedreigde soorten.

Dit betekent niet dat deze fauna 'vogelvrij' is. Zo genieten alle soorten bescherming via de zogenaamde 'zorgplicht' (art. 2 Flora – en faunawet. Dit betekent dat ingrepen (de werkzaamheden) op zodanige wijze dienen plaats te vinden dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. Voor een aantal aangetroffen strikt beschermde soorten die naar aanleiding van de onderzoeken zijn aangetroffen, is een ontheffing aangevraagd, alsmede een mitigatie- en compensatieplan opgesteld. Inmiddels is deze ontheffing verleend. Daarmee is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna.

5. Voldoende parkeergelegenheid

Voldoende parkeergelegenheid wordt genoemd bij de 2-onder 1-kapwoningen. Voor het stuk detailhandel wordt gesproken over parkeergelegenheid op het parkeerdek en ruimte vóór de winkels. Wenselijk is voor de bewoners van de Abeelstraat dat het onmogelijk is voor winkelend publiek om de Abeelstraat in te rijden. Dit in verband met blokkeren van de straat. Wanneer er parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de etalages van de winkels, wordt de doorgang naar de Abeelstraat gebruikt. Dit is niet wenselijk gezien de ervaringen die er zijn met de oude Digros. Meerdere malen werd de straat geblokkeerd door winkelend publiek.

Antwoord gemeente

Indiener merkt terecht op dat een deel van de nieuwe parkeerplaatsen wordt voorzien vóór de winkels, op het Lindenplein. In dit kader zal worden aangesloten bij de reeds geplande herinrichting van het plein. Een herinrichting van het 'openbaar gebied' valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte behoeft daarom niet al gereed te zijn in de fase dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit neemt niet weg dat bij de herinrichting van het Lindenplein de diverse 'belanghebbenden' betrokken zullen worden. Een goede en snelle doorstroming voor het winkelend publiek en zo min mogelijk overlast voor omwonenden is daarbij het uitgangspunt.

6. Soort detailhandel

Het soort detailhandel is van belang voor de dorpskern in Ter Aar. Op het Lindeplein zijn al vele soorten detailhandel gevestigd. Rekening moet worden gehouden met winkels die koelinstallaties of iets dergelijk nodig hebben. Dit kan tot geluid- en stankoverlast lijden.

Antwoord gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben. Ook moet een goed woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. In dit kader is in de plantoelichting van het bestemmingsplan getoetst aan de zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven (functies) en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in een stedelijk (centrum)gebied veelal een menging van functies aanwezig is dat meer geluid genereert in vergelijking met bijvoorbeeld een rustige woonwijk of landelijk gebied.

Gezien de ligging van het plangebied aan het Lindenplein en ook de reeds aanwezige functies in dit gebied is de gemeente van oordeel dat het gerechtvaardigd is om uit te gaan van gebiedstypologie 'gemengd gebied'. Concreet betekent dit op basis van de VNG brochure voor detailhandel in een gemengd gebied uitgegaan worden van milieucategorie 1 met een gewenste afstand van 0 meter tot woningen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoende afstand houdt tussen milieubelastende activiteiten (werken, in dit geval detailhandel, en daarbij behorende aspecten zoals geluid- en stankoverlast) en milieugevoelige functies (wonen).

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het punt:

- *horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.*

Nr. 12 - Registratienummer 10.12695

Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het conceptbestemmingsplan omdat door de bouwplannen het uitzicht en lichtinval wordt beïnvloed.

Ook is indiener bang voor waardevermindering van de woning door de geplande horecabestemming (geluidsoverlast).

Volgens indiener zijn er in de gemeente Ter Aar andere locaties die meer geschikt zijn voor deze bouwplannen.

Antwoord gemeente

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is het beleid van de gemeente (alook de provincie) erop gericht om zogenaamde 'sluipende verstedelijking' tegen te gaan.

In dit kader zijn in de provinciale structuurvisie rond de kernen (rode) contouren getrokken waarbuiten in principe geen stedelijke uitbreiding (woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen) meer mag plaatsvinden. Met andere woorden, de bebouwingscontouren rondom de kernen geven de grenzen van de verstedelijking aan. Daarbij is aangegeven dat door transformatie en intensivering van het ruimtegebruik de nieuwe bouwopgaven voor wonen en werken binnen deze contouren gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in z'n geheel binnen deze rode verstedelijkingscontouren en past daarmee binnen het beleid van 'inbreiding boven uitbreiding'.

Bovendien wordt met de invulling van het plangebied een lang gekoesterde wens van de gemeente vervuld: een opwaardering en stedenbouwkundige begeleiding van het noordelijk deel van het Lindenplein, alsmede een stedenbouwkundige afronding van het noordelijk deel van de kern Ter Aar. Door een concentratie van centrumvoorzieningen, in combinatie met woningbouw, wordt dit versterkt.

Ook de maximale bouwhoogte van de twee-onder-een-kap woningen (11,5 meter) wordt in dit kader stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Door voor deze woningen een relatief lage goothoogte van 4 meter op te nemen wordt een forse kap beoogd, zodat een type bebouwing ontstaat die als een soort overgang van het centrumgebied naar het overige gebied kan fungeren.

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van indiener zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. De gemeente is van mening dat het aantal woningen en daarmee de dichtheid van de bebouwing namelijk passend is in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarvan hier sprake is.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is alleen aan de orde als de bebouwing onaanvaardbare schending van de privacy met zich meebrengt, die niet op een andere wijze in redelijkheid is op te lossen. Dat is in onze ogen niet het geval. Bij het opstellen van het ontwerpplan voor het appartementencomplex is rekening gehouden met privacy van omwonenden. Ook zijn omwonenden uitgenodigd (diverse informatieavonden) om mee te denken bij het opstellen van het ontwerpbouwplan van het appartementencomplex. Een situatie als deze, relatief dicht op elkaar staande grondgebonden woningen met tuinen die aan elkaar grenzen, komt in stedelijke gebieden veelvuldig voor. Dat is, gezien de beperkte ruimte, inherent aan de dichtheid van de bebouwing in een centrumgebied.

Ook de hoogte van het nieuwe appartementencomplex, met daaronder centrumvoorzieningen, wordt door de gemeente als passend in een binnenstedelijk (centrum)gebied gezien. De hoogte en dichtheid van bebouwing in dergelijke gebieden wijkt in de regel af vergeleken met bijvoorbeeld een woonwijk.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in het centrumgebied van de kern Aardam momenteel ook diverse bebouwing aanwezig is dat tot maximaal 13,5 meter (hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat) en 15,5 meter (Essenlaan, nieuwe Digros) bebouwd mag worden.

De aangeduide hoogtes van het appartementencomplex in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14,5 meter, worden daarmee als passend in de omgeving beschouwd.

Met betrekking tot de vrees van indiener dat de woning minder waard wordt door de geplande horecabestemming wordt het volgende opgemerkt.

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom\ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

Mocht indiener nog steeds de mening toegedaan zijn dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling de waarde van het eigendom vermindert, staat een procedure tot planschade open. De procedure voor het indienen van een planschadeclaim, zoals genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, staat echter los van het bestemmingsplan.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 13 - Registratienummer 10.12662

Samenvatting zienswijze

1. Vervanging pand Verkerk

De vernieuwing van deze inbreilocatie is een must om de verfraaiing van het winkelcentrum en het aanzicht in het algemeen te verbeteren.

Belanghebbende wijst erop dat de maatvoering van de bebouwing overeen moet komen met de maximaal gestelde hoogte en afmeting in het bestemmingsplan. Afkeuring van deze normen wijst indiener af.

Antwoord gemeente

Het voorliggende bestemmingsplan is juist opgesteld om een nieuwe ontwikkeling aan de noordkant van het Lindenplein mogelijk te maken.

De maximale bouwhoogten die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt worden uiteraard in acht genomen.

2. Bouw woningen

De bouw van woningen naast de inbreilocatie Verkerk keurt belanghebbende ter stelligste af. De bouw van meerdere woningen zal het uitzicht verslechteren. De gemeente meet met twee maten. Het fenomeen inbreilocatie is enige jaren als speerpunt van de gemeente gepromoot om oud, vervallen panden cq locatie in de gemeente op te knappen. Er zijn dus andere locaties aan te wijzen die meer geschikt zijn voor deze plannen dan twee percelen met een landelijke uitstraling.

Antwoord gemeente

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is het beleid van de gemeente (alsook de provincie) erop gericht om zogenaamde 'sluipende verstedelijking' tegen te gaan.

In dit kader zijn in het provinciale structuurvisie rond de kernen (rode) contouren getrokken waarbuiten in principe geen stedelijke uitbreiding (woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen) meer mag plaatsvinden. Met andere woorden, de bebouwingscontouren rondom de kernen geven de grenzen van de verstedelijking aan. Daarbij is aangegeven dat door transformatie en intensivering van het ruimtegebruik de nieuwe bouwopgaven voor wonen en werken binnen deze contouren gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in z'n geheel binnen deze rode verstedelijkingscontouren en past daarmee binnen het beleid van 'inbreiding boven uitbreiding'.

Bovendien wordt met de invulling van het plangebied een lang gekoesterde wens van de gemeente vervuld: een opwaardering en stedenbouwkundige begeleiding van het noordelijk deel van het Lindenplein, alsmede een stedenbouwkundige afronding van het noordelijk deel van de kern Ter Aar. Door een concentratie van centrumvoorzieningen, in combinatie met woningbouw, wordt dit versterkt.

3. Bruggetje tussen Abeelstraat 26 en Lariksstraat 38

Tussen de realisatie van plan middeland III en de koop van onze woning aan de Larikslaan 38 is een bruggetje ter sprake gekomen als mogelijk doorgang van perceel 'Kaptein' naar de brandgang van bovengenoemde straten. Het betreft hier een particuliere toegang tot een brug. In het ontwerp wordt een bruggetje beschreven voor noodzakelijke vluchtroute, opgelegd door de brandweer, voor openbaar gebruik. Hiermee wordt de privacy voor beide woningen sterk aangetast. Belanghebbende keurt deze brug af. Door het openbaar karakter heeft de brandgang tussen beide woningen een nadelige uitwerking (geluidsoverlast en schade aan woning door slechte visuele controle op brandgang).

Antwoord gemeente

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt uitsluitend plaats via de Westkanaalweg. Bij de ontwikkeling van het gebied is daarbij de eis van de brandweer om te zorgen voor een goede calamiteitenontsluiting

ter hand genomen. Gekozen is voor een zogenaamde calamiteitenbrug in het westen van het plangebied, zodat het gebied ook bij een calamiteit via de Larikslaan is te bereiken.

Nadrukkelijk wordt aangegeven dat deze verbinding geen volwaardige en openbare verkeersontsluiting betreft. Daarbij zal in overleg met de initiatiefnemer maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat deze doorgang als sluiproute voor langzaamverkeer wordt gebruikt.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 14 - Registratienummer 10.12664

Samenvatting zienswijze

Indiener tekent op diverse aspecten bezwaar aan tegen het conceptbestemmingsplan.

1. Horeca-activiteiten, artikel 3.1.1, d

Het toestaan van horeca zal voor indiener overlast veroorzaken, meer nog dan de hinder die nu al ondervonden wordt:

- Op dit moment ondervinden belanghebbende al overlast door 'wildplassen' in portieken. Jongeren die s' avonds rondhangen, wiet roken/drugs gebruiken en andere activiteiten.
- Jongeren die s' avonds op het Lindeplein samenkomen om te hangen en te drinken. Met name harde stemgeluiden, rondrijdende bromfietsen en radio's veroorzaken geluidsoverlast die de nachtrust belemmeren.

De bestemming Horeca zal gebruik van deze (openbare) ruimte(n) in de avonduren intensiveren. De verschillende vormen van overlast zullen dan voor ons als bewoners toenemen tot onacceptabele omvang.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/ijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Parkeren en overlast

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gerekend met parkeerplaatsen voor de bewoners (op het dak) en voor de bezoekers. Er zijn op basis van de regels 67 parkeerplaatsen nodig voor de bezoekers van de winkels, daarvan zijn er echter maar 34 ingepland in dit plan. De overige 33 parkeerplaatsen moeten nog worden ingepland met de herinrichting van het Lindeplein. Op dit moment hebben de bewoners van het Beukenpad de beschikking over eigen parkeerplaatsen die afgegrensd kunnen worden. De voormalige gemeente Ter Aar heeft afspraken gemaakt met de bewoners. Er is formele toestemming van de belanghebbende bewoners nodig voor wijzigingen bij de afsluitbare parkeerplaatsen. En aangezien het de ontsluiting van onze parkeervoorziening en woningen betreft geven wij bij deze aan dat wij graag inspraak hebben bij de herinrichting van de ruimte om onze huidige parkeerruimte, waar de gemeente nog 33 parkeerplaatsen moet creëren voor de winkels. In het verleden is overlast ondervonden door parkeergedrag van winkelend publiek en bevoorrading van de 'Digros'.

Belanghebbenden willen mondelinge toelichting geven.

Antwoord gemeente

Een herinrichting van het 'openbaar gebied' valt buiten strekking van het bestemmingsplan. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte behoeft daarom niet al gereed te zijn in de fase dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Dit neemt niet weg dat bij de herinrichting van het Lindenplein de diverse 'belanghebbenden' betrokken zullen worden, waarbij wel wordt opgemerkt dat de planning hiervoor (nog) niet bekend is.

Aan alle indieners van zienswijzen is middels een openbare hoorzitting de gelegenheid geboden om hun zienswijze nader toe te lichten. Deze hoorzitting heeft op 5 oktober 2010 plaatsgevonden.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 15 - Registratienummer 10.12824

Samenvatting zienswijze

1. Horeca niet gewenst

Dit is tijdens de informatieavonden met de omwonenden nooit ter sprake gekomen. Er is alleen gesproken over detailhandel in de zin van winkel of winkeltjes. Op dit moment rust er geen horecabestemming op dit gebied en

wij verzoeken u dit in de toekomst dan ook niet toe te laten. Horeca kan overlast voor de omgeving geven in de zin van geluidsoverlast door vertrekkende bezoekers en bij overmatig drankgebruik vernielingen en vervuiling.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Coniferen haag

De coniferen haag is bij de foto-impressie van de huidige situatie niet afgebeeld. Indiener begrijpt dat deze niet te handhaven is, maar ziet graag een groenstrook terug met een haag van circa 1.50 meter hoog. Er is dan minder hinder van lichten van auto's op het parkeerterrein van de bezoekers appartementen. Daarnaast zal een haag een geluiddemper zijn voor het vrachtverkeer dat de aanvoer van de winkels regelt. Daarnaast is de bestaande coniferen haag nu een broedplaats voor verschillende soorten vogels: huis- hegge- en ringmussen, Turkse tortels en regelmatig roodborstjes, lijsters en een reiger.

Antwoord gemeente

De door indiener aangehaalde groenstrook, met coniferen haag, heeft in het bestemmingsplan 'Aardam' de bestemming 'Wonen, categorie I'. Het betreft in de bestaande situatie een soort erfafscheiding tussen de woningen aan de Abeelstraat en de woningen aan de Westkanaalweg (nrs. 99 en 99a). De betreffende coniferen haag ligt volledig op grond in eigendom van initiatiefnemer. Er is geen sprake van openbaar gebied. In het kader van de nieuw op te richten woningen binnen de bestemming 'Woongebied' worden tussen de initiatiefnemer en omwonenden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over een nieuw op te richten erfafscheiding. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding. Een deugdelijke

erfafscheiding werkt twee kanten op. Privacy voor toekomstige bewoners plangebied en privacy huidige bewoners.

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna. Hierop zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waar in de plantoelichting melding van is gemaakt.

Doel is om in beeld te brengen in welke mate door de flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren door de beoogde ontwikkeling worden beïnvloed.

Van belang daarbij is onderscheid te maken tussen de verschillende beschermde soorten, te weten:

- De meest algemene, niet bedreigde soorten (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling.*
- Een tussencategorie van soorten, waarvoor een vrijstellingsregeling geldt mits voldaan wordt aan een goedgekeurde gedragscode (tabel 2-soorten).*
- De extra beschermde soorten, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en visserij (tabel 3- soorten).*

De door indiener aangehaalde voorbeelden vallen met name onder tabel 1 van meest algemene, niet bedreigde soorten.

Dit betekent niet dat deze fauna 'vogelvrij' is. Zo genieten alle soorten bescherming via de zogenaamde 'zorgplicht' (art. 2 Flora – en faunawet. Dit betekent dat ingrepen (de werkzaamheden) op zodanige wijze dienen plaats te vinden dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. Voor een aantal aangetroffen strikt beschermde soorten die naar aanleiding van de onderzoeken zijn aangetroffen, is een ontheffing aangevraagd, alsmede een mitigatie- en compensatieplan opgesteld.

Inmiddels is deze ontheffing verleend.

Daarmee is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit het oogpunt van de bescherming van de flora en fauna.

3.Vrachtverkeer

Vrachtverkeer is ook een aandachtspunt. Belanghebbende vraagt voor aandacht voor tijden voor aan- en afvoer van goederen van de winkels. Zodat deze aan tijden gebonden worden waardoor er geen geluidoverlast ontstaat in de vroege ochtend of in de avond.

Antwoord gemeente

Het vastleggen van aan- en afvoertijden van goederen kan niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4. De plus en min punten van de informatieavonden

Belanghebbende geeft aan de informatieavonden als prettig te hebben ervaren. Tijdens deze bijeenkomsten is er zoveel als mogelijk was, informatie gedeeld. Maar niet op alle vragen kon antwoord gegeven worden. Ook is het jammer dat de plannen die nu ter inzage liggen op enkele punten toch anders zijn dan tijdens de bijeenkomsten gepresenteerd.

Antwoord gemeente

De gemeente neemt verheugd kennis van het feit dat indiener de informatieavonden als prettig heeft ervaren.

Zoals door indiener terecht wordt opgemerkt is er tijdens de avonden zoveel als mogelijk beschikbare informatie gepresenteerd. Het betrof vooral informatie omtrent de stedenbouwkundige invulling en niet zozeer de inhoud van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is echter wel het planologisch-juridisch kader waarbinnen het gepresenteerde stedenbouwkundigplan tot uitvoer gebracht moet worden. Daarbij wordt opgemerkt dat de geprojecteerde verkaveling in de plantoelichting (en ook gepresenteerd tijdens de informatieavonden) weliswaar de voorkeur heeft van zowel de gemeente als initiatiefnemer, maar dat omwille van de flexibiliteit planologisch ook een andere verkaveling mogelijk wordt gemaakt.

Derhalve is in het ontwerpbestemmingsplan een aantal aspecten toegevoegd (o.a. wijzigingsbevoegdheid aantal woningen, aanduiding 'aaneengebouwd. Als gevolg van de binnengekomen zienswijzen is het plan op onderdelen ook (weer) aangepast.

Dergelijke panprocessen zijn niet ongebruikelijk, integendeel.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

Nr. 16 - Registratienummer 10.12838

Samenvatting zienswijze

Het onderdeel bezwaar heeft betrekking op de ontwikkeling van de Westkanaalweg, dan slechts voorzover het betreft de daarin geprojecteerde mogelijkheid van de combinatie van detailhandel ruimte met parkeervoorzieningen en appartementen. Met daarin de geprojecteerde mogelijkheid om een supermarkt in het gebied mogelijk te maken (artikel 3.1.1.a)

Uit de toelichting van het ontwerp blijkt niet dat er ruimte is voor een uitbreiding van ca 1.800m² bvo detailhandelsvoorziening voor de nieuwe vestiging van een 2^e supermarkt. Een nadere toelichting zou hierop tenminste moeten worden geboden. In het ontwerp ontbreekt een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) waaruit blijkt dat de ruimte aanwezig is voor een tweede supermarkt.

Als de gemeente over aanvullende gegevens beschikt die Super de Boer niet bekend zijn, dan wordt in het kader van beroep op de wet openbaarheid van bestuur inzage verzocht.

Antwoord gemeente

Indiener geeft aan dat er een distributie planologisch onderzoek ontbreekt ter onderbouwing van de uitbreiding van 1.800 m² bvo detailhandelsvoorziening voor de (nieuw)vestiging van een 2^e supermarkt aan het Lindenplein. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

In het geldende bestemmingsplan 'Aardam' wordt binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' reeds detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt wordt gerekend. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functie opnieuw mogelijk gemaakt. Zoals onder de beantwoording van punt 1 al is aangegeven is voor het winkelgebied van de kern Ter Aar, i.c. het Lindenplein en Essenlaan, eveneens de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen waarbinnen detailhandel en dus ook een supermarkt is toegestaan.

Bovendien is middels een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid (nr. 5) in het geldende bestemmingsplan 'Aardam' reeds een uitbreiding van de 'Centrumdoeleinden' mogelijk gemaakt. Van een significante (planologische) uitbreiding van winkelvloeroppervlak is in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen sprake.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen wat de functie van een van een distributie planologisch onderzoek (dpo) is.

In de regel wordt een dpo uitgevoerd om te voorkomen dat een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ontstaat. Het criterium van een duurzame ontwrichting heeft daarbij niet tot doel zittende winkeliers tegen nieuwkomers te beschermen, maar om het voorzieningenniveau voor de consumenten te waarborgen. Bovendien is het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bestemmingsplannen worden vastgesteld "ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening". Een ruimtelijk besluit mag niet zijn ingegeven door overwegingen van 'economische ordening'.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 17 - Registratienummer 10.0638

Samenvatting zienswijze

Reclamant tekent op diverse aspecten bezwaar aan tegen het conceptbestemmingsplan.

1. Bestemming Horeca

Tijdens de informatiebijeenkomsten is niet gesproken over de bestemming Horeca.

Een horecabestemming leidt tot onvermijdelijke overlast en is zeer onwenselijk in het woongebied. Overigens heeft het pand wat nu op de locatie staat ook geen horeca bestemming.

Reclamant ziet graag dat dit aangepast wordt en er geen bestemming horeca wordt opgenomen.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied. Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

2. Hoogten tot minimum terugbrengen

Reclamant ziet graag de genoemde hoogten in het ontwerpbestemmingsplan tot een minimum teruggebracht worden, zonder dat de omvang van het pand gaat toenemen. Indien de hoogten van de binnenmaten op het minimum van het Bouwbesluit worden gebracht, wordt tot een minimaal haalbare buitenmaat gekomen.

Het pand krijgt toch al enorme afmetingen, dus alle hoogten terugbrengen tot de minimale hoogten is dan meer dan wenselijk.

Antwoord gemeente

De gemeente onderkent dat door de realisatie van het plan de woon- en leefomgeving van reclamant enigszins zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. De gemeente is van mening dat de te realiseren hoogte, afstand tot bestaande bebouwing en dichtheid van de bebouwing namelijk passend is in een binnenstedelijk (centrum)gebied, waarvan hier sprake is.

Daarbij moet in ogenschouw genomen worden dat in het centrumgebied van de kern Aardam diverse bebouwing aanwezig is dat tot maximaal 13,5 meter (hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat) en 15,5 meter (Essenlaan, nieuwe Digros) bebouwd mag worden.

De aangeduide hoogtes in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14,5 meter, worden daarmee als passend in de omgeving beschouwd. Overigens heeft de gemeente reeds met het opstellen van de gebiedsvisie Lindenplein (april 2001) het startsein gegeven voor een herstructurering van het centrumgebied in Aardam, waar het plangebied deel van uitmaakt. Doel was niet alleen de openbare ruimte opnieuw in te richten, maar ook de bestaande bebouwing te vernieuwen en tevens op een aantal markante locaties nieuwe (markante) bebouwing mogelijk te maken. Vooral de beleving en gebruikswaarde op en rondom het Lindenplein was en is hierbij van belang. Om dit te benadrukken is bij de (her)ontwikkeling van het centrumgebied de afronding, c.q. begeleiding, van het Lindenplein (zogenaamde 'wandvorming') een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Met de bouw van het gebouw op de hoek Lindenplein-Essenlaan-Abeelstraat is hiermee een begin gemaakt. De beoogde ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan sluit hier naadloos op aan. Middels scheidingslijnen, die een variatie in bouwhoogte aangeven, is echter getracht rekening te houden met de omliggende woningen. Dit betekent onder meer dat de maximale bouwhoogte van 14,5 meter niet tot in de perceelgrens gebouwd kan worden.

3. Parkeerplaatsen

Gesproken wordt over minimaal 34 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, welke gecombineerd wordt met een herinrichting van het Lindenplein. Volgens reclamant zijn er op dit moment, zonder de nieuwe winkels, al te weinig parkeerplaatsen. Als er een supermarkt komt is het parkeeraanbod zeker niet toereikend in dit gebied en wordt teruggevallen op de situatie toen de Digros nog actief was op deze locatie.

In het plan wordt gesproken over de norm voor 'Dorpscentra' welke uitgaat van gemengde winkels. Rondom een winkel met supermarkt is dit zeker niet toereikend. Reclamant wil hiermee de zorg uitspreken ten aanzien over de beschikbare ruimte die in en rond deze locatie beschikbaar is.

Antwoord gemeente

Bij nieuwe (ruimtelijke)ontwikkelingen wordt getoetst aan het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente, zo ook onderhavige beoogde planontwikkeling.

In de toelichting van het bestemmingsplan is hierop reeds ingegaan, waarbij is aangegeven dat de beoogde planontwikkeling past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Het door reclamant aangehaalde aantal van 34 parkeerplaatsen betreft in dit kader de 31 (bezoekers)parkeerplaatsen achter het nieuwe gebouw én de 3 parkeerplaatsen aan de Westkanaalweg. Dit laat echter onverlet dat in combinatie met de herinrichting van het Lindenplein wel nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd (zie verderop in de beantwoording van deze zienswijze).

Dat de parkeernorm voor 'Dorpscentra' niet toereikend is voor supermarkten, wordt door de gemeente niet onderschreven.

*Zoals aangegeven wordt bij nieuwe (ruimtelijke)ontwikkelingen getoetst aan het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente.
Binnen de categorie 'Dorpscentra' in het verkeersbeleid worden in dit kader diverse winkels en detailhandel geschaard die voorkomen binnen de centrumgebieden in de gemeente Nieuwkoop. Het is dus een brede categorie en heeft betrekking op zowel reguliere winkels (zoals bijvoorbeeld kledingwinkels, telecom aanbieders, boekhandels, wit en bruingoedhandel, drogisterijen) alsook supermarkten.
Hoewel in het ontwerpplan verwezen wordt naar de 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' van oktober 2007, is er inmiddels een versie uit 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De daarin gestelde parkeernormen, gebaseerd op de landelijke "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV), wijken overigens niet noemenswaardig af van de notitie uit 2007. De plantoelichting zal hierop echter wel worden aangepast.
Uitgaande van deze parkeernormering (kencijfers) zijn, op grond van de totale planontwikkeling, in totaal 121 parkeerplaatsen nodig. In de nu voorliggende plannen wordt ruimte geboden voor 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen. De appartementen boven de centrumfuncties hebben een 'besloten' parkeergelegenheid (36 parkeerplaatsen) op het dak van de nieuwe winkels.
Bovendien is achter het gebouw op het maaiveld ruimte gereserveerd voor 31 'openbare' parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de winkels.
Daarnaast is aan de oostzijde van het nieuwe complex, aan de Westkanaalweg, ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen. De overige 27 'openbare' parkeerplaatsen worden aan de voorkant van het nieuwe complex gesitueerd, waarbij aangesloten kan worden bij de geplande herinrichting van het Lindenplein.*

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- 1. horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast;*

Nr. 18 - Registratienummer 10.13177

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is gericht op het uitoefenen van horeca-activiteiten op de begane grond, zoals bedoeld in artikel 3.1.1.
Een horecabestemming kan diverse problemen veroorzaken en past volgens reclamant niet middenin een woonwijk. Een horecabestemming is voor reclamant onacceptabel. Deze dient gewijzigd te worden.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat horecafuncties in een centrumgebied niet misstaan, maar constateert tegelijkertijd dat de regeling in het

voorliggende ontwerpbestemmingsplan te weinig zekerheid biedt met betrekking tot het voorkomen van overlast in de vorm van geluid, openbare orde en veiligheid.

De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend aan detailhandelsfunctie verwante horeca, de zogenaamde 'lichte' horecafuncties, passend is in dit deel van het centrumgebied.

Hieronder wordt onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom/lijssalon en een cafetaria bedoeld. Het betreft in dit kader uitsluitend kleinschalige horecagelegenheden welke de uitstraling van een dagzaak hebben en passen bij de winkelfuncties.

De gemeente deelt dan ook het standpunt van indiener dat avondhoreca niet gewenst is in dit deel van het centrum.

De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal derhalve worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties. Een café of restaurantfunctie is niet toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de openingstijden middels de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geregeld.

Conclusie gemeente:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de horeca-activiteiten worden ingeperkt: alleen 'lichte' horeca met de uitstraling van een dagzaak wordt toegestaan. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' wordt daarop aangepast.

3. AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De horecafunctie binnen de bestemming 'Centrum' is ingeperkt. De bij de planregels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' zal worden aangepast en toegesneden op uitsluitend 'lichte' horecafuncties met de uitstraling van een dagzaak.
- Binnen de bestemming 'Centrum' wordt niet meer verwezen naar een lijst van bedrijven die zijn toegestaan (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar wordt onder de bestemmingsomschrijving aangegeven dat 'dienstverlenende bedrijven' zijn toegestaan. In de begrippen (artikel 1) wordt een definitie van 'dienstverlenend bedrijf' opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de dienstverlenende bedrijfsfunctie binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' uit het vigerend bestemmingsplan 'Aardam'.
- De verwijzingen naar de bestemmingsomschrijving in artikel 3.4 en 7.5 zijn aangepast in respectievelijk 3.1 en 7.1..
- In de plantoelichting wordt ter onderbouwing van het benodigd aantal parkeerplaatsen verwezen naar de meeste recente 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' van februari 2008 (was oktober 2007). Ook de berekening is daarop geactualiseerd.
- Het aanvullende bodemonderzoek wordt in de lijst met bijlagen, behorend bij de plantoelichting, opgenomen.
- In de plantoelichting wordt een korte samenvatting van de detailhandelsnota opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Planregels

- Ter verduidelijking van de regels is in artikel 1 (begrippen) een definitie van het begrip 'dienstverlening' en 'verdieping' toegevoegd.
- Ter verduidelijking is in artikel 3.1 (Centrum) een regel toegevoegd dat ook de bij de bestemming 'Centrum' verbandhoudende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en water, zijn toegestaan.

- Ter verduidelijking wordt in artikel 7.1 (Woongebied) onder lid c een aanvulling voor parkeervoorzieningen opgenomen.
- De 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' wordt ingeperkt en afgestemd op wat passend is in de omgeving.
- De terminologie in planregels wordt afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen (was artikel 12 in het ontwerpbestemmingsplan) omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

Toelichting

- Ook in de plantoelichting wordt een verwijzing gemaakt naar de Wabo (o.a. in paragraaf 3.1 en 6.3).
- In paragraaf 3.2 wordt verwezen naar de vastgestelde provinciale structuurvisie.
- In paragraaf 3.3 wordt melding gemaakt dat de gemeente Nieuwkoop sinds 1 april 2010 deel uitmaakt van de regio Holland Rijnland.
- In paragraaf 5.2 wordt verwezen naar het besluit hogere grenswaarden.

BIJLAGE 1 VERSLAG HOORZITTING

Verslag van de openbare ambtelijke hoorzitting gehouden op 5-10-2010 om 19.00 uur in het gemeentehuis te Nieuwveen

Aanwezig;

De heren Erik Strating, (voorzitter); Dhr. Lucius Wytema, (beleidsmedewerker);

De heer Jan Hardenberg, (raadslid);

De heer J.H. Sinoo, (initiatiefnemer);

Indieners zienswijzen registratienummer 10.12793, registratienummer 10.12777 en registratienummer 10.0648.

Aan de orde is een toelichting op de zienswijze :

Indiener zienswijze registratienummer 10.12793, datum 5-10-2010 (ontvangen op 01-09-2010) gericht op het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Indiener zienswijze registratienummer 10.12777, datum 5-10-2010 (ontvangen op 01-09-2010) gericht op het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Van advocaat namens indiener zienswijze 10.0648, datum 5-10-2010 (ontvangen op 01-09-2010 en aanvulling G10.0684) gericht op het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Verschenen zijn:

De heer Erik Strating, de heer Lucius Wytema en notulist Monica van der Spek namens de gemeente Nieuwkoop;

De heer Jan Hardenberg, raadslid

De heer J.H. Sinoo, initiatiefnemer

Indieners zienswijzen registratienummer 10.12793, registratienummer 10.12777 en registratienummer 10.0648.

Opening:

De voorzitter heet iedereen welkom en geeft een korte toelichting over de procedure en de werkwijze van deze ambtelijke hoorzitting in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100, opent de vergadering en geeft het woord aan, indiener zienswijze met registratienummer 10.12793 voor een toelichting op zijn zienswijze.

Indiener zienswijze met registratienummer 10.12793 geeft aan dat hij zich verbaasd over het uiteindelijke bestemmingsplan. Hij is van mening dat de informatie op de voorlichtingsavonden van de projectontwikkelaar anders is dan de plannen die nu op internet te zien zijn. Met name de mogelijkheid tot horeca bestemming (wat voor soort horeca), het formeren van rijenwoningen en het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten is niet op de avonden genoemd. Met het oog op bedrijfsmatige activiteiten moet er ook rekening gehouden worden met de parkeervoorzieningen. Als dit plan gerealiseerd wordt, en er straks een open verbinding is met het kanaal dan wordt het gevoel van veilig wonen weggenomen. Een ander aspect is de privacy in combinatie met de geplande rijtjes woningen. Indiener van zienswijze met registratienummer 10.12793 geeft dat dit uiteindelijk een waardevermindering van de zijn woning tot gevolg heeft.

De voorzitter bedankt indiener zienswijze met registratienummer 10.12793 voor zijn toelichting en geeft het woord aan indiener zienswijze met registratienummer 10.12777.

Indiener zienswijze met registratienummer 10.12777 (indiener spreekt namens familielid) geeft aan zich volledig bij de uitspraak van de vorige inspreker aan te sluiten. Indiener zienswijze met registratienummer 10.12777 heeft een duidelijk bezwaarschrift ingediend en verwijst hier naar. Mevrouw wil nogmaals mondeling laten weten dat er geen voetgangersbruggetje (gebruik vluchtweg) mag komen. Mevrouw vindt een vluchtweg wel een goed plan en een vluchtweg moet er ook zeker komen. Maar daar is het beoogde voetgangersbruggetje niet geschikt voor. De gemeente en de raad zal in overleg met de brandweer moeten bepalen waar een geschikte vluchtweg kan komen. Dit is geen taak voor de projectontwikkelaar. Bovendien komt de vluchtweg zoals nu gepland uit in de tuin! Daarmee is alle privacy weg en net als haar voorganger aangaf duidt dit op een sterke waardevermindering van de woning.

De voorzitter bedankt indiener zienswijze met registratienummer 10.12777 voor haar toelichting en geeft het woord aan, indiener zienswijze met registratienummer 10.0648.

Indiener zienswijze met registratienummer 10.0648 wil graag nogmaals zoals beschreven in zijn zienswijze benadrukken dat er geen ruimte is voor een nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 1800m². Er zou een onderzoek moeten plaatsvinden naar de realisatie hiervan. Is de optie voor een tweede supermarkt wel goed onderbouwd? Laat de bestaande supermarkten uitbreiden en voeg niet een nieuwe speler toe. Deze haalt de pap weg bij de bestaande ondernemers. De vastgestelde detailhandelsnota geeft anders aan. Ook de leefbaarheid van de A- en B-kernen (Gemeentelijke Structuurvisie 2040) speelt mee. Het dorp Zevenhoven mag niet meer uitbreiden. De supermarkt van Nieuwveen biedt nu werk aan 45 medewerkers. Heeft de toevoeging van een nieuwe winkelketen voor de leefbaarheid in een omgeving met 25000 inwoners meerwaarde?

De voorzitter bedankt indiener zienswijze met registratienummer 10.0648 voor zijn toelichting.

De voorzitter stelt vast dat er alle aanwezigen hun toelichting hebben gegeven, dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de zitting om 20.00 uur.

De hoorzitting is deels op band opgenomen. De opnameapparatuur heeft vanwege een technisch mankement niet alles opgenomen.