

Zoeterwoude

Woudevoirt 2013

Nota zienswijzen

Inhoud

	bladzijde
1. Inleiding	1
2. Zienswijzen	2
3. Ambtshalve aanpassingen	35

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Woudevoirt 2013 heeft met ingang van 11 juli 2013 zes weken ter inzage gelegen, tot en met 21 augustus 2013. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan de overlegpartners van de gemeente verzonden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één ondertekend is door dertien personen.

Eén van de zienswijzen is ingebracht door gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op 15 augustus 2013 schriftelijk laten weten, geen opmerkingen te hebben over het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze notitie worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

Ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

2. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van de volgende personen of organisaties zienswijzen ontvangen:

1. indieners 1, wonende te locatie A, d.d. en ingekomen op 20 augustus 2013;
2. indieners 2, wonende te locaties B, d.d. 20 augustus 2013 en ingekomen op 21 augustus 2013;
3. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, d.d. 14 augustus 2013 en ingekomen op 15 augustus 2013.

1. Indieners 1; locatie A

Samenvatting zienswijze:

1. Het plan past door zijn massaliteit niet in het landelijke karakter van de Noordbuurtseweg en naast de Grote Polder. Het beoogde complex wordt te hoog, krijgt een grotere footprint dan de huidige bebouwing, en gaat meer naar achteren toe de polder in. Bovendien is het gedraaid ten opzichte van de trappenfabriek.
2. Bezwaar tegen de tuinen die buiten Dorp-West 2011 vallen, in Landelijk Gebied, en die de bebouwingscontour overschrijden. Dit is ook strijdig met de structuurvisie voor het landelijke gebied.
3. Overlast door verkeersbewegingen, in de vorm van geluidsoverlast, luchtvervuiling en invogend verkeer op de smalle Noordbuurtseweg.
4. De gehanteerde parkeernorm die leidt tot 40 parkeerplaatsen is achterhaald. Parkeren op de openbare weg is geen oplossing, bovengronds parkeren doet afbreuk aan het landelijke karakter, alleen een ondergrondse parkeervoorziening kan een oplossing bieden.
5. Het wonen door mogelijk 80 personen levert meer hinder voor betrokkenen op dan de activiteiten van een bedrijf waar 40 uur in de week personen aanwezig waren.
6. Vermindering van uitzicht uit de woning van betrokkenen, waardoor de waarde van het huis en het perceel dat grenst aan het huidige bedrijfsgebouw wordt aangetast.
7. Aantasting van de privacy en daardoor aantasting van de waarde van de woning van betrokkenen en het tussen deze woning en het beoogde complex liggende perceel.
8. Het beoogde complex zal een slagschaduw werpen op de groentetuin van betrokkenen, waardoor de opbrengst daarvan ernstig zal verminderen.
9. Het tuinplezier in de moestuin, grenzend aan het beoogde complex, vermindert.
10. Het plan wijkt af van de structuurvisie Dorp/Zuidbuurt, omdat het zicht vanaf de Noordbuurtseweg op het achterliggende weidelandschap ernstig wordt verminderd. Volgens de structuurvisie zouden de zichtlijnen versterkt moeten worden. Ook de provinciale structuurvisie noemt het belang van de lintbebouwing en de verbinding tussen dorp en omliggend landschap.
11. Het complex past niet in het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied, door massaliteit, verminderen van zichtlijnen, materiaalgebruik en kleurstellingen.
12. Is wel vraag naar deze starterswoningen, nu meer van dergelijke woningen in de regio en in de nabijheid gepland zijn?
Bij samenvoeging van woningen gaat het uiteindelijk niet om 40 starterswoningen.
13. Het plan negeert de uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2011, qua footprint en massaliteit, door het verminderen van het doorzicht naar de polder, het niet-aangeven van minimale maten van het doorzicht, het achterwege laten van een zorgvuldige inpassing in het agrarische landschap, en te weinig starterswoningen.
14. Het bestemmingsplan geeft afmetingen onvoldoende weer (afstand tussen weg en gebouw, tussen weg en einde van het gebouw, tussen weg en einde van het terrein, aantal vierkante meters dat aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt onttrokken, breedte van het gebouw, afstand tot de erfscheidingen van de buurpercelen).
15. Het onderzoek naar bedreigde plant- en diersoorten is kwalitatief niet goed (het onderzoek zegt dat de aanwezigheid van vleermuizen onwaarschijnlijk is, terwijl betrokkenen elk jaar vleermuizen waarnemen).

16. De berekening van de oppervlakte verhard gebied is onvoldoende gespecificeerd. De nieuwe oppervlakte verhard bij elkaar opgeteld zal hoger uitvallen dan het huidige verharde gebied.
17. Direct omwonenden zijn unaniem tegen het plan.
18. Bezwaar tegen de handelwijze van de gemeente rond de voorronde van 30 mei 2013.
19. Negatieve gevolgen voor woon- en leefklimaat van het plan worden verdoezeld, negatieve regelgeving wordt aan de kant geschoven.
20. Het plan is niet duurzaam. De keuze voor een gebouw met kleine wooneenheden komt voort uit een korte termijnstrategie, gebaseerd op de huidige economische toestand. Een kleinschaliger plan zou duurzamer zijn.
21. Gevraagd wordt, aan te tonen dat alle stappen van de procesleidraad ruimtelijke plannen en projecten zijn genomen.

Reacties op onderdelen zienswijze:

1. *Afmetingen van het plan; relatie tot de omgeving*

Betrokkenen uiten vooral hun bedenkingen tegen de massaliteit van het beoogde complex. Het beoogde complex past door zijn massaliteit totaal niet in het landelijke karakter van de Noordbuurtseweg, die momenteel nog een landelijke toegangsweg richting het centrum van Zoeterwoude is, en gekenmerkt wordt door lage lintbebouwing langs een vaart. Rondom het beoogde complex bevinden zich gezichtsbepalende oude (voormalige) boerderijen, dijkhuisjes aan de overkant van de Noordbuurtsevaart en enkele lage vrijstaande huizen. Behalve de bedrijfswoning in het gebied van het beoogde complex is er in de nabije omgeving van het beoogde complex alleen laagbouw te vinden. Alle woningen kennen slechts een bouwlaag met een zadeldak. Het beoogde complex is veel hoger en breder dan alle gebouwen in de omgeving en tast het landelijke karakter van de Noordbuurtseweg onherstelbaar aan. Direct naast het beoogde complex begint de Grote Polder, die deel uitmaakt van het groene hart. Heeft men direct naast een enorm hoog gebouw nog het gevoel in de polder te zijn? De muren van het bestaande gebouw worden in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan naar achteren geplaatst. De bebouwingsruimte wordt dus opgerekt.

In reactie op het vorenstaande wordt allereerst ingegaan op het karakter van de Noordbuurtseweg.

De Noordbuurtseweg kan niet als een landelijke toegangsweg worden beschouwd. Het is de hoofdtoegangsweg tot het dorpscentrum van Zoeterwoude met tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal).

In de loop van een aantal decennia is de nodige (grootschalige) bebouwing toegevoegd langs de Noordbuurtseweg. De Noordbuurtsehof is vier bouwlagen hoog, het gemeentehuis is drie (kantoor) bouwlagen hoog. Ook in de tweede lijn hebben grootschalige ingrepen plaatsgevonden, zoals het kassencomplex aan de Weidelaan, maar ook de huidige trappen- en metaalfabriek van Van Cromvoirt, die hier al decennialang staat.

Feitelijk beperkt het “landelijke karakter” in de zin van losstaande/“boeren”-woningen zich tot de huisnummers 1, 2 en 15 aan de Noordbuurtseweg. Dit is slechts een zeer beperkt deel van de Noordbuurtseweg (circa 20%).

Ook aan de overzijde herinnert weinig aan het landelijke karakter. Slechts een paar oude woningen resteren, waarvan één momenteel nog vernieuwd wordt. Het overige deel is opgevuld met een nieuwbouwwijk uit de jaren '80 van de vorige eeuw.

Ten aanzien van de omvang van de bebouwing is niet alleen van belang welke bebouwing ter plaatse op dit moment feitelijk staat. Ook, en zelfs: meer, is van belang, wat het geldende bestemmingsplan ter plaatse toelaat.

Op dit moment, binnen het bestemmingsplan Dorp-West 2011, is ter plaatse bebouwing toegestaan voor een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de “Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten”, met een maximale goothoogte van zes meter.

Deze goothoogte mag worden overschreden door een hellend dak. De hellingshoek van zo'n dak bedraagt ten hoogste 65 graden.

In specifieke gevallen zou deze hellingshoek ook nog groter mogen zijn: als een nieuw dak wordt aangebracht in een rij van twee of meer woningen, waarin het bestaande dak een hogere hellingshoek heeft dan 65 graden, mag de helling van dat nieuw aan te brengen dak namelijk ten hoogste gelijk zijn aan de maximale helling van het bestaande dak in dezelfde rij.

Het oppervlak van deze bebouwing mag maximaal circa 1.310 m² zijn.

Het bestemmingsplan Woudevoirt 2013 laat ter plaatse bebouwing toe voor Wonen. Het beoogde bouwwerk heeft twee maal vier geschakelde gebouwen, ieder voorzien van een doorlopende kap. De buitenste kappen hebben een goothoogte van ten hoogste 6.35 meter en een nokhoogte van ten hoogste 10.25 meter. De binnenste twee kappen hebben een goothoogte van ten hoogste 7.35 meter en een nokhoogte van ten hoogste 11.25 meter.

Deze gebouwen hebben een gezamenlijke footprint van circa 1.650 m² (dit is inclusief het onbebouwde binnenterrein van circa 450 m²).

Voor oppervlaktematen van verharding (bebouwing en terreinverharding) in de huidige en de toekomstige situatie wordt verder verwezen naar de reactie op onderdeel 16 van deze zienswijze.

De bouw- en goothoogte zijn hoger dan die van de directe burens. Ten opzichte van de woningen Noordbuurtseweg 7 en 8, direct aan de voorzijde van het beoogde plan, komen de goot- en nokhoogte visueel overeen, doordat het beoogde plan, in de tweede lijn, lager gelegen, wordt gerealiseerd. Daardoor is dit ruimtelijk gezien niet storend. Geconcludeerd is daarom dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve ruimtelijke consequenties met zich meebrengt.

De footprint van het beoogde plan is afgestemd op het huidige gebouw van de trappen- en metaalfabriek. Het nieuwe gebouw is echter een kwartslag gedraaid, om enerzijds de richting van het slagenlandschap op te pakken en anderzijds de hoogte aan de zijde van de directe burens minimaal te houden (lage goothoogte).

Het concept van het beoogde plan is hierdoor een herkenbare ingreep in de bestaande structuur door enerzijds de verwijzing naar de oude fabriek en het daklandschap daarvan, en anderzijds de richting van het bestaande slagenlandschap.

De footprint is in zijn totaliteit iets toegenomen, doordat ruimte is gemaakt tussen de twee bebouwingen voor ontsluiting van het beoogde plan. Deze tussenruimte wordt echter niet bebouwd.

Een vergelijking tussen de bouwmogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan toelaat, en de nieuwe mogelijkheden, laat zien dat in de nieuwe situatie weliswaar meer gebouwd mag worden, maar dat de huidige bebouwingmogelijkheden niet onredelijk ver overschreden worden. Daarbij moet ook in overweging worden genomen dat het binnengebied bij het bebouwd oppervlak is meegenomen, terwijl dit feitelijk onbebouwd blijft.

Betrokkenen spreken over een “enorm hoog gebouw”.

Een gebouw van twee bouwlagen met een kapconstructie is stedenbouwkundig gezien echter geen hoogbouw.

Wat precies onder hoogbouw valt, is voor iedere stad of dorp anders. Het moet in principe gerelateerd worden aan de ‘gemiddelde’ bouwhoogte. Als het significant afwijkt qua hoogte, kan gesproken worden over hoogbouw. Met twee bouwlagen en een kap, kan niet gesproken worden over een significante afwijking van het gemiddelde en dus ook niet over hoogbouw.

Ook het Bouwbesluit spreekt niet van hoogbouw bij twee bouwlagen met een kap. Het bouwbesluit gaat uit van hoogbouw als de hoogte zodanig is dat een lift vereist is. Een ‘standaard’ eengezinswoning bestaat uit twee lagen met een kap en kent in die zin dezelfde hoogte als het beoogde plan. Daarnaast wordt gesproken over de hoogte van de omringende bebouwing. De woningen Noordbuurtseweg 7 en 8, gelegen direct voor het beoogde plan, hebben twee bouwlagen plus een kap. Het beoogde bouwplan komt niet boven deze woningen uit.

Het feit dat iets meer bouwmogelijkheden geboden worden dan tot heden het geval is, levert geen onredelijke hinder op voor direct omwonenden, en is goed verdedigbaar, gelet op de behoefte aan woningen voor starters en senioren in Zoeterwoude. Hierop wordt nader ingegaan in de reacties op de onderdelen 5 en 12 van deze zienswijze. Het tegemoetkomen aan deze behoefte aan woningen moet zwaarder wegen dan het strikt vasthouden aan de huidige bouwhoogte en het huidige bouwoppervlak.

Betrokkenen menen dat het plan niet bij het landelijke karakter van de Noordbuurtseweg en naast de Grote Polder past.

Het beoogde plan is geen aantasting van het karakter van de Noordbuurtseweg. Zo er al sprake is van een landelijk karakter van de Noordbuurtseweg, verslechtert het beoogde plan dit karakter niet. Door de bescheiden hoogte en referentie naar de oude fabriek en het slagenlandschap, past het plan juist op deze plek. Daarbij komt ook dat de uitstraling van de huidige fabriek rommelig en gedateerd oogt.

Hierbij moet ook bedacht worden, dat met onderhavige ontwikkeling geen onbebouwd gebied bebouwd wordt. Een bestaande trappenfabriek en een bestaand metaalbedrijf worden vervangen door een appartementencomplex.

De nieuwe bebouwing zal een frisse uitstraling geven aan de locatie, waarbij het in verschijningsvorm en materialisering verwijst naar de oude situatie.

Het appartementencomplex ligt zo'n 30 meter van de Noordbuurtseweg, in de tweede lijn. De huidige (bescheiden) zichtlijnen op het achterliggende landschap blijven behouden doordat ongeveer dezelfde bebouwingsgrenzen als voor de bestaande fabrieken worden aangehouden. In de huidige situatie zijn dit echter "getrapte" gevellijnen, in de nieuwe situatie worden dit doorgaande gevellijnen als gevolg van het draaien van het plan.

Gelet hierop past de ontwikkeling in het bestaande karakter van de Noordbuurtseweg en naast de Grote Polder, en wordt deze passendheid vergroot door het draaien van het gebouw met een kwart slag.

Betrokkenen vragen, een maximale nok-/bouwhoogte op te nemen.

Aan dit verzoek kan worden voldaan: de maximale goothoogte van 6.35 meter voor de zijbeuken en 7.35 meter voor de tussenbeuken en de maximale nokhoogte van 10.25 meter voor de zijbeuken en 11.25 meter voor de tussenbeuken wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

2. *De overschrijding van de grens met het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de bebouwingscontour*

Betrokkenen stellen dat de tuinen in het plan buiten het gebied van het vigerende plan Dorp-West 2011 vallen en in het vigerende plan Landelijk Gebied. Zij hebben bedenkingen tegen deze aantasting van het landelijke gebied.

Deze tuinen overschrijden ook de bebouwingscontour. In de tuinen zullen naar alle waarschijnlijkheid ook schuurtjes verrijzen.

In reactie hierop wordt gesteld dat de overschrijding van de grens met het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de bebouwingscontour nader is gezien, mede naar aanleiding van een reactie van de provincie (zie hiervoor ook de behandeling van de zienswijze van gedeputeerde staten, zienswijze 3; onderdeel 2). Naar aanleiding daarvan is besloten, de plangrens en de bebouwingscontour niet te overschrijden. Het bestemmingsplan Woudevoirt 2013 wordt op dit punt gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

3. *Verkeer*

Betrokkenen verwachten ernstige overlast in de buurt van aankomend en vertrekkend verkeer, in de vorm van geluidsoverlast, luchtvervuiling en overlast van invoegend verkeer op de smalle Noordbuurtseweg voor het verkeer op deze hoofdontsluiting voor het centrum van Zoeterwoude.

Verkeersafwikkeling

In het bestemmingsplan staat dat de bouw van de woningen zal leiden tot maximaal 254* mvt/etmaal, uitgaande van een kencijfer van maximaal 6,2 mvt/etmaal per woning conform publicatie 317 (CROW).

Dit cijfer is gebaseerd op een weinig stedelijk gebied, een ligging in het centrum en voor de woning van koop, etage, midden.

In de huidige situatie is een trappenfabriek en metaalbedrijf in het gebied gevestigd. Het verkeer hiervoor zal verdwijnen. Aangenomen kan worden dat het geringe aandeel extra verkeer ten gevolge van de nieuwe woningen niet tot problemen zal leiden in de verkeersafwikkeling.

Hierbij kan nog gesteld worden dat de Noordbuurtseweg geclassificeerd is als een 30 km/h-straat. Er zijn maatregelen genomen om deze maximumsnelheid af te kunnen dwingen. (De Noordbuurtseweg is een belangrijke ontsluitingsweg binnen de 30 km/h wegenstructuur in het dorp. Vanwege deze functie is de asfaltverharding gehandhaafd; in feite worden 30 km/h wegen met klinkers bestraat).

De maximale intensiteit van de Noordbuurtseweg is 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal. In vergelijking hiermee is de toename met 254 ritten per etmaal ten gevolge van 40 woningen gering. Daarbij moet ook bedacht worden dat het gehanteerde kencijfer van maximaal 6,2 mvt/etmaal per woning relatief hoog is.

Ter illustratie kan deze situatie vergeleken worden met de bestaande aansluiting van de Noordbuurtseweg op het Noordbuurtsehof en het fietspad Molenpad.

Hier zijn 25 woningen (grotere gestapelde en eengezinswoningen) gebouwd en inmiddels bewoond. Bovendien wordt op het bij deze woningen gelegen parkeerterrein geparkeerd door medewerkers van en bezoekers aan het gemeentehuis. Daarnaast brengen Zoeterwoudse inwoners dagelijks afval naar de gemeentewerf. Hier is de intensiteit 500 tot 600 mvt/etmaal. Het Molenpad is een belangrijke fietsroute: dagelijks maken enkele honderden fietsers gebruik van het Molenpad, dat ook op de Noordbuurtseweg uitkomt. Ondanks de hogere intensiteit en de hoeveelheid fietsers leidt dit niet tot onveilige verkeerssituaties.

Nu op het kruispunt van het Noordbuurtsehof met de Noordbuurtseweg, met meer verkeer (auto's, vrachtwagens en fietsen), de verkeersafwikkeling optimaal is, en op de nieuwe aansluiting/uitrit bij Woudevoirt in vergelijking met Noordbuurtsehof 50 % minder verkeer zal worden gegenereerd (vooral het aantal fietsers zal veel lager zijn), zal het verkeer op de nieuwe aansluiting/uitrit bij Woudevoirt zonder problemen worden afgewikkeld.

(* Kanttekening: eigenlijk levert 6,2 mvt/etmaal, vermenigvuldigd met 40 woningen, een getal voor het totale gebouw op van 248 mvt/etmaal, in plaats van 254, zoals in het bestemmingsplan staat. Nu het hogere getal van 254 als een geringe toename kan worden gekwalificeerd, levert het lagere getal van 248 evenmin problemen op).

Geluid

Het plan zal, gezien het aantal woningen en het kengetal van 6,2 verkeersbewegingen per dag per woning, ongeveer 254 mvt/etmaal gaan genereren. De werkelijke *toename* zal lager zijn gezien het feit dat ook de bedrijven in het verleden tot verkeersbewegingen hebben geleid. Hiervan zijn echter geen aantallen bekend.

Uitgaande van een verkeersintensiteit van 5000 mvt/etmaal op de Noordbuurtseweg is dit een toename (in absolute verkeersbewegingen) van 5%. Akoestisch, uitgedrukt in dB, heeft een dergelijke toename een verwaarloosbaar (niet hoorbaar) effect op de geluidsproductie in de omgeving ten gevolge van het verkeer.

Luchtkwaliteit

In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5.5 Luchtkwaliteit) is beargumenteerd weergegeven wat de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in het plangebied met de realisatie van 40 woningen en de omvorming van een bedrijfswoning naar burgerwoning dusdanig klein is dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit is dusdanig gering dat een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Noordbuurtseweg liggen in 2011 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Nu direct langs de weg aan de grenswaarden wordt voldaan, is dit ook ter plaatse van het plangebied het geval, omdat concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg af ligt.

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie uit het vorenstaande is dat ook na realisering van het plan het verkeer bij de nieuwe aansluiting van Woudevoirt op de Noordbuurtseweg zonder problemen zal worden afgewikkeld, dat de toename van het verkeer akoestisch een verwaarloosbaar (niet hoorbaar) effect op de geluidsproductie in de omgeving ten gevolge van verkeer heeft, en dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4. *Parkeren*

Volgens betrokkenen is de gehanteerde parkeernorm achterhaald door de tijd. Momenteel heeft bijna elk gezin twee of meer auto's. Voor de starterswoningen zou een norm van 1,8 auto realistisch zijn. De CROW norm geeft aan dat een norm van 1,5 redelijk is.

In het plan zou geen rekening gehouden zijn met een realistisch aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

Parkeren op de openbare weg is geen oplossing daar de Noordbuurtseweg een smalle dijk is zonder ruimte voor parkeren.

Het parkeerterrein met 22 bovengrondse parkeerplekken doet afbreuk aan het landelijke karakter. Alleen een ondergrondse parkeervoorziening kan soelaas bieden.

In reactie hierop kan gesteld worden dat de maximaal 40 appartementen, met een woonoppervlakte van 44 vierkante meter per appartement, bestemd zijn voor starters en senioren. Een aantal woningen is koppelbaar, waardoor het mogelijk is dat er minder dan 40 woningen worden gerealiseerd. Op het eigen terrein worden minimaal 40 en maximaal 44 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden aparte ruimtes gecreëerd om fietsen te stallen. Langs de Noordbuurtseweg is parkeren niet mogelijk, daarom moeten alle parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

De CROW-norm die de indieners van de zienswijze noemen, is geen wettelijk verplichte norm of eis.

Voor goedkope gestapelde appartementen geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Dit uitgangspunt kan ook gekoppeld worden aan de CROW-normen. Goedkope woningen hebben een parkeernorm tussen 1,2 en 1,4 parkeerplaats per

woning. Kamerverhuur kent een parkeernorm tussen 0,2 en 0,6 parkeerplaats per woning.

In deze zaak is sprake van kleine appartementen met een oppervlakte van 44 vierkante meter per stuk. Deze appartementen zijn bestemd voor starters of senioren, en niet voor gezinnen. De kans is groot dat starters en/of senioren geen of slechts één auto bezitten. Volgens de ontwerptekening zijn 44 parkeerplaatsen getekend. Dit betekent dat aan de vereiste parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning wordt voldaan; er worden 4 parkeerplaatsen extra aangelegd.

Gelet op het vorenstaande is een realistische parkeernorm gehanteerd, die leidt tot voldoende parkeerplaatsen.

Er worden geen parkeerplaatsen voor dit plan aangelegd op de openbare weg. Het parkeren op maaiveld, binnen het plangebied, betreft 50% van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden uit het zicht opgelost. Gezien de doelgroep van de appartementen, starters en senioren, is een (verdiepte) parkeervoorziening financieel niet haalbaar. Weliswaar worden 20 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd, maar met de ontwikkelaar is afgesproken dat het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht wordt opgelost. De parkeerplaatsen liggen al lager dan de Noordbuurtseweg (dijkprofiel), en daarnaast zal voldoende groen aangelegd worden om de parkeerplaatsen een aantrekkelijke uitstraling te geven en zodoende de geparkeerde auto's te maskeren.

De parkeerplaats zal dus, anders dan betrokkenen menen, geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.

5. *Hinder door wonen*

Betrokkenen stellen dat voorheen op deze locatie twee bedrijven stonden, waar enkele mensen werkten die maar 40 uur in de week aanwezig waren. In het beoogde complex komen mogelijk 80 mensen wonen die er niet 40 uur zullen werken, maar 280 uur in de week zullen wonen. Zij vrezen daarom veel meer hinder te krijgen met de komst van het beoogde complex. Zij hebben nooit enige hinder ervaren van de bedrijven.

In reactie hierop kan gesteld worden dat, zoals in de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt staat, de woningmarkt in Zoeterwoude nog lang niet aansluit op de groeiende vraag naar passende woningen, met name voor starters (en ook voor senioren). Veel starters voelen zich genooddaakt, naar andere gemeenten te vertrekken, terwijl zij liever in Zoeterwoude willen blijven. Daarnaast heeft Zoeterwoude relatief veel ouderen, die hier graag willen blijven wonen. Enerzijds vetrekken veel jongeren (ontgroening) vaak tegen hun zin in, anderzijds wonen hier relatief veel ouderen (vergrijzing). Hiermee moet rekening worden gehouden voor de toekomst. Temeer daar Zoeterwoude een uitgelezen plek is voor gezinnen met kinderen. Op deze manier biedt de gemeente doorgroeimogelijkheden voor jongeren.

Het belang van de gemeente bij (betaalbare) nieuwe woningen die geschikt zijn voor starters, en eventueel voor senioren, is dus groot.

De bouw van woningen kan alleen plaatsvinden binnen de rode contour. Het is de bedoeling dat daarbij (openbaar) groen en speelplekken zo min mogelijk worden aangetast.

Er is nog slechts een beperkt aantal locaties beschikbaar die aan deze criteria voldoen. Daarom wordt, zoals in de structuurvisie staat, bij herstructurering van bestaande situaties nadrukkelijk gekeken in hoeverre herontwikkeling met woningbouw mogelijk is ten behoeve van met name starters en senioren.

De vrijkomende locatie van de metaal- en trappenfabriek, die binnen Zoeterwoude-Dorp en binnen de contour ligt, is een goede en logische locatie voor woningbouw.

Betrokkenen menen dat het gebruik van de locatie voor woondoeleinden hinder zal veroorzaken.

De tot heden planologisch mogelijke bedrijfsactiviteiten kunnen echter ook hinder veroorzaken, niet alleen door het aantal ter plaatse werkzame personen, maar ook door de eventuele machines, voertuigen e.d. die bij de werkzaamheden gebruikt worden. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan de tot heden ter plaatse gevestigde bedrijven, die wellicht weinig hinder hebben veroorzaakt. Het is ook mogelijk dat zich ter plaatse één of meer andere bedrijven uit de toegelaten bedrijfscategorieën vestigen, die wellicht meer aan- en afvoerbewegingen met zich meebrengen, en daardoor meer hinder veroorzaken.

Deze (planologisch mogelijke of aanwezige) bedrijfshinder verdwijnt.

In het algemeen geldt dat het wonen minder hinder voor de omgeving veroorzaakt dan bedrijfsactiviteiten.

Betrokkenen vrezen de hinder van personen die ter plaatse 280 uur in de week wonen. Dit getal moet een verschrijving zijn: een persoon kan in een week hoogstens $7 \times 24 = 168$ uur ergens aanwezig zijn. Rekening houdend met een doorsnee-werkweek van 38 uur zou deze persoon ten hoogste 130 uur in huis zijn, waarvan een aantal uren slapend wordt doorgebracht. Het getal van 130 moet hoogstwaarschijnlijk nog aanmerkelijk verlaagd worden, omdat vrijwel niemand buiten werktijden permanent in huis is.

Van groter belang dan deze urenberekening is het feit dat het plangebied op ongeveer 45 meter afstand van de woning van betrokkenen ligt. Dit betekent dat, uitgedrukt in dB's (de maat voor het uitdrukken van geluidsproductie/geluidshinder) een toename van de hinder onwaarschijnlijk zal zijn. Wellicht vestigt zich in het appartementen-gebouw een bewoner die zich schuldig maakt aan overlast, maar voor de aanpak daarvan is een ander regime dan het bestemmingsplan beschikbaar (bijvoorbeeld de Algemene plaatselijke verordening of het Wetboek van Strafrecht).

De gemeente is daarom van oordeel dat de woonfunctie geen onredelijke hinder voor omwonenden zal veroorzaken.

Gelet op het grote belang dat de gemeente hecht aan het realiseren van nieuwe woningen voor starters en senioren, weegt dit belang zwaarder dan het belang van het voorkomen van de eventuele, onwaarschijnlijke hinder door het wonen voor omwonenden.

6. *Uitzicht*

Volgens betrokkenen vermindert door het beoogde complex het uitzicht uit hun woning, waardoor de waarde van het huis en het perceel dat grenst aan het huidige bedrijfsgebouw wordt aangetast.

In reactie hierop kan gesteld worden dat voorop staat, dat volgens rechterlijke uitspraken geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Het belang van de gemeente Zoeterwoude bij de mogelijkheid om woningen voor starters en senioren te realiseren, is hiervóór weergegeven, bij de reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze. Dit belang weegt voor de gemeente zwaarder dan het belang van het beschermen van het uitzicht voor omwonenden.

Overigens geldt voor de woning van betrokkenen, dat deze zodanig gelegen is ten opzichte van de nieuwbouw (ernaast, gezien vanaf de Noordbuurtseweg, met een redelijk grote tussenruimte) dat het uitzicht in de richting van de Grote Polder niet wordt aangetast.

Wij zijn daarom van oordeel dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het uitzicht vanuit de woning van betrokkenen.

Betrokkenen spreken over aantasting van de waarde van het huis en een perceel grond. Als iemand daadwerkelijk schade lijdt door de waardedaling van een onroerende zaak, kan verzocht worden om een tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek moet afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure ingediend worden, en wordt ook afzonderlijk behandeld.

7. *Aantasting van de privacy en daardoor aantasting van de waarde van de woning van betrokkenen en het tussen deze woning en het beoogde complex liggende perceel.*

Het belang van de gemeente Zoeterwoude bij de mogelijkheid om woningen voor starters en senioren te realiseren, is hiervóór weergegeven, bij de reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze.

Overigens geldt voor de woning van betrokkenen, dat deze zodanig gelegen is ten opzichte van de nieuwbouw (met een redelijk grote tussenruimte) dat de privacy niet onevenredig zal worden aangetast. Tevens wordt het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek in acht genomen.

Ook voor het aspect “aantasting privacy” geldt dat, als iemand daadwerkelijk schade lijdt door de waardedaling van een onroerende zaak, verzocht kan worden om een tegemoetkoming in de schade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op het vorenstaande weegt het belang bij de mogelijkheid om woningen voor starters en senioren te realiseren, zwaarder dan het beschermen van de huidige privacy van omwonenden, die overigens niet onevenredig zwaar wordt aangetast.

8. *Slagschaduw op de groentetuin*

Betrokkenen stellen dat het beoogde complex een slagschaduw zal werpen op hun groentetuin, waardoor de opbrengst daarvan ernstig zal verminderen.

In reactie hierop kan allereerst gesteld worden, dat de groentetuin van betrokkene, vanaf de Noordbuurtseweg gezien, links naast het plangebied ligt, ten noorden ervan. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft deze groentetuin de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden.

Deze grond is hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven en het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Het gebruik van deze grond voor een groentetuin, behorend bij een burgerwoning (dus: voor de stedelijke functie Wonen) past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Bovendien heeft de ontwikkelaar met een bezonningsstudie aangetoond dat het beoogde plan geen of slechts een minimale verslechtering oplevert ten opzichte van de huidige situatie. Een vroegere versie van deze studie, waarin rekening was gehouden met een hoger gebouw, is bekend bij betrokkenen aangezien de ontwikkelaar dit onderzoek in een vroeg stadium heeft verstrekt aan belanghebbenden. De bezonningsstudie van het laatste ontwerp van het beoogde gebouw is ook gemaakt. Ook deze studie levert geen onevenredige verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie.

Als bijlage bij deze nota is de bezonningsstudie te omvangrijk, maar op verzoek kan deze worden ingezien of geleverd.

Gelet op het vorenstaande kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het beoogde complex niet zodanige schaduweffecten zal hebben, dat de gevolgen voor de groentetuin van betrokkenen en/of de opbrengst daarvan onevenredig groot zullen zijn. Voor zover wel enig schaduweffect optreedt, geldt dat het belang van de gemeente Zoeterwoude bij de mogelijkheid om woningen voor starters en senioren te realiseren, hiervóór is weergegeven, bij de reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze. Dit algemene belang weegt zwaarder dan het particuliere belang van het voorkomen van (beperkte) schaduweffecten voor de met het bestemmingsplan strijdige groentetuin, of het op peil houden van de opbrengst daarvan.

9. *Verminderd tuinplezier*

Betrokkenen stellen dat het tuinplezier in de moestuin, grenzend aan het beoogde complex, vermindert.

In reactie hierop moet eerst vermeld worden dat de moestuin van betrokkenen deels naast de tuinen van het appartementengebouw, en deels schuin achter deze tuinen ligt. In een bebouwd dorpsgebied zoals Zoeterwoude is het niet ongebruikelijk dat direct naast een (moes)tuin van één persoon, een tuin van burens ligt, of één (of meer gestapelde) woning(en). Het tuinplezier van betrokkenen wordt dus niet in onredelijke mate aangetast.

Het belang van de gemeente Zoeterwoude bij de mogelijkheid om woningen voor starter en senioren te realiseren, is hiervóór weergegeven, bij de reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze.

Dit algemene belang weegt zwaarder dan het particuliere belang van het beschermen van het tuinplezier van een omwonende, voor zover dat particuliere belang al aangetast wordt, mede gelet op het hiervóór gestelde inzake de beperkte schaduweffecten op de tuin en het feit dat de aanwezigheid van buurwoningen en –tuinen in een dorpsgebied gangbaar is, en voor zover dit tuinplezier beschermd dient te worden, gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan.

10. *Afwijking van de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt*

Volgens betrokkenen wijkt het plan af van hetgeen wordt beoogd in de structuurvisie Dorp/Zuidbuurt. Het zicht vanaf de Noordbuurtseweg op het achterliggende weidelandschap wordt ernstig verminderd. De huidige zichtlijnen op het achterliggende landschap blijven niet behouden. Door de lengte van het gebouw ontstaat een lange koker waardoorheen men nauwelijks nog een glimp weiland kan opvangen. Volgens de structuurvisie Dorp/Zuidbuurt zouden de zichtlijnen versterkt moeten worden.

De gemeente zou zich met dit bestemmingsplan niet aan de eigen regels houden. Deze structuurvisie sluit aan op – en specificceert hetgeen in de provinciale structuurvisie over de kwaliteit van het dorpsgebied wordt gezegd. In de provinciale structuurvisie wordt het belang van de structuur – in dit geval lintbebouwing – en de verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap genoemd – hier de zichtlijnen. De gemeente houdt zich hiermee niet aan de provinciale richtlijnen. Alleen door de bouwmassa significant te verkleinen blijven zichtlijnen behouden. Heel jammer is dat men de mogelijkheden die het opstellen van een plan met zich meebrengt voor de landschappelijke waarde van de Noordbuurtseweg en daarmee de uitstraling van het hele dorp geheel laat liggen. In een goed plan dat recht doet aan de Noordbuurtseweg zou men huizen hebben ontworpen die passen in de huidige lintbebouwing/laagbouw. En bovendien zou men die huizen zo kunnen ontwerpen dat vanaf de Noordbuurtseweg de grote polder zichtbaar zou worden.

In reactie hierop kan gesteld worden dat in de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt diverse ontwikkelingen in deelgebieden genoemd staan.

In paragraaf 4.6 staan de mogelijke ontwikkelingen in de lintbebouwing beschreven. Hier staat dat de specifieke ruimtelijke kwaliteiten dienen te worden bewaakt, met behoud van de mogelijkheden van het lint met betrekking tot de combinatie wonen en werken.

Randvoorwaarden die genoemd zijn, zijn de kleinschaligheid en het karakter van het lint.

De doorzichten in het lint moeten vastgelegd worden in de structuurvisie en woonwijken aan/achter het lint moeten voorkomen worden. Wel wordt opgemerkt dat in het bijzonder op de saneringslocaties deze uitgangspunten mogelijk genuanceerd moeten worden. In ieder geval zal getracht worden, de doorzichten vanuit het lint te versterken.

Uitgangspunt is om op deze locaties woonfuncties mogelijk te maken, of woon-/werkfuncties.

Specifiek voor de locatie van trappenfabriek Van Cromvoirt wordt volgens de structuurvisie gedacht aan woningbouwontwikkeling. Bij de verdere invulling van het gebied zal in ieder geval de huidige bebouwingscontour niet worden overschreden. De huidige zichtlijnen vanuit het lint naar de polder dienen versterkt te worden, en indien mogelijk worden zichtlijnen toegevoegd.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan deze omschrijvingen in de structuurvisie. Het plan voorziet in een woonfunctie, die kleinschalig is en past bij het karakter van het lint. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie op het eerste onderdeel van deze zienswijze.

Overigens merkt de structuurvisie al op, dat op saneringslocaties zoals de onderhavige, de uitgangspunten mogelijk soepeler gehanteerd moeten worden.

Ten aanzien van het doorzicht kan gesteld worden dat het huidige bestemmingsplan Dorp-Zuid 2011 aan de noordzijde van het huidige bedrijfsgebouw (of de nieuwe ontwikkeling) nauwelijks tot geen doorzicht kent. De bestemming Wonen grenst direct aan de bestemming bedrijven, en het is planologisch mogelijk om erfbebouwing binnen de bestemming Wonen te plaatsen, zodanig dat hier geen doorzicht meer overblijft. Het feitelijk aan de noordzijde aanwezige doorzicht is planologisch niet gegarandeerd: hier zijn bouwmogelijkheden. Het eventueel gebruik maken van deze bouwmogelijkheden, en dus het aantasten van het feitelijke doorzicht, staat los van onderhavig plan.

Aan de zuidzijde van het huidige bedrijfsgebouw ligt binnen het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2011 een strook Groen en Water.

Binnen Woudevoirt 2013 ligt aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw een strook met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Op deze grond mag in theorie zeer beperkt gebouwd worden, ten behoeve van het verblijfsgebied (dit betreft bijvoorbeeld speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen). In de praktijk zal hier niet gebouwd worden, alleen al in verband met de bereikbaarheidseisen van de brandweer.

Door het verwijderen van de aanwezige laag groen van struiken en dergelijke, wordt het doorzicht hier versterkt.

Het toevoegen van een zichtlijn dwars door het gebied is niet mogelijk.

De bebouwingscontour wordt niet overschreden (zie ook de beantwoording van onderdeel 2 van deze zienswijze).

Volgens betrokkene noemt ook de provinciale structuurvisie het belang van de lintbebouwing en de verbinding tussen dorp en omliggend landschap (zichtlijnen). De bestaande zichtlijn blijft echter gehandhaafd.

Overigens mogen volgens de provinciale structuurvisie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (bijvoorbeeld op onderhavige locatie) stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld voor wonen) plaatsvinden.

De herstructurering van onderhavige locatie draagt bij aan een goed en op de doelgroepen afgestemd woningaanbod.

Tevens geldt dat de provinciale structuurvisie de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen schetst. Dit bestemmingsplan past binnen deze hoofdlijnen. Er is geen specifiek beleid voor de onderhavige locatie.

Op de provinciale structuurvisie wordt nader ingegaan in de reactie op het vierde punt van de tweede zienswijze. Naar deze reactie wordt hier verwezen.

11. *Beeldkwaliteitplan landelijk gebied*

Volgens betrokkenen past het complex niet in het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied, door massaliteit, verminderen van zichtlijnen, materiaalgebruik en kleurstellingen. Het beoogde complex wijkt af van de lintbebouwing en past niet in het landelijke karakter van de Noordbuurtseweg. Dit complex zou qua massaliteit al groot zijn in het centrum van het dorp.

Voorts zou het beoogde complex, aldus betrokkenen, een zeer negatieve ruimtelijke impact hebben op de historische lintbebouwing en daarmee op het hele dorp en op hun woning. Het gebouw zal vanaf grote afstand herkenbaar zijn en door zijn massaliteit de ervaring van de huidige open ruimte van de Grote Polder aantasten.

In reactie hierop kan gesteld worden dat, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan staat, voor het plangebied in het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied de volgende visie is opgesteld: het behouden van de dorpse korrel van het lint, dus geen grote gebouwen toevoegen, doorzichten behouden en waar mogelijk uitbreiden, het minder stedelijk maken van de rijbaan en het plaatsen van een extra bommenrij tussen weg en water. Er is ook een aantal specifiek richtlijnen voor het gebied opgesteld, zoals het behouden van het lintkarakter, de profielopbouw herkenbaar continueren, de landelijke uitstraling van de erven voortzetten en de streekeigen beplanting stimuleren.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de richtlijnen. Voor een nadere toelichting hierop (onder andere het karakter van de Noordbuurtseweg ter plaatse, de maten van het gebouw en de verhoudingen daarvan tot de omgeving, de verwijzing naar de oude bedrijfsbebouwing en het aanpassen aan de richting van het bestaande slagenlandschap) wordt verwezen naar de reactie op het eerste onderdeel van de zienswijze. Het bestaande lintkarakter en de dorpse korrel daarvan worden ter plaatse dus behouden, er wordt geen groot gebouw *toegevoegd* want er stond al een gebouw van ongeveer dezelfde afmetingen terwijl een wat groter gebouw planologisch mogelijk was, en het doorzicht wordt behouden.

Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal rekening gehouden worden met de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan, bijvoorbeeld met de erfafscheidingen en de beplanting.

Ten aanzien van het materiaalgebruik en de kleurstellingen kan gesteld worden, dat het bestemmingsplan zich hier niet over uitspreekt.

Het bestemmingsplan legt bepaalde bestemmingen op gronden, en houdt zich bijvoorbeeld bezig met het doel waarvoor gronden gebruikt mogen worden, de massa die daarop gebouwd mag worden en de situering van die massa. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de materialen en de kleuren waarin gebouwd mag worden. Deze materialen en kleuren komen aan de orde als een omgevingsvergunning voor een specifiek bouwwerk aangevraagd wordt, en de welstandsbeoordeling van dat bouwwerk plaatsvindt.

Nu het bestemmingsplan zich niet over materiaalgebruik en kleurstellingen uitspreekt, kan een bedenking daaromtrent in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

Overigens kan wel gemeld worden dat de dorpsbouwmeester, voor zover deze zich in vooroverleg met het plan heeft bezig gehouden, positief was over het plan. Daarbij zijn ook materialisering en kleurstelling aan de orde geweest. Het beoogde plan wordt qua materialisering en kleurstelling afgestemd op de omgeving.

12. *Starterswoningen*

Betrokkenen vragen zich af of er wel vraag is naar deze starterswoningen, nu er meer van dergelijke woningen in de regio, relatief in de nabijheid van deze ontwikkeling, gepland zijn? Voorts kunnen woningen naar behoefte samengevoegd worden, zodat het uiteindelijk niet om 40 starterswoningen hoeft te gaan.

In reactie hierop kan gesteld worden dat in de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt staat dat de woningmarkt in Zoeterwoude niet aansluit op de groeiende vraag naar passende woningen. Het aanbod bestaat grotendeels (voor ca. 94%) uit eengezinswoningen. Veel starters voelen zich genoodzaakt, naar andere gemeenten te vertrekken, terwijl zij liever in Zoeterwoude willen blijven wonen. Dat de vraag groot is bleek recent nog bij de 10 starterswoningen van Rijnegom. Binnen 5 dagen na bekendmaking waren er reeds 116 gegadigden voor de sociale huurwoningen. De woningen in plan Woudevoirt vallen merendeels in de sociale (koop)prijsklasse.

Het gaat dus niet om starters in het algemeen aan wie wij een woning willen kunnen bieden, maar specifiek om Zoeterwoudse starters, of starters, die na hun studie willen terugkeren naar Zoeterwoude.

Wij menen dat er voldoende vraag is naar starterswoningen, vanuit de doelgroep “Zoeterwoudse starters”. Dit baseren wij tevens op de inmiddels al getoonde belangstelling voor het nieuwe plan, bijvoorbeeld in de vorm van verzoeken om voor-inschrijving.

Daar moet bij bedacht worden dat de huidige wat geringere vraag naar woningen niets zegt over de behoefte aan die woningen. De economische recessie is de voornaamste oorzaak van de teruglopende vraag. Dit wordt versterkt door de hypotheekverstrekkers: zij zijn erg terughoudend geworden in het verlenen van hypotheek, waardoor het voor onder andere starters moeilijk is een hypotheek te verkrijgen. Als de economische situatie verbetert, verwachten wij daarom weer een (nog) grotere vraag naar (starters)woningen. Ook hierop willen wij als gemeente voorbereid zijn.

Betrokkenen menen dat geen maatregelen genomen zijn om te voorkomen dat minder dan 35% starterswoningen worden gerealiseerd.

Deze veronderstelling is echter onjuist. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van het beoogde complex. Volgens deze overeenkomst realiseert de ontwikkelaar minimaal 35% van het totaal aantal woningen in de sociale sector. De gewenste maatregel is dus wel genomen.

13. *De uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2012*

Volgens betrokkenen negeert het plan de uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2011, qua footprint en massaliteit, door het verminderen van het doorzicht naar de polder, het niet-aangeven van minimale maten van het doorzicht, het achterwege laten van een zorgvuldige inpassing in het agrarische landschap en door te weinig starterswoningen: er kunnen maar 23 woningen als starterswoningen bestempeld worden.

In reactie hierop kan gesteld worden dat de ontwikkelaar in de Voorronde van het Open Huis van 30 juni 2011 een plan gepresenteerd heeft. De gemeenteraad heeft toen op basis van dit plan kaders meegegeven voor verdere uitwerking van het plan in een voorontwerp-bestemmingsplan.

Tussen 30 juni 2011 en heden zijn de marktomstandigheden veranderd. In verband hiermee, en gelet op de dringende wens om starterswoningen te realiseren, heeft de ontwikkelaar het plan verder uitontwikkeld. In plaats van vrije-sectorappartementen is overgegaan op appartementen voor starters en senioren.

Het plan blijft daardoor niet meer binnen alle door de raad op 30 juni 2011 meegegeven kaders.

De ontwikkelaar heeft inzichtelijk gemaakt, hoe het nieuwe ontwerp zich verhoudt ten opzichte van het ontwerp van juni 2011.

Naar aanleiding hiervan heeft de raad in zijn vergadering van 28 februari 2013 gesproken over aangepaste kaders voor het project Woudevoirt. Deze aangepaste kaders zijn op 28 maart 2013 vastgesteld.

De constatering van betrokkene dat niet gebleven wordt binnen alle kaders uit 30 juni 2011 is dus juist. Deze kaders zijn echter achterhaald. Zij zijn door de raad op 28 maart 2013 vervangen door nieuwe kaders, waar het plan wèl binnen blijft.

14. *Het weergeven van maten in het bestemmingsplan*

Volgens betrokkenen worden afmetingen niet voldoende weergegeven in het bestemmingsplan (afstand tussen weg en gebouw, tussen weg en einde van het gebouw, tussen weg en einde van het terrein, het aantal vierkante meters dat aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt onttrokken, de breedte van het gebouw, de afstand tot de erfscheidingen van de buurpercelen).

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat in een bestemmingsplan aan bepaalde gronden bestemmingen toegewezen worden, met bijbehorende regels.

Deze bestemmingen en eventuele andere aanduidingen worden weergegeven in een digitale verbeelding, die op schaal is.

De digitale verbeelding is raadpleegbaar via de website ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen deze voorziening kunnen afstanden tussen en binnen verschillende bestemmingen gemeten worden (evenals op een papieren verbeelding op schaal).

Nu de afstanden in de verbeelding vastliggen, en nagemeten kunnen worden, heeft het geen meerwaarde om deze in het bestemmingsplan weer te geven.

Dat is alleen anders waar het om maximale goot- en nokhoogtes gaat (deze zijn niet nameetbaar in een twee-dimensionale verbeelding).

De (hoogte)maten die noodzakelijk zijn, zijn derhalve in het plan weergegeven, en andere maten worden niet opgenomen.

15. *Onderzoek naar bedreigde plant- en diersoorten*

Betrokkenen stellen dat het onderzoek naar bedreigde plant- en diersoorten kwalitatief niet goed is (het onderzoek acht de aanwezigheid van vleermuizen onwaarschijnlijk, terwijl betrokkenen elk jaar vleermuizen waarnemen).

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat het mogelijk is dat betrokkenen elk jaar vleermuizen waarnemen.

Dit betekent echter niet, dat de onderzoeksconclusie onjuist is dat het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten wordt.

Onderscheid moet namelijk gemaakt worden tussen vleermuizen die ergens een verblijfplaats hebben, vleermuizen die een vlieg- of migratieroute hebben, en vleermuizen die een gebied als foerageergebied gebruiken.

Het onderzoeksbureau heeft feitelijk vastgesteld dat in de bebouwing geen geschikte mogelijkheden zijn voor vleermuizen om te verblijven in de zomer, of om te overwinteren.

Ook heeft het onderzoeksbureau effecten op vlieg- of migratieroutes voor vleermuizen uitgesloten. De huidige bebouwing is namelijk niet rechtlijnig in relatie tot overige landschapselementen, en grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren sluiten niet aan op het plangebied.

Er bestaat wel een mogelijkheid dat vleermuizen het gebied gebruiken als foerageergebied, en dat betrokkenen ze daardoor hebben waargenomen.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied echter niet wezenlijk van vorm veranderen. Gelet op de nagenoeg volledige verharding zal het plangebied geen essentieel foerageergebied zijn. Effecten op de foerageermogelijkheden, in de zin van onherstelbare schade aan een foerageergebied, worden dan ook niet voorzien.

Deze conclusie komt overeen met conclusies die andere onderzoeksbureaus hebben getrokken voor andere projecten in de omgeving in relatie tot vleermuizen.

Overigens is het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd een deskundig bureau, en hebben wij geen redenen om te twijfelen aan de onderzoekswijze van dit bureau.

16 *Verhouding huidige en nieuwe oppervlakte verhard gebied*

Volgens betrokkenen is de berekening van de oppervlakte verhard gebied onvoldoende gespecificeerd. De nieuwe oppervlakte verhard bij elkaar opgeteld zal hoger uitvallen dan het huidige verharde gebied.

In reactie op deze zienswijze moet allereerst gesteld worden, dat het geldende bestemmingsplan Dorp-West 2011 zich niet verzet tegen het volledig verharden van het terrein, mits deze verharding binnen het kader van de bedrijfsbestemming past (als de verharding voor een bedrijf is, of voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen).

Binnen het geldende bestemmingsplan kunnen betrokkenen dus ook geen recht doen gelden op het beperken van het verhard gebied tot de bestaande situatie.

In paragraaf 1.2 van de toelichting op het bestemmingsplan staat, dat het plangebied een oppervlakte heeft van circa 3.900 m². Meer precies moet dit zijn: circa 3.950 m². In paragraaf 5.9 van de toelichting op het bestemmingsplan (Water; Toekomstige situatie; Waterkwantiteit) staan diverse oppervlaktematen voor verharding (bebouwing en terreinverharding) in de huidige en de toekomstige situatie.

Uit nameting en –berekening is gebleken, dat het hier om de volgende oppervlaktematen gaat:

Voor de watertoets bestaande situatie: bebouwing 1.326 m²; terreinverharding 1.253 m², hetgeen leidt tot een totaal van 2.579 m².

Voor de watertoets nieuwe situatie: bebouwing 1.138 m²; terreinverharding (inclusief middenterrein tussen de bebouwing) 1.543 m², hetgeen leidt tot een totaal van 2.681 m².

Voor de watertoets neemt de totale verharding dus toe met ca. 102 m². Dit is minder dan 500 m², vanaf welke grens water moet worden gecompenseerd.

Overigens heeft de huidige ontwikkelaar geen plannen om meer te verharderen dan hiervóór is aangegeven, maar kunnen garanties omtrent het ook in de (verdere) toekomst onverhard blijven van een bepaalde oppervlakte binnen het bestemmingsplan niet gegeven worden. De gebieden die het bestemmingsplan aanwijst voor Tuin mogen worden ingericht als tuinen. Tuinverhardingen zijn niet in strijd met deze bestemming. De gebieden die het bestemmingsplan aanwijst voor Verkeer-Verblijfsgebied mogen eveneens zowel verhard als onverhard voor verblijfsgebied ingericht worden.

17. *Direct omwonenden zijn unaniem tegen het plan.*

Betrokkenen stellen dat, in tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpplan staat, direct omwonenden unaniem tegen het plan zijn, en dat bezwaren van omwonenden niet meegewogen zijn in het plan.

In reactie hierop kan gesteld worden dat, als de gemeente een bestemmingsplan maakt, bepaald moet worden wat binnen een bepaalde ruimte wel en niet toegelaten wordt. Diverse functies kunnen een aanspraak maken op de beschikbare ruimte, en de gemeente moet afwegen, welke aanspraken op die ruimte wel, en welke niet gehonoreerd worden. Daarbij spelen vaak verschillende belangen een rol, die tegengesteld aan elkaar kunnen zijn (bijvoorbeeld het belang van veel open ruimte en het belang van het realiseren van woningen). De gemeente moet daarbij afwegen, welke belangen het zwaarst wegen.

Voor de locatie Woudevoirt weegt het belang van woningbouw voor bepaalde doelgroepen zwaar (zie ook de beantwoording van de onderdelen 5 en 12 van deze zienswijze).

Het is mogelijk dat direct omwonenden andere belangen hebben.

Deze belangen van omwonenden zijn onderzocht en meegewogen in de besluitvorming. Zij wegen echter niet automatisch zwaarder dan het belang bij woningbouw, zelfs niet als die omwonenden unaniem zijn.

In dit geval weegt het meer algemene belang van woningbouw op de beschikbare locatie voor de gemeente zwaarder dan de bedenkingen daartegen van direct omwonenden.

Overigens staat in het ontwerpplan dat direct omwonenden al in de beginfase bij de planvorming betrokken zijn, waarbij wisselende reacties (positieve en negatieve) naar voren zijn gebracht. Anders dan de indieners van de zienswijze menen, is dit juist, want niet alleen de indieners van de zienswijzen horen tot de kring van direct omwonenden. Ook andere direct omwonenden hebben hun standpunt over het plan naar voren gebracht, en er zijn ook positieve reacties bij de gemeente ingekomen. De term “wisselende reacties” is dus conform de werkelijkheid.

18. *Bedenkingen tegen handelwijze gemeente rond voorronde 30 mei 2013.*

Betrokkenen stellen dat de gemeente zich rond de Voorronde van 30 mei 2013 een onbetrouwbare partner heeft betoond. Zij zou getracht hebben, de omwonenden onder druk te zetten door eerst voor te doen alsof zij zich bij de vorige voorronde hadden uitgesproken voor een plan dat -marginaal- groter was. Toen heeft de gemeente getracht de buurtbewoners te overreden zich middels een handtekening te compromitteren aan een nieuw en marginaal kleiner plan met als stok achter de deur dat men anders het grotere plan uit zou voeren.

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat het vorenstaande geen correcte weergave van gang van zaken rond de Voorronde van 30 mei 2013 is.

Tijdens deze Voorronde is het plan aan de (voorronde van de) raad voorgelegd, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is omschreven.

De raad toonde zich toen voorstander van een wat groter, ouder plan, vanuit de gedachte dat de burens de voorkeur gaven aan dít oudere plan en wilde niet meewerken aan het nieuwere plan.

Op eigen initiatief hebben de burens 's zondags en 's maandags na de Voorronde enkele mails gestuurd naar wethouder, fractievoorzitters en de ontwikkelaar, waarin o.a. staat dat zij "als Burens er prijs op stellen er op te wijzen dat zij natuurlijk zouden kiezen voor een ontwerpplan 'Woudevoirt' van 40 i.p.v. 42 eenheden." Met de kanttekening dat zij ook het nieuwere plan nog wel te massaal vonden. Op basis hiervan heeft de raad het college in openbare vergadering van 13 juni 2013 bij unaniem aangenomen motie verzocht toch een ontwerpbestemmingsplan op te stellen met het nieuwere plan (max. 40 app.) als basis. Dat is onderhavig plan geworden. Op geen enkele wijze heeft de gemeente echter geprobeerd, buurtbewoners onder druk te zetten om een plan te accepteren, laat staan om buurtbewoners te compromitteren.

19. *Negatieve gevolgen voor woon- en leefklimaat van het plan; negatieve regelgeving*

Betrokkenen menen dat negatieve gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat verdoezeld worden en dat negatieve regelgeving aan de kant geschoven wordt.

In reactie hierop kan gesteld worden dat ten behoeve van de opstelling van het bestemmingsplan diverse onderzoeken zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn door onafhankelijke bureaus verricht, die voldoen aan de eisen van deskundigheid. Er bestaat geen aanleiding om aan de uitkomsten van de onderzoeken te twijfelen. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van het plan zijn in deze onderzoeken op een objectieve en juiste wijze omschreven, en er zijn geen negatieve gevolgen verdoezeld. Evenmin is sprake van het aan de kant schuiven van negatieve regelgeving. De geldende regelgeving is beschreven, en de onderzoeksresultaten zijn getoetst aan deze regelgeving.

Vanzelfsprekend heeft wel een afweging van belangen plaatsgevonden, waarbij geoordeeld is dat één algemeen belang (woningbouw voor starters en senioren en beëindiging van relatief zware bedrijvigheid in een woongebied) zwaarder weegt dan enkele andere belangen.

20. *Duurzaamheid van het plan*

Betrokkenen menen dat het plan niet duurzaam is. De keuze voor een gebouw met kleine wooneenheden komt voort uit een korte termijnstrategie, gebaseerd op de huidige economische toestand.

Een kleinschaliger plan zou duurzamer zijn. Deze korte-termijnstrategie past niet binnen de duurzaamheidsagenda van de gemeente Zoeterwoude.

In reactie hierop kan gesteld worden dat het plan Woudevoirt wel degelijk een duurzaam woningbouwcomplex is. De ontwikkelaar bouwt het beoogde plan met de volgende duurzame kenmerken:

- Het gebruik van compacte kleine huisinstallaties voor verwarming, ventilatie e.d.. Het plan is gebaseerd op kleine koppelbare wooneenheden. Elke wooneenheid heeft een zelfstandige mini-installatie. Door de projectie van de centrale leidingcorridor en de centrale schachten en schoorstenen zijn deze installaties zuinig in gebruik door hun compacte aanleg en minimale transportverliezen.
- De centrale elektravoorziening wordt grotendeels zelf opgewekt met zonnecollectoren in de collectieve daken. Alle zuid-westkappen zijn onder een zeer gunstige hellinghoek, gedeeltelijk gedekt (integraal onderdeel van de dakbedekking, en niet nagemonteerd) met fotovoltaïsche zonnepanelen. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor het voeden van de collectieve lift en de collectieve verlichting van de buitenruimten en galerijen etc. Hierdoor wordt bereikt dat de energieverbruik en de energiekosten voor de VVE beperkt blijven tot het eigen huisverbruik.
- Uiterst duurzame prefab betonnen skeletmodules. Het project is een pilot voor een nieuwe woon- en bouwconcept van groeiwoningen. De koppelbare gestapelde woningen worden gerealiseerd middels droog gemonteerde prefab betonnen modules. Industrieel vervaardigd, flexibel, duurzaam en demontabel. Hoewel de stichtingsfase van het complex een zware ecologische footprint heeft, zal dit in de levensfase en bewoningsfase van het complex worden omgezet in een nadrukkelijke positieve footprint door de lange levensduur van de modules en het uiterst gunstige energieverbruik.

Betrokkenen menen dat gekozen is voor een gebouw met kleine wooneenheden vanwege de huidige economische omstandigheden. De huidige economische omstandigheden zijn echter tijdelijk, en het appartementengebouw komt hier voor langere tijd te staan.

In reactie hierop kan gesteld worden dat gekozen is voor een gebouw met kleine wooneenheden in verband met de behoefte aan kleine, betaalbare woningen voor starters en senioren (zie ook de reactie op de onderdelen 5 en 12 van deze zienswijze). Deze behoefte bestaat al langer (vóór de huidige economische situatie) en zal ook in een betere economische situatie blijven. De gemeente bestrijdt dus dat sprake is van een korte-termijnstrategie.

21. *Procesleidraad ruimtelijke plannen en projecten 2012*

Gevraagd wordt, aan te tonen dat alle stappen van de procesleidraad ruimtelijke plannen en projecten zijn genomen.

Dit kan niet aangetoond worden, omdat niet alle stappen van deze procesleidraad gevolgd zijn.

Allereerst moet daarbij opgemerkt worden, dat de procesleidraad geen wettelijke regeling is, maar een gedragslijn die het gemeentebestuur van Zoeterwoude doorgaans volgt. Van deze leidraad kan gemotiveerd afgeweken worden. Aan de wettelijke regelgeving is en wordt vanzelfsprekend voldaan.

De gemeenteraad heeft het college op 28 maart 2013 in een openbaar besluit verzocht, voor dit bestemmingsplan een versnelde procedure te volgen, die begint met het opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan (stap 7 in de gemeentelijke procesleidraad).

Burgers en maatschappelijke organisaties waren namelijk al in de beginfase bij de planvorming betrokken (vanaf begin 2011) via inloopavonden en vergaderingen van de Voorronde van het Open Huis. De naar voren gebrachte meningen, zowel de positieve als de negatieve, waren daarmee al bekend. Bovendien past het plan Woudevoirt binnen de door de raad vastgestelde Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt, ten behoeve waarvan een inloopavond is gehouden en inspraakmogelijkheden geboden zijn.

Het stuitte daarom niet op bezwaren, en het kan dan ook geen onzorgvuldigheid genoemd worden, om direct een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen.

Betrokkenen stellen dat zij als burens onvoldoende zijn betrokken bij de plannen voor het voorgenomen complex. Deze bewering is echter onjuist: betrokkenen zijn vanaf een zo vroeg mogelijk stadium, en sindsdien regelmatig, bij het plan betrokken. Naar aanleiding van met name ook hún vragen zijn plannen regelmatig aangepast en vervolgens weer met hen besproken.

Tot slot stellen betrokkenen dat de bezwaren die zij tot nu toe hebben geuit, niet serieus in behandeling zijn genomen. Deze bewering is evenmin juist: hun bezwaren zijn serieus behandeld: er is op diverse punten door de ontwikkelaar met hun wensen rekening gehouden, zij het in de ogen van betrokkenen onvoldoende. Voorts is na een afweging van belangen geoordeeld dat hun nog resterende bezwaren minder zwaar moeten wegen dan het algemene belang van het realiseren van (starters-/senioren-) woningen op één van de weinige locaties die daarvoor nog beschikbaar zijn. Was met alle wensen van betrokkenen rekening gehouden, dan was er geen exploitabel bouwplan ontstaan.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding, het bestemmingsplan als volgt aan te passen ten opzichte van het ontwerp:

- de verbeelding wordt zodanig aangepast, dat het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op grond die binnen de bebouwingscontour valt.
- in het bestemmingsplan wordt de maximale goothoogte aangepast en worden maximale bouwhoogtes opgenomen, zie onder 1.

- in de toelichting, paragrafen 1.2 en 5.9, worden de juiste oppervlaktematen opgenomen voor het plangebied en diverse soorten verhardingen.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

2. Indieners 2; locaties B

Samenvatting zienswijze:

1. Bedenkingen tegen de massaliteit van het plan, zowel qua hoogte als qua footprint en door het te buiten gaan van de contourlijn, die een inbreuk doet op het dorpse karakter van de bebouwde kom en de open lintbebouwing van de Noordbuurtseweg. Dit is strijdig met de uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2011.
2. Niet wordt voldaan aan de eis dat voor open doorzichten naar de Grote Polder moet worden gezorgd.
3. Sprake is van strijd met de provinciale Verordening Ruimte omdat het achterste gedeelte van het plangebied buiten de bebouwingscontour valt.
4. Sprake is van strijd met de provinciale structuurvisie Visie op Zuid-Holland.
5. Sprake is van strijd met de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt.
6. Sprake is van strijd met het Beeldkwaliteitplan.
7. De haalbaarheid van het plan wordt betwijfeld omdat de cijfers uit de Woonvisie 2009-2019 verouderd zijn als gevolg van de crisis op de woningmarkt.
8. Bedenkingen in verband met de parkeer- en verkeersaspecten van het plan.
9. Aantasting van de moestuinen en privacy van betrokkenen.
10. Betrokkenen sluiten zich aan en verwijzen naar de zienswijze van indieners 1.

Reacties op onderdelen zienswijze:

1. *De vermeende massaliteit en de uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2011*

Betrokkenen stellen dat het fabrieksgebouw geen verdieping heeft en ongeveer zes meter hoog is. Het geplande 'Woudevoirt' is daarentegen ongeveer elf meter hoog en telt drie woonlagen. Ook qua oppervlak wordt de 'footprint' van de fabriek overschreden, nl met zo'n 20% (van 1.265 naar 1.535 m²) en gaat het plan de contourlijn met 750 m² te buiten. De massaliteit van het bouwplan maakt inbreuk op het dorpse karakter van de bebouwde kom en in het bijzonder op de open lintbebouwing van de Noordbuurtseweg. Dit zijn waarden die in strijd zijn met de uitgangspunten van de gemeente Zoeterwoude (die als leus 'Weids en Groen' hanteert) zoals de gemeenteraad die op 30 juni 2011 heeft vastgelegd, maar, geconfronteerd met het plan 'Woudevoirt', in januari 2013 deels heeft gewijzigd. Deze uitgangspunten zijn in de notulen van de raadsvergadering van 30 juni 2011 als harde afspraken geformuleerd. Hiermee heeft het college het ontwerpbestemmingsplan opgesteld in strijd met het vertrouwensbeginsel en het door het college en de raad aangenomen uitgangspunt dat de ontwikkeling in overleg met de omwonenden zou plaatsvinden.

Naar aanleiding hiervan kan, voor een reactie op de vermeende massaliteit van het plan, de vermeende inbreuk op het karakter van de omgeving, e.d., verwezen worden naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 1 daarvan.

Voor een reactie op het overschrijden van de contourlijn wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 2 daarvan.

Voor een reactie op het al dan niet in acht nemen van de uitgangspunten van de gemeenteraad van 30 juni 2011 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 13 daarvan.

Nu de gemeenteraad het ruimtelijke beleid van een gemeente bepaalt (met inachtneming van regels van hogere overheden), is deze raad ook gerechtigd zijn uitgangspunten voor een bepaald gebied te wijzigen. Deze wijziging heeft in alle openbaarheid, tijdens een raadsvergadering, plaatsgevonden. Het college heeft daarna de gewijzigde uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. In verband met het vorenstaande kan niet gesteld worden dat het college het ontwerpbestemmingsplan heeft opgesteld in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Evenmin is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld in strijd met het uitgangspunt dat de ontwikkeling in overleg met de omwonenden zou plaatsvinden. Omwonenden zijn bij alle stappen van het proces betrokken. Het ontwikkelen in overleg met de omwonenden betekent echter niet automatisch dat het standpunt van omwonenden het zwaarst moet wegen. College, raad en ontwikkelaar overleggen met omwonenden, maar de raad is de hoogste gemeentelijke instantie die het ruimtelijke beleid bepaalt, en de raad weegt daarom uiteindelijk alle relevante belangen, bepaalt welke belangen het zwaarst wegen, en neemt een besluit.

2. *Open doorzicht naar de Grote Polder*

Betrokkenen stellen dat niet alleen de maten van de huidige bebouwing en die in het genoemde gemeentebesluit overschreden worden; ook wordt niet voldaan aan de eigen eis van de gemeente, dat voor open doorzichten naar de Grote Polder moet worden gezorgd. Deze 'doorzichten' blijven beperkt tot de door de brandweer minimaal voorgeschreven ruimtes tussen het geplande complex en de belendende percelen, tenzij men 'het landje' van een betrokken familie en de moestuin van een betrokken familie (direct aan de noordkant van het plan, maar er geheel buiten vallend) als zodanig zou opvatten. Het weitje dat zich onmiddellijk ten noorden van het complex bevindt, valt buiten het project en kan niet op het krediet van 'Woudevoirt' worden bijgeschreven.

Aan de zuidkant wordt volgens het plan alle overblijvende ruimte ingenomen door een toegangsweg die moet ontstaan door de verbreding van een naar het achterliggende weiland leidend weggetje, en die direct voert langs de sloot die het plan scheidt van de boerderij aan de zuidkant. In de boerderij functioneert 's zomers een galerie. Langs dat weggetje is ook een parkeerplaats voorzien.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt, voor zover het het doorzicht betreft, verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 10 daarvan.

Voor zover dit onderdeel suggereert dat verkeershinder zal ontstaan voor omwonenden, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 3 daarvan.

3. *De provinciale Verordening Ruimte*

Betrokkenen stellen dat het plan in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte. Het achterste gedeelte van het plangebied valt buiten de bebouwingscontour. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Verordening sluiten bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. Op grond van artikel 1 worden onder stedelijke functies onder andere verstaan woonfuncties en daaraan verbonden functies, waar diverse voorbeelden van genoemd worden.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 2 daarvan: bij nader inzien wordt ervoor gekozen, de bebouwingscontour niet te overschrijden. Het bestemmingsplan Woudevoirt 2013 wordt op dit punt gewijzigd ten opzichte van het ontwerp aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

4. *De provinciale structuurvisie Visie op Zuid-Holland.*

Volgens betrokkenen wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet verwezen naar het in de provinciale structuurvisie Visie op Zuid Holland opgenomen uitgangspunt dat de op kaart 13 van de kwaliteitskaart weergegeven linten behouden moeten blijven. De schaal van het plan doet afbreuk aan het karakter van het lint en de voorzijde grenst niet aan de openbare weg. De woningen komen in feite achter het lint te liggen.

In reactie hierop moet allereerst formeel gesteld worden dat een structuurvisie alleen bindend is voor de opsteller. De provinciale structuurvisie is dus alleen bindend voor de provincie. Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument van een overheidslaag, waarin deze overheid haar beleid vastlegt en inzicht biedt in de wijze waarop zij haar voornemens denkt te realiseren. Dit beleid dient verder uitgewerkt te worden om bindend te zijn, bijvoorbeeld in een provinciale verordening.

De Provinciale structuurvisie stelt het volgende over linten:

“XIII Linten blijven linten

Karakteristiek:

Lineaire aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Op kaart is onderscheid gemaakt tussen linten binnen en linten buiten stedelijk gebied. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Ambitie:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Toelichting:

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van bestaand wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt. Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint*: niet opgenomen op kaart, moet nog worden uitgewerkt in de gebiedsprofielen: het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Uitwerking:

In de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit worden in ieder geval bovenstaande type linten verder uitgewerkt”.

(Hierbij hoort kaart 13 “Linten blijven linten”).

Naar onze mening voldoet het plan aan dit onderdeel van de provinciale structuurvisie. Het lint blijft het lint, en behoudt zijn lineaire karakter, voor zover aanwezig. Hierbij moet bedacht worden dat in de huidige situatie ook al geen sprake is van een smal lint dat direct langs de Noordbuurtseweg ligt, maar van een lint waarbinnen de bebouwing, en de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, verder naar achteren ligt. De achterzijde van de nieuwe bebouwing houdt een direct contact met het landschap. In de huidige situatie bevindt zich in het lint een groter bedrijfsgebouw. Op deze plaats is het nieuwe appartementengebouw gesitueerd. In de structuurvisie (onderdeel Toelichting) staat ook, dat “aansluiten bij de huidige korrel” betekent dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn. In onderhavige zaak is geen sprake van grootschalige bebouwing, maar van een wat groter bedrijfsgebouw. Het appartementengebouw verwijst in zijn verschijningsvorm naar dit bedrijfsgebouw. De huidige korrel, het profiel en de transparantie van het lint hebben dus, zoals gevraagd wordt in de structuurvisie, richting gegeven aan de nieuwe ontwikkeling.

De voorzijde van de nieuwe bebouwing grenst inderdaad niet aan de openbare weg of aan een waterloop. Dit wijkt echter niet af van de huidige, al langere tijd bestaande, situatie, waarin twee woningen bijna direct aan de weg liggen, met een bedrijfsgebouw als tweede-lijnsbebouwing daarachter.

De gemeente is daarom van mening dat het huidige plan het bestaande lint volledig respecteert.

5. *De Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt*

Betrokkenen stellen dat het plan strijdig is met de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt.

In deze voor het gemeentebestuur bindende structuurvisie staat dat de kleinschaligheid en het karakter van het lint randvoorwaarden zijn van mogelijke ontwikkelingen. Daarnaast is aangegeven dat woonwijken aan of achter het lint moeten worden voorkomen. Het plan voorziet in veertig appartementen met parkeerplaatsen. Daarmee kan het niet als kleinschalig worden aangemerkt. Ten aanzien van deze specifieke locatie is opgemerkt dat de huidige zichtlijnen vanuit het lint naar de polder versterkt moeten worden en indien mogelijk zichtlijnen moeten worden toegevoegd. De sanering van deze bedrijfslocatie vormt, zoals in de structuurvisie is onderkend, bij uitstek een mogelijkheid om zichtlijnen toe te voegen. In plaats daarvan is gekozen voor een massaal volume, dat afbreuk doet aan de bestaande zichtlijnen.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, met name onderdeel 10 daarvan.

6. *Het Beeldkwaliteitplan*

Betrokkenen noemen het plan in strijd met het Beeldkwaliteitplan. Er is immers geen sprake van een behoud van de dorpsse “korrel” van het lint. Tevens is het plan in strijd met het door de raad in 2011 vastgestelde stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Er zou worden gekozen voor volumes die wegvallen achter de lintbebouwing langs de Noordbuurtseweg. Daarnaast was eerder sprake van negentien woningen in plaats van veertig.

Voor een reactie op het onderdeel “strijd met het Beeldkwaliteitplan” van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 11 daarvan.

Voor een reactie op het onderdeel “strijd met het door de raad in 2011 vastgestelde stedenbouwkundige plan voor deze locatie” wordt verwezen naar hetgeen is gesteld in reactie op zienswijze 1 (met name onderdeel 13) en onderhavige zienswijze (onderdeel 1). De gemeenteraad heeft ingestemd met (onder andere) het realiseren van het nu geplande aantal woningen ter plaatse.

7. *De haalbaarheid van het plan*

Betrokkenen stellen dat de toelichting verwijst naar de Woonvisie 2009-2019, terwijl inmiddels genoegzaam bekend zou zijn dat de daarin opgenomen cijfers verouderd zijn als gevolg van de crisis op de woningmarkt. Uit de meest recente cijfers zoals die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie blijkt dat, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan ook wordt erkend, in Zoeterwoude een krimp van de bevolking wordt voorzien. Betrokkenen vragen zich af of het plan haalbaar is in de huidige markt en constateren dat het plan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk is gemotiveerd.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, en met name onderdeel 12 daarvan.

8. *Parkeer- en verkeersaspecten van het plan*

Betrokkenen twijfelen aan de gehanteerde parkeernorm van één parkeerplaats per woning. Niet wordt verwezen naar vastgesteld parkeernormenbeleid of de parkeerkcijfers van het CROW. Is rekening gehouden met parkerende bezoekers? In deze landelijke omgeving komen veel bezoekers met de auto. De parkeerdruk is langs de Noordbuurtseweg al vrij groot. Congestie wordt verwacht als gevolg van de onmogelijkheid ter plaatse voldoende parkeergelegenheid te bieden.

Tevens voorzien zij massaal gemotoriseerd verkeer van bewoners en bezoekers, dat geluids- en milieuoverlast tot gevolg heeft.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt allereerst verwezen naar de reacties op zienswijze 1, en met name de onderdelen 3 (Verkeer) en 4 (Parkeren) daarvan.

Ook voor de indieners van zienswijze 2 geldt, dat uit onderzoek is gebleken dat het plan niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefkwaliteit van omwonenden zal leiden.

9. *Aantasting van de moestuinen en privacy van betrokkenen*

Betrokkenen stellen dat de moestuinen en de privacy van betrokkenen worden aangetast.

Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reacties op zienswijze 1, en met name de onderdelen 7, 8 en 9 daarvan.

Hierbij kan gesteld worden, dat diverse ondertekenaars van deze zienswijze aan de overzijde van de Noordbuurtseweg wonen. Gelet op het feit dat hun woningen van het beoogde gebouw gescheiden worden door de Noordbuurtseweg (de hoofdtoegangsweg tot het dorpscentrum van Zoeterwoude, met tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal, naast het langzame verkeer) vindt voor hen geen, of in elk geval: geen onredelijke, aantasting van de privacy plaats.

Voor de bewoners van woningen aan dezelfde kant van de Noordbuurtseweg als het plangebied geldt, dat zij in het bebouwde gebied van Zoeterwoude wonen. In een dergelijk gebied is het niet ongebruikelijk, burens te hebben, in eengezinswoningen of wonend binnen een (beperkt) aantal woonlagen. Hun privacy wordt dus evenmin op onredelijke wijze aangetast.

10. *Verwijzing naar een andere zienswijze*

Betrokkenen verwijzen naar de zienswijze van indieners 1, en sluiten zich daarbij geheel aan. Op deze zienswijze hebben wij hiervóór gereageerd. Wij verwijzen naar deze reactie.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding, het bestemmingsplan als volgt aan te passen ten opzichte van het ontwerp:

- de verbeelding wordt zodanig aangepast, dat het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op grond die binnen de bebouwingscontour valt.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

3. Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze:

1 *Wonen*

Zoeterwoude heeft momenteel twee ontwerpbestemmingsplannen in procedure die woningbouw mogelijk maken: Meerburg en Woudevoirt 2013.

De onderbouwing inzake de woningbouw is gebaseerd op de cijfers uit de “Regionale Woonvisie Holland-Rijnland”. De gemeente gebruikt deze cijfers als basis voor het aantonen van de woningbehoefte en regionale afstemming. Met bovengenoemde plannen overschrijdt de gemeente de plancapaciteit, op basis van haar eigen gegevens over vastgestelde plannen uit de planmonitor wonen van de provincie, van het aantal woningen waarvoor zij regionaal een taakstelling heeft tot 2020.

In het onderhavige bestemmingsplan ontbreekt op dit moment de basis om voor deze ontwikkeling binnen de kaders van de Verordening Ruimte (VR), artikel 2, lid 1, aantoonbare behoefte en regionale afstemming, als voldoende onderbouwd te beschouwen. De gemeente dient het bestemmingsplan Woudevoirt in die zin nader te onderbouwen. Uit die onderbouwing moet blijken dat het plan, in samenhang met het bestemmingsplan “Meerburg”, past binnen de taakstelling en woningbehoefte van Zoeterwoude.

Indien de gemeente voor de planvorming rondom het bestemmingsplan “Meerburg”, welke ontwikkeling volgens de provincie in regionale context moet worden gezien, eerst nader regionaal afstemt en een verhoogde taakstelling voor de gemeente als invulling van de regionale woningbehoefte borgt voordat vaststelling van de plannen voor Meerburg plaatsvindt, constateert de provincie dat het plan Woudevoirt wel binnen de lokale woningbehoefte en de regionale taakstelling past.

De plannen in samenhang en op regionaal niveau beschouwend vraagt de provincie aan de gemeente om nadere regionale afstemming te zoeken en de onderbouwing van het bestemmingsplan Woudevoirt aan te passen zodat behoefte en regionale afstemming wordt aangetoond.

2. *Bebouwingscontour*

Een deel van de bestemmingen Tuin, Water en Verkeer-Verblijfsgebied is gelegen buiten de bebouwingscontour zoals aangegeven op kaart 1 van de VR. Deze bestemmingen maken onderdeel uit van het totale plangebied waarin wonen de hoofdbestemming is. Het betreft hier stedelijke voorzieningen die deels binnen en deels buiten de bebouwingscontour gelegen zijn. Het deel dat buiten de bebouwingscontour gelegen is, is in strijd met het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Structuur Visie en de VR.

Noot: Voor wat betreft de overschrijding van de bebouwingscontour is er wel al ambtelijk overeenstemming bereikt omdat een aangepaste verbeelding is overgelegd waaruit blijkt dat de eerder genoemde bestemmingen, die die gelegen waren buiten de bebouwingscontour, nu binnen de bebouwingscontour zijn gesitueerd. De provincie gaat ervan uit dat de verbeelding voor de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig wordt aangepast.

3. *Water*

In de waterkering wordt bebouwing mogelijk gemaakt. Om de bebouwing te kunnen realiseren dient een vergunning bij het waterschap te worden aangevraagd. Uit het plan blijkt niet of de betreffende vergunning ook daadwerkelijk verleend gaat of kan worden.

In artikel 8 van de regels van het plan wordt, zoals in artikel 11, lid 3, van de VR is aangegeven, niet vermeld dat bij afwijking van de bouwregels advies wordt ingewonnen bij het waterschap. Dit dient alsnog te gebeuren.

Reacties op onderdelen zienswijze:

1. *Wonen*

Verde Vista Meerburg is als project onderdeel van het W4-project, een samenwerking tussen de provincie Zuid-Holland, het ministerie van V&W/Rijkswaterstaat, het ministerie van VROM (inmiddels samengevoegd tot het ministerie van I&M) en de buurgemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude. De Overeenkomst W4 is op 14 februari 2002 getekend door samenwerkende partijen.

Het project Verde Vista Meerburg moet niet gezien worden als een ‘Zoeterwouds’ project. Het is een gemeente-overstijgend project in nauwe samenwerking met overige overheidsinstanties en buurgemeenten, met als doelstelling de tijdige, doelmatige en duurzame aanleg en inpassing van de A4, alsmede in samenhang daarmee een tijdige, doelmatige en duurzame (her)-ontwikkeling van de deelplangebieden ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van de A4 en de deelplangebieden. Dit met als doel de leefkwaliteit van de Leidse regio een impuls te geven op het gebied van wonen, werken, wegen en water.

In dat opzicht richt het plan Verde Vista Meerburg zich dan ook niet op de Zoeterwoudse markt, maar op de regionale markt. Daarnaast heeft het plan Verde Vista Meerburg geografisch gezien geen enkel verband met het plan Woudevoirt, dat zich op de Zoeterwoudse markt richt.

Wij kunnen daarmee concluderen dat aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen, in die zin dat de gemeente voor de planvorming rondom het bestemmingsplan “Meerburg”, welke ontwikkeling volgens de provincie in regionale context moet worden gezien, nader regionaal afstemt.

In dat geval geldt de constatering van de provincie uit de zienswijze, dat het plan Woudevoirt wel binnen de lokale woningbehoefte en de regionale taakstelling past. Wij verwijzen hierbij tevens naar onze reactie op zienswijze 1 onderdeel 12.

2. *Bebouwingscontour*

Zoals in de noot bij de provinciale zienswijze staat, is een aangepaste verbeelding overgelegd, waaruit blijkt dat de bestemmingen Tuin, Water en Verkeer-Verblijfsgebied, die ook gelegen waren buiten de bebouwingscontour, nu alleen binnen de bebouwingscontour zijn gesitueerd.

Hierover is ambtelijk overeenstemming bereikt. Deze aangepaste verbeelding maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan.

3. *Water*

Het bestemmingsplan is in de vooroverlegfase voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Naar aanleiding daarvan heeft het HHR medegedeeld, één opmerking te hebben, als volgt: de kern- en beschermingszone van de waterkering zijn niet correct bestemd. Verzocht werd, de bedoelde zones de bestemming Waterstaat-Waterkering te geven.

Naar aanleiding hiervan is het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan aangepast. Het HHR heeft de gemeente per mail medegedeeld dat het plan na die aanpassing goed is.

In artikel 8 van de planregels staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor afwijken van de bouwregels af kan geven als de bij de (andere) betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Het is gebruik dat de gemeente over het antwoord op de vraag of het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten al dan niet onevenredig wordt geschaad, advies inwint bij het HHR als deskundige instantie op het gebied van het waterstaatsbelang.

Teneinde dit ook in de regels tot uitdrukking te laten komen, is in artikel 8, lid 3, van de regels alsnog opgenomen dat advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder, conform de zienswijze.

Conclusie

1. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoetgekomen, in die zin dat de gemeente voor de planvorming rondom het bestemmingsplan “Meerburg”, welke ontwikkeling volgens de provincie in regionale context moet worden gezien, nader regionaal afstemt. Tezamen met onze reactie op zienswijze 1 onderdeel 12 constateren wij mét de provincie, dat het plan Woudevoirt binnen de lokale woningbehoefte en de regionale taakstelling past.
Ter verduidelijking wordt in de toelichting onder 3.3 de tekst onder het kopje Verordening Ruimte aangevuld met de behoefte vraag en de ladder voor duurzame verstedelijking.
2. De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op grond die binnen de bebouwingscontour valt.
3. Artikel 8, lid 3, van de regels van het bestemmingsplan wordt alsnog opgenomen dat advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. Op bladzijde 5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het bouwvlak de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3 (sb-3) heeft in Dorp-West 2011, zodat een categorie 3.1-bedrijf is toegestaan.
Op de papieren plankaart staat de aanduiding sb-3, maar is niet helemaal duidelijk voor welk bestemmings- of bouwvlak deze aanduiding geldt.
Volgens ruimtelijkeplannen.nl geldt de aanduiding sb-3 alleen in het gebied van en rond de bedrijfswoning.
In verband hiermee moet de tekst op bladzijde 5 van de toelichting aangepast worden.
2. Op bladzijde 22 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat, in de laatste alinea “...de richtlijnen uit de structuurvisie...”. Deze paragraaf gaat echter over het Beeldkwaliteitplan, zodat het woord “structuurvisie” aangepast moet worden.
3. Op diverse plaatsen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, bijvoorbeeld op bladzijde 3, staat dat Noordbuurtseweg 8 ook tot het plangebied van Woudevoirt hoort. Dit is onjuist, want Noordbuurtseweg 8 is de woning naast de voormalige bedrijfswoning, die niet binnen de plangrenzen is gebracht. Woudevoirt heeft betrekking op Noordbuurtseweg 7, 7a en 8a. Dit moet worden aangepast.
4. In verband met de uitbreiding van het plangebied is op de verbeelding en in de regels de bestemming ‘Groen’ toegevoegd. Deze is ook opgenomen in de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 4 van de toelichting.