



Voorstel raad

GEWIJZIGD

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	15G0000017
AGENDAPUNT	6	TER INZAGE	
NUMMER	013/15	BIJLAGE(N)	Ontwerpbestemmingsplan
RAADSVERGADERING	29 oktober 2015		Zienswijzennota
COMMISSIE	Commissie RZ		Nota van wijzigingen
ORGANISATIEONDERDEEL	Ruimte		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Henrike Geurkink		
TOESTELNUMMER	29 18 61		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge"

Voorstel

- 1 de kenbaar gemaakte, en in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (*gewijzigde*) "Zienswijzennota bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge" genoemde, zienswijzen als tijdig ingediend aan te merken en daarom ontvankelijk te verklaren;
- 2 op de kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten zoals is aangegeven in genoemde "Zienswijzennota bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge";
3. het bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge", met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota Kromwijck te Baambrugge" en de daarbij behorende (*gewijzigde*) "Nota van wijzigingen", gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ten noorden van de Rijksstraatweg in Baambrugge is een agrarisch perceel gelegen. Door initiatiefnemers is het plan opgevat om op deze gronden de nieuwe woonwijk "Kromwijck" te realiseren met de bouw van woningen en appartementen. Het plangebied wordt aan de noord en oostzijde omgeven door de achterkanten van de bestaande woningen die gelegen zijn aan het Zand- en Jaagpad en grenst aan de zuidwestzijde aan de Rijksstraatweg. Verder liggen het dorpshart van Baambrugge met enkele voorzieningen op korte afstand en is ten noorden van het plangebied de rivier "De Angstel" aanwezig. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

In de huidige situatie is de bestemming agrarisch. Dit wordt omsloten door woonbebouwing en kleinschalige bedrijvigheid en is centraal gelegen in de kern. Hiermee is de locatie uitermate geschikt als nieuwe woningbouwlocatie.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het plan voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens zoals starters en senioren op de woningmarkt. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar een haalbaarheidsonderzoek d.d. 12 maart 2013 dat ook als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de vaststellingsprocedure vanaf 21 november 2014 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen.

De zienswijzen hebben geresulteerd in het aanbrengen van 4 wijzigingen in het bestemmingsplan, namelijk:

1. Een andere benaming voor een porto cabin.
2. Verandering van de algemene afwijking voor het overschrijden van de maximale maatvoering van 10% naar 5%
3. Het verruimen van het bouwvlak ten behoeve van de langzaamverkeersbrug.
4. *Het verlagen van de maximale nokhoogte van het meest zuidelijke bouwblok aan de Rijksstraatweg tot 9 meter.*

Er zijn ook drie kleine tekstuele wijzigingen in de toelichting aangebracht naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen.

Alle zienswijzen zijn opgenomen in de bijbehorende Zienswijzennota en alle wijzigingen zijn opgenomen in de bijbehorende Nota van wijzigingen.

De provincie heeft op 12 december 2014 schriftelijk laten weten, dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening, door een bestemmingsplan, dat voldoet aan wettelijke verplichtingen en huidige normen, zoals vigerende wet- en regelgeving. Het vastgestelde bestemmingsplan dient ter toetsing van ontwikkelingen en bouwactiviteiten, in dit geval de concrete ontwikkeling van Kromwijck.

Argumenten

1.1 *Voor het indienen van zienswijzen geldt een wettelijk verplichte termijn van zes weken.*

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard.

2.1 *Het antwoord op de zienswijzen doet recht aan de ontvangen reacties. De reacties leiden tot enkele aanpassingen en om die reden verbeteringen van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Eén zienswijze kan gegrond worden verklaard en vier zienswijzen gedeeltelijk gegrond. Aangezien de inhoud van deze laatstbedoelde zienswijzen grotendeels met elkaar overeenkomen leiden deze tot in

totaal vier wijzigingen van het bestemmingsplan; de overige vier zienswijzen dienen ongegrond te worden verklaard.

De inhoud en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge".

De inhoud van de zienswijzen kan worden teruggeleid tot de volgende punten:

- 1^e. Maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen grenzend aan de percelen Zand- en Jaagpad en de algemene afwijking voor het overschrijden van de maximale maatvoering met 10%.
- 2^e. Woningbouwprogramma.
- 3^e. Fasering in de bouw en woningtoewijzing.
- 4^e. Zorg voor beperking van bedrijfsactiviteiten.

De beantwoording van de zienswijzen kan worden teruggeleid tot de volgende punten:

- 1^e. In het plan Kromwijck is sprake van een gedifferentieerd stedenbouwkundig beeld. In het straatje wordt een dorps karakter nagestreefd, een smalle straat, bebouwing met lage goten, maar wel met accenten op de hoeken. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied is dusdanig gelegen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de achterkanten van bebouwing en de noordelijk gelegen woonpercelen aan het Zand- en Jaagpad. Tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de perceelgrens van de bestaande woningen is een afstand van 12 meter aangehouden. Vier beoogde woningen zijn geprojecteerd aan de Rijksstraatweg. Voor deze woningen is het van belang, dat in de uitwerking wordt gestreefd naar een wat hogere bebouwing, passend bij de grotere maat van de ruimte en de bestaande hogere bebouwing langs de Rijksstraatweg.
In het aangrenzende bestemmingsplan is via een algemene vrijstellingsbevoegdheid een afwijking van o.a. hoogtematen van maximaal 5% toegestaan, dit geldt zowel voor de woningen aan het Zand- en Jaagpad als voor de woningen aan de Rijksstraatweg. De afwijkingsmogelijkheid van 10% t.a.v. van maximale goot- en bouwhoogtes zal hierop worden aangepast en gewijzigd in 5%.
- 2^e. Door de initiatiefnemer is ter voorbereiding op het plan Kromwijck een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit onderzoek is deels gebaseerd op al bestaande onderzoeken, zoals het gemeentelijke woonwensenonderzoek en de gemeentelijke Woonvisie en deels gebaseerd op de concrete vraag van geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning in Baambrugge. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk vraag is naar goedkopere woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens in Baambrugge. Uit onderzoeken die ten grondslag liggen aan de Woonvisie van de gemeente, zoals het RIGO-rapport "Verdieping woonwensen onderzoek De Ronde Venen" (2012), blijkt dat de bevolkingsprognose voor Baambrugge een min of meer gelijkblijvende populatie laat zien. Maar de daarop gebaseerde woningbehoefte geeft aan, o.a. door de dalende huishoudensgrootte, dat er wel een geringe behoefte aan extra woningen bestaat, vooral voor kleinere huishoudens. Deze woningen zullen zorg moeten dragen voor een meer gevarieerd aanbod.
- 3^e. Bouwen voor leegstand is niet aan de orde, omdat het plan gefaseerd en naar de behoefte van de markt gerealiseerd zal worden. De initiatiefnemers zullen delen van

het plan pas in aanbouw nemen als daarvoor op dat moment voldoende potentiële gegadigden aanwezig zijn. Met het bouwen van deze woningen op basis van de concrete vraag wordt gewaarborgd dat deze mensen in Baambrugge blijven/komen wonen. Zonder een passend aanbod voor deze gegadigden zullen zij naar elders vertrekken. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid van Baambrugge.

- 4^e. In de notitie 'Hindercontouren rondom de ontwikkelingslocatie Kromwijck te Baambrugge' van adviesbureau SAB d.d. 25 september 2013 zijn de belemmering afkomstig van de omliggende bedrijven richting het plangebied onderzocht, tevens met het oog op het voorkomen dat milieubelastende functies worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen.
- Om een indicatie te krijgen van de geluidemissie van de genoemde bedrijven, zijn geluidbronnen en bedrijfstijden geïnventariseerd, op basis van opgave door de betrokken bedrijven. Vervolgens zijn de bevindingen in een rekenmodel gezet en is de geluidemissie van de bedrijven berekend ter plaatse van de randen van de woningen in het nieuwbouwplan. Vooralsnog is het de bedoeling dat er een inschatting wordt gemaakt van de mogelijke hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken. Daarnaast is nagegaan in hoeverre bedrijven worden belemmerd door de ontwikkelingslocatie Kromwijck.
- In de huidige situatie is voor de milieunormen de dichtstbij gelegen woning bepalend. De bestemde nieuwbouw ligt op een grotere afstand van de bedrijven dan de bestaande woningen en ligt daarom buiten de milieuzone.
- Met andere woorden omdat er tussen deze bedrijven en de woningen van Kromwijck (veel) groter is dan tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning is de nieuwbouwontwikkeling niet maatgevend voor (de beperking van) de bedrijfsvoering. Dientengevolge is de ontwikkelingslocatie Kromwijck geen belemmering voor de bedrijvigheid op dit betreffende bedrijfsperceel.
- Met andere woorden, de ontwikkelingslocatie Kromwijck vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de onderzochte bedrijven. Een planologische verslechtering ten gevolge van belemmering voor de bedrijfsvoering is daarom niet aan de orde.

Nadere argumenten zijn in de nota's zelf te lezen.

Bij nader onderzoek is gebleken, dat er drie kleine tekstuele wijzigingen in de toelichting dienen te worden aangebracht als ambtshalve wijzigingen.

Alle wijzigingen, zowel vanuit de zienswijzen als de ambtshalve, zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge". Hiermee wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening met een onafhankelijke belangenafweging.

- 3.1 *Om het woningbouwproject planologisch te kunnen realiseren zal een bestemmingsplan vastgesteld moeten worden.*

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan nodig. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. De Wro schrijft hierbij een procedure voor die moet worden doorlopen.

- 4.1 *Een exploitatieplan is niet nodig*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet bij een bestemmingsplan worden onderzocht of de verplichting bestaat om een of meer exploitatieplannen vast te stellen of dat deze kosten anderszins zijn verzekerd. In dit bestemmingsplan wordt bij recht een ontwikkeling mogelijk

gemaakt. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en moet er worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

4.2 *De kosten die met de ontwikkeling verband houden worden verhaald*

De kosten die verband houden met de ontwikkeling (zoals planschade, inrichting openbaar gebied, ambtelijke kosten voor het houden van toezicht en het opstellen van de overeenkomst), worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over verkoop van een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Verder zijn er tevens afspraken gemaakt ten aanzien van gefaseerd bouwen en woningtoewijzing.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het bestemmingsplan en de daarbij behorende relevante onderzoeken worden door de initiatiefnemer opgesteld en komen dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht op basis van de legesverordening.

Communicatie

Alle relevante vakdisciplines binnen de organisatie, zoals milieu, wonen, stedenbouw, communicatie, vastgoed en buiten de gemeentelijke organisatie, zoals de provincie, het hoogheemraadschap en de VRU zijn direct bij de opzet van het plan betrokken.

Naar aanleiding van de raadscommissie Ruimtelijke Zaken van 6 oktober jl. zijn de Zienswijzennota en de Nota van Wijzigingen aangepast. Overeenkomstig de afspraken tussen de initiatiefnemer en omwonenden wordt de maximale hoogte voor het zuidelijke bouwblok aan de Rijksstraatweg op 9 meter gesteld.

Kernenbeleid

- Het stedenbouwkundig plan is in samenspraak met de gemeente De Ronde Venen en bewoners van en belanghebbenden in Baambrugge tot stand gekomen. De diverse stedenbouwkundige modellen van woningbouwprogramma en verkavelingsopzet zijn op een algemene informatiebijeenkomst aan de gemeenschap van Baambrugge voorgelegd, waarbij de aanwezigen in de gelegenheid zijn gesteld aan te geven welk stedenbouwkundig model voor hen het meest aansprekend was.
- Op basis van reacties die, ook na de inspraakprocedure, zijn binnengekomen en de uitkomsten van diverse bijeenkomsten met omwonenden zijn in overleg met de gemeente vertaald in een aantal planaanpassingen.
- Dit bestemmingsplan is dan ook in nauw overleg met de initiatiefnemer, de dorpsraad Baambrugge en belanghebbenden tot stand gekomen.

Vervolg

- Nadat het bestemmingsplan, met in achtneming van de genoemde wijzigingen, door de Raad is vastgesteld wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zes weken na vaststelling bekendgemaakt. Burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit na vaststelling onverwijld aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Deze kunnen binnen deze termijn van zes weken met betrekking tot een onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een reactieve aanwijzing geven.
- Na deze termijn wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling bekendgemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend worden hiervan en van de verdere procedure op de hoogte gesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Evaluatie

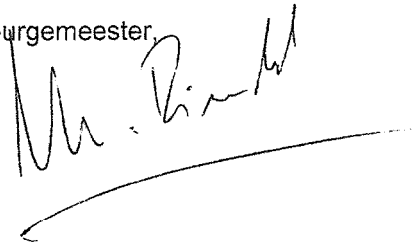
nvt

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,



de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van
(raadsvoorstel nr. 013/15 van 29 oktober 2015).

Besluit

- 1 de kenbaar gemaakte, en in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (*gewijzigde*) "Zienswijzennota bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge" genoemde, zienswijzen als tijdig ingediend aan te merken en daarom ontvankelijk te verklaren;
- 2 op de kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten zoals is aangegeven in genoemde "Zienswijzennota bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge";
- 3 het bestemmingsplan "Kromwijck te Baambrugge", met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota Kromwijck te Baambrugge" en de daarbij behorende (*gewijzigde*) "Nota van wijzigingen", gewijzigd vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 29 oktober 2015..

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

BESTEMMINGSPLAN KROMWIJCK

Zienswijzennota

(gewijzigd n.a.v. de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 6 oktober 2015)

Er zijn 9 zienswijzen ontvangen, die kunnen worden teruggeleid tot de volgende 4 punten:

1. Maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen grenzend aan de percelen Zand- en Jaagpad en de algemene afwijking voor het overschrijden van de maximale maatvoering met 10%.
2. Woningbouwprogramma.
3. Fasering in de bouw en woningtoewijzing.
4. Zorg voor beperking van bedrijfsactiviteiten.

Zienswijzen die exact dezelfde inhoud hebben zijn bij de beantwoording samengevoegd, zoals 2 en 4 evenals 3 en 6.

De zienswijzen hebben geresulteerd in het aanbrengen van 4 wijzigingen, namelijk van een benaming, van de algemene afwijking voor het overschrijden van de maximale maatvoering van 10% naar 5%, het verruimen van het bouwvlak ten behoeve van de langzaamverkeersbrug **en het terugbrengen van de maximale nokhoogte van het meest zuidelijke bouwblok aan de Rijksstraatweg tot 9 meter.**

Er zijn ook drie kleine tekstuele wijzigingen in de toelichting aangebracht naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen.

1. Zienswijze reg.nr. 14.0014679

Reactie:

- 1.1 In de toelichting bij paragraaf 3.2.3 Gemeentelijk beleid duurzaam bouwen wordt gesproken over energiebesparing met een EPC waarde die 10% lager is dan wettelijk gevraagd en over Werkwijze Duurzaam Bouwen met een GPR Gebouw met een minimale score van 7 op alle thema's en totaal minimaal 38 punten. Er wordt echter niets vermeld over de woonkwaliteit/het wooncomfort van dit soort woningen volgens het "Woonkeur". Voor de gebruikswaarde van deze woningen is dit zeer belangrijk.

Antwoord:

- 1.1 In het gemeentelijk woonbeleid zijn een aantal uitgangspunten opgenomen die centraal staan bij de ontwikkeling van o.a. nieuwbouwplannen. Bij nieuwbouw gelden als randvoorwaarden energiebesparende maatregelen, levensloop bestendigheid/flexibiliteit bij indeling en zeggenschap van de woonconsument. Deze uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan door een energiebesparing die 10 % scherper is dan de landelijke regelgeving en een GPR-gebouw-score van minimaal 7 op alle thema's en een totaal van minimaal 38 punten.
- Een van de thema's van het GPR-gebouw is de gebruikskwaliteit. Om op dit onderdeel hoog te scoren wordt dit getoetst aan de hand van de

uitgangspunten van het Woonkeur. Hierdoor is weliswaar een Woonkeurcertificaat niet het doel, maar zijn veel uitgangspunten van het Woonkeur wel onderdeel van de toetsing. Dit komt het wooncomfort ten goede. De gemeente heeft op dit moment geen vastgestelde beleidsregels waarmee het Woonkeur-certificaat kan worden afgedwongen.

Conclusie:

1.1 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

1.2 Mantelzorg, bij de regels onder artikel 5.6.1 onder a en art. 6.6.1 onder a, niet toestaan in aangebouwde bijgebouwen in verband met de mogelijke termijnvoorwaarden die gesteld kunnen worden.

Antwoord:

1.2 Per 1 november 2014 is het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden waarmee de regels voor vergunningsvrij bouwen zijn gewijzigd. Hiermee is het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken verder verruimd zoals het eenvoudiger herbestemmen door uitbreiden van de "kruimellijst" en vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Deze vergunningsvrije bijgebouwen/mantelzorgwoningen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. Dit betekent, dat bijgebouwen die voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen niet aan het bestemmingsplan mogen worden getoetst. In uitzonderingssituaties blijft nog wel een vergunning nodig. Voor die situaties zijn voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen, ook voor mantelzorgwoningen, welke zoveel mogelijk aansluiten aan de regels uit de Bor.

Conclusie:

1.2 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te

wijzigen.

Reactie:

1.3 Bij de regels onder artikel 5.6.1 onder c en 6.6.1 onder c wordt gesproken over een zogenaamde "portakabin" en dat is een eigen naam waar rechten aan ontleend kunnen worden. Beter is het om "Prefab Unit" te gebruiken.

Antwoord:

1.3 Deze benaming zal worden aangepast.

Conclusie:

1.3 Het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd.

Reactie:

1.4 Artikel 6.2.2. Het is onduidelijk hoeveel maximaal aantal woningen mogen worden gebouwd. Is dit nu 20 of 38 woningen?

Antwoord:

1.4 Er zijn in het bestemmingsplan twee woonbestemmingen opgenomen, te weten de bestemming Wonen en de bestemming Woongebied. Artikel 6.2.2 verwijst naar de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming mogen op basis van artikel 6.2.2 onder a van het bestemmingsplan maximaal 21 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 18 gestapelde woningen verdeeld over maximaal 3 hoofdgebouwen (artikel 6.2.2 onder c). Binnen de bestemming Wonen mogen maximaal 17 grondgebonden woningen worden gebouwd. Dit maakt een totaal binnen beide bestemmingen van maximaal 38 woningen, waarvan maximaal 18 gestapeld verdeeld over maximaal 3 hoofdgebouwen.

Conclusie

1.4 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

1.5 De tekening van het stedenbouwkundige plan klopt niet met de toelichting, 26 woningen + 6

Antwoord:

1.5 Het woningbouwprogramma is naar aanleiding van inspraak gewijzigd. De tekening van het stedenbouwkundige

of 8 appartementen.

plan, die in de toelichting van het bestemmingsplan bij paragraaf 2.2.1 is opgenomen gaat uit van maximaal 26 grondgebonden en maximaal 12 gestapelde woningen. Om nog enige flexibiliteit bij de uitvoering te kunnen houden wordt in de regels uitgegaan, zoals ook hierboven nader toegelicht verdeeld over twee woonbestemmingen, van maximaal 38 woningen, waarvan maximaal 18 gestapeld.

Conclusie

1.5 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

1.6 Komt er bij de appartementen gebouwen een afvalcontaineropslag of ondergrondse afvalcontainers?

Antwoord:

1.6 Dit is planologisch niet relevant en kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De ontwikkelaar wordt op basis van de anterieure overeenkomst verplicht zorg te dragen voor een vorm van afvalinzameling. Voorzieningen voor het inzamelen van o.a. huisvuil worden op basis van het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte verplicht gesteld. Dat betekent, dat dat nu nog hoeft te worden uitgekristalliseerd, maar wel bij uitvoering/start werkzaamheden.

Conclusie

1.6 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

1.7 Geadviseerd wordt de brug vanaf de parkeerplaats naar het Zand- en Jaagpad uit veiligheidsoverwegingen schuin te leggen zodat deze midden voor de parkeerplaats uitkomt.

Antwoord:

1.7 Het bouwvlak voor de brug zal zodanig worden aangepast, dat er bij uitvoering enige flexibiliteit is om de juiste plek te bepalen.

Conclusie:

1.7 Het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd.

Besluit:

Bovenstaande zienswijze wordt voor het deel 1.3 en 1.7 gegrond verklaard. Voor de overige delen wordt deze ongegrond verklaard.

2. Zienswijze reg.nr. 14.0014775 en Zienswijze reg.nr. 14.0014791

Reactie:

2.1 Wij kunnen ons vinden in de nieuwe invulling van het stuk grasland als nieuwbouwlocatie en gedurende de ontwikkeling, al vanaf de eerste fase, hebben de bewoners van het Zand- en Jaagpad en andere geïnteresseerden regelmatig de gelegenheid gehad hier een mening over te geven. Wij prijzen hiervoor de ontwikkelaar dat moeite neemt en open staat voor meningen van belanghebbenden.

Er is alleen een punt waarover wij ons zorgen maken en dat betreft de toegestane hoogte van het blok woningen direct gelegen achter onze toekomstige woning Zand- en Jaagpad 33. Dit blok heeft een toegestane maximale goothoogte van 6 m en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Deze wijkt af van de andere blokken met de bestemming Wonen. Het blok is ook later, als wijziging op het voorontwerp bestemmingsplan, opgenomen.

In de beginfase van de planontwikkeling hadden alle blokken, grenzende aan de tuinen van de woningen aan het Zand- en Jaagpad, een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Deze is naar aanleiding van bewoners

Antwoord:

2.1 In het plan Kromwijck is sprake van een gedifferentieerd stedenbouwkundig beeld. In het straatje wordt een dorps karakter nagestreefd, een smalle straat, bebouwing met lage goten, maar wel met accenten op de hoeken. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied is dusdanig gelegen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de achterkanten van bebouwing en de noordelijk gelegen woonpercelen aan het Zand- en Jaagpad. Tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de perceelgrens van de bestaande woningen is een afstand van 12 meter aangehouden.

Vier beoogde woningen zijn geprojecteerd aan de Rijksstraatweg. Voor deze woningen is het van belang, dat in de uitwerking wordt gestreefd naar een wat hogere bebouwing, passend bij de grotere maat van de ruimte en de bestaande hogere bebouwing langs de Rijksstraatweg. Daarbij is ook de inrichting van de parkeerplaats en de positie van het appartementengebouw naast de entree van de buurt van belang. Deze laatste moet zich op de Rijksstraatweg oriënteren.

Gelet op de bouwplannen die in voorbereiding zijn en de afspraken die

teruggebracht naar maximaal 8 meter, met een maximale goothoogte van 4 meter. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de hoogte en vorm van de bestaande woningen aan het Zand- en Jaagpad, te weten klassiek: één bouwlaag met kap. Wij zijn dan ook verbaasd, dat binnen het gewijzigde bouwvlak een grotere hoogte is toegestaan. Binnen deze hoogte is het namelijk mogelijk twee bouwlagen met kap te bouwen. Deze hoogte sluit niet aan bij de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg, waarvan deze nieuwe woningen in het verlengde komen te liggen. Ten tweede grenzen deze woningen met hun achtertuinen aan de achtertuin van ons perceel. Door de mogelijkheid van een extra bouwlaag ontstaat inkijk in onze tuin en woning en daarmee is onze privacy in het geding.

Alle woningen aan het Zand- en Jaagpad worden door het bestemmingsplan Woongebied Baambrugge beperkt tot een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale goothoogte van 4 meter. Wij vragen u dan ook deze maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen grenzend aan de percelen aan het Zand- en Jaagpad aan te houden.

hierover gemaakt zijn tussen de initiatiefnemer en de omwonenden, wordt de nokhoogte van dit blok gemaximeerd op 9 meter.

Conclusie

2.1 *Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, door de maximale nokhoogte van het blok terug te brengen naar 9 meter.*

Reactie:

- 2.2 Binnen de regels is nog een algemene afwijking opgenomen voor het overschrijden van de maximale maatvoering met 10% indien dit in verband met de realisering noodzakelijk is. Dit houdt in, dat de al veel te ruime maat van 10 m nog eens kan worden opgerekt naar 11 meter, wat vanzelfsprekend nog veel onwenselijker is. Zelfs bij het terugbrengen van de maximale bouwhoogte naar 8 meter, kan hiermee nog 8,80 meter worden bereikt. Binnen het hiervoor genoemde bestemmingsplan Woongebied Baambrugge is een algemene afwijking opgenomen van 5%. Wij vragen dan ook
- deze extra mogelijkheid voor bouw- en goothoogte te laten vervallen (vraag van zienswijze 1)
 - de afwijkingsregeling van 5% te hanteren zoals ook aan het Zand- en Jaagpad geldt (vraag van zienswijze 2).

Antwoord:

- 2.2 In het aangrenzende bestemmingsplan is via een algemene vrijstellingsbevoegdheid een afwijking van o.a. hoogtematen van maximaal 5% toegestaan, dit geldt zowel voor de woningen aan het Zand- en Jaagpad als voor de woningen aan de Rijksstraatweg. De afwijkingsmogelijkheid van 10% t.a.v. van maximale goot- en bouwhoogtes zal hierop worden aangepast en gewijzigd in 5%.

Conclusie:

- 2.2 Het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd.

Besluit:

Bovenstaande zienswijzen worden voor het **deel 2.1 (deels)** en 2.2 gegrond verklaard. Voor het overige deel worden deze ongegrond verklaard.

3. Zienswijze reg.nr. 14.0014793 en Zienswijze reg.nr. 14.0014833

Reactie:

- 3.1 In de zienswijzen is aangegeven, dat reclamanten van mening zijn dat het nieuwbouwplan te veel en te snel is voor Baambrugge, waarbij verkeerde aannames aan het plan ten grondslag zijn gelegd, voor wat betreft de bevolkingsopbouw van Baambrugge. Het nieuwbouwplan komt te snel na de realisatie van het plan IJsvogel,

Antwoord:

- 3.1 Door de initiatiefnemer is ter voorbereiding op het plan Kromwijck een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit onderzoek is deels gebaseerd op al bestaande onderzoeken, zoals het gemeentelijke woonwensenonderzoek en de gemeentelijke Woonvisie en deels gebaseerd op de concrete vraag van

een plan dat onvoldoende aansluiting kende bij de woonwensen van de inwoners van Baambrugge.

Ook bevat het nieuwbouwplan te veel woningen voor de locatie waarop het plan is gesitueerd, waarbij sprake is van een cirkelredentie om zo het plan financieel haalbaar te krijgen. Tien tot vijftien woningen zouden beter passen op deze locatie in plaats van de nu geplande bijna veertig woningen.

Volgens indieners is het nieuwbouwplan onnodig, omdat er geen daadwerkelijke behoefte bestaat aan nieuwbouw in Baambrugge. Hiervoor hebben indieners een drietal onderbouwingen, te weten het woonwensenonderzoek van de gemeente (Baambrugge heeft niet zozeer behoefte aan meer woningen (kwantitatief), maar vooral aan een ander soort woning (kwalitatief)), een waarschuwing van het Planbureau voor de Leefomgeving (niet bouwen voor leegstand) en het concept-WMO-beleidsplan 2015-2017 van de gemeente (het inwonertal van de gemeente daalt de komende jaren). Gevraagd wordt aan de raad een wijs besluit te nemen over voorliggend bestemmingsplan Kromwijck.

geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning in Baambrugge. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk vraag is naar goedkopere woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens in Baambrugge.

Uit onderzoeken die ten grondslag liggen aan de Woonvisie van de gemeente, zoals het RIGO-rapport "Verdieping woonwensen onderzoek De Ronde Venen" (2012), blijkt dat de bevolkingsprognose voor Baambrugge een min of meer gelijkblijvende populatie laat zien. Maar de daarop gebaseerde woningbehoefte geeft aan, o.a. door de dalende huishoudensgrootte, dat er wel een geringe behoefte aan extra woningen bestaat. Deze woningen zullen zorg moeten dragen voor een meer gevarieerd aanbod.

Bouwen voor leegstand is niet aan de orde, omdat het plan gefaseerd en naar de behoefte van de markt gerealiseerd zal worden. De initiatiefnemers zullen delen van het plan pas in aanbouw nemen als daarvoor op dat moment voldoende potentiële gegadigden aanwezig zijn.

Met het bouwen van deze woningen op basis van de concrete vraag wordt gewaarborgd dat deze mensen in Baambrugge blijven/komen wonen. Zonder een passend aanbod voor deze gegadigden zullen zij naar elders vertrekken. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid van Baambrugge.

Conclusie:

3.1 Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Besluit:

Bovenstaande zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Reactie:

4.1 Binnen de regels is een algemene afwijking opgenomen voor het overschrijden van de maximale maatvoering met 10% indien dit in verband met de realisering noodzakelijk is. Aangezien de ontwikkelaar ruim de tijd heeft om het bouwplan goed voor te bereiden en bij een eventuele afwijking van de hoogte naar boven het bevoegd gezag erg makkelijk toestemming geeft verzoek ik deze extra mogelijkheid voor bouw- en goothoogte te laten vervallen.

Antwoord:

4.1 In het aangrenzende bestemmingsplan is via een algemene vrijstellingsbevoegdheid een afwijking van o.a. hoogtematen van maximaal 5% toegestaan, dit geldt zowel voor de woningen aan het Zand- en Jaagpad als voor de woningen aan de Rijksstraatweg. De afwijkingsmogelijkheid van 10% t.a.v. van maximale goot- en bouwhoogtes zal hierop worden aangepast en gewijzigd in 5%.

Conclusie:

4.1 Het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd. Evenredig aan de beantwoording van 2.2 en 7.4.

Besluit:

Bovenstaande zienswijze wordt gegrond verklaard.

5. Zienswijze reg.nr.14.0014852

Reactie:

5.1 Het geplande woningbouwproject is op deze ligging een bedreiging op de bedrijfsvoering van het bedrijf. Doordat de huizen tot op de grens van het bedrijfsterrein kunnen worden gebouwd zal dit leiden tot belemmering van de werkzaamheden door geluidsoverlast.

Antwoord:

5.1 In de notitie 'Hindercontouren rondom de ontwikkelingslocatie Kromwijck te Baambrugge' van adviesbureau SAB d.d. 25 september 2013 zijn de belemmering afkomstig van de omliggende bedrijven richting het plangebied onderzocht, tevens met het oog op het voorkomen dat milieubelastende functies worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen. Aan deze eerste analyse is een vervolg gegeven met het onderzoek 'Akoestisch onderzoek – Effect bedrijven nieuwbouwplan Kromwijck' d.d. 21 november 2013 van adviesbureau 'Het GeluidBuro bv'. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen

welke geluidniveaus, als gevolg van de bedrijven in de directe omgeving, op woningen in het gebied optreden. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit (bedrijven).

Om een indicatie te krijgen van de geluidemissie van de genoemde bedrijven, zijn geluidbronnen en bedrijfstijden geïnterviewd, op basis van opgave door de betrokken bedrijven. Vervolgens zijn de bevindingen in een rekenmodel gezet en is de geluidemissie van de bedrijven berekend ter plaatse van de randen van de woningen in het nieuwbouwplan. Vooralsnog is het de bedoeling dat er een inschatting wordt gemaakt van de mogelijke hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken.

Daarnaast is nagegaan in hoeverre bedrijven worden belemmerd door de ontwikkelingslocatie Kromwijck. Hierbij zijn de grenswaarden van het Activiteitenbesluit leidend.

Er zijn 2 situaties van het garagebedrijf doorgerekend te weten de bestaande situatie en een mogelijke toekomstige situatie waarbij bergingswerkzaamheden een prominente rol krijgen. De berekende geluidniveaus in de bestaande bedrijfssituatie voor Petrogas voldoen aan de grenswaarden bij de dichtstbij gelegen woningen (zowel bestaande als nieuwe), zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Omdat de afstand van het bedrijf tot de woningen van Kromwijck (veel) groter is dan de afstand tot de bestaande woningen is de ontwikkelingslocatie Kromwijck geen belemmering voor de bestaande bedrijvigheid op dit betreffende bedrijfsperceel.

Indien het garagebedrijf overeenkomstig de opgegeven intensiteit bergingswerkzaamheden gaat uitvoeren, kan niet worden voldaan aan de

grenswaarden van het Activiteitenbesluit ter plaatse van bestaande woningen nabij het bedrijf (onder andere t.o.v. Zand- en Jaagpad 4). Omdat de afstand van dit bedrijf tot de woningen van Kromwijck (veel) groter is dan de afstand tot de onder andere Zand- en Jaagpad 4 is de ontwikkelingslocatie Kromwijck geen belemmering voor een aangepaste bedrijfsvoering op dit betreffende bedrijfsperceel.

Conclusie:

5.1 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

5.2 In het voorontwerp waren de huizen verder van de grens ingetekend. Dit is nu gewijzigd.
Wij verzoeken dan ook deze wijziging terug te draaien, zodat de huizen niet zo dicht bij ons terrein kunnen worden gebouwd.

Antwoord:

5.2 Het akoestisch onderzoek is niet specifiek gericht op het gewijzigde bouwvlak dat nu aan de Rijksstraatweg is geprojecteerd, maar er is in het onderzoek wel een contour neergelegd. Hieruit blijkt, dat ook voor die woningen de geluidnormen worden gehaald. Wel zal voor deze woningen evenals voor een deel van de woningen binnen de bestemming Woongebied een gevelweringsonderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van het Bouwbesluit. Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan en geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie:

5.2 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Besluit:

Bovenstaande zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Reactie:

6.1 Het stelt ons teleur in de beantwoording van onze inspraakreactie een strikt theoretische reactie te vernemen.

Antwoord:

6.1 Het was bij de beantwoording van de inspraakreactie zeker niet de bedoeling om alleen strikt theoretisch over te komen. De bezorgdheid van reclamant is zeker meegewogen in de beoordeling. Echter een theoretisch goed onderbouwd antwoord is het enige serieuze antwoord wat kan worden gegeven.

Conclusie:

6.1 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

6.2 Door het bedrijf SAB uit Arnhem is een verkennende notitie geschreven met betrekking tot de hindercontouren van ons bedrijf en omliggende bedrijven, waaruit blijkt dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG uitgave "bedrijven en milieuzonering". Als gevolg van dit rapport moet onderzocht worden of bedrijven niet belemmerd worden in hun vergunde bedrijfsvoering. Om die reden is door het bedrijf "het geluidsburo" een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit rapport wordt o.a. gesteld, dat vooralsnog een "inschatting" wordt gemaakt van de mogelijke hinder die ons bedrijf zou kunnen veroorzaken.

Antwoord:

6.2 In de notitie 'Hindercontouren rondom de ontwikkelingslocatie Kromwijck te Baambrugge' van adviesbureau SAB d.d. 25 september 2013 zijn de belemmering afkomstig van de omliggende bedrijven richting het plangebied onderzocht, tevens met het oog op het voorkomen dat milieubelastende functies worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen. Aan deze eerste analyse is een vervolg gegeven met het onderzoek 'Akoestisch onderzoek – Effect bedrijven nieuwbouwplan Kromwijck' d.d. 21 november 2013 van adviesbureau 'Het GeluidBuro bv'. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen welke geluidniveaus, als gevolg van de bedrijven in de directe omgeving, op woningen in het gebied optreden. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit (bedrijven). Om een indicatie te krijgen van de geluidemissie van de genoemde bedrijven, zijn geluidbronnen en bedrijfstijden geïnterviewd, op basis van opgave door de betrokken bedrijven. Vervolgens zijn de bevindingen in een

rekenmodel gezet en is de geluidemissie van de bedrijven berekend ter plaatse van de randen van de woningen in het nieuwbouwplan. Vooralsnog is het de bedoeling dat er een inschatting wordt gemaakt van de mogelijke hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken.

Daarnaast is nagegaan in hoeverre bedrijven worden belemmerd door de ontwikkelingslocatie Kromwijck. Hierbij zijn de grenswaarden van het Activiteitenbesluit leidend.

In de huidige situatie is voor de milieunormen de dichtstbij gelegen woning bepalend. Dit is voor dit bedrijf de woning aan de Rijksstraatweg 57. De milieuzone van het bedrijf wordt in de huidige situatie dus bepaald door deze woning aan de Rijksstraatweg 57. De bestemde nieuwbouw ligt op een grotere afstand van het bouw – en aannemersbedrijf dan de bestaande woningen en ligt daarom buiten de milieuzone van het bedrijf. Om deze reden kan voor deze nieuwbouw gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

Omdat de afstand van dit bedrijf tot de woningen van Kromwijck (veel) groter is dan tussen het bedrijf en Rijksstraatweg 57 is de nieuwbouwontwikkeling niet maatgevend voor (de beperking van) de bedrijfsvoering. Dientengevolge is de ontwikkelingslocatie Kromwijck geen belemmering voor de bedrijvigheid op dit betreffende bedrijfsperceel.

Met andere woorden, de ontwikkelingslocatie Kromwijck vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de onderzochte bedrijven. Een planologische verslechtering ten gevolge van belemmering voor de bedrijfsvoering is daarom niet aan de orde.

	<p><u>Conclusie:</u></p> <p>6.2 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
<p><u>Reactie:</u></p> <p>6.3 Ook wordt bezorgdheid uitgesproken over de massale en massieve bouw, welk gedeelte door het inpassen van een woonblok naast Rijksstraatweg 34 nog verder wordt opgeschoven in voor ons ongunstige zin.</p>	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>6.3 Het akoestisch onderzoek is niet specifiek gericht op het gewijzigde bouwvlak dat nu aan de Rijksstraatweg is geprojecteerd, maar er is in het onderzoek wel een contour neergelegd. Hieruit blijkt, dat ook voor die woningen de geluidnormen worden gehaald. Wel zal voor deze woningen evenals voor een deel van de woningen binnen de bestemming Woongebied een gevelweringsonderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van het Bouwbesluit. Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan en geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.</p> <p><u>Conclusie:</u></p> <p>6.3 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
<p><u>Besluit:</u></p> <p>Bovenstaande zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>	
<p>7. Zienswijze reg.nr. 15.0000034</p>	
<p><u>Reactie:</u></p> <p>7.1 In de beantwoording op onze inspraakreactie ten aanzien van fasering en woningtoewijzing is aangegeven, dat deze niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar wel in een privaatrechtelijke overeenkomst. De Dorpsraad wenst in deze overeenkomst op te nemen, dat in drie fase gebouwd mag worden met</p>	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>7.1 Het plan zal gefaseerd en naar de behoefte van de markt gerealiseerd worden. De initiatiefnemer zal delen van het plan pas in aanbouw nemen als daarvoor op dat moment voldoende potentiële gegadigden aanwezig zijn. Met het bouwen van deze woningen op basis van de concrete vraag wordt gewaarborgd dat deze mensen in Baambrugge blijven/komen wonen.</p>

een tussentijd van minimaal twee jaar. Reden hiervoor is, dat bij de bouw van de wijk IJsvogel een te groot aantal huizen in één keer werd gebouwd. Veel huizen hebben te lang te koop gestaan en kopers en huurders werden van buiten de gemeente gezocht. Wij dringen er sterk op aan om in de 1^e fase te bouwen aan de Rijksstraatweg, in de 2^e fase in het middendeel en in de 3^e fase pas de huizen achteraan.

Zonder een passend aanbod voor deze gegadigden zullen zij naar elders vertrekken. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid van Baambrugge.

Conclusie:

7.1 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

7.2 Verzocht wordt bij de verkoop van de woningen een voorrangregeling toe te passen voor kopers, die sociaal en/of economisch aan Baambrugge zijn gebonden. Voorgesteld wordt om één maand voor de start van de verkoop de inschrijving vast te openen voor Baambruggers en andere potentiële kopers die sociaal en/of economisch aan Baambrugge zijn gebonden. Deze potentiële kopers zou een gratis optie gegund moeten worden die geldt tot twee maanden na de start van de verkoop. Hierdoor hebben zij drie maanden de tijd om de financiering te regelen en de koop af te ronden.

Antwoord:

7.2 Met de Woonvisie bepaalt de gemeente haar visie, ambitie en maatregelen op het gebied van wonen voor de periode tot en met 2020. De gemeente heeft als doel een vitale gemeente te willen blijven met een bevolking die op peil blijft en met een gezonde samenstelling van jong en oud. Om deze vitaliteit te behouden is doorstroming op de woningmarkt van belang. Deze doorstroming wil de gemeente bereiken door niet alleen te focussen op kwaliteit bij nieuwbouw en de bestaande voorraad beter te benutten, maar ook door vermarkting. Vermarkting is nodig om goede doorstroming te houden en bestaande woningvoorraad en nieuwbouwplannen kunnen daarbij niet alleen worden afgezet bij eigen bevolking. Het voorrang geven aan eigen inwoners is ook geen gemeentelijk beleid. Om die reden kan het ook niet zonder meer worden opgenomen in een overeenkomst. Het plan wordt, zoals hierboven aangegeven, gefaseerd en naar de behoefte van de markt gerealiseerd. De initiatiefnemers zullen delen van het plan pas in aanbouw nemen als daarvoor op dat moment voldoende potentiële gegadigden aanwezig zijn.

Conclusie:

7.2 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie:

7.3 Wij zijn van mening, dat het aangepaste plan een verbetering is ten opzichte van het vorige plan. Wel merken wij op, dat het nieuw ingebrachte blok van vier huizen aan de noordoostzijde laag moet blijven, t.w. 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte. Voor alle huizen grenzend aan de tuinen van de woningen aan het Zand- en Jaagpad is tot twee maal toe door de gemeente beloofd dat de nokhoogte de 8 meter niet zou overschrijden.

Antwoord:

7.3 In het plan Kromwijck is sprake van een gedifferentieerd stedenbouwkundig beeld. In het straatje wordt een dorps karakter nagestreefd, een smalle straat, bebouwing met lage goten, maar wel met accenten op de hoeken. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied is dusdanig gelegen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de achterkanten van bebouwing en de noordelijk gelegen woonpercelen aan het Zand- en Jaagpad. Tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de perceelgrens van de bestaande woningen is een afstand van 12 meter aangehouden.

Vier beoogde woningen zijn geprojecteerd aan de Rijksstraatweg. Voor deze woningen is het van belang, dat in de uitwerking wordt gestreefd naar een wat hogere bebouwing, passend bij de grotere maat van de ruimte en de bestaande hogere bebouwing langs de Rijksstraatweg. Daarbij is ook de inrichting van de parkeerplaats en de positie van het appartementengebouw naast de entree van de buurt van belang. Deze laatste moet zich op de Rijksstraatweg oriënteren.

Gelet op de bouwplannen die in voorbereiding zijn en de afspraken die hierover gemaakt zijn tussen de initiatiefnemer en de omwonenden, wordt de nokhoogte van dit blok gemaximeerd op 9 meter.

Conclusie

7.3 *Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te*

wijzigen, door de maximale nokhoogte van het blok terug te brengen naar 9 meter.

Reactie:

7.4 Uit de regels, artikel 8 sub a, blijkt dat een afwijking in de hoogte van maximaal 10% toch nog door het "bevoegd gezag" mag worden toegestaan. Wij dringen er op aan dat artikel 8 sub a uit het bestemmingsplan wordt verwijderd.

Antwoord:

7.4 In het aangrenzende bestemmingsplan is via een algemene vrijstellingsbevoegdheid een afwijking van o.a. hoogtematen van maximaal 5% toegestaan, dit geldt zowel voor de woningen aan het Zand- en Jaagpad als voor de woningen aan de Rijksstraatweg. De afwijkingsmogelijkheid van 10% t.a.v. van maximale goot- en bouwhoogtes zal hierop worden aangepast en gewijzigd in 5%.

Conclusie:

7.4 Het bestemmingsplan wordt hier op gewijzigd. Evenredig aan de beantwoording bij 2.2 en 4.1.

Reactie:

7.5 Wij blijven van mening, dat het mooier is wanneer het caravanterrein bij het project wordt betrokken, waardoor ook de parkeerterreinen achter de huizen gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van de Rijksstraatweg. Wij betreuren het dan ook, dat door de ontwikkelaar en de gemeente verder geen initiatief is genomen om de eigenaar van het caravanterrein te bewegen mee te werken aan het plan Kromwijck. Wij dringen er bij u op aan dat dit alsnog op korte termijn wordt gedaan.

Antwoord:

7.5 Bij de start van de planvorming heeft de initiatiefnemer, op verzoek van de gemeente, deze locatie in eerste instantie in de planvorming meegenomen. Met de eigenaar van de grond hebben vervolgens gesprekken plaatsgevonden om deze gronden in de ontwikkeling te participeren, maar deze zijn helaas zonder resultaat gebleven. De gemeente is hierin geen partij. Mocht er in de toekomst een verzoek komen om de bestemming van de locatie van de caravan stalling te wijzigen, dan zal daar een separate procedure voor gevolgd moeten worden.

Conclusie:

7.5 Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Besluit:

Bovenstaande zienswijze wordt voor *het deel 7.3 (deels)* en het deel 7.4 gegrond verklaard.
Voor de overige delen wordt deze ongegrond verklaard.

BESTEMMINGSPLAN KROMWIJCK

(gewijzigd n.a.v. commissie RZ d.d. 6 oktober 2015)

Nota van wijzigingen

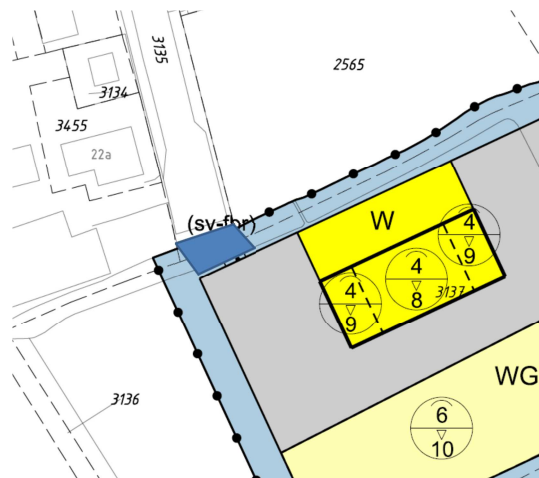
Er zijn 9 zienswijzen ontvangen, die kunnen worden teruggeleid tot de volgende 4 punten:

1. Maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen grenzend aan de percelen Zand- en Jaagpad en de algemene afwijking voor het overschrijden van de maximale maatvoering met 10%.
2. Woningbouwprogramma.
3. Fasering in de bouw en woningtoewijzing.
4. Zorg voor beperking van bedrijfsactiviteiten.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

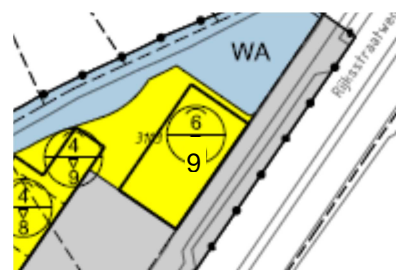
Deze zienswijzen hebben geresulteerd in het aanbrengen van 4 wijzigingen:

- 1^e. Bij de regels onder artikel 5.6.1 onder c en 6.6.1 onder c wordt gesproken over een zogenaamde "portakabin". Deze benaming zal worden gewijzigd in "Prefab Unit".
- 2^e. Het bouwvlak voor de brug vanaf de geprojecteerde parkeerplaats naar het Zand- en Jaagpad zal worden aangepast, zodat er bij uitvoering enige flexibiliteit is om de juiste plek te bepalen.



- 3^e. In het aangrenzende bestemmingsplan is via een algemene vrijstellingsbevoegdheid een afwijking van o.a. hoogtematen van maximaal 5% toegestaan, dit geldt zowel voor de woningen aan het Zand- en Jaagpad als voor de woningen aan de Rijksstraatweg. De afwijkingsmogelijkheid van 10% t.a.v. van maximale goot- en bouwhoogtes zal hierop worden aangepast en gewijzigd in 5%.

- 4^e. De bouwhoogte van het zuidelijke bouwblok aan de Rijksstraatweg wordt gemaximeerd op 9 meter.



Ambtshalve wijzigingen

Regels

Art. 1.1 VO moet na vaststelling worden aangepast in VA

Toelichting

Par. 2.2.2 1^e alinea: 38 appartementen moet 38 woningen zijn

Par. 3.5.2 Bij archeologie is nog een PM opgenomen. Dit moet zijn: 7 mei 2014.