

## Nota van beantwoording van zienswijzen

Behorende bij het besluit van de Raad d.d. **XX XX 2019** met doc.nr. 335825 tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het door het college verlenen van de omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen) voor het realiseren van 8 grondgebonden woningen aan de aan de Sternstraat 3 in Wormer, kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie F, nummer 5058.

### **A. Inleiding**

De raad heeft gekozen voor een gecoördineerde aanpak van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0880.BP3358250000-0401) en de omgevingsvergunning (voor de activiteit 'bouwen') (nr. WB/2018/0026) ten behoeve van het realiseren van 8 grondgebonden woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gezamenlijk met de omgevingsvergunning vanaf 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning naar voren brengen.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan Sternstraat en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn vier zienswijzen ontvangen. Drie hiervan zijn vooruitlopend op de ter inzagelegging bij ons binnengekomen (prematuur). De eerste premature zienswijze is ontvangen op 26 februari 2018 en is afkomstig van een aantal bewoners van de Roerdompstraat. De tweede premature zienswijze is een aanvullende zienswijze op de eerdere premature zienswijze en is afkomstig van het Comité Zorg voor Sternstraat 3 en is ontvangen op 20 maart 2018. De derde premature zienswijze is ontvangen op 23 maart 2018 en is afkomstig van een omwonende. Tot slot is er ook een zienswijze ontvangen van het Comité Zorg voor Sternstraat 3 tijdens de ter inzagelegging. Deze zienswijze is ontvangen op 28 januari 2019. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In deze Nota van beantwoording van zienswijzen zijn de zienswijzen enigszins samengevat weergegeven. In deze Nota van beantwoording van zienswijzen zal vervolgens inhoudelijk worden ingegaan op de zienswijzen. Indien daartoe aanleiding bestaat zal worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### **Beantwoording van de zienswijzen**

1.	Zienswijze 1 van een aantal bewoners van de Roerdompstraat d.d. 26 februari 2018 (ingediend op het eerdere plan met de uitgebreide procedure van de Wabo)	
1.1	Reclamant stelt onder punt 1 van haar zienswijze dat bij uitvoering van het plan deels het vrije doorzicht van de straat naar het Zwet verdwijnt. Dit zou volgens reclamant in strijd zijn met de Welstandsnota van de Gemeente (p 30: "waar dat aan de orde is dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven).	<p>Het uitzicht van de straat naar het Zwet verandert door uitvoering van het plan niet of nauwelijks.</p> <p>De ontwikkelaar is in juni 2017 met de ontwikkeling gestart en op 14 november 2017 heeft ons college een positief standpunt ingenomen ten aanzien van dit initiatief. De structuurvisie Wormerland 2025 is vastgesteld op 21 oktober 2014. De Structuurvisie is dus van ruim voor dit initiatief. Op het moment dat de Structuurvisie werd vastgesteld was er dus nog geen sprake van dit initiatief.</p> <p>Gelet op de omgeving achten wij het project passend in de omgeving. Bij het project is juist uit</p>

	<p>Tevens stelt reclamant onder punt 1 van haar zienswijze dat de ontwikkeling van de 8 woningen op Sternstraat 3 niet vermeld staat in de Structuurvisie Wormerland 2025.</p> <p>Reclamant stelt ook onder punt 1 van haar zienswijze dat een dergelijke hoogte niet past aan de buitenrand langs het Zwet. Er dient een zachte overgang te zijn van laag naar hoog waarbij laag wordt begonnen.</p>	<p>stedenbouwkundig oogpunt aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving.</p> <p>Het uitgangspunt waar reclamant aan refereert zag op een oorspronkelijke toezegging die was gedaan door het vorige gemeentebestuur. Deze toezegging is in dit geval niet relevant. De toezegging zag namelijk op het onbebouwde gebied tussen het groene Zwet en de woonwijk Plaszoom. Het projectgebied bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied. De toezegging is hier dus niet van toepassing.</p> <p>De bouwhoogte van het project is drie lagen (9,2 m). Het project grenst niet direct aan het Zwet. Veel van de bebouwing in de buurt is hoger dan 6 m en/of heeft drie bouwlagen en grenst in een behoorlijk aantal gevallen wel direct aan het Zwet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bebouwing even verderop in de Sternstraat, evenwijdig aan de bebouwing van het project;</li> <li>- bebouwing bij sommige locaties aan het Zwet;</li> <li>- bebouwing direct om de hoek aan de Roerdompstraat;</li> <li>- bebouwing om de hoek aan de andere zijde aan de Roerdompstraat, direct grenzend aan het Zwet;</li> <li>- een woning direct gelegen achter de projectlocatie is met een opbouw nu ook 3 lagen hoog.</li> </ul>
1.2	<p>Reclamant stelt dat de bouw van een huizenblok van 9 m hoog niet passend is in de buurt. Volgens reclamant zijn de Roerdompstraat 110 t/m 122 6 m hoog zijn. Weliswaar zijn er een aantal adressen in de Roerdompstraat die een 3<sup>e</sup> opbouw hebben. Echter is volgens reclamant de 3<sup>e</sup> opbouw in de wijk planmatig door een stedenbouwkundig bureau bepaald aan de hand van zichtlijnen. Deze woningen met opbouw grenzen niet aan tuinen en dergelijke.</p>	<p>Zie ook het antwoord bij het vorige punt. Het gestelde door reclamant dat de Roerdompstraat 110 t/m 122 6 m hoog zijn is niet geheel juist want Roerdompstraat 114 heeft een derde laag.</p> <p>Daarnaast hebben vele andere woningen aan de Roerdompstraat een derde laag, ook woningen die rechtstreeks gelegen zijn aan het Zwet en ook als deze woningen gelegen zijn in de zichtlijnen van de tegenoverliggende bebouwing.</p> <p>Het college is dan ook van mening dat het argument van reclamant, inhoudende de planmatige 3<sup>de</sup> opbouw in de wijk aan de hand van zichtlijnen, geen standhoudt.</p>
1.3	<p>Reclamant stelt dat de korte afstand tussen de erfafscheiding van de (hogere) nieuwbouw en hun huizen</p>	<p>Het voetpad wordt in de toekomstige situatie (sindsdien aangepaste plan) verbreed van 1,8 m naar 3 m en ook de bestaande schuur, die nu op de huidige erfgrans staat en dus op 1,8 m van de</p>

	(zijnde een voetpad van 1,8 m breed) licht wegneemt en hun privacy vermindert.	<p>erfgrens van de betreffende achtergelegen woningen, zal in de toekomstige situatie verdwijnen. Van minder daglicht is in zijn geheel geen sprake.</p> <p>Het te bebouwen perceel ligt aan de noordzijde van de woningen van reclamanten. Er is dus gedurende de hele dag geen vermindering van daglicht. Bovendien staat de gevel van de nieuwe woningen op een ruime afstand van gemiddeld meer dan 20 meter.</p>
1.4	Reclamant stelt dat het voetpad een visueel onaantrekkelijk en een onoverzichtelijk doorgaanspadje wordt waardoor de veiligheid verslechtert.	Door de verbreding van dit toegangspad en het verdwijnen van de op de huidige erfgrens bestaande schuur, wordt de entree naar de aan het pad gelegen woningen juist opener en (sociaal) veiliger.
1.5	Reclamant stelt dat door het verdwijnen van het vrije uitzicht op het natuurgebied het Zwet het woongenot en de waarde van de huizen zal dalen.	<p>Zie ook antwoord onder 1.1 tot 1.4. Het plan is niet direct aan het Zwet gelegen en de afstand tot de toekomstige erfgrens wordt door verlegging van de huidige erfgrens ten gunste van de verbreding van het woning toegangspad groter dan in de huidige situatie. De gevel van de nieuwbouw in dit project staat op een geruime afstand. De conclusie van reclamant dat het vrije uitzicht verdwijnt delen wij dan ook niet.</p> <p>Ten aanzien van een eventuele waardedaling merken wij op dat er een afzonderlijke procedure bestaat voor een tegemoetkoming in de planschade op grond van de Wro.</p>
1.6	Reclamant stelt dat ze door middel van vooroverleg betrokken hadden willen worden om over gewenste bouwvormen van gedachte te wisselen. Reclamant verzoekt om alsnog in overleg te treden over of er aanpassingen in de bestemming en/of bouwplan mogelijk zijn.	<p>De ontwikkelaar heeft omwonenden geïnformeerd en is met de omwonenden die dat wensten in gesprek gegaan en heeft mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant aanpassingen aan het plan doorgevoerd.</p> <p>Tijdens de ter visie legging van het aangepaste plan heeft ontwikkelaar samen met de gemeente op 17 december 2018 een inloop informatieavond georganiseerd. Binnen de haalbare kaders is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.</p>
2	<b>Zienswijze 2 Comité Zorg voor Sternstraat 3 d.d. 20 maart 2018 (deels zelfde omwonenden als van zienswijze 1)</b>	
2.1	Reclamant vraagt om de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan Sternstraat 3 aan te houden en te onderzoeken of een zorgpraktijk op dit perceel	Ons college dient te beslissen op aanvragen, zoals die worden ingediend. De gemeente Wormerland beschikt over de Nota Grondbeleid Wormerland 2008. Hierin is een in beginsel facilitair grondbeleid opgenomen. Bij facilitair grondbeleid neemt de gemeente in beginsel

	<p>past in het gemeentelijk zorgbeleid. Daarnaast stelt reclamant dat de gemeente (financiële) ondersteuning zou kunnen bieden om het realiseren van een initiatief van de lokaal gevestigde huisarts, mogelijk te maken.</p>	<p>een afwachtende/passieve houding aan. Dat betekent dat de gemeente niet actief gronden koopt om zelfontwikkelingen te initiëren.</p> <p>Aangezien de gemeente en de genoemde huisarts niet beschikken over de betreffende locatie is het door u gevraagde niet aan de orde. Hierover hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de bewoners en de huisarts in 2018.</p>
<b>3.</b>	<b>Zienswijze 3 Omwonende d.d. 23 maart 2018</b>	
3.1	<p>Reclamant vraagt de Gemeente om de optie tot het mogelijk maken van het vestigen van een huisartsenpraktijk in het pand mee te nemen in haar beraadslagingen.</p>	<p>Ons college dient te beslissen op aanvragen, zoals die worden ingediend. De gemeente Wormerland beschikt over de Nota Grondbeleid Wormerland 2008. Hierin is een in beginsel facilitair grondbeleid opgenomen. Bij facilitair grondbeleid neemt de gemeente in beginsel een afwachtende/passieve houding aan. Dat betekent dat de gemeente niet actief gronden koopt om zelfontwikkelingen te initiëren.</p> <p>Aangezien de gemeente en reclamant niet beschikken over de betreffende locatie is het door reclamant gevraagde niet aan de orde. Hierover hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden in 2018.</p>
<b>4</b>	<b>Zienswijze 4 Comité Zorg voor Sternstraat 3 d.d. 28 januari 2019 (deels zelfde omwonenden als Reclamant 1 en 3)</b>	
4.1	<p>Reclamant stelt dat de 8 woningen op Sternstraat 3 niet vermeld staan in de Structuurvisie Wormerland 2025. Evenmin staat dit vermeld in de gemeentebegroting 2019-2022, terwijl er sinds 2017 gesproken is door het College met de projectontwikkelaar (en met Welstandscommissie) over dit plan. Andere voorgenomen bouwlocaties worden in deze stukken wel gemeld. U heeft volgens het huidige collegeprogramma burgerparticipatie hoog in het vaandel staan. Het niet noemen van Sternstraat 3 als bouwlocatie anders dan via de officiële bekendmakingen in</p>	<p>Zie ook het antwoord bij punt 1.1 van zienswijze 1. Reclamant voert daarnaast ook aan dat de ontwikkeling evenmin staat vermeld op de gemeentebegroting 2019-2022. De gemeentebegroting ziet alleen op projecten van de gemeente zelf of projecten waarbij door de gemeente kosten worden gemaakt. De ontwikkeling die hier centraal staat betreft een privé-initiatief. De kosten van de ontwikkeling worden door de ontwikkelaar gedragen.</p>

	2018 voelt als een overval op ons als belanghebbenden.	
4.2	Reclamant stelt dat bij uitvoering van het plan deels het vrije doorzicht van de straat naar het Zwet verdwijnt. Ook verdwijnt een stukje groen. Dit zou in strijd zijn met de Welstandsnota van de Gemeente (p 30: "waar dat aan de orde is dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.)	Zie ook het antwoord bij punt 1.1 van zienswijze 1. Er verdwijnt geen openbaar groen. Wel verdwijnt de huidige tuin bij het kantoor maar daar zullen vrijwel even grote tuinen bij de woningen voor terugkomen.
4.3	Reclamant vraagt, ook verwijzend naar het vorige punt, waarom wordt afgeweken van het gebruik dat ook aan de buitenrand langs het Zwet in Plaszoom geen heel hoge bebouwing wordt neergezet. Bij het bouwen vanaf het Zwet dient volgens reclamant sprake van een zachte overgang van laag naar hoog te zijn.	Voor het antwoord verwijzen wij naar punt 1.1 van zienswijze 1.
4.4	Reclamant merkt op dat het argument van 3 bouwlagen, in tegenstelling tot wat wordt gesteld, niet passend is in de buurt. Reclamant stelt dat de Roerdompstraat 110 t/m 122 6 m hoog zijn. Bovendien stelt reclamant dat de derde opbouw van sommige woningen planmatig is ontworpen door een stedenbouwkundig bureau bepaald aan de hand van zichtlijnen. De woningen met een derde opbouw grenzen bijvoorbeeld niet aan tuinen en de opbouw beslaat slechts een deel van de woning en dergelijke. Het bouwplan voorziet in 8 woningen van tenminste 9,2 m hoog, met een aaneengesloten derde bouwlaag.	Zie het antwoord bij het vorige punt en bij punt 1.2 van zienswijze 1.
4.5	Reclamant stelt dat met het	Zie ook het antwoord onder 4.3 en 4.4. De

	<p>nieuwe bouwplan/bestemmingsplan de bouwhoogte meer dan verdubbeld wordt op korte afstand van de woningen (3 meter). Reclamant vindt dit niet redelijk en vraagt zich af waarom niet is gekozen voor 2 bouwlagen, dit zou volgens reclamant beter aansluiten bij de straat en de omgeving.</p>	<p>bouwhoogte sluit goed aan bij de bouwhoogte in de omgeving, want er zijn veel woningen met 3 bouwlagen. Bovendien is het onjuist dat de hoogte meer dan verdubbeld wordt op 3 meter afstand van de woningen van reclamant. In de huidige situatie staat bijvoorbeeld een schuur van bijna 3 m hoog op 1,8 meter van de erfgrans van enkele woningen van reclamant. In de toekomstige situatie wordt de afstand tot deze bergingen zelfs vergroot naar 3,8 meter. De bouwhoogte van de te bouwen woningen wordt weliswaar meer dan verdubbeld, maar de woningen komen op grotere afstand te liggen van de woningen. Ze komen niet op de door reclamant gestelde afstand van 3 meter te liggen, maar op een afstand van circa 17 tot 25 meter van de erfgrans van de achtergelegen woningen. De huidige bebouwing van het kantoor ligt al op circa 10 m afstand van de erfgrans ligt.</p>
4.6	<p>Reclamant stelt dat er geen straat, maar een voetpad ligt tussen sommige woningen van reclamant en het perceel Sternstraat 3. Door de korte afstand tussen de erfscheiding van de hogere nieuwbouw en de lagere woningen zal dit bouwplan daglicht bij de woningen wegnemen en de privacy verminderen.</p>	<p>Er ligt nu een voetpad als woning toegangspad tussen een deel van de woningen van reclamant en het perceel de Sternstraat 3. Dit voetpad wordt in de toekomstige situatie verbreed van 1,8 m naar 3 m. Ook de bestaande schuur, die nu op de huidige erfgrans staat, en dus op 1,8 m van de erfgrans van de betreffende achtergelegen woningen, zal verdwijnen. Door de verbreding van dit woning toegangspad wordt de entree naar de woningen opener en (sociaal) veiliger. Van minder daglicht is dan ook geen sprake. Het te bebouwen perceel ligt aan de noordzijde van de woningen van reclamanten. Gelet op de situering van de woningen zal er dan geen sprake zijn van vermindering van daglicht. Bovendien bevindt de gevel van de nieuwe woningen op een ruime afstand van gemiddeld meer dan 20 meter.</p>
4.7	<p>Reclamant stelt dat het vervolgonderzoek naar vleermuizen nog niet is uitgevoerd en dat dit de vaststelling van het bestemmingsplan verhindert.</p>	<p>Er is vervolgonderzoek naar vleermuizen gedaan. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het plan kan worden gerealiseerd. Dit onderzoek is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Door reclamant is geen deskundig tegenadvies overlegd waaruit anders blijkt.</p>

4.8	<p>Reclamant stelt dat ze graag eerder betrokken was geworden bij de gewenste bouwvormen om van gedachten te wisselen. Ook stelt ze dat ze een kans hadden gezien voor een gezondheidscentrum op locatie waar behoefte aan is. Hierover zijn door reclamant ook informele gesprekken gevoerd met alle politieke partijen die hier in beginsel welwillend tegenover stonden. Reclamant ziet de aanpassing van het plan naar aanleiding van een eerdere zienswijze, namelijk de verbreding van het achterpad als positief. Echter, dit is onvoldoende om hun bezwaren weg te nemen. Reclamant verzoekt de 7 hierboven genoemde punten mee te nemen bij het beoordelen van de bestemmingsplanwijziging inclusief het bouwplan.</p>	<p>Het gestelde door reclamant is een herhaling van wat eerder naar voren is gebracht. Ons college verwijst daarom naar de reactie hierop in vorenstaande onderdelen.</p>
-----	---	---