

Nota van Beantwoording Zienswijzen coördinatieprocedure Waterryck

In het navolgende worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld.

Van de overlegpartners is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Van vier of rechtspersonen zijn zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van de coördinatieprocedure Waterryck.

1.	
1.1	Samenvatting zienswijze Ten tijde van aankoop van het appartement was er sprake van vrij uitzicht op de plassen en de polder. De betreffende woning was destijds duurder dan hetzelfde appartement uit het naastgelegen appartementencomplex. Het ontwerp van het ter visie gelegde bestemmingsplan Braassemerland bood geen mogelijkheid om het uitzicht te belemmeren. Daarmee is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en in strijd met het rechtsbeginsel. Gemeentelijke beantwoording Het bestemmingsplan Braassemerland is inmiddels reeds vastgesteld en onherroepelijk. In dit bestemmingsplan is planologisch vastgelegd dat er op de percelen direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie een bouwvolume met een goothoogte van ten hoogste 16 meter kan worden gebouwd. Met een dergelijke goothoogte is er van vrij uitzicht geen sprake. Ten tweede kan worden opgemerkt dat er in de huidige situatie al een aanzienlijke beperking in het vrije uitzicht aanwezig is door het kassencomplex op het perceel Noordeinde 65 (gelegen achter de te ontwikkelen locatie), ook ten tijde van aankoop van het appartement Waterryck 42 in 2004. Voor zover er sprake is van uitzicht op de plassen brengt de ontwikkeling daar geen verandering in. Ten derde kan worden opgemerkt dat het binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is om in het bouwvlak van het perceel een bijgebouw te realiseren tot een bouwhoogte van 3 meter. Aangezien uw woning is gesitueerd op de begane grond, staat het bestemmingsplan al een zekere uitzichtbelemmering toe. Tenslotte vindt de ontwikkeling plaats in het centrum van Roelofarendsveen. In dergelijke gebieden is de kans op het belemmeren van het uitzicht altijd aanwezig. Voor wat betreft de door u genoemde prijsafwijking is niet duidelijk of de vergelijkbare appartementen in prijs afwijken door het verschil in uitzicht. Er zijn meerdere redenen te bedenken voor deze prijsafwijking.
1.2	Samenvatting zienswijze In het vigerende bestemmingsplan wordt ingezet op handhaven van de openheid. Appellant

	begrijpt niet waarom wordt afgeweken van het verbod tot uitbreiden van het aantal woningen. Gemeentelijke beantwoording Het is correct dat in het vigerende bestemmingsplan, in hoofdstuk 2.2.3, wordt gesproken over openheid. Echter, de openheid waar hier op wordt bedoeld refereert naar het groter schaalniveau van het rijksbeleid. Provinciaal en gemeentelijk beleid stuurt aan op het aanvullen van bestaande structuren, juist om ruimte te geven aan de openheid van het bestaande historische veenweidelandschap. De betreffende kavel maakt reeds deel uit van een bouwvlak. Ruimtelijk sluit het bouwplan daardoor aan op de reeds bestaande bebouwing en daarmee op de gedachtegang van het vigerende beleid.
1.3	Samenvatting zienswijze Gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven betreffende kavel te hebben aangekocht als schuifruimte voor de ontwikkeling Braassemerland. Het is appellant onduidelijk wat precies wordt verstaan onder schuifruimte. De 'schuifruimte' lijkt in strijd met een e-mail van de juridisch adviseur van de gemeente Kaag en Braassem, waarin wordt aangegeven dat de betreffende kavel deel uitmaakt van de exploitatie Braassemerland, deelgebied Centrum en de locatie dus verband zal houden met het centrumgebied. Gemeentelijke beantwoording Het is correct dat Gemeente Kaag en Braassem de betreffende kavel in het verleden heeft aangekocht als schuifruimte voor de ontwikkeling Braassemerland. Met schuifruimte wordt bedoeld dat de locatie kan worden gebruikt om ruimte te bieden aan grondeigenaren in Braassemerland, waarbij de locatie als ruilobject kan worden aangeboden. Onduidelijk is waarom appellant dit strijdig acht met de betreffende e-mail. Er is diverse malen en gedurende lange tijd getracht met eigenaren in Braassemerland tot een akkoord te komen over de verkoop van de locatie, maar deze pogingen zijn helaas mislukt. Dat betekent dat de gemeente, gelet op haar financiële positie, alternatieve keuzes moet maken teneinde een verkoopopbrengst te realiseren. Het is correct dat de locatie verband houdt met het centrumgebied; dit gebied strekt zich uit vanaf de Langeweg tot voorbij de Rabobank. De ontwikkeling van de kavel moet binnen het centrumgebied passen. Daaraan wordt voldaan.
1.4	Samenvatting zienswijze Appellant verzoekt van de anterieure overeenkomst een afschrift toe te sturen. Aangezien de gemeente Kaag en Braassem een extra verliesvoorziening heeft getroffen in de grondexploitatie, heeft appellant de indruk dat de betreffende grond voor een te lage prijs is verkocht aan de ontwikkelaar. Uit de notitie blijkt verder dat de gemeente een krediet aan de ontwikkelaar beschikbaar heeft gesteld. Appellant twijfelt aan economische uitvoerbaarheid van het plan en twijfelt aan de mededeling dat het plan uit eigen middelen zou worden gefinancierd. Gemeentelijke beantwoording De verkoopprijs van de grond is getaxeerd en marktconform bevonden. Dat de huidige marktwaarde lager is dan de boekwaarde wil niet zeggen dat de grond voor een 'te lage prijs' verkocht is. Door de economische crisis en de verslechtering van de woningmarkt is de waarde van de grond gedaald. Met het besluit van de gemeenteraad om een extra verliesvoorziening hiervoor te treffen is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan veilig

	gesteld.
1.5	Samenvatting zienswijze In de notitie van de raadsvergadering staat vermeld dat er sprake is van extra plankosten die er voor zorgen dat de grondexploitatie negatief uitvalt. Dit komt volgens appellants niet overeen met de vermelding in het plan, waarin wordt gesteld dat de plankosten door de ontwikkelaar worden gedragen. Gemeentelijke beantwoording De gemeente maakt plankosten ter voorbereiding op de ontwikkeling van de grond. Doordat de verkoop van de grond langer heeft geduurd dan gedacht heeft de gemeente meer kosten gemaakt. De projectontwikkelaar maakt plankosten ter voorbereiding op het bouwproces.
1.6	Samenvatting zienswijze Het is appellants niet duidelijk op welke wijze eventuele planschade in de anterieure overeenkomst is geregeld en twijfelt daardoor aan de economische uitvoerbaarheid. Gemeentelijke beantwoording In de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst, die tevens ter inzage is gelegd, wordt vermeld dat eventuele planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar. De gemeente acht daarmee de financiële haalbaarheid voldoende te hebben geregeld.
2.	
2.1	Samenvatting zienswijze Ten tijde van aankoop van het appartement was er sprake van vrij uitzicht op de plassen en de polder. Het ontwerp van het ter visie gelegde bestemmingsplan Braassemerland bood geen mogelijkheid om het uitzicht te belemmeren. Daarmee is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en in strijd met het rechtsbeginsel. Gemeentelijke beantwoording Het bestemmingsplan Braassemerland is inmiddels reeds vastgesteld en onherroepelijk. In dit bestemmingsplan is planologisch vastgelegd dat er op de percelen direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie een bouwvolume met een goothoogte van ten hoogste 16 meter kan worden gebouwd. Met een dergelijke goothoogte is er van vrij uitzicht geen sprake. Ten tweede kan worden opgemerkt dat er in de huidige situatie al een aanzienlijke beperking in het vrije uitzicht aanwezig is door het kassencomplex op het perceel Noordeinde 65 (gelegen achter de te ontwikkelen locatie), ook ten tijde van aankoop van het appartement Waterryck 48 in 2008. Voor zover er sprake is van uitzicht op de plassen brengt de ontwikkeling daar geen verandering in. Ten derde vindt de ontwikkeling plaats in het centrum van Roelofarendsveen. In dergelijke gebieden is de kans op het belemmeren van het uitzicht altijd aanwezig.
	Voor de beantwoording van de verdere zienswijzen wordt verwezen naar punt 1.2 t/m 1.6.
3.	
3.1	Samenvatting zienswijze Het bouwplan wordt op een te korte afstand gebouwd ten opzichte van het

	appartementencomplex van appellant, waardoor zij worden beperkt in uitzicht en woongenot. Gemeentelijke beantwoording Ten eerste is in het vigerende bestemmingsplan Braassemerland planologisch vastgelegd dat er op de percelen direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie een bouwvolume met een goothoogte van ten hoogste 16 meter kan worden gebouwd. Met een dergelijke goothoogte is er van vrij uitzicht geen sprake. Ten tweede kan worden opgemerkt dat het betreffende appartement is gesitueerd op de vierde bouwlaag van het appartementencomplex. Het vloerpeil van het betreffende appartement komt ongeveer overeen met de nokhoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Het uitzicht van het betreffende appartement wordt daarmee slechts in zeer beperkte mate ontnomen. Ten derde vindt de ontwikkeling plaats in het centrum van Roelofarendsveen. In dergelijke gebieden is de kans op het belemmeren van het uitzicht altijd aanwezig.
3.2	Samenvatting zienswijze Appellant stelt te worden beperkt in de zonlichttoetreding tot de woning. Ook was de woning bij aankoop duurder dan hetzelfde appartement uit het naastgelegen appartementencomplex. Gemeentelijke beantwoording Niet duidelijk is of de vergelijkbare appartementen in prijs afweken door het verschil in uitzicht. Er zijn meerdere redenen te bedenken voor deze prijsafwijking. Naar aanleiding van de zienswijzen is een schaduwstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het bouwplan voor de woningen op de vierde bouwlaag van het betreffende appartementencomplex niet zorgt voor enige schaduwwerking.
3.3	Samenvatting zienswijze Er treedt waardevermindering van de woning van appellant op door voorliggend plan. Gemeentelijke beantwoording Het staat appellant vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente. In de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst, die tevens ter inzage is gelegd, wordt vermeld dat eventuele planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar.
3.4	Samenvatting zienswijze Volgens een brief van de gemeente d.d. 12 december 2011 zouden er geen huizen meer gepland zijn op de kavel Waterryck. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen op deze locatie. Gemeentelijke beantwoording Het is onjuist dat de gemeente geen woningen meer gepland heeft op de betreffende kavel. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 18, lid 3 bepaald dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag worden uitgebreid, als ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Deze planologische oplossing is gekozen om de bestaande (voornamelijk lint-) bebouwing conserverend te bestemmen. Betreffend perceel is

	in het verleden door de gemeente Kaag en Braassem aangekocht als schuifruimte vanuit Braassemerland. Met het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is niet bedacht dat de huidige planologische beperking een ongewenste uitwerking heeft voor de kavel Waterryck. De gemeente heeft immers al bij aankoop van de kavel de intentie gehad om de kavel te bebouwen.
3.5	Samenvatting zienswijze Aangezien de gemeente Kaag en Braassem een extra verliesvoorziening heeft getroffen in de grondexploitatie, heeft appellant de indruk dat de betreffende grond voor een te lage prijs is verkocht aan de ontwikkelaar. Gemeentelijke beantwoording De verkoopprijs van de grond is getaxeerd en marktconform bevonden. Dat de huidige marktwaarde lager is dan de boekwaarde wil niet zeggen dat de grond voor een 'te lage prijs' verkocht is. Door de economische crisis en de verslechtering van de woningmarkt is de waarde van de grond gedaald. Met het besluit van de gemeenteraad om een extra verliesvoorziening hiervoor te treffen is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan veilig gesteld.
3.6	Samenvatting zienswijze Om het plan goed te kunnen beoordelen wenst appellant openbaarheid van de volledige overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Er wordt volgens appellant onterecht beroep gedaan op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. Gemeentelijke beantwoording Er is geen geheimhouding opgelegd aan de overeenkomst. De overeenkomst zal ter informatie worden toegezonden aan de appellant. De ontwikkelaar is op de hoogte gesteld omtrent het doorsturen van de overeenkomst.
4.	
4.1	Samenvatting zienswijze Het bouwplan wordt op een te korte afstand gebouwd ten opzichte van het appartementencomplex van appellant, waardoor zij worden beperkt in uitzicht, zonlicht en woongenot. Gerefereerd wordt naar het karakteristieke lijnenspel van de polderomgeving. Voorts wordt er gesteld dat er bij aanschaf van de woning uitzicht is beloofd, waarvoor tevens extra voor moest worden betaald. Gemeentelijke beantwoording Ten eerste is in het vigerende bestemmingsplan Braassemerland planologisch vastgelegd dat er op de percelen direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie een bouwvolume met een goothoogte van ten hoogste 16 meter kan worden gebouwd. Met een dergelijke goothoogte is er van vrij uitzicht geen sprake. Ten tweede kan worden opgemerkt dat er nu al enige beperking in het vrije uitzicht aanwezig is door het kassencomplex op het perceel Noordeinde 65, ook ten tijde van aankoop van het appartement Waterryck 52 in 2004. Ten derde vindt de ontwikkeling plaats in het centrum van Roelofarendsveen. In dergelijke gebieden is de kans op het belemmeren van het uitzicht altijd aanwezig.

	Overigens kan worden opgemerkt dat het betreffende appartement is gesitueerd op de derde bouwlaag van het appartementencomplex. De goothoogte van de voorgenomen ontwikkeling valt tussen het vloerpeil van de derde en vierde bouwlaag. Het uitzicht van het betreffende appartement wordt daarmee slechts beperkt door het dakenlandschap van het bouwplan. Naar verwachting zal er boven ooghoogte geen beperking zijn van het uitzicht als gevolg van de ontwikkeling. Het polderlandschap en lijnenspel van de polderomgeving waaraan door appellant wordt gerefereerd, is beschouwd vanuit een groter schaalniveau, namelijk die van het historische veenweidelandschap. De betreffende kavel maakt reeds deel uit van een bouwvlak. Ruimtelijk sluit het bouwplan daardoor aan op de reeds bestaande bebouwing. Naar aanleiding van de zienswijzen is een schaduwstudie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de schaduwwerking van het bouwplan ten opzichte van uw woning. In de maanden november tot en met januari zal voor de betreffende woning een zekere toename van schaduwwerking optreden als gevolg van het bouwplan. De toename in schaduwwerking beperkt zich echter tot de ochtend. In de overige maanden is er voor de betreffende woning gedurende de hele dag geen beperking van zonlichttoetreding als gevolg van het bouwplan, omdat in deze maanden de zon hoger staat en sneller stijgt.
4.2	Samenvatting zienswijze Er treedt waardevermindering van de woning van appellant op door voorliggend plan. Gemeentelijke beantwoording Het staat appellant wel vrij om een planschadeverzoek in deze in te dienen voor zover zij menen schade te leiden van onderhavige wijziging van het bestemmingsplan.
4.3	Samenvatting zienswijze Er is geen overleg geweest met de omwonenden bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan, conform art. 3.1.6 lid 1 sub e Wro. Gemeentelijke beantwoording Verwacht wordt dat hier bedoeld wordt op artikel 3.1.6, lid 1 sub e Bro. In dit artikel staat beschreven dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting waarin is neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Bij de voorbereiding van het betreffende bestemmingsplan is op 21 december 2011 conform 1.3.1 Bro een vooraankondiging gedaan in het Witte Weekblad. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is er vooroverleg gevoerd met de betrokken instanties. Conform afdeling 3.4 Awb is het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn krijgt een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op de betreffende planvorming. Vervolgens word in voorliggende Nota van Beantwoording de gemeentelijke beantwoording vastgelegd. Het plan, alsmede de Nota van Beantwoording zullen uiteindelijk ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in de toelichting beschreven in hoofdstuk 5.2.