



Bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade'

Nota van beantwoording zienswijzen

november 2020

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Woubrugge-Hoogmade' heeft van 6 augustus t/m 16 september 2020 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal zes zienswijzen kenbaar gemaakt. Enkele (punten van deze) zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijzen worden hieronder samengevat en beantwoord.

1. Vrouwgeestweg 92, Woubrugge		
1.	Reclamant stelt dat met deze bestemmingsplanherziening de voorgevel van de woning op Vrouwgeestweg 92 ineens de achtergevel is geworden en vice versa. Dit zou ook in de partiële herziening van het bestemmingsplan <i>Kernen Woubrugge-Hoogmade</i> uit 2013 het geval zijn geweest. Reclamant is van mening dat dit een omissie is/moet zijn en verzoekt de gevel van de woning die aan de weg grenst als voorgevel aan te merken, conform de bouwvergunning voor de woning uit 2003.	In het bestemmingsplan <i>Kernen Woubrugge-Hoogmade</i> zijn de afbeeldingen omtrent het definiëren van de voorgevel opgenomen. Deze afbeeldingen staan in de meeste bestemmingsplannen en worden in het kader van uniformiteit tegenwoordig standaard opgenomen bij bestemmingsplanherzieningen voor zover dat nog niet het geval was. Bovendien geeft reclamant zelf ook al aan dat deze afbeeldingen ook in de partiële herziening van het bestemmingsplan <i>Kernen Woubrugge-Hoogmade</i> – waar het perceel aan de Vrouwgeestweg onderdeel van uitmaakte – zijn opgenomen, dus het betreft een continuering van de voorschriften. Waar bijvoorbeeld de voordeur van een woning is gesitueerd bepaalt niet (altijd) of dat ook de voorgevel is. Bij woningen aan het water zien we vaak dat de gevel aan de kant van het water als meest representatieve zijde en dus de voorgevel wordt aangemerkt. Reden hiervoor is dat voorkomen moet worden dat de zone tussen het water en de woning aangemerkt wordt als achtererfgebied en hier (vergunningvrij) allerlei bijbehorende bouwwerken en hoge erfafscheidingen kunnen worden geplaatst. Daarnaast betreft het in deze specifieke situatie een dubbel lint. De woning van reclamant is aan het water gesitueerd en staat achter een woning die aan de Vrouwgeestweg ligt. Het ligt dan ook voor de hand dat de achtererfgebieden van deze twee woningen aan elkaar grenzen, en dus dat het voorerfgebied van de woning op nummer 92 aan de waterzijde ligt. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2. Kerk Hoogmade		
1.	Reclamant stelt dat er inmiddels in principe overeenstemming is met alle betrokken partijen over de gewenste herbouw van de kerk en de verbouw van de pastorie tot een viertal appartementen (huur), met als doel de exploitatie van het nieuwe kerkcomplex mede mogelijk te maken. Derhalve verzoekt reclamant om de daarvoor gewenste bestemming op te nemen in het definitieve bestemmingsplan. De	Aan reclamant is meerdere malen (in het voortraject en ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan) medegedeeld dat het niet mogelijk/wenselijk is een dergelijke wijziging van de bestemming door te voeren in het bestemmingsplan zonder onderbouwing. Er dient minimaal een (positieve grondhouding van het college op een) principeverzoek aan ten grondslag te liggen, plus een daarop uitgewerkte ruimtelijke onderbouwing. Zodra een dergelijk verzoek met succes is doorlopen dient er een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld te

	bestemmingswijziging van de pastorie is naar mening van reclamant feitelijk een formalisering en uitbreiding van het al jarenlange gebruik van de eerste verdieping als particulier woonappartement. Met de wijziging van de bestemming naar Wonen met de aanduiding 'gestapeld' en de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (4) wordt dan de verbouwing van de begane grond en tweede verdieping ook mogelijk gemaakt.	worden en zou de bestemming wellicht gewijzigd kunnen worden, maar voor nu komt dat nog (steeds) te vroeg. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3. Vrouwgeestweg 70, Woubrugge		
1.	Reclamant geeft aan dat op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan <i>Kernen Hoogmade-Woubrugge</i> duidelijk vijf huisnummers (68, 70, 72, 74 en 76) vermeld staan op het B4395 aan de Vrouwgeestweg. Op de kaart van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee bouwvlakken ingetekend om de bestaande bebouwing heen. Reclamant vraagt zich af of het klopt dat slechts 50% van een bouwvlak bebouwd mag worden, want in dat geval zouden de vijf wooneenheden in de toekomst niet met dezelfde afmetingen kunnen worden herbouwd. Reclamant vraagt zich dus af of er in de twee ingetekende bouwvlakken vijf wooneenheden herbouwd kunnen worden en verzoekt, indien dat niet het geval is, de bestemming Wonen en het bouwvlak te vergroten richting het zuiden zodat herbouw wel mogelijk is.	Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, daar geldt geen maximaal bebouwingspercentage voor. De woningen mogen dan ook met een vergelijkbaar volume worden teruggebouwd. Doordat het bouwvlak vrijwel strak om de bestaande bebouwing is gelegen en er een maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen conform de huidige situatie, wordt er gewaarborgd dat het kleinschalige, dorpse karakter van de Vrouwgeestweg wordt behouden. Er is dan ook geen noodzaak om het bestemmingsvlak Wonen en het bouwvlak aan te passen. Wel zal voor de woningen Vrouwgeestweg 64, 66 en 70 de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen worden, omdat deze op de verbeelding ontbrak. De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
4. Vierambachtsweg 57b, Woubrugge		
1.	Reclamant verzoekt het bestemmingsvlak en het bouwvlak zoals voor de locatie Vierambachtsweg 57b is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen: 1. het bouwvlak en de begrenzing Wonen 0,5 meter naar achteren te verplaatsen (om parkeren op het eigen voorterrein te kunnen realiseren); 2. het bouwvlak aan de noordzijde te verlengen tot 17 meter in verband met de beoogde afmetingen van de woning (om afmetingen te laten corresponderen met het ontwerp van de woning); 3. de begrenzing Wonen af te stemmen op de voorgevel van de woning.	De wens van de initiatiefnemers is om op de locatie Vierambachtsweg 57b te Woubrugge een nieuwe woning te bouwen nadat de huidige woning, die in een vervallen staat verkeert, is gesloopt. Het verzoek om het bestemmingsvlak Wonen aan te passen en het bouwvlak te verplaatsen en vergroten hangt allemaal samen met het kunnen realiseren van het parkeren op eigen terrein aan de voorzijde. De bestaande inrit is zodanig gesitueerd dat de personenauto's haaks op de weg indraaien en dan een draai van 90 graden moeten maken om in te parkeren. Deze draai kan alleen worden gerealiseerd als de woning/voorgevel 50 cm naar achteren wordt geplaatst. De gewenste aanpassingen zijn zeer beperkt en hebben geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning in de bestaande omgeving.

		De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
5. Weteringpad 21, Woubrugge		
1.	Reclamant geeft aan dat er bij toekomstige bouwplannen van Weteringpad 21 de wens bestaat om een parkeergarage onder de woning te realiseren. Echter, de hellingbaan om in die parkeergarage te komen is niet uitvoerbaar binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De hellingbaan is in dit geval bijna 12 meter lang (vanwege de flauwe helling) voor de voorgevel en bestaat uit een onderheide (schuine) betonvloer met aan beide kanten een betonnen keerwand. Als dit als een 'bouwwerk' gezien wordt en 'artikel 25.2 ondergronds bouwen' wordt gevolgd, dan staat daar onder 1 dat ondergrondse bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Reclamant verzoekt de regels aan te passen zodat hellingbanen, voor de voorgevel, om ondergrondse parkeergarages te bereiken wel mogelijk zijn. Mede gezien het feit dat het bouwwerk nagenoeg volledig onder het maaiveld ligt en ruimtelijk gezien geen invloed heeft op de omgeving.	Ten behoeve van ondergronds parkeren is het aanleggen van een hellingbaan noodzakelijk. De bouwvlakken in het bestemmingsplan <i>Kernen Woubrugge-Hoogmade</i> zijn over het algemeen beperkt, om zo het kleinschalige en dorpse karakter te kunnen waarborgen. Hellingbanen passen dan ook vaak niet (geheel) binnen het bouwvlak. Echter, de keerwanden langs de hellingbaan worden wel gezien als (ondergronds) bouwwerk, geen gebouw zijnde. Gezien de zeer beperkte impact die hellingbanen en bijbehorende keerwanden ruimtelijk hebben op de omgeving, wordt voorgesteld om artikel 25.2 lid 1 en lid 2 aan te passen naar: 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, <u>met uitzondering van hellingbanen en bijbehorende keerwanden</u>; 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m², <u>uitgezonderd hellingbanen en bijbehorende keerwanden</u>; Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
2.	Daarnaast verzoekt reclamant een stukje recreatiebestemming om te zetten naar Tuin, omdat dat betreffende deel binnen de familie overgedragen zal worden aan reclamant.	De betreffende overige familieleden hebben gezamenlijk verklaard dat hetgeen door reclamant wordt gesteld klopt. Vooruitlopend op die kadastrale wijziging zal het bestemmingsplan hier alvast op worden aangepast. Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
6. Raadhuisstraat 2-2a, Woubrugge		
1.	Reclamant verzoekt een verruiming van de planologische mogelijkheden voor het perceel WBG00C2222 op te nemen in het bestemmingsplan, om tot een optimalisatie van het (gebruik van het) horecapand te komen. Het voornemen is om in het bestaande karakteristieke volume twee huurappartementen te realiseren. De bestaande serre wordt vernieuwd en verruimd waarmee het restaurant verder verruimd kan worden en aan het bestaande appartement op de verdieping een terras kan worden toegevoegd. Achter het bestaande pand wordt de nu aanwezige bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een zestal koopappartementen voor	Het is niet mogelijk/wenselijk een dergelijke wijziging van de bestemming door te voeren in het bestemmingsplan zonder onderbouwing. Er dient minimaal een (positieve grondhouding van het college op een) principeverzoek aan ten grondslag te liggen, plus een daarop uitgewerkte ruimtelijke onderbouwing. Zodra een dergelijk verzoek met succes is doorlopen dient er een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld te worden en zou de bestemming wellicht gewijzigd kunnen worden, maar voor nu komt dat nog te vroeg. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.

	starters. Het bestaande parkeren wordt heringericht waarmee er meer ruimte komt voor groen en een voetgangersstrook.	
--	--	--