

Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan “Nieuwe Wetering Noord”

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

Van provincie Zuid Holland is een inhoudelijke reactie ontvangen.
Daarnaast is er één andere zienswijze ontvangen

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan de toelichting van het bestemmingsplan.

1. PROVINCIE ZUID HOLLAND		
1.1	In de toelichting mist een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking.	Dit zal worden aangevuld (zie volgende pagina).
1. INDIENER 1		
1.1	Indieners hebben geen bezwaar tegen de woningen die mogelijk gemaakt worden.	v.k.a.
1.2	Indieners maken bezwaar tegen het feit dat het perceel Regenboogweg 12 niet in het bestemmingsplan is opgenomen.	De zienswijze richt zich dus tegen de bestemmingsplangrens. Het vaststellen van een bestemmingsplangrens is het primaat van de gemeenteraad. In dit geval is de bestemmingsplangrens beperkt tot die gronden waarbij duidelijk is wat er precies ontwikkeld en gebouwd gaat worden.
1.3	Verzocht wordt ter plaatse 22 woningen mogelijk te maken, bij voorkeur rechtstreeks, eventueel via wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid.	Onderhandelingen over invulling van het perceel lopen al geruime tijd. Er is op 18-09-2012 positief gereageerd op een principeverzoek woningbouw op dit perceel mogelijk te maken. Wel zijn er diverse voorwaarden gesteld, o.a. max. 10 woningen. Het gevraagde aantal is aanzienlijk meer dan dat. Ook voor andere zaken wordt niet voldaan aan de eerder gestelde randvoorwaarden.
1.4	Indieners verwijzen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 16-11-2011, waarin deze concludeerde dat de toegekende bestemming Groen in strijd was met een goede ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad niet kon bevestigen dat de grond daartoe gebruikt werd. Bovendien stelde de Raad van State dat de plannen concreet genoeg waren voor een beoordeling.	Er is (nog) geen overeenstemming tussen gemeente en indieners, zelfs niet over het max. aantal woningen. Het is duidelijk dat het plan onvoldoende concreet/uitgekristalliseerd is om het bestemmingsplan te kunnen aanpassen. Daarnaast zijn door de initiatiefnemers diverse onderzoeken nog niet gedaan. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat ook voor een wijzigingsbevoegdheid de haalbaarheid voldoende aangetoond moet zijn. O.a. de financiële haalbaarheid is niet aangetoond.
		Geen aanpassing mogelijk/nodig.

Wijziging toelichting n.a.v. reactie provincie Zuid Holland.

Ingevoegd wordt paragraaf 3.2.3:

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Verordening ruimte (6 mei 2014) van de provincie Zuid Holland schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende eisen stelt de ladder voor duurzame verstedelijking:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. (voldoende ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van maximaal 22 woningen in Nieuwe Wetering Noord. Het betreft een inbereidingslocatie binnen een kleine kern. Hieronder wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

a. Behoefte

Nieuwe Wetering is een van de kleinere dorpen van de gemeente Kaag en Braasem. Het dorp telt 655 inwoners. Dit aantal en de samenstelling is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Net als in de rest van de gemeente Kaag en Braasem is er echter een lichte demografische verschuiving gaande. De groep senioren wordt groter en de inwoners onder de 15 jaar neemt af.

Het woningaanbod in Nieuwe Wetering is redelijk eenzijdig. De koopwoningen (82%) in nieuwe wetering bestaan hoofdzakelijk uit het hogere segment. Het koopsegment tot 250.000 euro en het aanbod huurwoningen (18%) is minder goed vertegenwoordigd in het dorp.