

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Wetering'

Vanaf donderdag 12 januari 2017 tot en met woensdag 22 februari 2017 lag het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Wetering' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op de website ruimtelijkeplannen.nl was het plan in te zien.

In de navolgende nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen.

De reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook zijn er nog verschillende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen worden ook in deze nota besproken.

Indiener 1		
1.1	Reclamant geeft aan dat een deel van zijn perceel waar zijn schuur staat de bestemming recreatie (R) heeft en verzoekt dit te corrigeren conform de beantwoording op zijn eerdere inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan	Conform de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp zal de botenloods weer bestemd worden als schuur. De plankaart wordt aangepast.
1.2	Voor wat betreft Plantage 1 constateert reclamant dat de beantwoording op zijn inspraakreactie op het voorontwerp niet is verwerkt. Het gaat dan om de grootte van het bouwvlak en de aanwezigheid van een botenloods; de omgevingsvergunning voor het vergroten van het bouwvlak en de nokhoogte ten behoeve voor de gewenste ontwikkeling is niet verleend en zou dan ook niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen worden. Aan deze toezegging is in het ontwerpbestemmingsplan geen uitvoering gegeven. De botenloods dient dan ook van de plankaart verwijderd te worden en de grootte van het bouwvlak dient aangepast te worden naar de oude situatie conform vigerend bestemmingsplan Oude Wetering.	<p>N.a.v. de ingekomen inspraakreacties – waaronder die van reclamant - op het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij destijds in de nota van beantwoording aangegeven dat 'de omgevingsvergunning voor het vergroten van het bouwvlak en de nokhoogte ten behoeve van de gewenste ontwikkeling niet is verleend en dat de voorgenomen ontwikkeling niet in het bestemmingsplan en op de bijbehorende plankaart wordt opgenomen'. Inmiddels is gebleken dat deze aanpassing niet correct is doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De plankaart zal aangepast worden door het bouwvlak conform de feitelijke situatie op te nemen. De voorgenomen botenloods - waar een omgevingsvergunning voor was aangevraagd en vervolgens weer is ingetrokken – zal dus ook niet op de plankaart komen te staan.</p> <p>De omgevingsvergunningsaanvraag (uitgebreide procedure) die momenteel in procedure is voor Plantage 1 wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. Beide trajecten – de integrale bestemmingsplanherziening Oude Wetering en de omgevingsvergunningsaanvraag (uitgebreide procedure) voor Plantage 1 hebben elk een</p>

		eigen procedure met separate besluitvorming.
Indiener 2		
2.1	Reclamant stelt dat de aanbouw die op de kadastrale kaart is opgetekend niet op de plankaart van het bestemmingsplan staat en verzoekt dit als zodanig te vermelden op de plankaart.	Door de aanbouw op te nemen in het bouwvlak van het hoofdgebouw kan het aangemerkt worden als zogenaamde 'hoofdmassa'. Met andere woorden, daarmee wordt het bouwvlak van het hoofdgebouw vergroot en nemen de bebouwingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) toe. Daarnaast ontstaat ook de mogelijkheid de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 en 9 meter. Dit vinden wij ruimtelijk ongewenst. De plankaart wordt niet aangepast.
Indiener 3		
3.1	Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op de locatie van de voormalige begraafplaats aan de Zuidschans te Oude Wetering en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Het voornemen betreft het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning. Tevens heeft reclamant een verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, watertoets en quickscan natuurtoets ingezonden. De twee woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en zullen worden ontsloten op de Zuidschans.	<p>De locatie lijkt geschikt voor bebouwing. Meer bebouwing aan de noordzijde van de Weteringlaan geeft de straat meer allure. Ook zou een woning de ligging van de watergang benadrukken; de overdaad aan groen beperkt nu het zicht op het water. Het programma van een 2-onder-1-kapwoning is stedenbouwkundig verantwoord qua situering en inpassing waarbij de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost door middel van twee parkeerclusters; per woning worden er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op openbaar terrein worden drie extra parkeerplaatsen aangelegd. Door de parkeerclusters te omzomen met hagen ontstaat er een groen beeld wat de inpasbaarheid van de ontwikkeling ten goede komt. Het door reclamant ingezonden verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, watertoets en quickscan natuurtoets zijn door de Omgevingsdienst West Holland beoordeeld waarbij is gebleken dat er in principe geen belemmeringen zijn voor het plan.</p> <p>De uitvoerbaarheid van het project is door middel van de meegezonden ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. Wel heeft reclamant in het kader van inspraak aan de voorkant reeds de naaste omgeving geïnformeerd over het voornemen.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en wordt het perceel op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet nader overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet een anterieure overeenkomst gesloten worden.</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven</p>

		<p>aanduiding wetgevingszone wijzigingsgebied in de volgende bestemmingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. binnen het wijzigingsgebied (Zuidschans) in de bestemmingen Tuin, Verkeer, Groen en Wonen ten behoeve van de realisatie van maximaal 2 geschakelde woningen onder voorwaarde dat: b. de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 6 en 10 meter; c. voorzien wordt in 2 parkeerplaatsen op eigen erf per woning; d. voorzien wordt in 12 openbare parkeerplaatsen; e. in het wijzigingsplan een instandhoudingsverplichting wordt opgenomen voor deze parkeerplaatsen f. de uitvoerbaarheid van de hierboven genoemde ontwikkelingen dient aangetoond te worden door middel van een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval aangetoond moet worden, dat: g. geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, naar oordeel van een door het B&W daartoe aangewezen deskundige; h. er rekening gehouden wordt met de belangen van het Hoogheemraadschap Rijnland; i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden; j. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.
Indiener 4		
4.1	<p>Reclamant heeft geconstateerd dat de ontwikkeling bekend als Kerkstraat 1-2 zoals deze in het voorontwerp als locatiespecifieke ontwikkeling was opgenomen, is verwijderd in het ontwerpbestemmingsplan. Desalniettemin vreest hij dat voorgenoemde ontwikkeling wordt doorgezet en wijst daarbij op het feit dat door het ontbreken van een goed inrichtingsplan voor die locatie het plan als onvolledig beschouwd moet worden. Daarbij is reclamant het niet eens met de voorgenomen splitsing van woningen ter plaatse en stelt reclamant dat het voornemen in strijd is met de richtlijnen voor bouwen in het tweede lint. Voorts wijst reclamant op het feit dat het voorgenomen dakterras zijn privacy ernstig schaadt. Tevens wijst reclamant op het feit dat de bebouwingscontouren moeten worden aangehouden zoals die in het vigerende bestemmingsplan staan aangegeven en</p>	<p>Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de locatiespecifieke ontwikkeling Kerkstraat 1-2 verwijderd uit het bestemmingsplan. Primaire aanleiding daarvoor was dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldeed aan een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft te maken met het zware woningbouwprogramma dat voorgesteld wordt en zodoende teveel druk en impact heeft op de kwaliteit van de ruimte en het aspect parkeren, bereikbaarheid en de ontsluiting. Door de voorgestelde toevoeging zoals voorgesteld in de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt het aan stedenbouwkundige structuur.</p> <p>Vervolgens heeft de eigenaar van Kerkstraat 1-2 een zienswijze ingediend met bijbehorende naar zijn zeggen aangepaste – ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben echter ook ditmaal moeten concluderen dat ook deze als zienswijze ingediende ruimtelijke onderbouwing niet voldoet ten aanzien van de onderdelen</p>

	<p>dat de ontwikkeling een waardevermindering van zijn woning tot gevolg heeft. Reclamant geeft dan ook aan dat het de voorkeur geniet de panden Kerkstraat 1 en 2 te laten slopen.</p>	<p>(buiten)ruimte, samenhang, inrichting van parkeren, verkeer en positionering van de voorgestelde woningen. Het voornemen van de eigenaar van Kerkstraat 1-2 wordt voor wat betreft de totaalontwikkeling van het perceel dan ook niet als locatiespecifieke ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Overigens heeft de eigenaar van Kerkstraat 1-2 op 16 september 2016 ook een omgevingsvergunning aangevraagd met betrekking tot voor het slopen van een berging, het slopen van het dak van de tussenbouw tussen Kerkstraat 1-2 en het verbouwen van de boerderij tot twee woningen op het perceel Kerkstraat 1, 2 en 2a te Oude Wetering. Deze omgevingsvergunning is vervolgens op 20 december 2016 verleend omdat de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening, de aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor en het gemeentelijke Afwijkingenbeleid en de vereiste adviezen positief zijn. Let wel, deze omgevingsvergunning heeft betrekking op een deel van het perceel Kerkstraat 1-2, te weten Kerkstraat 2 (oude nummering) waar dus nu door middel van deze omgevingsvergunning 2 woningen kunnen worden gerealiseerd; in totaal wil de eigenaar van Kerkstraat 1-2 namelijk 7 woningen op het perceel realiseren. Hier heeft hij in de vorm van een zienswijze een ruimtelijke onderbouwing voor aangeleverd die zo gezegd onvoldoende aanleiding geeft om de totaalontwikkeling (totaal van 7 woningen op het perceel) planologisch op te nemen in het bestemmingsplan als locatiespecifieke ontwikkeling,</p> <p>Voor wat betreft de bezwaren die reclamant heeft in het kader van deze verleende omgevingsvergunning, te weten oneens met de splitsing, geschade privacy en het feit dat binnen de bebouwingscontouren gebleven moet worden, merken wij op dat deze aspecten in een door reclamant in te dienen Awb-bezwaar op deze verleende vergunning inhoudelijk behandeld moeten worden. Wel kan voor nu opgemerkt worden dat splitsing in deze toegestaan is, dat privacyschending zal moeten blijken uit een uiteindelijke planschadeprocedure en dat er ons inziens niet buiten de bebouwingscontouren is gebouwd.</p>
<p>Indiener 5</p>		
<p>5.1</p>	<p>Reclamant geeft aan dat het van groot belang is dat de aanwezige woning als zodanig aangeduid wordt op de plankaart, niet zijnde een bedrijfswoning. Ook ziet reclamant graag de bestemming Woondoelinden (W) op de rest van het</p>	<p>Het gehele perceel heeft de bestemming Gemengd (G) gekregen. Dan zijn zowel de fysiotherapiepraktijk en de bedrijfswoning op de eerste verdieping juist bestemd en zijn er voldoende mogelijkheden voor uitbreiding. Er wordt niet meegewerkt aan het bestemmen van</p>

	<p>perceel en op de belendende percelen. Reclamant stelt nimmer reactie te hebben ontvangen op zijn ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>de rest van het perceel als Woondoeleinden (W). Ter plaatse staat een mantelzorgwoning en dergelijke woningen worden – gelet op de aard en het tijdelijke karakter – niet als woning (W) opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Overigens is een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend op het voorontwerp – waaronder reclamant – schriftelijk in kennis gesteld van de beantwoording van de inspraakreactie. Het is spijtig te horen dat deze correspondentie reclamant destijds niet bereikt heeft.</p>
Indiener 6		
6.1	<p>Reclamant verzoekt om de bestemming recreatie van de woonark Plantage 35 om te zetten naar een woonbestemming. De situatie is vergelijkbaar met de voormalige recreatiewoningen Plantage 39 t/m 57. Reclamant heeft tevens een voornemen tot opleggen van een last onder dwangsom ontvangen omdat de woonark in strijd met het bestemmingsplan permanent bewoond zou worden. Dit terwijl bewoning ter plaatse reeds 50 jaar plaatsvindt. In afwachting van de beslissing over een eventuele persoonsgebonden gedoogbeschikking verzoekt reclamant dan ook de bestemming Recreatie (R) om te zetten naar de bestemming Woondoeleinden (W).</p>	<p>De bestemming van de woonark wordt niet gewijzigd. Eerder is het verzoek afgewezen om de volgende redenen: de eigenaren waren bij de koop op de hoogte van de recreatieve bestemming; het is milieutechnisch niet wenselijk om te wonen in een jachthaven; ombestemmen van recreatie naar wonen past niet in het beleid om een recreatieve gemeente; de woonboot ligt grotendeels buiten BSD; er wordt niet voldaan aan de parkeereis en het is onduidelijk of de plek bereikbaar is voor hulpdiensten.</p> <p>De woonboot wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt voor wonen. Uit de administratie blijkt dat de woonboot van mei 1998 tot juni 2004 geregistreerd bewoond is geweest. Daarvoor was het geen geregistreerde woning. Vervolgens is de bewoning in juni 2011 voortgezet. Het strijdig gebruik is aantoonbaar onderbroken, daarmee vervalt de aanspraak op de overgangsrechtelijke bescherming.</p> <p>De lopende handhavingprocedure, waarbij reclamant een persoonsgebonden gedoogbeschikking heeft aangevraagd, geeft onvoldoende aanleiding om de bestemming Recreatie (R) om te zetten naar de bestemming Woondoeleinden (W).</p>
Indiener 7		
7.1	<p>Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op de locatie Veerstraat 20 te Oude Wetering en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Reclamant heeft een plan met ruimtelijke onderbouwing ingediend – genaamd de Houttuinhof - om op termijn nieuwe woningen te realiseren, waarvan 7 nieuwe woningen (duurzame loftwoningen) ter plaatse van de huidige bedrijfshal, bekend als voormalig Doeland Oude Wetering. Daarbij wordt in deze ontwikkeling een verouderde woning in de lintbebouwing op Veerstraat 16 vervangen voor twee half-vrijstaande woningen en wordt achter het lint, ten hoogte van Veerstraat 20, een vrijstaande woning gerealiseerd.</p> <p>De locatie is een diepe kavel met zijn ontsluiting en adres aan de Veerstraat. Het achtergelegen erf is in de loop van de jaren steeds meer</p>

		<p>verdicht (zoals bij de meeste kavels aan het lint is gebeurd). Voorgenomen ontwikkeling geeft kansen voor het gebied dat met zijn achterzijde aan het water grenst. De opzet van het plan heeft de stedenbouwkundige uitstraling van een boerenerf met losse elementen als schuurwoningen rondom het erf. De massa en het formaat van de bouwblokken zijn passend voor de locatie. De vorm van het erf, grenzend aan het water heeft een aangenaam formaat en vorm. Juiste massa en formaat van de bouwblokken zijn tevens van belang voor wat betreft de inpasbaarheid van groen. E.e.a. overwegende kan geconcludeerd worden dat de uitstraling en voorgenomen situering van de woningen aansluiten bij de historische lintbebouwing van Oude Wetering. Voor wat betreft parkeren kan opgemerkt worden dat er 17 parkeerplaatsen, exclusief de reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Veerstraat, ingetekend zijn in het plan. Wanneer alle woningen worden gerealiseerd wordt voldaan aan de parkeernorm. Voor wat betreft de verkeersintensiteit is berekend dat er door de ontwikkeling een afname van de verkeersgeneratie op zal treden; de huidige situatie – aanwezige detailhandel van de Doeland en aanwezige bedrijfswoning – genereert meer verkeersbewegingen ten opzichte van de voorgenomen situatie van de nieuwe woningen.</p> <p>De uitvoerbaarheid van het project is door middel van de meegezonden onderbouwing aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. Wel heeft reclamant in het kader van inspraak aan de voorkant reeds de naaste omgeving geïnformeerd over het voornemen.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en wordt het perceel op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden .</p>
Indiener 8		
8.1	<p>Reclamant is het niet eens met de toegekende bouwmogelijkheden op Plantage 1. De eigenaar van Plantage 1 heeft de ambitie de bestaande woning te slopen en daarvoor in de plaats een groter huis te bouwen. Tevens wil men een botenhuis bouwen. Dit voornemen doet volgens reclamant afbreuk aan de omgeving omdat het uitzicht op het</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 1.2.</p>

	<p>Braassemermeer – en het zicht van reclamant – ernstig zou worden aangetast. Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheden op Plantage 1 niet te verruimen en meer in het bijzonder het bouwvlak, de maximale bouwhoogte en nokhoogte ongewijzigd te laten ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Tevens verzoekt reclamant in het bestemmingsplan te borgen dat er in het gedeelte dat nu (enkel) als tuin is bestemd nimmer vergunningsvrij kan worden gebouwd om zodoende de bouw van een botenhuis of enig ander gebouw in de tuin te voorkomen.</p>	
Indiener 9		
9.1	<p>Reclamant vindt dat voor wat betreft het perceel Weteringlaan/Zuidschans de bestemming Wonen (W) opgenomen moet worden (in plaats van Maatschappelijke doeleinden) met een bouwvlak voor één woning die ontsloten wordt vanaf de Weteringlaan. Reclamant constateert dat er plannen zijn om op de voormalige begraafplaats twee geschakelde woningen te realiseren. Dit brengt meer parkeerdruk met zich mee. De geplande haakse parkeervlakken zijn slecht te bereiken, te smal en gaan ten koste van de langparkeermogelijkheden. Ook zal de parkeerdruk op de Zuidschans toenemen door de bouw van de woningen; de inrit naar één van de nieuwe woningen via de Zuidschans is een te smalle en slechte oplossing. Het enige alternatief is volgens reclamant het onbebouwde perceel te benutten voor de bouw van enkel één woning die te bereiken is vanaf de Weteringlaan en daar een toegang heeft voor het parkeren op eigen erf. Indien er toch twee woningen worden gerealiseerd dienen die ook enkel vanaf de Weteringlaan ontsloten te worden.</p>	<p>Het ingediende initiatief van een 2-onder-1-kapwoning lijkt stedenbouwkundig verantwoord qua situering en inpassing, waarbij de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost door middel van twee parkeerclusters; per woning worden er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op openbaar terrein worden drie extra parkeerplaatsen aangelegd. Door de parkeerclusters te omzomen met hagen ontstaat er een groen beeld wat de inpasbaarheid van de ontwikkeling ten goede komt. De wijze van inpassing van het aspect parkeren leidt ons inziens dan ook niet tot meer parkeerdruk dan wel een slechte bereikbaarheid van de haakse parkeervlakken. Met de suggestie van reclamant om in geval van twee woningen deze enkel te ontsluiten vanaf de Weteringlaan kunnen we ook niet instemmen; door de parkeerclusters te realiseren zoals voorgesteld in de ruimtelijke onderbouwing krijgen de beide woningen hun adres aan de Zuidschans, waarbij de inritten naar de woningen door hagen worden begeleid. De twee in de ruimtelijke onderbouwing voorgestelde parkeerclusters zijn door hun positionering (één cluster aan de Weteringlaan en één cluster aan de Zuidschans) gelijkwaardig en ogen minder massaal ten opzichte van de voorgenomen bebouwing. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens de parkeerclusters te omzomen met hagen waardoor er een rustiger en groen beeld ontstaat.</p>
Indiener 10		
10.1	<p>Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming – Tuin (T) – die aan het strookje grond aan de voorkant van de woningen Zuidschans 13 tot en met 17 is gegeven. Het huidige bestemmingsplan Oude Wetering geeft hier de bestemming Wonen (W) en is flexibel. Door de bestemming Tuin (T) zijn schuurtjes of kleine wijzigingen anderszins niet meer mogelijk. Reclamant verzoekt de stook de bestemming Wonen (W) te geven.</p>	<p>Opnemen van de bestemming Wonen (W) zoals reclamant voorstelt heeft tot gevolg dat hier ook bebouwingsmogelijkheden voor erfbebouwing wordt toegestaan. Gezien de ligging van de woningen – mede ten opzichte van omliggende woningen - lijkt dit vooralsnog onwenselijk, temeer de tuinen in deze aansluiten op het openbaar gebied. Er wordt dan ook vastgehouden aan het bestemmen van voortuinen als Tuin. Dit sluit aan bij de vaste systematiek binnen de gemeente en maakt het</p>

		<p>zodoende mogelijk een verschil te maken in bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>Deze systematiek heeft inderdaad tot gevolg dat in bepaalde gevallen een lichte vergunning aangevraagd moet worden waar normaliter vergunningvrij gebouwd kan worden. De afweging is gemaakt dat het openhouden van specifieke tuinen van bebouwing meer van belang is dan het zonder vergunning kunnen realiseren van bebouwing..</p>
10.2	<p>Reclamant constateert dat er plannen zijn om op de voormalige begraafplaats Weteringlaan/Zuidschans twee geschakelde woningen te bouwen, waarvan de ontsluiting van één van deze woningen via de Zuidschans zou moeten lopen. Hiervoor moet een boomvlak en een parkeervlak verdwijnen. Ter compensatie houdt het gepresenteerde plan in dat er twee haakse parkeervlakken in de Weteringlaan komen. Deze oplossing is volgens reclamant vanuit verkeerstechnisch oogpunt zeer slecht. Immers de Weteringlaan leent zich op deze plaats niet voor haaks parkeren omdat de parkeerplaatsen te smal en slecht bereikbaar zijn en ten koste gaan van de langparkeermogelijkheid. Tevens zal de verkeersdruk toenemen door de bouw van de woningen. Het enige alternatief is volgens reclamant het onbebouwde perceel te benutten voor de bouw van enkel één woning die te bereiken is vanaf de Weteringlaan en daar een toegang heeft voor het parkeren op eigen erf. Indien er toch twee woningen worden gerealiseerd dienen die ook enkel vanaf de Weteringlaan ontsloten te worden.,</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 9.1.</p>
Indiener 11		
11.1	<p>Reclamant is het niet eens met het besluit van het college d.d. 29 december 2016 om de ruimtelijke onderbouw van de locatiespecifieke ontwikkeling Kerkstraat 1-2 te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij stelt reclamant dat aan dit besluit een oude ruimtelijke onderbouw ten grondslag ligt. De gemeente heeft de correcte ruimtelijke onderbouw stedenbouwkundig laten toetsen en reclamant heeft het advies en voorstellen van dat advies verwerkt in de ruimtelijke onderbouw die hij nu als zienswijze heeft ingediend. Kern van het advies was het woningbouwprogramma te reduceren waarbij de kavel gezien kan worden als erf met erfbebouwing, uitgaande van vier woningen met het bestaande lint als hoofdoriëntatie. Daarbij</p>	<p>Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de locatiespecifieke ontwikkeling Kerkstraat 1-2 verwijderd uit het bestemmingsplan. Primaire aanleiding daarvan was dat uit nadere stedenbouwkundige toetsing is gebleken dat de ruimtelijke onderbouw zoals deze als locatiespecifieke ontwikkeling in het voorontwerp zat, niet voldeed aan een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft te maken met het zware woningbouwprogramma dat voorgesteld wordt en zodoende teveel druk en impact heeft op de kwaliteit van de ruimte en het aspect parkeren, bereikbaarheid en de ontsluiting. Door de voorgestelde toevoeging zoals voorgesteld in de ruimtelijke onderbouw ontbreekt het aan stedenbouwkundige structuur.</p> <p>Reclamant is over deze heroverweging in</p>

<p>is in het stedenbouwkundig advies aangegeven dat de hooibergwoning en schuurwoningen passende woonvormen zijn en is voorgesteld de parkeerplaatsen te clusteren en bereikbaar te maken via een royale inrit. Reclamant is aan voorgenoemde aspecten tegemoet gekomen en heeft e.e.a. verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing die als zienswijze is ingediend.</p> <p>Tevens heeft reclamant geconstateerd dat vanuit de omgeving bezwaar wordt gemaakt tegen het spitsen van woningen ter plaatse. Reclamant geeft aan dat het bouwoppervlak en bouwvolume door de splitsing van bestaande bebouwing niet zal toenemen. Tevens is er de afgelopen reeds circa 150 m2 bebouwing gesloopt en zal er nog 200 m2 gesloopt worden, waardoor er sprake is van een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Overigens laat het vigerende bestemmingsplan splitsing toe.</p>	<p>kennis gesteld en er zijn op basis van het opgestelde stedenbouwkundige advies een aantal stedenbouwkundige suggesties, kaders en randvoorwaarden meegegeven aan reclamant, temeer reclamant aangaf zeker een zienswijze op het ontwerp in te dienen. De mening van reclamant dat het besluit om de locatiespecifieke ontwikkeling te verwijderen uit het plan gebaseerd is op toetsing aan een verkeerde versie van de ruimtelijke onderbouwing delen wij niet; alle versies van de door reclamant op dat moment ingediende ruimtelijke onderbouwingen zijn stedenbouwkundig onvoldoende gebleken, zowel de versie van april 2016 als de versie van juni 2016.</p> <p>Het opgestelde stedenbouwkundig advies stelt voor om het woningbouwprogramma te reduceren en een duidelijke structuur in het plan aan te brengen. Verder is aangegeven dat door wellicht de parkeerplaatsen te clusteren en bereikbaar te maken via een royale oprit er meer ruimte overblijft voor openbare ruimte. De oprijlaan is tevens de entree naar de achtergelegen te ontwikkelen woningen. Al deze woningen hebben een volwaardige buitenruimte nodig, waarbij de erfafscheiding zorgvuldig vormgegeven moet zijn.</p> <p>In de ingediende zienswijze op het ontwerp stelt reclamant dat hij het stedenbouwkundig advies heeft overgenomen waardoor meer openheid ontstaat, duidelijkere vlakken zijn gemaakt door de schuur weg te halen en parkeren geclusterd plaats te laten vinden. E.e.a. verwerkt in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (februari 2017).</p> <p>Wij hebben echter moeten concluderen dat het woningbouwprogramma beperkt is opgevolgd. Doordat de schuur uit het plan is verdwenen is het totale bouwvolume wel iets gedaald, maar is de parkeerdruk gelijk gebleven. De parkeeropzet van 14 parkeerplaatsen drukt zwaar op het plan. Daarmee is niet alleen het realiseren van de parkeervoorziening een opgave, maar ook het bereik daarvan. Het plan voldoet dan ook niet aan de verkeerskundige (minimale) vereisten van bereikbaarheid en ontsluiting. Parkeerplaats 4 en 5 zijn lastig uit te rijden. In het plan zijn nu twee uitritten ingetekend. De noordelijke in/uitrit reikt niet tot aan het parkeererf, wat ten koste gaat van de tuin. Als de zuidelijke in/uitrit voor twee richtingen gebruikt dient te worden is 3,5 meter breedte onvoldoende voor twee elkaar passerende auto's. De lengte van de oprit en de bocht brengen met zich mee dat een minimale afmeting van 4,8 meter nodig is. Daarbij komt dat de bocht van de inrit naar de parkeerplaats</p>
--	--

		<p>toe in het kader van zicht en verkeersveiligheid erg scherp is. De inrichting van de parkeerplaatsen zorgt dat er weinig ruimte overblijft voor een kwalitatieve ruimte, waardoor de ligging aan het water op deze wijze onvoldoende wordt benut. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld en gebrek aan stedenbouwkundige samenhang. Daarbij is voor enkele woningen (zoals bij woning 1) onduidelijk hoe omgegaan wordt met de inrichting van de buitenruimte; bij woning 3 en 4 ligt de tuin aan de straat waardoor ze weinig privacy hebben. Ook bij de hooibergwoning ontbreekt private buitenruimte. E.e.a. heeft tot gevolg dat er ook in voorliggende ruimtelijke onderbouwing onvoldoende structuur en samenhang is aangebracht qua ruimte en functionele inrichting en er zodoende voor wat betreft de voorgestelde totaalontwikkeling en inrichting geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook niet opgenomen als locatiespecifieke ontwikkeling.</p>
--	--	---