

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan de Woelige Baren (WP2017000)

Het bestemmingsplan heeft van 27 juli 2017 tot en met 6 september 2017 als ontwerp ter inzage gelegen. De betreffende gegevens zijn vermeld in de bijbehorende lijst indieners zienswijzen. Van de overlegpartners zijn geen zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging in paragraaf 4.8.1 van de plandoelichting. Hierin stond dat het plangebied voor gemotoriseerd verkeer niet ontsloten wordt vanaf de Schoolbaan. Wel bestaat de mogelijkheid voor fietsers en voetgangers om vanaf de Schoolbaan het gebied te bereiken. Deze passage is nu geschrapt.

1. Reclamant 1		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.1	Reclamant stelt dat de hoogte van het appartementencomplex te hoog is. Oude Wetering is een dorp, daar horen geen gebouwen van zes verdiepingen hoog.	<p>Getoetst wordt of de betreffende aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om te bepalen of een aanvraag hieraan voldoet wordt er naar een tal van aspecten gekeken. Zo wordt onderzocht of het plan milieuhygiënisch inpasbaar is, voldaan wordt aan de parkeernormen, het past binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en tal van andere aspecten. Ook wordt er gekeken naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid van een plan. Sluit het beoogde plan aan op de bestaande bebouwde omgeving. De gemeente concludeert dat dit het geval is om de volgende redenen:</p> <p>Het appartementencomplex komt op de locatie van de voormalige kerk te staan. Voor de kerk werd in het bestemmingsplan een goothoogte van zes meter gehanteerd en een nokhoogte van 20 meter. Op deze locatie was dus al geruime tijd een hoogteaccent aanwezig. Het opnieuw aanbrengen van een dergelijk hoogteaccent is daarmee verklaarbaar. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor het appartementencomplex een bouwhoogte van 19 meter worden aangehouden. Door een bouwhoogte van 19 meter aan te houden wordt niet dezelfde massa gehanteerd, maar ook de nieuwe massa is te beargumenteren, omdat deze geen negatieve neveneffecten, in de vorm van schaduwwerking, voor de bestaande bebouwing met zich mee brengt.</p> <p>De schaduwwerking is te verwaarlozen</p>

		<p>doordat het bouwblok in het noorden van het plangebied en op voldoende afstand (+/- 30 meter) van de bestaande bebouwing is gesitueerd. De meeste schaduwwerking zal optreden ten noorden van dit appartementencomplex, waar geen bebouwing gesitueerd is, maar een park met bomen. Enkele bewoners zullen enige belemmering van hun bestaande uitzicht ondervinden, er bestaat echter geen blijvend recht op vrij uitzicht.</p> <p>De overige woningen volgen qua oriëntatie duidelijk de bestaande structuur van het water en de openbare weg, en sluiten zo aan op de bestaande infrastructuur. Door de situering van de bouwblokken ontstaan er aan de buitenkanten twee diagonale zichtlijnen en tegelijkertijd aan de andere kant een binnenterrein waar ruimte zal zijn voor een grote waterpartij. Ook dit deel van het plangebied doet geen afbreuk aan de bestaande omgeving.</p> <p>Al met al vormt dit ontwerp een samenhangend geheel en een logische opvulling die het woongebied af lijkt te maken.</p>
1.2	Reclamant stelt dat in het Witte Weekblad heeft gestaan dat op aanraden van de buurt er een verdieping is afgehaald. Dit is niet waar volgens de reclamant. Het waren er zes en het zijn er nog steeds zes.	In de Staatscourant en het gemeenteblad worden de aankondigingen van een bestemmingsplan op aanvraag gepubliceerd. Voor de inhoud van het plan wordt verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl of een uitgeprinte versie van het plan die beschikbaar is bij de receptie van het gemeentehuis. Reclamant dient zich via deze weg te voorzien van inhoudelijke informatie. Artikelen in het Witte Weekblad leveren hier geen bijdrage aan.
1.3	Reclamant stelt dat er nergens in heel Oude Wetering een gebouw van zes verdiepingen hoog is. Het hoogste dat er staat is vier verdiepingen. Dit vindt de reclamant ook meer dan genoeg.	Zie beantwoording 1.1
1.4	De reclamant stelt dat het een rare vergelijking is dat de hoogte van de kerk wordt aangehouden. Als de hoogte wordt aangehouden zou ook de vorm van de kerk aangehouden moeten worden. Een vierkant gebouw heeft 4x meer volume dan een piramide.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze vergelijking nergens gemaakt. Voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan zie beantwoording 1.1

2. Reclamant 2		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>

2.1	De reclamant stelt te zijn verhuisd van de regio Amsterdam naar Kaag en Braassem, omdat de gemeente zo mooi en rustig is. Het 'stadse' dient niet nagestreefd te worden. De geplande hoogbouw doet afbreuk aan datgene wat deze gemeente zo aantrekkelijk maakt: het dorpse karakter.	Zie beantwoording 1.1
2.2	Reclamant stelt voor dat de gemeente eens moet gaan investeren in de burgemeestersbuurt (Oude Wetering). Het verpaupert aldus de reclamant.	De aanvraag voor de bestemmingswijziging, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan Woelige Baren, ziet op een afgebakend plangebied. Dit afgebakende gebied ligt buiten de burgemeestersbuurt. Bij de beoordeling van een bestemmingsplan op aanvraag wordt er gekeken naar allerlei verschillende facetten binnen het afgebakende plangebied. Aspecten buiten dit gebied worden buiten beschouwing gelaten, zoals de vermeende verpaupering in de burgemeestersbuurt.

3. Reclamant 3		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
3.1	Reclamant stelt dat het appartementengebouw veel te hoog is voor de locatie. In Oude Wetering is het maximaal aantal verdiepingen vier wat ook een mooie hoogte is voor een dorp.	Zie beantwoording 1.1.
3.2	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan Braassemerland (pagina 17, 25 en 36) staat dat de nieuwbouw vier lagen krijgt en met uitzondering vijf lagen. Ook staat er dat er gekeken wordt naar de omgeving (ernaast staat nu een appartementencomplex van twee verdiepingen).	Bestemmingsplan Braassemerland betreft een ander plangebied dan het ontwerpbestemmingsplan de Woelige Baren. Ruimtelijke keuzes die voor het transformatiegebied Braassemerland zijn gemaakt worden niet doorgetrokken naar inbreidingslocaties van bestaande kernen.
3.3	Reclamant stelt dat op de informatieavond in november 2016 gesproken is over een 'landmark'. Er is ooit over een landmark gesproken bij in Braassemerland, maar dan in de buurt van de Braassem, wat veel logischer zou zijn.	In het ontwerpbestemmingsplan Woelige Baren wordt nergens gesproken over een 'landmark'. De gemeente beoogt ook niet om op deze locatie een 'landmark' te realiseren.
3.4	Reclamant stelt dat de gehele gemeenteraad en vooral ook de burgers tegen zo'n landmark zouden zijn. Waarom zou het nu dan wel kunnen?	Zie beantwoording 3.3
3.5	Reclamant stelt dat een landmark wel bijzonder zou moeten zijn.	Zie beantwoording 3.3

	Bijvoorbeeld een architectonisch hoogstandje, en niet een standaard flat. Wat maakt deze flat tot een landmark?	
3.6	Reclamant stelt dat de informatieavond van november 2016 vreemd is verlopen. Er is verteld wat de projectontwikkelaar graag zou zien en er is verder nooit terugkoppeling geweest of verdere informatie is versterkt.	Na de informatieavond in november is er bij de gemeente een aanvraag binnengekomen om de bestemming te wijzigen. De juridische procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan is doorlopen. In de Staatscourant en het gemeenteblad is gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage ligt. Daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting om aan een ieder kenbaar te maken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.
3.7	Reclamant stelt dat op de informatieavond op elke vraag werd geantwoord dat de gemeente het al had goedgekeurd.	Na de informatieavond in november is er een aanvraag bij de gemeente binnengekomen om de bestemming te wijzigen. Daarbij wordt er getoetst of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wanneer een aanvraag hieraan voldoet kan de gemeente hiermee instemmen.
3.8	Reclamant stelt dat in het Witte Weekblad stond dat het appartementencomplex één verdieping lager is geworden, omdat er weerstand vanuit de buurt was, maar het is nog steeds zes verdiepingen, dit zijn dus onwaarheden, verstrekt door de projectontwikkelaar.	Zie beantwoording 1.2
3.9	Reclamant stelt dat het hele plan met de rijtjeshuizen en vrijstaande woningen een prima plan is, alleen de flat zou maximaal vier verdiepingen moeten zijn.	Zie beantwoording 1.1

4. Reclamant 4		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
4.1	Reclamant stelt dat het appartementengebouw in het plan te hoog wordt. In het Witte Weekblad heeft gestaan dat er een laag vanaf zou worden gehaald, maar in het bestemmingsplan staan nog steeds zes bouwlagen. Hoe zit dat ?	Zie beantwoording 1.1 en 1.2
4.2	Reclamant stelt dat het raar is dat de oude kerk als richtmaat voor de bouwhoogte wordt gebruikt. Als de hoogte van de kerk bepalend is, dan ook het oude volume. Vier lagen is realistisch, met draaiing van het gebouw met de lage kant naar de doorlopende weg.	Zie beantwoording 1.4.

4.3	Reclamant stelt dat bij de beoogde bouwhoogte de zonnepanelen in voor- en naseizoen minder zon hebben en er dus minder rendement is. De reclamant zou daarom planschade ondervinden.	Gelet op de baan van de zon en de ligging van de woning ten opzichte van het plangebied is het niet aannemelijk dat dit het geval is. Maar planschade kent een aparte procedure.
4.4	Reclamant stelt dat met het oog op de bebouwing ter plaatse van de Gerardusschool zij wel heel erg ingebouwd komen te zitten. Zij verliezen dan veel uitzicht en krijgen te maken met waardevermindering van hun huis.	Als reclamant waardevermindering van zijn woning denkt te ondervinden kan er een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente.
4.5	Reclamant stelt dat in het dorp Oude Wetering geen bebouwing van zes meter hoog past.	Zie beantwoording 1.1

5. Reclamant 5		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
5.1	Reclamant stelt dat gelet op de tekening je zou kunnen concluderen dat de muur die zich bevindt tussen Schoolbaan 74 en Schoolbaan 84 zal worden doorbroken voor een aansluitende weg of pad, wat zeer ongewenst is.	<p>Deze zienswijze ziet op een uitvoeringskwestie. Uitvoeringskwesties worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Slechts de bestemmingen en bouw mogelijkheden binnen het plangebied worden vastgesteld.</p> <p>De beoogde muur valt niet binnen het plangebied. Een deel van de muur staat op gemeentelijke grond. Het andere gedeelte van de muur staat op grond van een particulier. De ontwikkelaar heeft dus geen zeggenschap over het verwijderen van de muur. De ontwikkelaar heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt ook geen plannen te hebben om de beoogde muur door te breken om een doorgang naar het plangebied te maken.</p> <p>Desondanks zal paragraaf 4.8.1. in de plantoelichting worden aangepast. De passage die een mogelijk doorgang vanaf de Schoolbaan richting het plangebied beschrijft zal geschrapt worden om verdere onduidelijkheid te voorkomen.</p>
5.2	Reclamant stelt dat het ongewenst is dat er een doorgang komt ter hoogte van Schoolbaan 74 en 84. Dit is onwenselijk ten aanzien van de houten schutting die nu aan het einde van de weg staat en voorlangs Schoolbaan 68 t/m 74. De nu ingetekende groenstrook is een goede optie.	Zie beantwoording 5.1
5.3	Reclamant stelt dat de op de bovengenoemde plaats een doorgang wordt gecreëerd, vanwege de inbreuk	Zie beantwoording 5.1

	op de privacy, rust en veiligheid. De wens van de reclamant is om het huidige niveau qua privacy, rust en veiligheid te handhaven.	
5.4	Reclamant wil onder de aandacht brengen dat de kosten voor de muur en schutting indertijd door de kopers van het plan De Golven zijn opgebracht.	Zie beantwoording 5.1

6. Reclamant 6		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
6.1	Reclamant stelt dat als de muur die zich bevindt tussen Schoolbaan 74 en 84 gesloopt wordt, er een onveilige situatie voor voetganger en fietsers ontstaat bij het in en uitrijden van de parkeerplaats voor het huis. Zeker in het donker en bij regen gaat dit gevaar opleveren. Immers voor het aanrijden met een auto zal het rijwielpad worden overgestoken.	Zie beantwoording 5.1
6.2	Reclamant stelt dat er al twee ontsluitingen voor auto's en overig verkeer voor de nieuwe woonwijk komen. Waarom dan nog een derde alleen voor fietsers en voetgangers?	Zie beantwoording 5.1
6.3	Reclamant stelt dat de beoogde doorgang geen functie zal hebben, immers de weg naar de winkels zal een andere zijn en de bewoners van de Schoolbaan als ook van het verzorgingstehuis zullen deze doorgang niet gebruiken omdat zij geen belang hebben bij het betreden van de nieuwe woonwijk.	Zie beantwoording 5.1
6.4	Reclamant stelt dat zij een beetje op het verkeerde been zijn gezet door de tekening waar geen doorgang is getekend, enkel uit de tekst bij het ontwerpplan blijkt dit.	Zie beantwoording 5.1

7. Reclamant 7		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
7.1	Reclamant stelt dat de hoogte van het appartementengebouw te hoog is. In de omgeving is de bouwhoogte drie tot vier bouwlagen. Een bouwhoogte van 16 meter moet niet overschreden worden. We wonen tenslotte in een dorp.	Deze zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk.