

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
Ontwerpbestemmingsplan "Schoollocatie
Middelweg 62, Moordrecht"

ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPAN
"Schoollocatie Middelweg 62, Moordrecht"

GEMEENTE ZUIDPLAS

Zuidplas, mei 2017

1. **INLEIDING**

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Schoollocatie Middelweg 62, Moordrecht” vanaf donderdag 29 september tot en met woensdag 9 november 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Schoollocatie Middelweg 62, Moordrecht” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In paragraaf 1.1 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- nummer zienswijze van de reclamant
- datum van indiening en datum van ontvangst
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen)
- de reactie van gemeentewege
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn gedurende de termijn van ter inzage legging 5 zienswijzen binnengekomen. Van de overlegpartners hebben we reacties ontvangen waarin zij aangeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

Ontvankelijk

Alle ontvangen zienswijzen zijn gedurende de termijn van ter inzage legging (vanaf 29 september tot en met 9 november 2016) ontvangen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling Programmacommissie ruimtelijke plannen

De behandeling in de programmacommissie ruimtelijke plannen is aanleiding geweest om deze Nota van Beantwoording Zienswijzen op een aantal punten aan te passen. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- a. onder zienswijze 2 van R1 is aangegeven dat in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12 meter wordt opgenomen;
- b. nadere informatie is verstrekt over de wijze van indienen van een eventueel verzoek om planschade;

- c. aangegeven is dat zienswijze 4 bij R1 niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt;
- d. in de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 van R3 wordt aangegeven dat de bouwhoogte in het bestemmingsplan is aangepast;
- e. bij de reactie op zienswijze 2 van R3 wordt aangegeven dat het vloerpeil in het bestemmingsplan wordt vastgelegd om omwonenden de gewenste zekerheid te bieden over het vloerpeil van de nieuwbouw;
- f. aangegeven is dat zienswijze 2 bij R3 tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt

Communicatie

Vooruitlopend op de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de raad is op 15 oktober 2015 een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd over het voorgenomen initiatief. Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en zijn er gesprekken geweest met verschillende omwonenden over de inpassing van het bouwplan. Op 12 oktober 2016 is een inloopavond gehouden voor het ter inzage gelegde bestemmingsplan. De direct omwonenden zijn onlangs voor een informatiebijeenkomst uitgenodigd die op 8 mei 2017 plaats vond. Op deze bijeenkomst zijn het bestemmingsplanproces en de wijzigingen in het plan als gevolg van de behandeling van het bestemmingsplan in de programmacommissie besproken.

1.1 Overzicht indieners zienswijzen

NUMMER	BLZ.
R1, particulier	5
R2, particulier	7
R3, particulier	9
R4, particulier	18
R5, particulier	19

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 - particulier		I16.005676 (fax) en I16.005677 (brief)	26 oktober 2016	27 oktober 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	De voorgenomen herontwikkeling gaat ten koste van het woon- en leefklimaat van reclamanten. Zo ontstaat er een aanzienlijke inkijk van een deel van de beoogde woningen op het perceel en in de woning van reclamanten. Zij wensen dat er maatregelen worden getroffen ter voorkoming van inkijk. Daarbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van ondoorzichtig glas/schermen van matglas e.d. aan de voorzijde van de te realiseren woningen die met ramen/balkon uitzicht bieden op het perceel en de woning van reclamanten. Reclamanten zouden graag zien dat er waarborging van hun privacy "anti-inkijkmaatregelen" als voorwaardelijke verplichting in het definitieve bestemmingsplan worden opgenomen.		Het nu geldende bestemmingsplan "Moordrecht Oost" maakt de bouw en het gebruik van een maatschappelijke voorziening mogelijk. Hieronder wordt verstaan maatschappelijke dienstverlening, woonzorgcentrum en ondersteunende horeca met o.a. de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en speeltoestellen. Het nieuwe bestemmingsplan kent een veel specifiekere bestemming, namelijk: wonen. De woonfunctie is in de vorm van een woonzorgcentrum al toegestaan in het nu nog geldende bestemmingsplan voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan biedt derhalve voor de omgeving veel meer waarborgen voor handhaving van het huidige woon- en leefklimaat. Functies als: scholen, ziekenhuizen en kerken zijn niet meer mogelijk met het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien de afstand tussen de woning van reclamanten en de nieuwbouw meer dan 30 meter bedraagt zien wij geen noodzaak tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Een dergelijke afstand wordt alleszins redelijk geacht in een centrumdorpse omgeving. Wel zullen wij in overleg met de ontwikkelaar en zijn architect in de uitwerkingsfase onderzoeken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de privacy voor de omgeving zoveel mogelijk te borgen.	
2.	Reclamanten hebben problemen met de bouwhoogte. De voorgenomen bouwhoogte sluit naar hun mening niet aan bij de woningen in de omgeving. De woningen aan de Middelweg hebben een goothoogte van 3,2 m en een nokhoogte van 5,9 m, terwijl de beoogde bouwhoogte maar liefst circa 15 m bedraagt, derhalve aanzienlijk hoger dan de omliggende panden. Reclamanten pleiten voor een eenduidige bouwhoogte in de buurt en verzoeken het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.		Overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten is de toegestane bouwhoogte 3 lagen en een kap. De kap kan ruimte bieden aan verblijfsruimten. Deze hoogte is om een aantal redenen mogelijk. Aan dit deel van de Middelweg lopen de bouwhoogtes uiteen van 1 bouwlaag plus kap tot 2 bouwlagen plus kap. Aan de overzijde van de Ringvaart, aan de Kerklaan staat een voormalig pakhuis dat een grotere hoogte heeft, 3 bouwlagen met kap. Bovendien staat dat gebouw hoog op de Ringdijk, waardoor het nog wat hoger oogt. De locatie Middelweg 62 ligt laag, onder aan de dijk. Het verschil met de dijk bedraagt ongeveer een verdieping. Bovendien ligt het gebouw terug van de weg en de Ringvaart waardoor het minder dwingend aanwezig zal zijn. De hoogte van de nieuwbouw past daarom in zijn omgeving. Ook de welstandscommissie heeft het plan in vooroverleg al getoetst en vindt het plan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving passend. Daarbij wordt de hoogte in het nieuwe plan in tegenstelling tot het nu geldende plan wel gemaximaliseerd. Het huidige bestemmingsplan kent een maximale goothoogte van 7 meter, maar noemt geen maximale bouwhoogte. De bouwhoogte is daarmee in principe onbegrensd. Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de programmacommissie ruimtelijke plannen is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter, overeenkomstig het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Ter plaatse van de lift wordt de nieuwbouw 13 meter hoog en overige bebouwing is maximaal 12,5 meter hoog. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10% overeenkomstig artikel 9 van het bestemmingsplan.	

3.	De voorziene bouwhoogte heeft tot gevolg dat het uitzicht vanaf de Middelweg richting bouwplan aangetast wordt.	Het uitzicht wordt inderdaad anders. De nieuwbouw is iets smaller maar wel hoger. Het bouwvlak wordt in het nieuwe bestemmingsplan vanuit de woning van reclamanten gezien smaller. Zie onze argumentatie onder R1, punt 2.
4.	Reclamanten hebben bezwaren tegen de pal tegenover hun perceel en woning beoogde parkeerplaatsen. Zij vrezen overlast in de meest ruime zin van het woord, met name voor wat betreft stank, geluid, fijn stof en licht en zouden dan ook graag zien dat deze parkeerruimte elders wordt gerealiseerd. Mocht een andere locatie niet mogelijk zijn dan dienen maatregelen getroffen te worden om voornoemde hinder te voorkomen dan wel te verminderen, waarbij bijv. gedacht kan worden aan een groenblijvende, ondoorzichtige voorziening die de afscheiding vormt tussen de betreffende parkeerplaats en de openbare weg. Reclamanten verzoeken daartoe een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, zodat uitvoering van de in overleg met reclamanten te treffen maatregelen in de toekomst gegarandeerd zijn.	Dit is geen wijziging ten opzichte van de nu ter plaatse geldende planologische situatie. Het nu geldende bestemmingsplan staat binnen de bestemming Maatschappelijk ook de aanleg van parkeerplaatsen toe. Gezocht is naar een zo optimaal mogelijke situering van het bouwvolume ten opzichte van de omgeving. De nieuwbouw wordt aan drie zijden omringd met bebouwing. De afstand tussen de nieuwbouw en de bebouwing aan de Middelweg is het grootst en groter dan de afstand tot de nieuwbouw en de woonboten en de woning Oost Ringdijk 23. Over de gevolgen van de nieuwbouw zijn al twee gesprekken gevoerd met reclamanten. Aangegeven is dat wij de locatie met een groene haag zullen afschermen om de eventuele hinder van parkerende auto's met hun verlichting te beperken. Hiervoor zullen wij een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opnemen. Ook is aangeboden om een groen blijvende struik in de tuin van reclamanten te planten om eventuele overlast van koplampen van auto's die de locatie in het donker verlaten te beperken. Van dit aanbod hebben reclamanten afgezien. De ten behoeve van dit plan uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er geen milieukundige beperkingen zijn voor de nieuwbouw met de bijbehorende parkeervoorzieningen.
5.	De beoogde ontsluiting van de tegenover de woning van reclamanten gesitueerde ontsluiting levert naar verwachting eveneens de nodige overlast, met name lichthinder op. Reclamanten zouden dan ook graag zien dat de uitrit wordt opgeschoven richting het park dan wel een andere locatie die verkeersveilig is en waarbij zijn geen hinder ondervinden. Mocht dit onverhoopt niet mogelijk zijn dan verzoeken reclamanten op het grondgebied van de voormalige schoollocatie maatregelen ter voorkoming van lichthinder te treffen, bijv. het aanbrengen van een ondoorzichtige groenvoorziening, en deze maatregelen als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen, zodat uitvoering van de in overleg met reclamanten te treffen maatregelen in de toekomst gegarandeerd zijn.	De uitrit ligt al maximaal in de richting van park Moerhout en ligt daarmee ook meer tegenover Middelweg 77 dan de woning van reclamanten gelegen aan de Middelweg 79. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt heeft een ontsluiting van de locatie Middelweg 62 op de Middelweg de voorkeur boven een ontsluiting van de locatie op de Oost Ringdijk. Komend vanuit de Oost Ringdijk is het zicht richting de Kerklaan beperkt vanwege de boogbrug. Daarnaast staan op de Middelweg voor de Oost Ringdijk vaak auto's opgesteld die de eenrichtingsbrug willen overrijden, maar moeten wachten op tegemoet komend verkeer. De situering van de inrit pal naast het park heeft tegelijkertijd als voordeel dat hier het hoogteverschil tussen de openbare weg en de locatie het geringst is, zodat de auto's eenvoudiger, zonder eventuele hellingproef, de locatie kunnen verlaten. Met betrekking tot de te nemen maatregelen verwijzen wij naar de beantwoording onder R1, punt 4.
6.	De nieuwe planologische ontwikkeling leidt volgens reclamanten naar verwachting tot vermindering van de waarde van hun onroerende zaken. Zij behouden zich dan ook alle rechten voor om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan eventueel een verzoek tot planschade in te dienen.	Dit recht kunnen en zullen wij u niet onthouden. Informatie over de wijze van aanvragen van een verzoek om planschade is te vinden op de gemeentelijke website. Omwonenden hebben bovendien per brief van 24 maart 2017 aanvullende informatie ontvangen over het indienen van een verzoek om planschade. Voor deze ontwikkeling is al wel een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en hieruit blijkt dat er geen planologisch nadeel is. Dit betekent dat overeenkomstig dit advies de kans op planschade als gevolg van de beoogde planologische wijziging nihil wordt geacht.
7.	Voorts vragen reclamanten zich af of er behoefte is aan de te realiseren nieuwbouw en of het plan levensvatbaar en financieel haalbaar is.	Het plan is ontstaan uit de behoefte van een aantal ouders die willen voorzien in goede huisvesting voor hun kinderen met een beperking. Dus de huurders van de zorgwoningen zijn nu al bekend en willen liever nog vandaag dan morgen het plan gerealiseerd zien worden. Ook de 15 appartementen voorzien in de vraag naar een gelijkvloerse woning dicht bij de voorzieningen die Moordrecht te bieden heeft. Deze woningen maken bovendien onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen (§3.3.1) en zijn daarmee regionaal afgestemd en goedgekeurd door de provincie. Bij brief van 24 april 2014 heeft de provincie laten weten de regionale notitie "actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma" en de bijlagen als kader aanvaardt voor de verantwoording van de woningbouwopgaven in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de

	Verordening Ruimte 2012. In November 2015 heeft de provincie dit nogmaals bestendigd door ook de actualisering van het bouwprogramma te aanvaarden. Zowel de gemeentelijke woonvisie (§3.4.2) als in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (§3.2.1) geven aan dat binnenstedelijk bouwen een belangrijk uitgangspunt is. De gemeente heeft met de ontwikkelaar op 30 juni 2016 een ontwikkelovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van dit project. Ook is voor dit project een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld.
CONCLUSIE	
1.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 - particulier	I16.005691	26 oktober 2016	27 oktober 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Onder punt 2.2.1 wordt een beschrijving gegeven van de voorziene ontwikkeling. In dit punt wordt echter in het geheel niet gesproken over de woonarken die gelegen zijn tussen de bouwlocatie en het hoge gebouw aan de overzijde van de Ringvaart. Ook wordt dus niet gesproken over het effect de bouwlocatie zal hebben voor de bewoners van de woonarken.	Onder punt 2.2.1 wordt het stedenbouwkundige beeld van de nieuwe situatie beschreven. In het stedenbouwkundige beeld van de omgeving van de nieuwbouw is de bebouwing aan de overzijde van de Ringvaart een bepalend element, vanwege zijn volume met 3 bouwlagen met een kap en een situering boven op de dijk. De nieuwbouw wordt aan dit gebouw gespiegeld en wordt daarom qua volume als een passende invulling gezien. De woonboten, de overzijde van de Middelweg en de grondgebonden woningen aan de Oost Ringdijk zijn zeker relevant, maar in stedenbouwkundig opzicht vormen zij niet de aanleiding voor het bouwvolume dat wordt voorgesteld op de locatie Middelweg 62 en worden daarom niet genoemd. Ook de welstandscommissie heeft het plan inmiddels in vooroverleg beoordeeld en is van mening dat het plan op zich zelf en in relatie tot zijn omgeving een passende invulling is voor deze locatie.	
2.	Vanuit de woonkamer en tuin van reclamanten bestaat vrij uitzicht op een schoolplein en 2 bomen en de lucht. Straks zullen zij aankijken tegen 3 bouwlagen met een kap. Uit de situatieschets blijkt dat er vanaf de eerste bouwlaag, aan de zijde van de Oost Ringdijk grote raampartijen danwel raampartijen met een balkon voorzien zijn. Het vrije uitzicht wordt ontnomen door inkijk in de woonkamers van de appartementen dan wel zicht op de balkons vice versa. Reclamanten verzoeken om de raampartijen en/of de balkons langs de Oost Ringdijk aan te passen zodat er toch een soort privacy ontstaat voor zowel reclamanten als voor de toekomstige bewoners. Een mogelijkheid is om balustrades op de balkons te maken in plaats van een traliewerk zoals dat wordt aangegeven op de schetsimpressie. Nog beter zou zijn om de indeling van de woningen	Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van een maatschappelijke voorziening mogelijk. Hieronder wordt verstaan maatschappelijke dienstverlening, woonzorgcentrum en ondersteunende horeca met o.a. de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en speeltoestellen. Het nieuwe bestemmingsplan kent een veel specifiekere bestemming, namelijk: wonen. De woonfunctie was in de vorm van een woonzorgcentrum al toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt derhalve voor de omgeving veel meer waarborgen voor handhaving van het huidige woon- en leefklimaat. Functies als: scholen, ziekenhuizen en kerken zijn niet meer mogelijk met het nieuwe bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan gaan wij in overleg met de ontwikkelaar en zijn architect bekijken op welke wijze we de privacy van de omwonenden, binnen de beschikbare mogelijkheden, kunnen borgen. Het	

	zo in te delen dat het slaapgedeelte op de Oost Ringdijk uitkijkt. Dat zou de inijk in de woonark van reclamanten verminderen.	materiaalgebruik voor de balkons zullen we hierbij zeker betrekken. Daarnaast dient gemeld te worden dat het beleid van de provincie en het rijk er op ziet dat eventuele benodigde nieuwbouw bij voorkeur gerealiseerd wordt op een inbreidingslocatie zoals de voorliggende. Dit in combinatie met het feit dat er geen wettelijk recht bestaan op vrij uitzicht onderstreept dat voorliggende locatie bij uitstek de locatie is waar een dergelijke ontwikkeling gewenst is. Daarnaast is het een feit dat we in Nederland een hoge bebouwings- en bevolkingsdichtheid hebben per m² hetgeen er toe bijdraagt dat we relatief dicht bij elkaar wonen.
3.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gesproken over de 2 bomen, die nu nog op het schoolplein staan. In de schetsimpressie zijn de bomen weggehaald. In de plaats daarvan komen parkeerplaatsen. Reclamanten verzoeken om de gekapte bomen te vervangen voor bijv. lei-lindes, die dan geplaatst worden langs de Oost Ringdijk over de lengte van de locatie. Hierdoor ontstaat er voor reclamanten en voor de toekomstige bewoners een soort van privacy en wordt voorzien in het terug plaatsen van de weggehaalde groenvoorziening.	Uw voorstel is begrijpelijk, maar de uitvoering is lastig. Dit komt omdat in een dijklichaam geen diep wortelende bomen of struiken mogen worden aangeplant. In overleg met de toekomstige gebruikers kan worden bekeken of onder aan de dijk in de tuin een aantal bomen, zoals bijvoorbeeld een leilinde kan worden aangeplant. Vanwege de situering van de bomen onder aan de dijk en niet bovenop de dijk zal het effect, het borgen van uw privacy, geringer zijn.
4.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivering gegeven van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt tevens de opmerking gemaakt dat er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn. Voldoende parkeerplaatsen wordt door reclamanten bestreden. Om de parkeerplaatsen te maken op genoemde locatie, wordt langs de Oost Ringdijk een damwand gemaakt. Hierdoor wordt er 'ruimte' gemaakt op de locatie voor de parkeerplaatsen, die haaks op de Oost Ringdijk moeten komen. Voor die parkeerplaatsen (en die damwand) wordt een strook gebruikt, wat parkeerplaatsen zijn langs de Oost Ringdijk. Voor het maken van de parkeerplaatsen op de locatie worden parkeerplaatsen 'gebruikt' vanuit de omgeving. Daarnaast is reclamanten bekend dat er aan de overzijde van de locatie, begin van de West Ringdijk, diverse parkeerplaatsen gelegen zijn, totaal 21. Van deze parkeerplaatsen worden er 12 gepacht door de Vakgarage 't Centrum. Dit zijn dus ook geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Van de overgebleven parkeerplaatsen wordt gebruikt gemaakt door de bezoekers van de snackbar. Bestreden wordt dus dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de directe omgeving.	Reclamant bestrijdt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het openbaar gebied zodat, dit argument niet gebruikt mag worden om af te wijken van de maximale parkeernorm. Het CROW heeft op basis van ervaringscijfers een bandbreedte vastgesteld ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor de verschillende functies. De gemeente Zuidplas hanteert als beleid de maximale parkeernorm, dus de bovenkant van de bandbreedte. Het argument hiervoor is dat Zuidplas een hoge autodichtheid kent en dit vertaalt zich in een hoge parkeerdruk. Een herontwikkeling binnen een bestaande dorpskern leidt bijna altijd tot verhoging van de parkeerdruk. Om een herontwikkeling toch mogelijk te maken wordt daarom afgestapt van algemeen beleid en gezocht naar maatwerk oplossingen. Deze handelswijze is ook hier toegepast. De nieuwe functie telt 19 woningen voor jongeren met een beperking. De CROW-normen die het beste aansluiten bij deze doelgroep zijn de normen voor kamerverhuur en de normen voor een verpleeg- en of verzorgingstehuis. In deze huisvestingsvormen kunnen mensen wonen die auto rijden. De doelgroep van de 19 zorgwoningen rijdt geen auto en om die reden is een afwijking van de maximale parkeernorm aanvaardbaar. De middeldure koopappartementen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen, vanwege de gelijkvloerse woning dicht bij de voorzieningen die Moordrecht te bieden heeft. Daarom is een afwijking van de maximale parkeernorm voor dit type aanvaardbaar. Dit betekent dat de verwachting is dat er voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe functie worden gerealiseerd. Mocht toch blijken dat er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein dan is er in de omgeving nog extra parkeerruimte beschikbaar. Dit wijst een parkeertelling van september 2014 uit. Dit is geen landelijke norm maar een feitelijke telling van beschikbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied in de omgeving van de locatie Middelweg 62 in Moordrecht. De parkeerplaatsen die op de locatie Middelweg 62 worden gerealiseerd gaan niet ten koste van bestaande parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen op de Oost Ringdijk blijven gehandhaafd en aanvullend op de bestaande parkeerplaatsen worden hier nog een aantal extra parkeerplaatsen toegevoegd. Bij ons is bekend dat de garage 12 parkeerplaatsen op de West Ringdijk pacht van het Hoogheemraadschap. Dit betekent echter niet dat er geen openbare parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar zijn. Naast de resterende openbare parkeerplaatsen aan de West Ringdijk zijn er ook nog openbare parkeerplaatsen aan de Kerklaan. Uit de genoemde parkeertelling bleek dat deze openbare parkeerplaatsen niet volledig worden benut.

5.	Reclamanten willen graag weten waar de damwand precies geplaatst gaat worden en wat de afmeting wordt van de groenstrook langs de Oost Ringdijk na plaatsing van de damwand.	De afmeting van de groenstrook langs de Oost Ringdijk varieert, afhankelijk van de plek waar gemeten wordt, tussen de 3 en 6 meter. In deze strook worden naast de bestaande ook enkele nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals aangegeven onder punt 4.
6.	Reclamanten hebben aan de voorzijde van de woonark vrij uitzicht. Door de bouw van het beoogde complex wordt het uitzicht ernstig beperkt. Aan de achterzijde van de woonark wordt het uitzicht al beperkt door een ander hoog pand, Kerklaan 2. Gelet op deze 2 panden wordt het woongenot van reclamanten ernstig beperkt en zal er een waardevermindering zijn van diens woonark.	Een ieder heeft het recht om planschade te claimen. Dit recht kan en zal u niet worden onthouden. Informatie over de wijze van aanvragen van een verzoek om planschade is te vinden op de gemeentelijke website. Omwonenden hebben bovendien per brief van 24 maart 2017 aanvullende informatie ontvangen over het aanvragen van een verzoek om planschade. Van belang is te melden dat voor deze ontwikkeling al wel een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd en hieruit blijkt dat er geen planologisch nadeel is. Dit betekent dat overeenkomstig dit advies de kans op planschade als gevolg van de beoogde planologische wijziging nihil wordt geacht.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – particulier		I13.008405	25 september 2013	26 september 2013
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
1.	Op de locatie Middelweg 62 bevindt zich nu de voormalige basisschool “De Rank”. Dit gebouw is ongeveer 4 m hoog en daarop een circa 35 graden hellende kap zonder ramen of andere openingen. Voorzien is een kolossaal 12 meter hoog gebouw. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan ‘drie hoog plus een kap. Echter het aanzicht op de schetsimpressie toont heel duidelijk een gevel van 4 woonlagen. Door de vele ramen, Franse balkons en de nagenoeg verticale dakhelling kan deze vierde verdieping volgens reclamanten door niemand meer ‘een kap’ genoemd worden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is de goot maximaal 9 m hoog, maar volgens de schets bestaat de vierde woonlaag uit verticale ramen en een verticaal dak. Hiermee ligt de vierde verdieping dus aanzienlijk boven de in de regels gestelde goothoogte. Bovendien loopt de verticale afvoer van de goot over 4 woonlagen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een gebouw met een maximale goothoogte van 9 m en een bouwhoogte van 12 m. De kap, die redelijkerwijs zijn laagste punt zou moeten vinden ter hoogte van de goot voldoet eveneens niet aan de begripsbepaling zoals de regels van voornoemd ontwerp stelt. In artikel 1.23 is de definitie van kap opgenomen. Duidelijk is te zien dat er geen sprake is van een gebogen vorm. Ook aan de dakhelling kan niet worden voldaan. Tot slot is de kap ook te stijl om een	Het gebouw bestaat aan de zijde van de Middelweg uit 3 bouwlagen en een kap waarbij ook de 4 ^e bouwlaag uit een woonlaag bestaat. Gekozen is voor deze kapconstructie aangezien deze meer woonruimte oplevert, zonder dat de omgeving daar erg door wordt benadeeld. Het nadeel als gevolg van inkijk vanuit de 4 ^e woonlaag blijft hetzelfde als het gebouw wordt uitgevoerd met een schuine kap met dakkapellen. Ook de hoogte van het gebouw wijzigt niet als de kap schuin wordt uitgevoerd. Met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden kan worden opgemerkt dat zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is de bebouwingsmogelijkheden conform het nu nog ter plaatse geldende bestemmingsplan groter zijn. Het bouwvlak is in het geldende bestemmingsplan groter en de bouwhoogte is niet gemaximaliseerd. Zie de beantwoording bij R1, punt 2. Uw constatering dat het bouwplan een afwijkende bouwhoogte (14,10 m.) heeft ten opzichte van de verbeelding in het bestemmingsplan (12 m.), is correct. Dit geldt ook ten aanzien van de door u vastgestelde verschillen met betrekking tot de goothoogte en de dakhelling. Het bouwplan was op dit punt niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de programmacommissie ruimtelijke plannen is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter, conform het ter inzage gelegen bestemmingsplan. Ter plaatse van de lift wordt de nieuwbouw 13 meter hoog en overige bebouwing is maximaal 12,5 meter hoog. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 10%,		

	zogenaamde mansarde kap te noemen voor zover deze al zou zijn toegestaan. Door een verticaal gevelvlak te bekleden met een dakbedekking, wordt het nog geen kap. In werkelijkheid is hier sprake van een plat dak. De goothoogte moet worden gemeten op de snijlijn van de verticale gevel en de hellende kap; de schetsimpressie en de ontwerptekeningen geven aan dat deze snijlijn zelfs boven de maximale bebouwingshoogte van 12 m ligt. Als reclamanten de tekening bekijken berekenen zij een bebouwingshoogte van 14,10 m. De vraag is dus of dit plan binnen de maximale hoogte van 12 m blijft. Ontheffing op basis van de “Algemene Afwijkingsregels” zijn hierbij niet van toepassing omdat er geen sprake is van meetverschillen die de ontheffing noodzakelijk maken.	overeenkomstig artikel 9 van het bestemmingsplan. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hiervan gebruik te maken.
2.	De burger is niet duidelijk geïnformeerd omtrent de diepteligging van het kolossale gebouw. Hetgeen in de toelichting staat verwoord omtrent de hoogte van het gebouw is niet naar behoren terug te vinden in de regels en dan met name in de begripsbepaling “peil”. Interpretatie van dit begrip wekt bij reclamant de indruk dat het gebied van het hoofdgebouw wordt opgehoogd tot de wegkruin van de dijk hetgeen leidt tot een ophoging van het perceel van 1,8 m. Volgens de Algemene Hoogtekaart van Nederland (hierna AHN) heeft de Middelweg een verval van ruim 1,5 m langs het perceel van de locatie omdat deze weg schuin omhoog tegen de dijk op loopt. Het maaiveld van de huidige school ligt gemiddeld een halve meter lager dan het laagste punt van de Middelweg volgens de AHN, terwijl het huidige schoolplein nog een ruim een halve meter lager ligt, aldus reclamant. Mocht men met “voorliggende weg” toch de Middelweg bedoelen, dan ziet reclamant graag een meer verhelderende formulering en definitie van het bedoelde peil. Nu is voor reclamant in ieder geval niet duidelijk waar het peil van het nieuwe gebouw ligt en of hetgeen in de toelichting wordt aangegeven omtrent de hoogte, haalbaar is. Dit is naar de mening van reclamant in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening.	In de regels zal worden opgenomen dat het vloerpeil van de nieuwbouw niet hoger dan -4,10 NAP mag worden aangelegd. Dit is vergelijkbaar aan het vloerpeil van het huidige schoolgebouw.
3.	In deze bestemmingsplanprocedure is er voor gekozen om geen inspraak te verlenen. Als argument hiervoor is aangegeven dat omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de inloopavond van 15 oktober 2015 de gelegenheid hebben gehad om te reageren op de Nota van uitgangspunten en dat deze Nota door de gemeenteraad, met meeweging van de ingekomen reacties, op 24 november 2015 is goedgekeurd. Door diverse politieke partijen zijn vragen gesteld betrekking hebbende op de reacties vanuit de omgeving op voorliggend plan. In de reactie hierop is aangegeven dat er geen onvoorziene reacties zijn binnen gekomen. Anders dan bij een formele zienswijzenprocedure is er voor gekozen te volstaan met een samenvatting, omdat deze werkwijze passend gevonden wordt bij deze Nota van Uitgangspunten en juist om ook de mening van de omwonenden zelf te horen waren ook raadsleden uitgenodigd de inloopavond bij te wonen. Er wordt wel bekend gemaakt dat er van de in totaal 12 ingevulde reactieformulieren tijdens de inloopavond maar liefst 9 betrekking hebben op de locatie Middelweg	De Nota van Uitgangspunten is met omwonenden besproken tijdens de inloopavond op 15 oktober 2015. Mochten omwonenden of andere belangstellenden tijdens deze avond niet in de gelegenheid zijn om hun vraag te stellen aan een medewerker dan konden de bewoners via een reactieformulier toch hun opmerking kwijt. Na deze inloopavond zijn er aanvullend nog verschillende gesprekken geweest tussen de gemeente en omwonenden. Het is voor de gemeente van groot belang om helder en transparant met haar burgers te communiceren. Daarbij worden allen belangen meegewogen. In de gesprekken die hebben plaatsgevonden is dan ook duidelijk aangegeven wat wij kunnen en ook niet kunnen betekenen voor deze omwonenden. Dit betekent dat wij ons goed hebben laten informeren over hetgeen onder de omwonenden leeft. Maar uiteindelijk is het aan de raad om de belangen van omwonenden te wegen ten opzichte van het belang van het te realiseren project. Geen enkele inwoner ziet graag een appartementengebouw in zijn of haar directe woonomgeving gebouwd worden, maar tegelijkertijd bestaat er wel de behoefte om aan gelijkvloerse woningen in de vorm van appartementen te voldoen. Deze vraag blijkt uit door de gemeente uitgevoerde woningbehoefte onderzoeken. De gemeente vergrijst en ook voor deze burgers dient woningbouw gerealiseerd te worden.

	hetgeen voor deze locatie een score van 100% betekent wordt niet vermeld, aldus reclamant. De ontvangen reactieformulieren zijn niet toegevoegd aan de raadsstukken vanwege de bescherming van de PRIVACY van de indieners. Echter juist deze PRIVACY, die onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat door de massaliteit van het beoogde bouwwerk, is weggelaten in de samenvatting van de reacties. Dit alles getuigt volgens reclamant niet van veel inlevingsvermogen, correcte behandeling van de burger en zorgvuldig onderzoek naar feiten en belangen.	
4.	Tijdens de inloopavonden is de verwachting geschept dat de omwonenden nog invloed konden uitoefenen op het planvormingsproces; dit lijkt echter op een illusie. Het lijkt er nu op dat deze inloopavonden tot doel hebben gehad om geen inspraak te hoeven houden. Verder is het getoonde schetsplan iets anders dan een bestemmingsplan en wordt er met de reacties anders omgegaan. Reclamant is van mening dat de raad essentiële informatie wordt onthouden en er worden ook geen serieuze antwoorden op ingekomen reacties geformuleerd. Reclamant voelt zich dan ook niet serieus genomen. Zeker gezien het feit dat met in ingekomen reacties niets is gedaan. Daarnaast bevestigt het twee dagen na de inloopavond geplaatste reclamebord, waarop een impressie staat van hetgeen getoond is tijdens de inloopavond van weinig inlevingsvermogen. Reclamant stelt derhalve dat zijn rechten en belangen van bestaande inwoners inferieur aan de van nieuwe inwoners. Reclamant vindt dit onredelijk en onbillijk. Daarentegen heeft reclamant keer op keer het ondergeschikte belang erkend: een woonzorgcentrum voor jongeren met een beperkt vindt ook reclamant een heel nobel streven. Nu dit argument echter steeds wordt gebruikt voor verdere excessieve, commerciële planvorming te legitimeren, deze te presenteren als onlosmakelijk met elkaar verbonden, worden tegenstanders makkelijk neergezet als harteloos waardoor het lijkt alsof reclamant tegenstander is van een goed doel hetgeen onjuist is. Reclamant maakt slechts bezwaar tegen het gevoerde beleid en de hinder en overlast die zal worden ondervonden van het project als dit volgens de huidige plannen gerealiseerd wordt. Er moet toch een optie zijn te vinden waar iedereen baat bij heeft.	Belangen van omwonenden zijn niet inferieur ten opzichte van de belangen van nieuwe inwoners, maar het individuele belang van de omwonenden wordt afgewogen tegen het algemene belang van het bouwen van woningen die zeer geschikt zijn voor ouderen in de dorpskern van Moordrecht en de wens om huisvesting te bieden aan het Ouderinitiatief ten behoeve van jongeren met een beperking. Een afweging die overigens gedegen en zorgvuldig heeft plaatsgevonden. De inloopavond voor een Nota van Uitgangspunten heeft een andere status dan een inloopavond voor een ontwerpbestemmingsplan. Dat is ook de reden dat wij het reactieformulier tijdens de inloopavond niet beschouwen als een formele zienswijze. Dit wordt ook op het formulier aangegeven en is dus door omwonenden correct geïnterpreteerd. De procedure voor het ontwerpbestemming heeft een formele status en is in de wet geregeld. De procedure tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is niet verankerd in de wet.
5.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is recent geactualiseerd. In dit bestemmingsplan is nergens de indruk gewekt dat het projectperceel van een maatschappelijke bestemming in een woonbestemming zou worden veranderd. Nu wil men zo kort na vaststelling van genoemd bestemmingsplan op deze locatie 34 appartementen realiseren met een hoogte van 12 m. Nu zo gemakkelijk een recent bestemmingsplan wordt opengebroken is er voor burgers geen enkele sprake van rechtszekerheid.	De rechtszekerheid van reclamant is niet in het geding. Een bestemmingsplan heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Als eerder dan die 10 jaar een plan wordt ontwikkeld dat niet in het geldende bestemmingsplan past dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden en wordt de gehele procedure opnieuw doorlopen met alle bijbehorende beroepsmogelijkheden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Bovendien zou passend binnen de kaders van het bestemmingsplan Moordrecht Oost uit 2013 een ontwikkeling kunnen worden gerealiseerd, zoals een woonzorgcentrum en was er geen maximale bouwhoogte vastgesteld. Daarnaast was ten tijde van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Moordrecht Oost reeds bekend dat op deze locatie andere bebouwing zou worden gerealiseerd. Echter omdat de plannen toen nog onvoldoende helder waren zijn deze niet meegenomen in die procedure maar is er voor gekozen om hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen.

6. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant betekent dit dat alle functies goed moeten worden afgewogen ten opzichte van elkaar. Reclamant is van mening dat in dit geval niet zorgvuldig te werk is gegaan en een aantal onderdelen, opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Toelichting: - Paragraaf 2.1 Deze paragraaf vermeldt het volgende: de locatie ligt langs het lint van de Middelweg en de Kerklaan en laat een overgang zien van een landelijk dorpse omgeving naar een centrumdorp gebied. Het landelijke karakter van het lint toont zich in ruime, groene kavels met vrijstaande woningen met een kap. Richting het dorpscentrum verandert dit beeld in minder groen en meer steen. De locatie ligt in de overgang van de verdichting. Reclamant is het niet eens met deze omschrijving. Het perceel grenst naar mening van de reclamant aan het Moerhoutpark en ligt zeker niet op de overgang van de verdichting. De verdichting begint pas daar waar de Middelweg overgaat in de Kerklaan, aan de andere zijde van de Ringvaart. Dit is zo duidelijk waarneembaar dat het argument van verstedelijking op deze locatie geen stand kan houden. De bouw van een 12 m hoog appartementencomplex op deze groene locatie zal een significante aantasting zijn van de zichtlijnen, woonmilieu en het karakteristieke dorpse karakter. Het beoogde gebouw detoneert in zijn omgeving en is niet als passend te ervaren naar de mening van reclamant. Er zijn in het ontwerp geen regelingen geformuleerd voor bestaande inwoners/omwonenden noch wordt rekening gehouden met de architectonische randvoorwaarden van het dorp in z'n geheel. Dit is naar de mening van reclamant onbillijk en onjuist. - Paragraaf 2.2 Deze paragraaf vermeldt het volgende: aan de overzijde van de Ringvaart staat een gebouw dat een grotere hoogte kent, 3 bouwlagen plus kap en welke op een dijk staat waardoor het gebouw nog hoger oogt. De appartementen van de Middelweg komen laag onder aan de dijk te staan waardoor de hoogte past in de omgeving. Het beoogde bouwvolume ligt terug van de weg en de Ringvaart waardoor het minder dwingend aanwezig zal zijn. Reclamant geeft aan dat de bebouwing aan de Middelweg en Oost Ringdijk nagenoeg één hoog plus kap is. Het gebouw met een grotere hoogte staat in het stedelijk gebied aan de Kerklaan, over de brug aan de andere kant van het water. Tussen dit pand en het beoogde appartementencomplex wordt ook gewoond in laagbouw. Het appartementencomplex wordt kolossaal en behoort thuis op een bedrijventerrein. De hoogte is onaanvaardbaar. Als dit pand toonaangevend voor de rest van de Middelweg, Oost Ringdijk, Kerklaan en de wijde omtrek is, mag de andere bebouwing ook hoger worden. Dit lijkt reclamant een planologische verslechtering, die met het oog op het dorpse karakter niet wenselijk is. Het kan niet zo zijn dat een intentieovereenkomst de raad verplicht om het	Naar de mening van de gemeente is er sprake van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen nader geconcretiseerd is in de toelichting van het bestemmingsplan. Het klopt dat de locatie aan een park ligt, maar de omliggende kavels zijn al kleiner van omvang en minder ruim van opzet dan meer naar de rand van het dorp. In deze al wat meer versteende omgeving met een centrum dorps karakter past daarom het voorgestelde gebouw. De hoogte van de ontwikkeling op de locatie Middelweg 62 is bovendien veel lager dan de beeldbepalende gebouwen zoals de dorpskerk en de KVT-toren, die reclamanten noemen. Deze beeldbepalende objecten blijven met hun hoogte van meer dan 30 meter ver boven de herontwikkeling op de locatie Middelweg 62 uitsteken. Het klopt dat de raad niet gebonden is aan een overeenkomst, indien zij de beoogde ontwikkeling in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft echter al wel de Nota van Uitgangspunten, inclusief haar ruimtelijke kaders, vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is binnen deze kaders uitgewerkt. Daarnaast is een afweging gemaakt omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van voorliggend plan in combinatie met enerzijds de huidige planologische mogelijkheden voor deze locatie in combinatie met de planologische mogelijkheden voor de directe omgeving. Daaruit kan geconcludeerd worden dat vanuit verschillende invalshoeken voorliggend plan passend is op deze locatie waarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de vergelijking tot het bestemmingsplan Esse Zoom Laag kan worden aangegeven dat met name de ligging van de locatie, aan de rand van het dorp, heeft bepaald dat op deze locatie alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De ligging van de locatie Middelweg 62, nabij de dorpskern met haar voorzieningen, maakt de locatie bij uitstek geschikt voor appartementen.
---	---

	bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen zonder rekening te houden met de naar voren gebrachte opmerkingen. Het beoogde massale complex tast de woonkwaliteit van de gehele omgeving aan. De bezoekers van het aangrenzende Moerhoutpark zullen dit gebouw als stedelijk ervaren en zal hun gevoel voor het dorps wonen vernietigen. In het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" worden uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Waarom daar wel? Duidelijk kan er daar wel rekening worden gehouden met de wensen van de omwonenden en een goede ruimtelijke ordening.	
7.	In artikel 5.3.3 is het volgende opgenomen: Parkeren. Voldaan dient te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. In de toelichting staat eerst aangegeven dat de gemeente de bovenkant van de CROW-norm hanteert maar naar mate men verder leest wordt dit steeds verder afgezwakt. Voor de zorgwoningen dient een parkeernorm gehanteerd te worden die er in resulteert dat er voor dit type woning in totaal 13,3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Voor de middeldure koopappartementen zou men uitgaande van de gemeentelijke norm 33 parkeerplaatsen moeten realiseren. Dit betekent dat er in totaal 47 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de voorziene ontwikkeling. Deze 47 parkeerplaatsen zijn door reclamant berekend aan de hand van de CROIW-norm/gemeentelijke parkeernota. Echter in het ontwerpbestemmingsplan wordt een andere parkeernorm toegepast die er toe leidt dat er 10 parkeerplaatsen minder gerealiseerd behoeven te worden. Reclamant bevreemd het dat omdat de bewoners van de zorgappartementen geen auto rijden vanwege hun beperkingen, de norm voor de koopappartementen naar beneden gaat. Volgens de berekening en motivering in de toelichting zijn er voor deze ontwikkeling slechts 37 parkeerplaatsen nodig voor de realisatie van 34 appartementen/zorgwoningen. Dat er voor de zorgwoningen een lagere parkeernorm wordt toegepast is begrijpelijk. Echter waar parkeren de bezoekers, ouders, begeleiders, huishoudelijk medewerkers en specialisten die deze jongeren bezoeken? Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn slechts 33 parkeerplaatsen te vinden. Waar zijn die andere 4 gebleven? Tot slot staat er in de toelichting aangegeven dat er een parkeertelling is uitgevoerd in de directe omgeving. Daaruit is naar voren gekomen dat er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor handen zijn waar gebruik van gemaakt kan worden ten behoeve van deze ontwikkeling. Reclamant vraagt zich af wanneer (tijdstip) deze telling is uitgevoerd, de expliciete omgeving waarin is gezocht naar vrije parkeerplaatsen evenals welke acceptabele loopafstand is gehanteerd voor parkeren bij de hoofdfuncties "Wonen" en "Zorg". Reclamant wil dan ook graag inzage in dit rapport dit mede omdat hij het gevoel heeft dat er parkeerplaatsen zijn meegeteld die inmiddels zijn vervallen of die aan een andere functie (bouwplan) zijn toegerekend. Het parkeerverhaal is naar de mening van reclamant uiterst onzorgvuldig, summier en	Zie voor de beantwoording R2, punt 4. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de gegevens met betrekking tot de uitgevoerde parkeertelling u ter hand gesteld kunnen worden. Het betreffen nachttellingen. Wij zijn bekend met het feit dat de garage 12 parkeerplaatsen pacht van het Hoogheemraadschap. Dit betekent echter niet dat er geen openbare parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar zijn. Naast de resterende openbare parkeerplaatsen aan de West Ringdijk zijn er ook nog openbare parkeerplaatsen aan de Kerklaan. De nog ontbrekende 4 parkeerplaatsen worden op de Oost Ringdijk aangelegd, in aanvulling op de daar al aanwezige parkeerplaatsen.

	ondeugdelijk gemotiveerd hetgeen getuigt van een slechte ruimtelijke ordening. Uit ervaring kan hij aangeven dat de parkeerbehoefte in de directe omgeving groter is dan de parkeercapaciteit. Reclamant citeert uit het gemeentelijke beleidsstuk ten aanzien van parkeren waarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeeroplossing moet worden gezocht op eigen terrein en vanwege de hoogte parkeerdruk in onze gemeente wordt bij elke nieuwe ontwikkeling uitgegaan van de hoogste parkeernorm.	
8.	De inrichting van de Middelweg is de afgelopen jaren regelmatig gewijzigd. Inmiddels wordt deze weg aangemerkt als een “erftoegangsweg” met een maximale snelheid van 30 km per uur. Een erftoegangsweg kent volgens de richtlijnen op basis van Duurzaam Veilig Verkeer een maximum aantal verkeersbewegingen van 5000 mvt per etmaal. Voor de Middelweg geldt reeds een weekdagverkeerintensiteit van 7000 mvt per etmaal. Met de realisatie van de wijk De Brinkhorst evenals de Brede school zal deze intensiteit nog verder verhoogd worden; en wel met ongeveer 2000 mvt per dag. Een structurele oplossing voor de Middelweg moet dan ook niet gezocht worden in het verkeerskundig ontwerp van de Middelweg, maar in het ruimtelijk beleid en de verkeersstructuur van Moordrecht (citaat afkomstig uit de notitie Evaluatie herinrichting Middelweg Moordrecht van 23 november 2015). Het realiseren van een appartementencomplex aan de Middelweg 62, nabij een van de meest onoverzichtelijke kruispunten, met een geschatte verkeertoename van 135 mvt per etmaal die ook nog het fietspad moeten doorkruisen getuigt naar de mening van reclamant niet van een goede ruimtelijke ordening. Het is volgens reclamant dan ook niet te billijken dat er nog een project doorgang krijgt dat niet in lijn ligt met de gedachtegang van Duurzaam en Veilig Verkeer. Deze situatie is niet veilig voor de doelgroep waar een deel van de appartementen voor bedoeld is. Het project Middelweg 62 kan naar de mening van reclamant geen doorgang vinden zolang er geen daadwerkelijke oplossingen zijn gevonden en gecreëerd voor de verkeersonveilige situaties en de enorm hoge verkeersintensiteit op de Middelweg.	Het klopt dat de Middelweg is aangemerkt als een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km per uur. In werkelijkheid is het een “grijze” weg, dat wil zeggen geen uitgesproken erftoegangsweg, maar ook geen uitgesproken gebiedsontsluitingsweg. Het uitgangspunt van de gemeente is om de verkeersveiligheid te vergroten en dat kan door de snelheid naar beneden te brengen. De kenmerken van een erftoegangsweg sluiten daar het beste bij aan en daarom is de Middelweg aangemerkt als een erftoegangsweg. Bij de inrichting van de Middelweg proberen we, rekening houdend met de historische context, zoveel mogelijk op de uitgangspunten van een erftoegangsweg aan te sluiten. De Middelweg blijft echter een belangrijke toegangsweg tot Moordrecht en zal daarom zonder grootschalige aanpassingen aan de verkeersstructuur veel gebruikt blijven. De intensiteiten die u noemt kloppen, maar het blijven richtgetallen. Belangrijkste is dat de weg verkeersveilig is. Objectief gezien, gemeten aan het aantal ongevallen en de snelheid van de weggebruikers, is de Middelweg veilig. Subjectief gezien is de beleving anders. Vandaar dat de gemeente het verkeer op de Middelweg blijft monitoren en indien nodig met aanvullende maatregelen komt. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling is in relatie tot het totaal aantal verkeersbewegingen op de Middelweg gering en kan de Middelweg aan.
9.	De woning van reclamant ligt precies tegenover de beoogde toegangsweg van het beoogde appartementencomplex. Gevreesd wordt voor ernstige lichthinder daar alle voertuigen die vanaf het complex komen en de Middelweg op willen, recht met hun koplampen naar binnen zullen schijnen. Gezien het feit dat de Middelweg een zeer drukke verkeersader is zal het geruime tijd duren voordat een auto de weg op kan draaien waardoor de woonkamer van reclamant regelmatig in het volle licht zal zitten van deze voertuigen. Reclamant ontvangt graag een rapport waarin aan de hand van een wetenschappelijk rekenmodel, met werkelijke objectieve uitstralingsgegevens van koplampen en armaturen, is bepaald wat de mate van lichthinder is op de gevel van de woning en de lichtstroom waaraan de ogen van reclamant blootgesteld zullen worden, door de realisatie van voorliggend project.	De uitrit van de locatie aan de Middelweg 62 is gesitueerd tegenover Middelweg 77. Dit betekent dat reclamant alleen lichthinder heeft van auto's die in het donker de locatie verlaten en in noordelijke richting de Middelweg op rijden. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt heeft een ontsluiting van de locatie Middelweg 62 op de Middelweg de voorkeur boven een ontsluiting van de locatie op de Oost Ringdijk. Komend vanuit de Oost Ringdijk is het zicht richting de Kerklaan beperkt vanwege de boogbrug. Daarnaast staan op de Middelweg voor de Oost Ringdijk vaak auto's opgesteld die de eenrichtingsbrug willen overrijden, maar moeten wachten op tegemoet komend verkeer. De situering van de inrit pal naast het park heeft tegelijkertijd als voordeel dat hier het hoogteverschil tussen de openbare weg en de locatie het geringst is, zodat de auto's eenvoudiger, zonder eventuele hellingproef, de locatie kunnen verlaten.

10.	Sinds de herinrichting van de Middelweg en het vervangen van het asfaltwegdek voor klinkers zijn in de woning van reclamant ernstige scheuren ontstaan door de trillingen die de klinkers onder het vele verkeer veroorzaken. De woning van reclamant is rond 1905 gebouwd en niet onderheid. Reclamant vreest voor nog meer scheuren en ernstige schade aan zijn woning door het toenemen van de verkeersintensiteit op de Middelweg. Maar uiteraard ook door het slopen van het huidige gebouw, het afgraven ten behoeve van de parkeervoorzieningen en bouw, de realisatie van het beoogde complex en al het zware materieel dat zal moeten worden ingezet om alles te bewerkstellingen. De woning van reclamant en de Middelweg is hier niet op berekend. Gevreesd wordt voor nog meer schade. In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen acties of oplossingen om de problemen te verminderen al dan niet te voorkomen opgenomen.	De toename van het aantal verkeersbeweging op de Middelweg als gevolg van de ontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is zo beperkt dat dit niet tot een verslechtering van de bestaande situatie leidt. Ten aanzien van de sloop en de nieuwbouw draagt respectievelijk de gemeente en de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid dat dit op een voor de omgeving verantwoorde wijze wordt uitgevoerd. Hiertoe zal derhalve een 0-meting worden uitgevoerd aan de woningen waarvan de verwachting is dat deze woningen eventueel risico lopen als gevolg van de geplande bouwactiviteiten.
11.	Het recht om met rust te worden gelaten hebben wij hoog in het vaandel. Er zijn wetten en verdragen die dit onderstrepen. Echter het beschermen van burgers in hun dagelijks leven, hun persoonlijke vrijheid, het ongehinderd, alleen, in eigen kring of met een partner veilig kunnen voelen in eigen huis, gelegenheid om zich af te zonderen in eigen leefomgeving, om storende invloeden van de buitenwereld te ontgaan, zelf te bepalen wie welke informatie over het familie- en gezinsleven krijgt, onbespied en onbewaakt te leven, daar wil de gemeente Zuidplas geen rekening mee houden. Als het beoogde plan doorgang zal vinden en het kolossale appartementencomplex zoals afgebeeld op de ontwerptekeningen gerealiseerd zal worden, verliest reclamant veel privacy en zal zijn vrijheid hierdoor onevenredig worden beperkt. De bewoners van de gestapelde woningen, met de façade naar de Middelweg of vanaf de balkons, kijken direct bij reclamant naar binnen en in zijn tuin. Het gevoel van veiligheid in eigen woning zal verdwijnen doordat men precies zal kunnen zien wat er bij reclamant gebeurt en wanneer hij (alleen) thuis is.	Het dorpse karakter veranderd niet door de toevoeging van het appartementengebouw bestaande uit 3 bouwlagen en een kap. Ook in een dorp komen grotere en kleinere gebouwen voor. Moordrecht telt nu ook al meerdere appartementengebouwen met een vergelijkbare hoogte en volume. De voorgestelde bouwmassa is ook bewust geen hoogbouw, zoals de kern Nieuwkerk aan den IJssel, met gebouwen van 8 verdiepingen of meer, wel kent. Gezocht is naar een zo optimaal mogelijke situering van het bouwvolume ten opzichte van de omgeving. Daarbij is het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan verkleind ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan en wordt de hoogte in tegenstelling tot het nu geldende plan wel gemaximaliseerd. Het huidige bestemmingsplan kent namelijk wel een maximale goothoogte van 7 meter, maar noemt geen maximale bouwhoogte. De bouwhoogte is daarmee in principe onbegrensd. In overleg met de ontwikkelaar zal binnen de mogelijkheden die er zijn worden bekeken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de privacy voor de omgeving zoveel mogelijk te borgen.
12.	Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is te zien dat het beoogde appartementencomplex voor een groot gedeelte binnen een gebied valt dat de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" heeft. De locatie ligt onderaan de Oost Ringdijk die een functie heeft als waterkering. Tijdens de inloopavond is verteld dat voor de realisatie van het appartementencomplex men voornemens is om een deel van het talud van deze dijk af te graven en hier een beschoeiing of kleine (houten) damwand te plaatsen. In de bestemmingsplanomschrijving van de bestemming "Waterstaat-Waterkering" staat het volgende bepaald: <i>Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met in achtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor</i>	Het klopt dat ten behoeve van de parkeerplaatsen een deel van de dijk wordt afgegraven en als kering een damwand wordt geslagen, hierbij blijven wij echter buiten het theoretisch dijkprofiel, zoals het Hoogheemraadschap voor al haar dijken heeft vastgesteld. Dit betekent dat met de voorgestane ingreep geen onevenredige aantasting van de waterkering plaatsvindt. Overeenkomstig artikel 6.3 dient hier nog wel een vergunning voor te worden aangevraagd. Daarom zijn wij vroegtijdig met het Hoogheemraadschap in overleg getreden en zijn samen tot de conclusie gekomen dat de voorgestane ontwikkeling aanvaardbaar is. Het Hoogheemraadschap is ook in het kader van het wettelijk vooroverleg om een reactie op dit bestemmingsplan gevraagd. In haar reactie heeft het Hoogheemraadschap aangegeven met het bestemmingsplan in te kunnen stemmen. Daarnaast wordt het Hoogheemraadschap nauw betrokken bij de bestemmingsplanprocedure alsmede de vervolprocedure hieromtrent.

	<i>zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.</i> De verbeelding en de ontwerpschetsen van het appartementencomplex laten zien dat aan deze regel geen gehoor wordt gegeven. De oppervlakte zal worden vergroot door het afgraven van het talud en de bestaande fundering van de school zal niet worden gebruikt, aangezien het complex andere afmetingen zal krijgen. Hierdoor is het beoogde plan in strijd met zijn eigen regels en getuigt dit niet van een goede ruimtelijke ordening.	
13.	Reclamant zet vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan. De reden hiervoor is onder meer de wijziging van de koopsom voor de koopappartementen. Vorig jaar rond deze tijd werden de appartementen begroot op een koopsom rond €160.000,-, maar inmiddels is deze prijs gestegen naar €199.500,-. Daarnaast is niet inzichtelijk op welke wijze de kosten van de gemeente gedekt zijn die zij voor dit plan moet maken. Er is een wettelijke plicht om dit wel te doen en de wet geeft ook middelen voor de wijze waarop. Ook kan men subsidies mislopen aangezien men niet voor 1 januari 2017 met de sloop van het oude schoolgebouw zal kunnen beginnen. Door de lopende procedures is voor de doorgang van het project nog niet voldoende zekerheid en zoals het rapport van de Quicksan Ecologie Middelweg 62 uitgevoerd door de ODMH en als zodanig opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan meldt in hoofdstuk 3: <i>In het kader van de zorgplicht dient het slopen en vergraven van het plangebied buiten de winterrustperiode van kleine zoogdieren en amfibieën te worden uitgevoerd, zodat zij kunnen wegvluchten van deze werkzaamheden.</i> Deze periode is inmiddels begonnen, dus er mag nu niet meer worden gesloopt!	Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente met de ontwikkelaar op 30 juni 2016 een ontwikkelovereenkomst gesloten. Ook is voor dit project een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en het project voor de gemeente financieel haalbaar. De ontwikkelaar heeft pas onlangs een website online geplaatst met een prijsindicatie. Dit is de eerste keer dat naar buiten toe over verkoopprijzen is gecommuniceerd. Onduidelijk is hoe reclamanten vorig jaar reeds een indicatie van een koopprijs hebben ontvangen. De opmerking van reclamant met betrekking tot de sloop die voor 1 januari 2017 plaats dient te vinden, omdat anders een subsidie wordt misgelopen, kunnen wij niet plaatsen. Zowel de datum als de daaraan gekoppelde subsidie zijn bij de gemeente onbekend terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor de sloop. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant is geconstateerd dat er een fout in de toelichting is geslopen ten aanzien van de paragraaf omtrent de Flora en faunawet. Deze wet kent nl. geen verbod maar wel een zorgplicht. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
14.	Het voormalige gemeentebestuur van Moordrecht heeft het probleem van onder meer de zorgwoningen voorzien. Het bestuurd heeft in december 2009 haar burgers meegedeeld dat cultureel-maatschappelijke voorzieningen moeten worden gerealiseerd op de locatie Vijfakkers Noord (De Brinkhorst). Nu de bouw van De Brinkhorst gestart is, biedt deze concurrentie een prachtige alternatieve locatie voor de 15 koopappartementen en 19 zorgappartementen. Ook in Westergouwe zullen appartementen gerealiseerd worden. Het antwoord op de vraag of er überhaupt nog wel zoveel extra behoefte is aan middeldure koopappartementen, om hier met alle macht een bijzondere en beeldbepalende locatie voor op te offeren, kan reclamant dan ook nergens goed gemotiveerd en met onderzoeken onderbouwd terugvinden.	Zowel de gemeentelijke woonvisie (§3.4.2) als in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (§3.2.1) geven aan dat binnenstedelijk bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Daarbij moeten we als gemeente keuzes maken welke woningen bouwen we waar. Gekozen is voor de bouw van appartementen op deze locatie, omdat de locatie Middelweg 62 gunstig is gelegen ten opzichte van de voorzieningen en daarmee een aantrekkelijke locatie is voor ouderen die in de nabijheid van voorzieningen een gelijkvloerse woning willen betrekken. Daarnaast maken deze woningen onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen (§3.3.1) en zijn daarmee regionaal afgestemd en goedgekeurd door de provincie. Bij brief van 24 april 2014 heeft de provincie laten weten de regionale notitie “actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma” en de bijlagen als kader aanvaardt voor de verantwoording van de woningbouwopgaven in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. In November 2015 heeft de provincie dit nogmaals bestendigd door ook de actualisering van het bouwprogramma te aanvaarden. Daarnaast is het beleid van de provincie en het rijk er op geënt dat gemeenten nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur realiseren op inbreidingslocatie, zoals voorliggende locatie.
15.	Verzocht wordt om de rapporten van de bezonnings- en schaduwberekening te doen toekomen, deze lijken te ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan.	Het toevoegen van een bezonningsrapport wordt niet noodzakelijk geacht, omdat gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen van de meeste omwonenden er geen sprake van schaduwwerking kan zijn. Bovendien staan er aan weerszijden van de Middelweg bomen welke ten aanzien van de woning van reclamant voor meer schaduw zorgen dan de nieuwbouw.

16.	Reclamant vindt dat de belangen van de huidige bewoners en de maatschappelijke bezwaren tegen het beoogde bouwvolume in dit gebied niet zorgvuldig genoeg zijn afgewogen. Informatie op basis waarvan de gemeente beslissingen moet nemen blijkt vaak onjuist, onvolledig of gedateerd. Hierdoor ontbreken motieven om tot een deugdelijk besluit te kunnen komen. Er worden maatschappelijk argumenten gebruikt ten gunste van het commerciële doel. Door het indienen van reactieformulieren en bezoeken van inloopavonden heeft reclamant getracht zijn angsten bij de gemeente kenbaar te maken. De situatie werd erkend en er werden mogelijkheden, alternatieven en intenties uitgesproken die de overlast en problemen mogelijk zouden verlichten. Echter, in het gevoerde beleid wordt niets met de zorgen van reclamant gedaan en geen enkele letter gewijd aan het ondernemen van actie om de problemen op te lossen, dan wel te verminderen. Het grootste probleem voor reclamant is het verlies van privacy, woongenot, waardevermindering, lichthinder door voertuigen en schade aan zijn woning. Dit komt voornamelijk voort uit de hoogte en indeling van het ontwerp. Het perceel aan de Middelweg 62 is gewoon te klein voor 34 appartementen en bijbehorende voorzieningen.	Met betrekking tot het belang van reclamanten dient vastgesteld te worden dat dit bestemmingsplan de belangen van omwonenden beter borgt dan het nu geldende plan. Het bestemmingsplan Moordrecht Oost kent geen maximale bouwhoogte aan de bebouwing op de locatie Middelweg 62 toe. Daarnaast is het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan groter en worden er meer functies toegestaan dan in het voorliggende plan. Onder R1 punt 2 wordt gemotiveerd waarom de voorgestelde bouwmassa op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Onder R2 punt 4 wordt verwoord waarom het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de te bouwen appartementen voldoende is en dat, indien nodig, aanvullend parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar zijn. Bestreden wordt dan ook dat het perceel te klein is voor de beoogde ontwikkeling. Indien reclamant van mening is dat hij schade ondervindt van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt staat het hem vrij om een planschade claim in te dienen. Dit is overigens een aparte procedure die los staat van deze bestemmingsplanprocedure. Opgemerkt wordt dat voor deze ontwikkeling al wel een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd en hieruit blijkt dat er geen planologisch nadeel is. Dit betekent dat overeenkomstig dit advies de kans op planschade als gevolg van de beoogde planologische wijziging nihil wordt geacht. Dit gegeven neemt echter niet weg dat reclamant de mogelijkheid heeft om een planschadeverzoek in te dienen. Per brief van 24 maart 2017 zijn omwonenden over dit onderwerp door de gemeente nader geïnformeerd.
-----	---	---

CONCLUSIE

1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).
2. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels).
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
13. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting en bijlagen bij de toelichting).
14. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
15. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
16. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende twee zienswijzen zijn voor een groot deel geënt op zienswijze R3. Daar waar deze afwijken zal in het hierna volgende overzicht afzonderlijk van elke zienswijze nader worden ingegaan op deze afwijkende reacties. Voor de beantwoording van de overige reacties wordt verwezen naar de beantwoording zoals verwoord onder reactie R3.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 - particulier		I16.005904	5 november 2016	8 november 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant heeft het vermoeden dat de gemeente gebruik zou gaan maken van een foefje om in het kader van planmaximalisatie toch een volledige vierde verdieping te realiseren door de bebouwing zo te maken dat de goot lager komt te liggen en daardoor voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Reclamant voelt zich door dit foefje bij de neus genomen; er wordt hiermee volledig voorbij gegaan aan de landschappelijke kwaliteit die de locatie nu kent en ook aan de belangen van omwonenden. En dan te bedenken dat het plan nu al niet binnen de regels van het ontwerp bestemmingsplan past, waarmee de raad, als volksvertegenwoordiger en bevoegd orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen, ook bij de neus genomen worden.		Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar de reactie op: R1, punt 2 en R3, punt 1.	
2.	De indruk wordt gewekt dat de nieuwe bewoners een uitzicht over het park en het water zullen hebben. Het uitzicht over het park is nu het uitzicht van reclamant. Maar in plaats van over het water te kijken zullen de nieuwe bewoners aan de Oost Ringdijkzijde respectievelijk uit op een dijktaalud, de tuinen van de woonarkbewoners en hun leven in de woonark zelf.		Bestreden wordt dat reclamant uitzicht heeft op het park. Dit uitzicht wordt nu belemmerd door het schoolgebouw. Vanuit het appartementengebouw hebben bewoners uitzicht op het water en de woonboten die in het water liggen voor het appartementengebouw. Uitzicht op de tuinen en woonboten hebben de toekomstige bewoners van de appartementen alleen als zij op het balkon of voor het raam staan. In andere situaties kijken zij over de woonboten heen.	
3.	De ontwikkellocatie ligt onderaan de Oost Ringdijk die een functie heeft als waterkering. Door deze kwetsbare functie zijn de mogelijkheden om bijvoorbeeld een groene erfafscheiding in de vorm van bomen ter bescherming van de privacy van reclamant, te realiseren beperkt. Kortom de privacy van reclamant wordt geschonden. Reclamant woont in een woonark in de Ringvaart (helaas zijn op de verbeelding de woonarken aan de Oost Ringdijk niet afgebeeld). De tuin van reclamant grenst aan het water en de asfalt laag op de Oost Ringdijk. In verband met het verzakken van de dijk voert het Hoogheemraadschap en Schieland en de Krimpenerwaard circa eens per tien jaar ophoog- en onderhoudswerkzaamheden uit. In het najaar van 2015/voorjaar 2016 heeft reclamant de tuin in zijn geheel opgehoogd. Door het afgraven van het talud vreest reclamant dat zijn tuin binnen aanzienbare tijd drastisch zal gaan verzakken, met alle gevolgen en kosten van dien. Door een grotere parkeerbehoefte dan parkeercapaciteit worden de groenstrook boven aan het talud sinds jaar en dag gebruikt als parkeerplaats door reclamant en zijn bezoekers. Het is reclamant dan ook niet duidelijk hoe ver het talud wordt afgegraven en of hij daardoor deze parkeervoorziening gaat verliezen.		Wij zijn bekend met de kwetsbaarheid van de dijk en hebben daarom de plannen voor besproken met het Hoogheemraadschap. In artikel 6 van het bestemmingsplan zijn ook regels opgenomen om het dijklichaam te beschermen. Bovendien blijven we met de damwanden ten behoeve van de parkeerplaatsen buiten het theoretisch dijkprofiel, zoals het Hoogheemraadschap voor alle dijken heeft vastgesteld. De parkeerplaatsen op de locatie gaan ook niet ten koste van de parkeerplaatsen op de dijk aan de Oost Ringdijk. Sterker nog we gaan nog een aantal parkeerplaatsen extra aanleggen op de dijk.	
4	Het effect van de verlichting rondom, in en aan het beoogde appartementencomplex baart reclamant zorgen. Nabij zijn woning staat slechts een lantarenpaal, deze staat juist buiten zichtveld. Reclamant kijkt voornamelijk uit op de mooie nacht die de silhouetten van de bomen in het park omkaderen met slechts heel in de verte lichtvervuiling vanuit de hoek Zevenhuizen-Moerkapelle.		De inrichting van de wegen en daarmee de straatverlichting rondom de locatie Middelweg 62 zal naar verwachting niet wijzigen. De balkons aan de zijde van de Oost Ringdijk zijn de privé balkons en deze zullen niet verlicht zijn. Dit in tegenstelling tot de verlichting op de galerij aan de parkzijde. Ten opzichte van de planologische mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan verbetert de situatie voor reclamant. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan kan dichterbij en hoger worden gebouwd dan nu wordt gerealiseerd inclusief de bijbehorende verlichting.	

Een appartementencomplex van 12 m hoogte met een klinische verlichting op balkons en gevels en allerlei verlichting van de bewoners zal voor de ogen van reclamant een storende factor zijn voor de sfeer van zijn leefomgeving. Ook afscherming ter voorkoming van dit probleem ziet reclamant niet terug in het bestemmingsplan.	
CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 - particulier	I16.005905	7 november 2016	8 november 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant heeft het vermoeden dat de gemeente gebruik zou gaan maken van een foefje om in het kader van planmaximalisatie toch een volledige vierde verdieping te realiseren door de bebouwing zo te maken dat de goot lager komt te liggen en daardoor voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Reclamant voelt zich door dit foefje bij de neus genomen; er wordt hiermee volledig voorbij gegaan aan de landschappelijke kwaliteit die de locatie nu kent en ook aan de belangen van omwonenden. En dan te bedenken dat het plan nu al niet binnen de regels van het ontwerp bestemmingsplan past, waarmee de raad, als volksvertegenwoordiger en bevoegd orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen, ook bij de neus genomen worden.	Zie R4, punt 1.	
2.	De indruk wordt gewekt dat de nieuwe bewoners een uitzicht over het park en het water zullen hebben. Het uitzicht over het park is nu het uitzicht van reclamant. Maar in plaats van over het water te kijken zullen de nieuwe bewoners aan de Oost Ringdijkzijde respectievelijk uit op een dijktaalud, de tuinen van de woonarkbewoners en hun leven in de woonark zelf.	Zie R4, punt 2.	
3.	De ontwikkellocatie ligt onderaan de Oost Ringdijk die een functie heeft als waterkering. Door deze kwetsbare functie zijn de mogelijkheden om bijvoorbeeld een groene erfafscheiding in de vorm van bomen ter bescherming van de privacy van reclamant, te realiseren beperkt. Kortom de privacy van reclamant wordt geschonden. Reclamant woont in een woonark in de Ringvaart (helaas zijn op de verbeelding de woonarken aan de Oost Ringdijk niet afgebeeld). De tuin van reclamant grenst aan het water en de asfalt laag op de Oost Ringdijk. In verband met het verzakken van de dijk voert het Hoogheemraadschap en Schieland en de Krimpenerwaard circa eens per tuin jaar ophoog- en onderhoudswerkzaamheden uit. In het najaar van 2015/voorjaar 2016	Zie R4, punt 3.	

	heeft reclamant de tuin in zijn geheel opgehoogd. Door het afgraven van het talud vreest reclamant dat zijn tuin binnen aanzienbare tijd drastisch zal gaan verzakken, met alle gevolgen en kosten van dien. Door een grotere parkeerbehoefte dan parkeer capaciteit worden de groenstrook boven aan het talud sinds jaar en dag gebruikt als parkeerplaats door reclamant en zijn bezoekers. Het is reclamant dan ook niet duidelijk hoe ver het talud wordt afgegraven en of hij daardoor deze parkeervoorziening gaat verliezen.	
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen als volgt:

Toelichting:

R1 – In paragraaf 6.4 onder het kopje “Verkeer-Verblijfsgebied” wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de lichthinder zoveel mogelijk te beperken.

R3 – In paragraaf 5.7.2 onder het kopje “Onderzoek” wordt een wijziging aangebracht in de 1 na laatste alinea. De tekst “In het kader van dedeze werkzaamheden” komt te vervallen. Daarvoor in de plaats zal de volgende tekst komen: “De regelgeving betreffende gebiedsbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg”.

Regels

R1 – In de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” wordt een aanduiding opgenomen, zijnde de aanduiding “specifieke vorm van groen – houtopstand 1”. Daarnaast wordt deze aanduiding verankerd in genoemde bestemming met de volgende tekst:

Voorwaardelijke verplichting houtsingel 1:

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies als vermeld in de bestemming “Wonen” is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding “houtsingel 1” een bladvaste groene haag is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

R3 – In artikel 1 zal onderdeel 1.23 verwijderd worden. De hierna volgende nummers zullen vernummerd worden.

R3 – In artikel 1 zal in onderdeel 1.27 het vloerpeil voor het hoofdgebouw worden opgenomen.

R3 – Op de verbeelding wordt de goothoogte verwijderd. Deze wijziging wordt ook doorgevoerd in artikel 5.2.2 onder c. Dit zal als volgt luiden:

maximale bouwhoogte van gebouwen: zoals op de verbeelding is aangegeven.

Verbeelding:

R1 – In de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” wordt een aanduiding opgenomen, zijnde de aanduiding “specifieke vorm van groen – houtopstand 1”. Daarnaast wordt deze aanduiding verankerd in genoemde bestemming met de volgende tekst:

Voorwaardelijke verplichting houtsingel 1:

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies als vermeld in de bestemming “Wonen” is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding “houtsingel 1” een bladvaste groene haag is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

R3 – In de bestemming “Wonen” is een goot- en bouwhoogte opgenomen zijnde 9 m respectievelijk 12 m. Gezien de vormgeving van het beoogde gebouw is het niet logisch om een goothoogte op te nemen. De goothoogte zal komen te vervallen.

Ambtshalve aanpassingen:

Verbeelding:

Op de ontwerpschets van het beoogde complex zullen balkons en vluchtrappen gerealiseerd worden. Deze passen nu niet binnen het bouwvlak met de bestemming “Wonen”. Om die reden zal het bouwvlak ten behoeve van de beoogde balkons en vluchtrappen iets worden aangepast.

Toelichting:

In paragraaf 5.7.2 wordt naar aanleiding van het afgeronde nader ecologisch onderzoek d.d. 03-05-2017. De conclusie en het advies uit het onderzoek worden overgenomen.

In de bijlage bij de toelichting worden de QuickScan d.d. 19-04-2017 en het Nader ecologisch onderzoek d.d. 03-05-2017 opgenomen (bijlage 3 en 4).

In paragraaf 5.7.3 een wijziging doorgevoerd die zal komen te luiden:

“Voor onderhavig plangebied is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek sluit de aanwezigheid van gierwaluwen, huismussen en vleermuizen uit. Dit aanvullend onderzoek leidt ten aanzien van genoemde soorten tot de conclusie dat de regelgeving betreffende gebiedsbescherming de ontwikkeling niet in de weg staat”.