



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Spanbroekerweg 125

Oktober 2024

H1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spanbroekerweg 125' voorziet in het deels omzetten van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen', om zo de bouw van 6 woningen te realiseren op het perceel achter Spanbroekerweg 125.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage periode liep van 21-12-2023 tot 1-2-2024. In deze periode zijn de volgende zienswijzen van omwonenden binnengekomen bij de gemeente (met registratienummer). Zienswijze 2 is ingediend door twee verschillende bewoners.

1	Rietgans 15	Z24000110
2	Houtduif 5, Houtduif 9	Z24000230, 24.0001759
3	Houtduif 1	Z24000252
4	Rietgans 17	Z24000266
5	Spanbroekerweg 123	Z24000267
6	Rietgans 21	Z24000268
7	Roerdomp 66	Z24000215
8	Rietgans 13	Z24000241
9	Houtduif 7	Z24000162
10	Patrijs 3	24.0001446

De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Afbeelding 12 in de toelichting wordt aangepast met de juiste situatie.
- In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de actuele Woonvisie beschreven.
- In het beeldkwaliteitsplan wordt concreet opgenomen dat de woningen worden voorzien van groene waterbergende daken.

Daarnaast heeft de raad bij de vaststelling op 3 oktober 2024 een amendement opgenomen voor een voorwaardelijke verplichting voor het behoud van de groenstrook. De voorwaardelijke verplichting is in het bestemmingsplan opgenomen (art. 5.4.3).

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

H2. Beantwoording zienswijzen

1. Bewoners van Rietgans 15

Zienswijze

Wij wonen aan de achterzijde grenzend de afwateringssloot welke door de wijk loopt. Aan de andere zijde van deze sloot ligt de tuin van de Spanbroekerweg 125. Deze tuin was een van de terechte argumenten waarmee onze kavel 21 jaar geleden aan ons verkocht is; zicht op een rustige en groene omgeving aan de achterzijde van onze woning. Door in de tuin van de Spanbroekerweg 125 woningen toe te staan zal deze waarde verloren gaan. Privacy en rust zullen

in grote mate geschaad worden. Deze achteruitgang van woonklimaat zal overigens voor alle aanwonenden van deze tuin gelden.

De huidige opzet van de tuin geeft een parkachtige beleving welke ook veel natuurwaarde aan de wijk als algemeen toevoegt; ruimte voor vogels en berging van water. Waarden die tegenwoordig overal onder druk staan, zeker in verstedelijkt gebied.

Het beste is als de kwaliteit van deze tuin blijft zoals hij is om alle 'groene' waarden te beschermen en geen deel te bestemmen voor 'wonen'. Of in ieder geval door minder huizen en erfverharding toe te staan en hogere ecologische bouweisen te stellen. Voor bescherming van privacy van omwonenden dient een lagere maximale bouwhoogte vastgelegd te worden.

Voorschriften staan tijdens bouwprojecten onder druk waarbij de grenzen opgezocht, overschreden en soms gewijzigd worden in het bestemmingsplan. Het vastleggen van een kapvergunning voor bomen in het bestemmingsplan zal bijvoorbeeld op de lange duur geen garantie geven voor bescherming. Handhaving hiervan is moeilijk en zal in de praktijk verwateren.

Beantwoording

U gaat in op het woonklimaat en de natuurwaarden van de wijk. Om de natuurwaarden zoveel mogelijk te behouden is een groene buffer opgenomen en is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezige natuur. Hieruit blijkt dat de natuur niet wordt aangetast.

Alle benodigde onderzoeken zijn gedaan en er is vastgesteld dat er aan de vereiste normen worden voldaan. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd, er is een natuuronderzoek gedaan naar beschermde diersoorten en ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaruit blijkt hoe de inpassing van het plan wordt gedaan. Tevens beschermd het bestemmingsplan via de groenbestemming van 6 meter die rondom de woonbestemmingen ligt, de 'groene' buffer tot de aangrenzende woningen.

In het plan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter. Een kap op de woningen is niet toegestaan. Zo blijven de gevolgen voor de omgeving beperkt.

Verder merken wij op dat er voor de groenstrook een groenbestemming geldt, zoals nu ook al het geval is. Verder merken wij op dat een kapvergunning alleen nodig is voor de aangewezen waardevolle bomen. Op het perceel is dit alleen de beeldbepalende boom aan de Spanbroekerweg (bij de woning Spanbroekerweg 125).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewoners van Houtduif 5, bewoners van Houtduif 9

Zienswijze

Bewoners zijn van mening dat de ter inzage legging niet op orde was, het plan was immers 16 januari pas digitaal raadpleegbaar, en zou volgens de aanvrager niet bij de balie hebben gelegen. Hierbij komt nog, dat het plan vlak voor de kerst gepubliceerd is.

Volgens de zienswijze heeft geen 'Omgevingsdialog' plaatsgevonden, enkel het informeren van de vastgestelde plannen in zomer 2023. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de huidige bestemming van het vigerende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken vastgelegde normen voor de handhaving van het groen. Dit zal afbreuk doen aan het woongenot van omwonenden. Ook wordt volgens de bewoners karakteristiek van het historisch lint wordt aangetast.

Karakteristiek voor het landschap is het historische lint. Met bebouwing achter het lint wordt deze karakteristiek aangetast. Het toelaten van deze ontwikkeling schept, zeker zonder dat gedegen is voorzien in kaders, precedentwerking voor een wildgroei aan privé-ontwikkelingen, die de karakteristiek van het landschap aantasten en daarbij ook in dit verband zorgen voor overige negatieve druk op de leefkwaliteit.

Bewoners zijn van mening dat het uitgevoerde ecologische onderzoek niet afdoende is. Bovendien zou de benoeming van de te nemen maatregelen onvoldoende borgen dat de flora en fauna ook daadwerkelijk beschermd wordt

Er zal sprake zijn van een buitenproportionele toename van het aantal verkeersbewegingen. Omdat het privéterrein is, is de Weg- en Verkeerswet niet van toepassing op de toegangsweg. Hierdoor is handhaving niet mogelijk. Men verwijst ter ondersteuning naar nare situaties op vakantieparken.

Dichtbij ons perceel is een waterberging ingetekend. Er is al een vijver op dit perceel, deze zal geheel teniet gedaan worden mocht er überhaupt ooit gebouwd worden. Daarom vraag ik mij af waarom niet het bestaande aanhouden. Wij maken hier ook bezwaar tegen dit omdat er veel muggen vliegen aanwezig zullen zijn in de zomer.

Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt uit geen enkele wijze dat de belangen van de omwonenden zijn meegenomen. Dit is onbegrijpelijk en onacceptabel. Het grootste belang dat gediend wordt, is het privébelang van de initiatiefnemer.

Beantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf de start van de ter inzage periode fysiek op het gemeentehuis ter inzage gelegen. De digitale publicatie ondervond inderdaad vertraging door technische problemen. In dit kader zijn de stukken naar verschillende bewoners gestuurd, zodat zij de stukken konden inzien zonder naar het gemeentehuis te hoeven komen.

Overigens is het plan vlak voor de kerst gepubliceerd, om publicatie in de vakantie zelf te voorkomen. Uitstel tot na de vakantie was niet wenselijk, omdat op 1 januari de nieuwe

Omgevingswet in werking trad en sindsdien geen ontwerpbestemmingsplannen meer ter inzage gelegd kunnen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad in strijd met de huidige bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken, is het bestemmingsplan gewijzigd.

De aanvrager heeft de buurt geïnformeerd over de plannen. Er geldt geen verplichting voor een 'Omgevingsdialoog' of vergelijkbare vorm van participatie. Ook is het niet zo dat er eerst consensus met de buurt moet zijn, voordat een aanvraag kan worden ingediend.

Het plan wordt aangelegd op basis van het beeldkwaliteitsplan. De groenstrook heeft de bestemming 'Groen', die is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Wat dat betreft is er dan ook geen sprake van een verslechtering.

De gemeente is van mening dat de karakteristiek van het historisch lint in de eerste lijn van de bebouwing zit. In open linten, behouden we de openheid zoveel mogelijk en staan we tweedelijnsbebouwing niet toe, dit is op basis van onze structuurvisie. Op deze locatie is het lint echter al volledig vergroeid in de dorpskern. Er is in deze situatie dus geen sprake van een karakteristiek lint met open ruimte in de tweede lijn. De bebouwing van de zes bungalows op deze locatie staat dus los van de bebouwing aan het oorspronkelijke lint. De gemeente is van mening dat verdichting op deze locatie een logische stap is. Om het groene karakter te behouden, blijft de groenstrook om het plangebied heen behouden.

In het ecologisch onderzoek zijn maatregelen opgenomen om schade aan flora en fauna te voorkomen. Dit valt onder de algemene zorgplicht. Dit neemt niet weg, dat strijd met de wet natuurbescherming kan ontstaan als de maatregelen niet worden uitgevoerd. In dat geval kan het bevoegd gezag optreden en de werkzaamheden stil leggen.

Het aantal toenemende verkeersbewegingen wordt door de gemeente niet als significant beoordeeld, omdat het maar om 6 woningen gaat. Extra maatregelen zijn dan ook niet nodig.

De bestaande vijver staat al jaren droog en mag (na overleg met het hoogheemraadschap) worden gedempt. In verband met de verhardingstoename, moet er 97,5m² open water worden voorzien. Dit kan zoals op afbeelding 16 van het bestemmingsplan (locatie watercompensatie) worden uitgevoerd, maar mogelijk wordt dit deels in de voormalige vijver opgelost.

We ontkennen niet dat het plan gevolgen heeft voor omwonenden. Wel is rekening gehouden met omwonenden, in die zin dat de woningen laag worden (4 meter) en de groenstrook rondom het plangebied behouden blijft.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoners van Houtduif 1

Zienswijze

Indiener is van mening dat het uitgevoerde ecologische onderzoek niet afdoende is. Bovendien zou de benoeming van de te nemen maatregelen onvoldoende borgen dat de flora en fauna ook daadwerkelijk beschermd wordt.

Het onderzoek stelt dat er geen bomen gekapt zullen worden en de vleermuis geen habitat verlies zal hebben. Dit lijkt onwaarschijnlijk gezien het beeldkwaliteitsplan. Het onderzoek moet herzien worden.

Daarnaast zijn er zorgen rondom het aantal verkeersbewegingen en de parkeerplekken. Belanghebbende vraagt zich af op welke wijze de gemeente maatregelen neemt om de risico's te minimaliseren op het openbare verkeersgebied. Ook is het verzoek om duidelijker formuleren in de toelichting hoe er in de parkeerbehoefte voorzien wordt.

Tot slot, is de belanghebbende van mening dat door de geïsoleerde ligging er een complexe situatie ontstaat wat betreft toezicht en handhaving. De grootste zorg hierin is om het onrechtmatig kappen van groenvoorzieningen. Ongeautoriseerde verwijdering van groenvoorzieningen moet voorkomen worden.

Beantwoording

Ecologie is onderzocht in de quickscan 'Wet natuurbescherming'. Uit de quickscan volgt dat het bouwplan uitvoerbaar is. Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst en akkoord bevonden.

In het ecologisch onderzoek zijn maatregelen opgenomen om schade aan flora en fauna te voorkomen. Dit valt onder de algemene zorgplicht. Dit neemt niet weg, dat strijd met de wet natuurbescherming kan ontstaan als de maatregelen niet worden uitgevoerd. In dat geval kan het bevoegd gezag optreden en de werkzaamheden stil leggen.

In het kader van het bouwplan worden er geen bomen gekapt. Wel worden 5 bomen gekapt in het kader van onderhoud. In 2022 zijn deze bomen buiten broedseizoen in overleg met een ecooloog al teruggesnoeid.

De gemeente is van mening dat het feit dat het om een bestaande uitrit gaat, waar zes woningen bijkomen, geen significante toename is. Al het verkeer dat uit de uitrit komt, moet verkeer op de Spanbroekerweg voorrang verlenen.

Het parkeren gebeurt deels in het ovale gebied, zodat de strook aan de kant van de bestaande woningen groen kan blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven waar de parkeerplaatsen komen en hoe in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Ook is in artikel 13 van de regels bepaald dat in de parkeerbehoefte voorzien moet worden.

Het plan wordt aangelegd op basis van het beeldkwaliteitsplan. De groenstrook heeft de bestemming 'Groen', die is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoners van Rietgans 17

Zienswijze

Bewoners maken zich zorgen om de impact van de bouwwerkzaamheden op de stabiliteit van de bomen.

Ook zijn de bewoners van mening dat de privacy van hun eigen woning (en omwonenden) komt in gevaar. Het groene uitzicht dreigt te verdwijnen.

Ten derde, vrezen de bewoners voor waardevermindering van hun woning. Omdat de bomen de charme en aantrekkelijkheid versterkten tot op heden.

Tot slot, maken de bewoners zich zorgen over verstoring van lokale fauna en daarnaast over geluidsoverlast tijdens de bouwfase.

Beantwoording

De stabiliteit van bomen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg, dat het streven is om de bomen te behouden. Dit is ook het uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan.

Het klopt dat de woningen impact kunnen geven op de privacy van direct omwonenden. Echter, is de gemeente van mening dat het in een bebouwde omgevingsnormaal is dat er (over)buren zijn. Om negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, worden de woningen laag (4 meter) en de blijft de groenstrook rondom het plangebied behouden.

Als u van mening bent dat er sprake is van waardevermindering, kunt u een verzoek om planschadevergoeding indienen.

De gevolgen voor flora en fauna zijn in de quickscan 'Wet natuurbescherming'. Uit de quickscan volgt dat het bouwplan uitvoerbaar is. Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst en akkoord bevonden.

Geluidsoverlast tijdens de bouw kan niet worden voorkomen. Uiteraard is het streven om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Omwonenden worden nog nader over de bouwwerkzaamheden geïnformeerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Bewoners van Spanbroekerweg 123

Zienswijze

In het plan is opgenomen dat langs de gehele zijkant van ons perceel de nieuwe toegangsweg tot de 6 woningen gerealiseerd zal worden. Hierdoor zullen de vervoersbewegingen mate van toegankelijkheid langs ons perceel toenemen en daarmee ons woongenot en vrijheid in de tuin afnemen. Ook hebben wij een zorg ten aanzien van de uitrit van de nieuwe toegangsweg voor de

bewoners. Deze is direct naast onze uitrit gelegen. In verband met de veiligheid zal de uitrit moeten worden aangepast aan de toenemende vervoersbewegingen naar een veilige situatie, ook in verband met onze uitrit.

Ten aanzien de toegangsweg zelf lezen wij dat dit eigen terrein is, maar wel vrij toegankelijk is. Het is voor ons onduidelijk hoe het toezicht en de mogelijke handhaving op dit deel van het terrein wordt geregeld.

In het plan staat niets beschreven over de wijze van erfafscheiding. Aangezien het een vrij toegankelijke toegangsweg is, is het belang van een deugdelijke afscheiding zeer belangrijk. Hierover zouden wij, indien het huidige plan doorgang vindt, graag opgenomen zien dat dit op kosten van de initiatiefnemer wordt geplaatst en onderhouden, in overleg met de aangrenzende bewoner(s). De afscheiding zou een dichte inbraakveilige afscheiding moeten zijn, die minimaal gelijk is aan de huidige hoogte van de afscheiding (2 meter).

Mocht u besluiten om medewerking te verlenen aan dit plan, dan nemen wij aan dat middels een planschadeovereenkomst verdere afhandeling van schade, etc. middels gebruikelijke procedures zullen worden toegepast en afgehandeld.

Beantwoording

Het aantal toenemende verkeersbewegingen wordt door de gemeente niet als significant beoordeeld, omdat het maar om 6 woningen gaat.

Toezicht en handhaving zijn primair een verantwoordelijkheid van de nieuwe bewoners. Mocht er daarvoor aanleiding bestaan, dan kan bij de gemeente een verzoek om handhaving worden ingediend of de politie worden ingeschakeld.

Het bestaande toegangshek is niet in gebruik en zal ook buiten gebruik worden gesteld zodat dit altijd open is. Hulpdiensten hebben vrije toegang tot het terrein. Er worden geen nieuwe erfafscheidingen aangebracht in het kader van het bestemmingsplan.

Als u van mening bent dat er sprake is van waardevermindering, kunt u een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bewoners van Rietgans 21

Zienswijze

In juni 2023 zijn wij als omwonenden uitgenodigd in de tuin van de woning voor een toelichting over het bouwplan. Tijdens dit gesprek is er uitvoerig gesproken over de huidige groensingel langs de randen van het perceel. Wij willen dat deze groensingel geheel blijft behouden, om het groene karakter en onze privacy te behouden. Tevens is aangegeven dat de nieuw te bouwen woningen een maximale bouwhoogte van 4 meter mag bedragen, kunt u dit bevestigen.

Wij hebben begrepen dat het juridisch mogelijk is, en dat dit ook wordt gedaan, om de huidige groenstrook tussen de nieuw te boven woningen en de sloot, vast te leggen in het bestemmingsplan met een "groen"-bestemming van 6 meter breed. Wij zien deze "groen"-singel nu niet of wisselend terug in de ingediende stukken en twijfelen of wij wel juist geïnformeerd worden. Als deze "groen"-singel niet gewaarborgd wordt dan zal dit voor ons een negatieve invloed hebben op ons woongenot.

Beantwoording

De bouwhoogte van 4 meter wordt vastgelegd in het bestemmingsplan met de specifieke reden om ervoor te zorgen dat er bungalows worden gebouwd. Een kap op de woningen is niet toegestaan.

Over de groensingel merken wij op dat er voor de groenstrook een groenbestemming geldt, zoals nu ook al het geval is.

Het groen wordt gerealiseerd op basis van het beeldkwaliteitsplan. De afbeelding in de toelichting komt niet overeen met wat er op de plankaart op ruimtelijkeplannen.nl staat. De afbeelding wordt dan ook aangepast. Rondom het plangebied blijft een groensingel bestaan en blijven de bomen behouden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Afbeelding 12 wordt aangepast met de juiste situatie.

7. Bewoners van Roerdomp 66

Zienswijze

Volgens afbeelding 12 in het bestemmingsplan is het gele gedeelte beoogd als wonen en wordt de huidige groene strook langs de sloot eigendom van de woningeigenaren die er vervolgens mee kunnen doen wat ze willen. Bijvoorbeeld bomen kappen voor een vlonder langs de sloot voor een bootje of terras aan het water. Na het lezen van het bestemmingsplan wordt ons gevoel van vrijheid en privacy volledig ontnomen. Het is voor ons het enige stuk groen en gezonde lucht in de directe omgeving.

Daarnaast willen we zekerheid over de externe veiligheid zoals genoemd in artikel 4.7. Het volgende wordt aangegeven: In het kader van het vooroverleg heeft de veiligheidsregio samen met de brandweer gereageerd op voorliggende plan. Voor de bereikbaarheid wordt als oplossing het verbreden van de ontsluitingsweg genoemd. Maar er wordt nog geen oplossing geboden voor de beschikbaarheid van blus- en watervoorzieningen en opstelplaats. Wij zijn bang dat onze straat hiervoor gebruikt gaat worden met eventueel een weg over de sloot, direct voor ons huis, naar het genoemde perceel. Dat zou een enorme impact hebben op de huidige rust in de straat en onze privacy. Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging dat deze weg er zeker niet gaat komen. Tevens vragen wij ons af wat het gemeenschappelijke belang van dit bestemmingsplan is om 6 woningen te plaatsen op een bijzonder stuk groen. Het heeft enorme consequenties voor de directe omwonenden en het lijkt nu meer op een persoonlijk winstbejag van de huidige eigenaar.

Beantwoording

De afbeelding in de toelichting komt inderdaad niet overeen met wat er op de plankaart op ruimtelijkeplannen.nl staat. De afbeelding wordt dan ook aangepast. Rondom het plangebied blijft een groensingel bestaan en blijven de bomen behouden.

In de omgevingsvergunning wordt nader uitgewerkt waar de bluswatervoorziening en opstelplaats komen. Een extra weg is niet aan de orde, omdat het plangebied via de ontsluitingsweg bereikt kan worden.

Het maatschappelijk belang zit in woningbouw. Zoals bekend is er een groot tekort aan woningen. Daarom is het nodig om ook percelen als deze te bebouwen. Het worden levensloopbestendige woningen, zodat ze erg geschikt zijn voor senioren. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is ook aangegeven in onze Woonvisie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, omdat in het ontwerpbestemmingsplan nog wordt uitgegaan van de oude Woonvisie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Afbeelding 12 wordt aangepast met de juiste situatie en in paragraaf 3.3.2 wordt de actuele Woonvisie beschreven.

8. Bewoners van Rietgans 13

Zienswijze

Met dit ingediende plan zijn we zeer bezorgd over het behoud van deze natuur, onze rust en privacy. De tuin is nu een 'groene long' in onze leefomgeving. Het lijkt ons belangrijk om groene natuur te houden.

Daarbij is er in dit geval geen sprake van 'ruimte voor ruimte'. Uit eerdere aanvragen binnen de gemeentegrenzen is gebleken dat de gemeente erg schaars is met het toezeggen van 'ruimte voor ruimte' Vandaar dat wij het erg tegenstrijdig vinden als de gemeente toestemming zou verlenen aan dit plan.

In het ingediende plan staat alleen een ontsluiting naar het plan vanaf de Spanbroekenweg. Wij zijn bezorgd dat als eenmaal de bestemming van 'groen' is omgezet naar 'woningen' er later blijkt dat er meerdere ontsluitingspunten nodig zijn mbt tot de veiligheid of een andere reden. Dit zou kunnen betekenen dat de weg voor ons huis mogelijk zou kunnen worden doorgetrokken. Van mijn jurist heb ik begrepen dat de weg ca. 4,4 m bedraagt en dat de ASW-norm voor een weg minimaal 4,4 m bedraagt voor eenrichtingsverkeer en minimaal 4,6 m bedraagt voor tweerichtingsverkeer, waarbij bij bruggen en water mogelijk een bredere weg mogelijk is, zodat een eventuele weg daar ook niet verkeersveilig gerealiseerd kan worden. Een weg direct aan ons perceel over de sloot zou een enorme inlevering van onze rustige woonomgeving betekenen. Wij zouden dan ook graag schriftelijk bevestigd willen zien dat deze ontsluiting er nooit zal komen.

In het ingediende aanvraag staan 6 bouwvlakken, in basis 6 bungalows maar het is mogelijk dat er meerdere gebouwen gebouwd worden per bouwvlak. In het plan staat de maximale bouwhoogte beschreven, maar niets staat er over het verplichten van gebruik maken van natuurlijke materialen. Over de woningen is het idee dat deze groen aangekleed worden volgens de toelichting. Er wordt in ieder geval gesproken over een groen (waterbergend) dak. Een groen (waterbergend) dak heeft ook tot gevolg dat het oppervlak van de bungalows voor de verharding voor 50% wordt meegerekend in het kader van watercompensatie. Een groene setting, in ieder geval een groen (waterbergend) dak is niet geborgd in de planregels (een groen dak is geen verplichting bij de realisatie van een woning). Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen is een groene setting/dak kennelijk wel vereist.

Bij de indiening van dit plan zijn we als 'buren' ook bezorgd dat al deze bepalingen uiteindelijk gewijzigd kunnen worden. Toch mogelijkheid van vlonders, terras aan t water, ander type woningen etc. Deze bezorgdheid komt voort uit eerdere plannen binnen de gemeente zoals de 'Appelstraat', in eerste instantie was daar een vergunning afgegeven voor het bouwen van eenzelfde type huizen. Echter na jaren moeizame verkoop, zijn deze bepalingen losgelaten en mocht er 'vrij' gebouwd worden.

Het punt om bij te kunnen dragen aan de woningnood, lijkt ons in deze zaak niet echt van toepassing. Er zijn binnen de gemeentegrenzen verschillende ruimtes beschikbaar voor veel meer woningen. Ook ruimte voor ruimte. Denk aan HOSV terrein, moeizame ontwikkeling van oude Scheringa musea's, locatie Zandhove. Daarbij staan er meerder plannen klaar voor ontwikkeling, denk aan Koenis terrein.

Beantwoording

De woningbouw heeft inderdaad gevolgen voor natuur, rust en privacy. Om de gevolgen voor de omgeving zoveel mogelijk te behouden, is een groene buffer opgenomen en is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Om een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaruit blijkt hoe de inpassing van het plan wordt gedaan. Tevens beschermd het bestemmingsplan via de groenbestemming van 6 meter die rondom de woonbestemmingen ligt, de 'groene' buffer tot de aangrenzende woningen.

In het plan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter. Een kap op de woningen is niet toegestaan. Zo blijven de gevolgen voor de omgeving beperkt.

De genoemde 'ruimte voor ruimte' is overigens een provinciale regeling is bedoeld voor het landelijk gebied. Door de sloop van bedrijfsbebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden verbeterd. Ter compensatie kunnen enkele woningen worden gebouwd. In een bebouwde omgeving is dit niet aan de orde.

De situering van de ontsluitingsweg is vastgelegd met een verkeersbestemming. Op een andere plek is geen ontsluiting toegestaan. Ook voor de veiligheid is geen extra weg aan de orde, omdat het plangebied via de ontsluitingsweg bereikt kan worden.

In de regels is per bouwvlak maar één woning toegestaan. In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat materialen in hun natuurlijke verschijningsvorm worden gebruikt en dat de nadruk ligt op het gebruik van duurzame materialen en toepassingen, zoals een groen (waterbergend) dak. Dit wordt aangepast: De woningen moeten worden voorzien van een groen waterbergend dak om de aanleg

te waarborgen. De omgevingsvergunningen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, dat wordt gekoppeld aan de welstandsnota.

In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden vastgelegd voor de woningen en erfbebouwing. Een ander bouwplan is op dit moment niet aan de orde. Mochten er in de toekomst andere plannen komen, dan is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Dan moet de gemeente een nieuwe belangenafweging maken en kunnen omwonenden hun mening over de plannen geven.

Zoals bekend is er een groot tekort aan woningen. Daarom is het nodig om ook percelen als deze te bebouwen. Het worden levensloopbestendige woningen, zodat ze erg geschikt zijn voor senioren. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is ook aangegeven in onze Woonvisie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, omdat in het ontwerpbestemmingsplan nog wordt uitgegaan van de oude Woonvisie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt concreet opgenomen dat de woningen worden voorzien van groene waterbergende daken. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de actuele Woonvisie beschreven.

9. Bewoners van Houtduif 7

Zienswijze

In het bestemmingsplan 'Houtduif' wordt in de lange termijn visie aangegeven dat het waardevolle naastgelegen groengebied dat bestaat uit bos behouden moet blijven. Dit was een doorslaggevende factor om een woning te kopen.

Ook was de ter inzage legging onvolledig, werd het plan in de vakantieperiode ter inzage gelegd en het lag plan alleen fysiek ter inzage.

Ook wordt opgemerkt dat de bestemming wijzigt en is geen echte dialoog over het plan gevoerd of een draagvlakonderzoek gedaan.

Beantwoording

In het Groenbeleidsplan is aangegeven welke groen in de gemeente bijzondere waarde heeft. Al het groen in de gemeente is van waarde, maar dit geldt vooral voor de aangewezen hoofdgroenstructuur. Het perceel Spanbroekerweg 125 valt hier niet onder. Om de natuurwaarden zoveel mogelijk te behouden is een groene buffer opgenomen en is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de groenen buffer blijft een groenbestemming bestaan, zoals nu ook al het geval is.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf de start van de ter inzage periode fysiek op het gemeentehuis ter inzage gelegen. De digitale publicatie ondervond inderdaad vertraging door

technische problemen. In dit kader zijn de stukken naar verschillende bewoners gestuurd, zodat zij de stukken konden inzien zonder naar het gemeentehuis te hoeven komen.

Overigens is het plan vlak voor de kerst gepubliceerd, om publicatie in de vakantie zelf te voorkomen. Uitstel tot na de vakantie was niet wenselijk, omdat op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden en sindsdien geen ontwerpbestemmingsplannen meer ter inzage gelegd kunnen worden.

De aanvrager heeft de buurt geïnformeerd over de plannen. Er geldt geen verplichting voor een 'Omgevingsdialoog' of vergelijkbare vorm van participatie. Ook is het niet zo dat er eerst consensus met de buurt moet zijn, voordat een aanvraag kan worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Bewoners van Patrijs 3

Zienswijze

Aantasting van Uitzicht en Privacy:

De voorgenomen bouwwerkzaamheden zullen aanzienlijke gevolgen hebben voor ons uitzicht en onze privacy. Als directe burennaburen ervaren wij momenteel een open en aangenaam uitzicht, welke door de geplande huizen drastisch zal veranderen. Dit leidt niet alleen tot een aantasting van onze woonomgeving maar heeft ook een negatief effect op onze privacy.

Mogelijke Nadelige Effecten en Schade:

Wij maken ons ernstig zorgen over mogelijke nadelige effecten van de bouwwerkzaamheden, zoals scheurvorming aan onze eigendommen. De grondige werkzaamheden kunnen schade aanrichten aan onze woning, wat resulteert in financiële verliezen en ongemakken. Wij vragen de gemeente om afspraken vast te leggen met de aanvrager van het bestemmingsplan waarin het risico op schade aan bestaande (net gerenoveerde) woning veroorzaakt door de te verwachten bouwwerkzaamheden op perceel Spanbroekerweg 125, volledig wordt afgedekt.

Te denken valt aan het stellen van eisen aan bouwbedrijven qua bouwwijze (e.g. trillingvrij), een visuele en bouwkundige vooropname van onze woning en toezegging alle schade, materieel en immaterieel, voortkomend uit de bouwwerkzaamheden te vergoeden.

Verzoek om Heroverweging en voorstellen.

Wij verzoeken de Gemeenteraad met klem om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te heroverwegen en rekening te houden met de belangen van de direct omwonenden. Wij stellen voor om gezamenlijk tot een oplossing te komen die recht doet aan zowel de wensen van de initiatiefnemers als de belangen van de direct betrokkenen.

Wij stellen de volgende 2 opties voor om onze privacy te waarborgen.

Optie A:

De meest NO gelegen woning laten vervallen



Optie B:

Alle bouwvlakken 15m zuidelijk verschuiven



Beantwoording

Om negatieve gevolgen voor omwonenden te voorkomen, komt er een groenstrook om de nieuwbouw heen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

In het plan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter. Een kap op de woningen is niet toegestaan.

Voordat de bouw wordt gestart, wordt door de aannemer een nulmeting uitgevoerd. Mocht er schade ontstaan, dat is de aannemer hiervoor aansprakelijk.

Gelet beperkte gevolgen voor de omwonenden zoals we hierboven hebben beschreven, zien wij geen noodzaak tot aanpassing van het plan. Voor de volledigheid merken wij op, dat aanpassing van het plan negatieve gevolgen voor andere omwonenden kan hebben en negatieve gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.