

Proces

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ligt het voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die zienswijze termijn hebben nagenoeg alle direct omwonenden gereageerd op dit voorontwerpbestemmingsplan. De reacties betreffen met name de noodzaak voor dit plan, de wens om het groen groen te houden, de planologische wens die de gemeente met de Plasweg heeft en verkeer. Daarnaast hebben diverse omwonenden meegedacht over een andere opzet van het plan.

Met inachtneming van de reacties heeft de initiatiefnemer een nieuw plan uitgedacht dat op 3 september 2013 gepresenteerd is in het raadhuis. Bij die presentatie zijn de belangrijkste zienswijze als ingediend per 2012 mondeling besproken. Naar aanleiding van die presentatie is dat plan verstrekt aan omwonenden en is reactie gevraagd. De termijn hiervoor was van 9 september tot 29 oktober 2013.

Naar aanleiding van deze reacties is het plan nogmaals bijgesteld tot het plan dat nu voorligt en een maximum van drie woningen betreft, waarvan een vervangende. De woningen liggen op een voor Waddinxveense begrippen zeer groot kavel.

Leeswijzer

Hieronder leest u thematisch een beschouwing van alle ingekomen zienswijzen. De volgorde van de bespreking is:

1. Ontwerpvoorstellen
2. Planologisch beleid
3. Gemeentelijk belang
4. Verkeer – parkeren
5. Privacy – vrij uitzicht – groen
6. Communicatie
7. Overig

1. Ontwerpvoorstellen omwonenden

1.1

Samenvatting

Omwonenden geven aan mee te denken en met alternatieven te komen en in het belang van gemeente Waddinxveen te denken (voorbeeld geen zienswijzen op t Suyt). Voorts stellen zij dat de gemeente een klein percentage van de alternatieven / zienswijzen overneemt.

Beschouwing

Vooropgesteld wordt dat de gemeente de alternatieven en het meedenken van iedereen waardeert. De gemeente bekijkt de alternatieven en waar mogelijk worden deze toegepast. Alle alternatieven, zowel van initiatiefnemer als omwonenden, zijn door de gemeentelijke stedenbouwkundige beschouwd. De initiatieven van omwonenden zijn tevens iets uitgewerkt, omdat het detailniveau verschillend is geweest. Hieronder worden de ingekomen voorstellen besproken. Het geschrapte fietspad en de grotere afstand tot de bestaande bebouwing zijn als gegeven genomen.

Conclusie

Aan de ontwerpvoorstellen is gedeeltelijk tegemoetgekomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

1.2

Samenvatting

Omwonenden hebben naar aanleiding van het plan gepresenteerd in 2013 een gezamenlijk ontwerpvoorstel gedaan (dit is in 2012 overigens ook door omwonenden ingebracht). Het voorstel is om alle bebouwing ten noordoosten van de bestaande coniferen te situeren. De tuinen van de woningen zouden ook op het nu onbebouwde land gesitueerd kunnen worden.

Beschouwing

Dit voorstel is –indachtig het herhaalde verzoek en de grote medestand bij omwonenden- weer aan de initiatiefnemer voorgelegd. De initiatiefnemer heeft het plan mede hierom behoorlijk gewijzigd. Het aantal woningen is teruggebracht tot drie (twee toevoegen) en de hoeveelheid bebouwing is eveneens ingeperkt. Het plan is niet te realiseren achter de coniferen haag. Dit heeft te maken met stedenbouwkundige maar ook met financiële overwegingen. Door de aanpassing van het plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf opgeruimd en komen er woningen die passen in het lint en bij de wijk Zuidplas voor terug. De afstanden tot omliggende bebouwing, alsmede de te realiseren bebouwing, zijn passend in haar omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet –als gevraagd- aangepast

1.3

Samenvatting

Omwonenden hebben, met name naar aanleiding van het plan uit 2012, aangegeven dat de bebouwing plaats moet krijgen binnen het bestaande bouwblok eventueel aangevuld met toepassing van Ruimte voor Ruimte voor de schuur, ofwel het gedeelte van de bestaande schuren bebouwen. Op die manier blijft de ruimte behouden en is er een invulling gegeven aan het gebied.

Beschouwing

De initiatiefnemer heeft mede naar aanleiding een geheel nieuwe opzet voorgelegd, zie hierboven. Dit plan past niet binnen het bestaande bouwvlak, maar geeft qua bebouwingsmogelijkheden (oppervlakte en volume) geen grote uitbreiding. Wel is het zo dat de bebouwing anders gesitueerd zal zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet –als gevraagd- aangepast.

1.4

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat in het plan (gepresenteerd in 2013) twee hoge woningen zitten en dat dit maakt dat er tegen een muur van bebouwing opgekeken wordt en dat de leefbaarheid hierdoor verder afneemt. Het weglaten van zou een grote en noodzakelijke verbetering zijn.

Beschouwing

Het nieuwe bouwplan komt geheel aan dit voorstel tegemoet.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

1.5

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat het behoud van de bomen langs de Plasweg de plankwaliteit verhoogd en zouden dit graag toegepast zien.

Beschouwing

De bomen op de Plasweg maken deel uit van de groenstructuur van Waddinxveen en de groenstructuur - en daarmee de bomen- dient behouden te blijven. Het kan overigens wel zijn dat inritten vergen dat er bomen gekapt moeten worden. Het uitgangspunt is dat de groenstructuur in stand blijft en de bomen behouden blijven. Opgemerkt wordt dat de bomen aan de Plasweg buiten het plangebied staan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.6

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat de woningen aan de Plasweg een goot van drie a vier meter kennen (ook al is de planologische hoogte ruimer). De woningen in het plangebied kennen een goothoogte van 6 meter en een absolute hoogte van 9 meter. In het plangebied is een gedeelte waar nog hoger gebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte dient aangepast te worden tot de maat die aan de Plasweg feitelijk gangbaar is.

Beschouwing

De in het bestemmingsplan opgenomen hoogte bedraagt 4,5 meter voor de goot en 11 meter voor de nok. Die hoogte is gelijk aan de hoogte in 't Suyt en passend voor woningen aan de Plasweg. In de omgeving met name in de wijk Zuidplas is een goothoogte van 6 meter gebruikelijk. De woningen aan de Plasweg kennen de planologische mogelijkheid om hoger te bouwen. Met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 11 meter is het mogelijk om voldoende volume te realiseren en niet de uitstraling van twee lagen en een kap te hebben. Een goothoogte van 4,5 meter is overeenkomstig het stedenbouwkundig advies.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

1.7

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat de afstanden tot de omliggende bebouwing te klein is en pleiten voor een vergroting van die afstand. Om zo de leefbaarheid van de bestaande woningen te vergroten.

Beschouwing

Het nieuwe bouwplan komt voor een groot gedeelte van de woningen tegemoet aan het voorstel om de afstand tot omliggende bebouwing te vergroten. De afstanden van hoofdgebouwen tot omliggende bebouwing is minimaal 10 meter tot de perceelsgrens. Dit is passend in de omgeving. In de omgeving is bebouwing op kortere afstand gerealiseerd en zijn daarvoor planologische mogelijkheden opgenomen. Aan de randen van een dorp is invulling van nog niet bebouwde percelen met de daarbij gepaard gaande hinder te verwachten. De hinder die hier ontstaat is niet onevenredig. De afstanden voor omliggende bestaande woningen is veelal kleiner. Met de uitvoering van dit plan zal een deel van de openheid verdwijnen. De afstanden tot omliggende bebouwing zijn evenwel aanvaardbaar. Aan de afstanden uit het Burgerlijk Wetboek wordt ruim voldaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

1.8

Samenvatting

Reclamanten hebben voorstellen die zien op het terugbrengen van het aantal woningen. Hierbij wordt meermaals genoemd dat er niet meer dan één woning mag staan dan wel hooguit enkele woningen.

Beschouwing

Ontwerpvoorstellen die zien op het terugdringen van het aantal woningen zijn –grotendeels- overgenomen. In het plan worden hooguit enkele woningen toegevoegd. Het plan bevat nu de toevoeging van maximaal twee woningen. De in totaal drie woningen zijn goed inpasbaar en met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing zonder duidelijke woonfunctie aan de Plasweg 6 opgeruimd. Hierdoor ontstaat een duurzame passende invulling van dit gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast, in de zin dat er maximaal drie woningen toegestaan worden.

1.9

Samenvatting

Enkele reclamanten doen ontwerpvoorstellen met name voor de verplaatsing van de waterpartij en het 'opschuiven' van het plan richting de Plasweg. De voorstellen zien met name op de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing te verruimen.

Beschouwing

In de plannen die in 2012 en 2013 zijn gepresenteerd werd meer bebouwing toegevoegd dan met dit plan het geval was. Gevraagd werd om met het 'vervangende' water de afstanden tot omliggende woningen te vergroten. Met de aanpassing van het plan tot drie woningen zijn de afstanden tot omliggende bebouwing vergroot en is geen vervangend water nodig. De grote waterpartijen aan de Plasweg zijn mitsdien niet meer in het plan verwerkt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Planologisch beleid

2.1

Samenvatting

Omwonenden verwijzen naar de beantwoording van zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde kom Waddinxveen' als vastgesteld in 2007. In deze beantwoording wordt ten aanzien van de locatie gesteld dat 'het een fraaie groene plek aan de rand van de wijk betreft die voor omwonenden belangrijk is' en dat 'het niet de bedoeling van het gemeentebestuur is om verder nieuwe mogelijkheden voor woningbouw te creëren'. Ook staat er dat omwonenden in geen geval woningbouw wensen. Reclamanten stellen dat het perceel bestemd is voor woondoeleinden met één woning inclusief erf en tuin om zodoende het woongenot van omwonenden te waarborgen. Zij duiden op deze teksten en geven hiermee aan dat deze eerdere toezeggingen met de nieuwe ontwikkeling niet nagekomen worden.

Beschouwing

Het klopt dat met het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen gekozen is voor de planologische mogelijkheid voor één woning. De motivering voor die afweging blijkt mede uit de nota van beantwoording zienswijzen behorende bij dat bestemmingsplan. Destijds is er met het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen voor gekozen om de voormalige agrarische functie te wijzigen naar het feitelijke gebruik. De uitoefening van een agrarische functie was en is door de ligging van het perceel in de woonwijk Plasweg praktisch onmogelijk geworden. Ook toen bestond de wens om hier meerdere woningen te maken. In het kader van dat bestemmingsplan is dat ook afgewogen. De gewenste ontwikkeling van de woningen was onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd en mede naar aanleiding van zienswijzen over Plasweg 6 is er voor gekozen om geen juridisch-planologische mogelijkheid voor extra woningen op te nemen.

De eigenaar van Plasweg 6 heeft nadat het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen van kracht is geworden een verzoek bij de gemeente ingediend voor de ontwikkeling van het perceel. Gezien de ligging en de samenhang met de omliggende woonwijk is deze ontwikkeling ruimtelijk passend voor deze locatie. Op basis van de ligging is er dan ook geen reden om een ontwikkeling van de locatie met meer woningen op dit grote perceel niet toe te staan. De gemeenteraad heeft in de door haar op 3 oktober 2012 vastgestelde structuurvisie nieuwe kaders heeft aangereikt voor invulling van het plangebied. Het planinitiatief is met dit vastgestelde beleid in overeenstemming.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2

Samenvatting

Enkele omwonenden stellen dat er ruim binnen tien jaar al afgeweken wordt van dit bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen en achten dit niet wenselijk of strijdig met (het systeem van) de wet.

Beschouwing

Het is de wens van de wetgever dat een bestemmingsplan in ieder geval elke tien jaar wordt geactualiseerd. Na deze periode is een nieuw vastgesteld ruimtelijk kader noodzakelijk, dit om verouderde regelingen tegen te gaan. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan (tussentijds) te wijzigen wanneer de gemeenteraad dat vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk acht. Eerder heeft de gemeenteraad al zijn visie voor dit gebied vastgelegd in de geactualiseerde Structuurvisie. Dit bestemmingsplan is een gevolg van de wens om de visie om te zetten in uitvoering.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd,

2.3

Samenvatting

In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het voortzetten van de huidige bestemming niet meer haalbaar is. Een omwonende vraagt naar de onderbouwing van die stelling. En een afweging naar een andere invulling dan de bouw van zestien woningen. Ook de overweging voor milieuzonering wordt niet gevolgd nu het thans vigerende bestemmingsplan dat reeds onmogelijk heeft gemaakt,.

Beschouwing

In het bestemmingsplan paragraaf 1.1 is de volgende passage opgenomen:

Voortzetting van de huidige opslagactiviteiten vanuit bedrijfseconomische redenen niet meer haalbaar zijn. Vanuit de milieuzonering worden die bedrijfsmatige activiteiten in een woongebied niet meer voorstaan.

Hoewel wij geen uitgebreid onderzoek hebben gedaan naar de bedrijfseconomische haalbaarheid van deze functie zijn wij van mening dat het voortzetten van opslagactiviteiten in de bestaande loods in dit woongebied niet passend is. De situering van de bebouwing bij de oppervlakte van een woonkavel is in dit gedeelte van Waddinxveen ongebruikelijk en het is kostbaar om dit zo gerealiseerd te houden. Deze situatie is door het verloop van tijd en de bouw van de wijk Zuidplas ontstaan. Planologisch is het met het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen vastgelegd. Die ontwikkeling en dat bestemmingsplan maakten immers de "meer renderende" (agrarische) bedrijfsactiviteiten onmogelijk. Er is gekozen om de bestaande woning een woonfunctie te geven en daarmee was het destijds klaar. Nu is de wens naar een wijziging van de planologie naar een duurzame invulling. In de wijk Zuidplas en rond de Plasweg heeft de woonfunctie de overhand en die functie is over en weer milieukundig goed inpasbaar. Vandaar dat in de structuurvisie en in het bestemmingsplan is gekozen voor een in beperkte mate (intensievere) woonfunctie.

Conclusie

De passage in het bestemmingsplan wordt aangepast.

2.4

Samenvatting

Een omwonende geeft aan dat Plasweg 6, vanwege reacties van omwonenden, is geschrapt uit de Woonvisie 2005.

Beschouwing

In de Woonvisie Waddinxveen (vastgesteld in 2005) staat het project Plasweg 6 of de Plasweg als zodanig niet vermeld. In die Woonvisie is geen uitgebreide of gedetailleerde lijst opgenomen. Wel staat er dat kansen op inbreidingslocaties zoveel mogelijk moeten worden benut. Plasweg 6 is een dergelijke inbreidingslocatie en de gemeente kan en wil die graag benutten. In de Woonvisie Waddinxveen (vastgesteld op 19 december 2012) staat evenmin een uitgebreide lijst. Wel is er in de achterliggende onderzoeken vanuit gegaan dat Plasweg 6 gerealiseerd zal worden. Dit project is ook opgenomen in de regionale projectenlijst. Hierover is afstemming geweest.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast; de meest recente gemeentelijk woonvisie wordt uitgewerkt.

2.5

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat Plasweg 6 niet is opgenomen in de Structuurvisie Waddinxveen 2030 (inclusief uitvoeringsagenda).

Beschouwing

Het klopt dat Plasweg 6 niet bij naam is genoemd in de Structuurvisie Waddinxveen 2030 (vastgesteld 2006 en vervangen per oktober 2012). Dit project is evenmin genoemd in de bijbehorende uitvoeringsagenda. Het gebied staat in die Structuurvisie aangeduid als bestaand woongebied. Het weiland is niet groen ingetekend. In de uitleg bij de Plasweg staat dat;

“het lint wordt uitgebouwd met een aantal nieuwe woningen. De bestaande bebouwing dient daarbij als voorbeeld. Bij de bebouwing is met name het zicht op het achterliggend open landschap van groot belang.”

Bij de bebouwing op Plasweg 6 zal het zicht op het achterliggend land behouden blijven nu er doorzichten behouden blijven. Hiermee wordt voldaan aan de Structuurvisie 2030 uit 2006. Het project Plasweg 6 staat niet opgesomd in de lijst van uit te voeren projecten, dit omdat het plan niet die omvang kent die in die Structuurvisie werd gehanteerd. Op verschillende plekken in de Structuurvisie staat geschreven dat de Plasweg voor nieuwe woningen bestemd kan worden en dat de tijd om de plannen voor te bereiden al voor 2015 ligt.

In de geactualiseerde Structuurvisie 2030 (vastgesteld op 3 oktober 2012) staat het project Plasweg 6 opgenomen in de uitvoeringsagenda. Ook in deze structuurvisie is er voor gekozen om het gebied voor de nieuwbouwwijk Zuidplas (zo ook voor Plasweg 6) als bestaand woongebied op te nemen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast op de meest recente structuurvisie.

2.6

Samenvatting

Omwonenden voeren aan dat in het bestemmingsplan het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) als uitgangspunt wordt genomen voor het ruimtelijk beleid. Er wordt niet aangegeven waarom nu op basis van hetzelfde ruimtelijk beleid tot een andere conclusie kan worden gekomen.

Beschouwing

Het ISP is een van de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente. Het ISP staat uitgebreid beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het ISP is vastgesteld in 2006 en is een belangrijk kader voor de Zuidplasontwikkeling. Met het verstrijken van de jaren is de importantie evenwel verminderd. Daarnaast zijn er latere ruimtelijke visies vastgesteld. Die visies bepalen nu steeds meer de ruimtelijke koers. De waarde van het ISP heeft hierdoor ook aan importantie ingeboet. Het gewicht dat in de toelichting aan het ISP wordt toegekend, wordt genuanceerd. Ten overvloede ditzelfde geldt voor paragraaf 2.3.3. Woonvisie Zuidplas en 2.3.4 Handboek Kwaliteit Zuidplas.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

2.7

Samenvatting

Omwonenden vragen zich af op welke wijze de gemeente het belang van de huidige bewoners om hier geen woningbouw toe te passen heeft meegewogen in de besluitvorming.

Beschouwing

Het niet veranderen van de planologie is in de afweging meegewogen. Eerder zijn de plannen van initiatiefnemer immers ook afgewezen. Bij de ontwikkeling van de plannen is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden die de locatie heeft en welke functies hier functioneel goed inpasbaar zijn. Nu Plasweg 6 aan de rand van de homogene woonwijk Zuidplas ligt, is hierbij aangesloten. Vervolgens is gekeken naar een programma dat passend is op deze locatie. Daarna is de ontwikkelaar tot ontwerpen gekomen. Over het laatste ontwerp toevoeging van maximaal twee woningen zijn wij van mening dat dit stedenbouwkundig goed inpasbaar is en er een duurzame en passende invulling van dit kavel zal zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast; aan de zienswijzen “geen woningbouw” is niet geheel tegemoetgekomen.

3 Gemeentelijk belang

3.1

Samenvatting

Omwonenden stellen dat er in algemene zin geen noodzaak is voor veertien levensloopbestendige woningen en dat het aantal woningen in Waddinxveen inclusief de planologische ruimte toereikend is om aan de resterende vraag te voldoen.

Beschouwing

Gemeente Waddinxveen heeft planologische ruimte om woningen te bouwen. Veel van die ruimte wordt ingevuld doordat gebouwd wordt in Alblas, Triangel, Plasrode en andere projecten. Met het project Plasweg 6 wordt een locatie en een segment aangeboden waarvoor in Waddinxveen planologische ruimte is. Ook in het zeer nabijgelegen project 't Suyt bestaat de mogelijkheid om vergelijkbare woningen te bouwen. Belangrijk verschil is dat elders in Waddinxveen kavels van kleinere omvang aangeboden worden. Het project Plasweg 6 onderscheidt zich voldoende van de andere projecten in de omgeving. De woningen kunnen naar onze mening binnen de planperiode afgezet worden. Opgemerkt wordt dat na aanpassing van het plan twee extra woningen mogelijk gemaakt worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

3.2

Samenvatting

Omwonenden stellen dat er geen regionale capaciteit is om de woningen af te zetten. Er wordt verwezen naar provinciale en regionale beleidsdocumenten alsmede naar behoefteprognoses. Om geen onherstelbare schade aan de omgeving te doen, wordt voorgesteld om plannen die gebaseerd zijn op achterhaalde cijfers is onverstandig.

Beschouwing

Gemeente Waddinxveen heeft een brede discussie met gemeenten in de regio, aangrenzende regio's en de provincie over de woningbouwvoorraad en de woningen die gepland zijn. Het provinciaal beleid geeft als uitgangspunt dat er een regionale woonvisie dient te zijn, waarin de vraag is aangetoond. De provincie hanteert hier haar eigen Woningbouwramingscijfers. De gemeente Waddinxveen heeft met de regio

Midden-Holland een Regionale Agenda Wonen opgesteld en vastgesteld. Uit die RAW blijkt dat er vraag voldoende is voor de projecten die op de lijsten van de RAW staan om deze te realiseren. De RAW wordt nu doorontwikkeld tot de regionale woonvisie. Ook in die visie staat dit project. Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat er vraag is naar de –in de structuurvisie- genoemde projecten. Plasweg 6 is een van de daar genoemde projecten. Alle visies zijn onderbouwd met woningbouwaantallen en bevolkingsprognoses. Anders dan de omwonenden zijn wij van mening dat de gehanteerde getallen recent en voldoende betrouwbaar zijn om door te gaan met de procedure. Het project is ook specifiek regionaal afgestemd met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland en aangegeven is dat er regionale behoefte naar deze woningen is.

Uiteraard houden wij de nieuwe getallen van de provincie, regio en gemeente scherp in de gaten. Mochten er getallen zijn die maken dat de keuze anders moet zijn dan wordt dit herbeschouwd. De vaststelling van de Visie Ruimte & Mobiliteit opvolger van de Visie Ruimte van provincie Zuid-Holland heeft mede voor wat betreft dit project de volle aandacht.

Nu de kavels naar waarschijnlijkheid per stuk verkocht en bebouwd zullen worden, zal er niet gebouwd worden voor leegstand.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd.

3.3

Samenvatting

De omwonenden stellen dat alle plannen in Waddinxveen zuidwest (Plasweg) onvoldoende in samenhang zijn beschouwd en dat er veel vergelijkbare woningen zijn en worden gebouwd (salamitactiek).

Beschouwing

In de Structuurvisie Waddinxveen 2030 zijn alle plannen van Waddinxveen, zo ook voor de Plasweg, beschouwd. Ook in de Woonvisie 2012 - 2020 zijn alle plannen opgenomen. In deze overkoepelende documenten wordt de samenhang en de (on)mogelijkheden van gezamenlijk uitvoering gemotiveerd. Beide documenten zijn herzien nadat de financiële crisis is ontstaan. In beide documenten is het project Plasweg 6 beschouwd.

Voor de Plasweg en omgeving of het gebied Zuidplas-Noord is recentelijk geen deelstructuurvisie vastgesteld. Langer geleden (2006) is het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas vastgesteld. Het plangebied maakt daar formeel geen deel van uit, maar het plan liet wel de samenhang tussen en de mogelijkheden voor ontwikkeling zien.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt de samenhang die volgt uit die documenten uiteengezet.

3.4

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat de wethouder belast met onder meer ruimtelijke ordening, wonen en project Plasweg 6 heeft aangegeven dat de gemeente wil groeien tot 30.000 inwoners. De omwonenden geven aan dat planbureaus andere getallen voor inwoners heeft en dat de woningen die gepland zijn gecombineerd met de toename van het aantal inwoners per woning maakt dat de veertien, althans drie, woningen op Plasweg 6 niet nodig zijn.

Beschouwing

De groei van het aantal inwoners (30.000) is belangrijk om de voorzieningen die in kleinere kernen wellicht verdwijnen voor Waddinxveen te behouden. Op die manier is Waddinxveen blijvend aantrekkelijk als dorp om te wonen en te werken. Het toevoegen van woningen is een van de manieren om die voorzieningen voor het dorp te kunnen behouden. Daarnaast willen wij voor de toekomstige en huidige

inwoners van Waddinxveen een passende woonomgeving bieden. Door op verschillende plaatsen andere segmenten aan te bieden, voorzien wij hier in.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.5

Samenvatting

Meerdere omwonenden stellen dat de gemeente geen zelfstandig financieel belang kent bij de ontwikkeling van Plasweg 6. Hierdoor zou er geen belang zijn voor de Waddinxveense gemeenschap en reden om mee te werken aan het nieuwe bestemmingsplan.

Beschouwing

Uitgangspunten om medewerking te verlenen aan de planontwikkeling zijn de planologische inpasbaarheid in relatie tot de vastgestelde visies, zoals onder meer de Structuurvisie en de Woonvisie. In die visies is rekening gehouden met de marktopnamecapaciteit. Daarnaast wordt afgewogen of de invloed op de omgeving geen zodanige nadelige effecten teweeg brengt dat de medewerking hierom ongewenst is. Voor het algemene belang wordt gekeken naar de beschikbaarheid van verschillende typen woningen, milieuaspecten, omgevingsaspecten, voorzieningenniveau, duurzame invulling van een locatie et cetera. Een zelfstandig financieel belang voor de gemeente is van ondergeschikt belang bij de ruimtelijke afweging om medewerking te verlenen aan een initiatief. Uitgangspunt bij particuliere ontwikkelingen, zonder dat de gemeente gronden heeft, is dat er kostenverhaal plaatsvindt om de infrastructuur robuust te houden. De gemeentelijke kosten voor de procedure worden volledig verhaald op initiatiefnemer door het sluiten van een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.6

Omwonenden zijn van mening dat het verstedelijken van het dorp weliswaar de wens van de provincie is, maar niet van de bevolking. Naar de mening van omwonenden dient de gemeente de noodzakelijke woningbouw zo veel mogelijk plaats te laten vinden op stukken die duidelijk open liggen voor de woningbouw.

Beschouwing

Het bestaand stads- en dorpsgebied zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie zijn bedoeld om verdere verstedelijking van het buitengebied te beperken. Het verstedelijken van dorpen als zodanig is hierbij geen wens van de provincie, maar wel een gevolg van dat beleid. De provincie toetst bestemmingsplannen voornamelijk aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie stelt dat wanneer er gebouwd wordt dat dan binnen de grenzen van grofweg de bestaande bebouwing (voorheen rode contour) geschiedt. De gemeente deelt dit beleidsuitgangspunt. De gemeente heeft een aantal woningbouwlocaties gereed liggen om te kunnen ontwikkelen. Op de Plasweg 6 kunnen grondgebonden woningen worden gerealiseerd, welke inpasbaar zijn in de omgeving. Deze woningtypologie wordt in Waddinxveen weinig aangeboden en kan binnen de bestaande plannen niet eenvoudig aangeboden worden. De locatie aan de Plasweg is bij uitstek hiervoor geschikt vanwege de opzet/aard van de wijk Zuidplas en de schaal van het project en de ligging aan de Plasweg.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. Verkeer

4.1

Samenvatting

Omwonenden hebben gewezen op de ontsluiting voor langzaam verkeer tussen de Plasweg en Nicolaaserf. De langzaamverkeersverbinding komt uit op een pad ter ontsluiting van de erven van de woningen aan de Nicolaaserf. Omwonenden verwachten overlast door de verbinding onder meer van brommers.

Beschouwing

In het voorontwerpbestemmingsplan was een langzaamverkeersontsluiting opgenomen om voor het plangebied Plasweg 6 een verbinding met de achterliggende wijk te realiseren. Mede gezien de vele negatieve reacties op deze verbinding, het aangepaste plan en de mogelijkheden die al in de directe nabijheid van het plan bestaan is de verbinding geschrapt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

4.2

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat verwacht wordt dat het opgenomen aantal parkeerplaatsen niet voldoet en dat dit zal leiden tot toename op de parkeerdruk in de omliggende wijk. Gesteld wordt dat de woningen slechts voorzien in twee parkeerplaatsen per woning en dat deze parkeerplaatsen op eigen erf voor andere doelen dan parkeren gebruikt zullen worden. Er wordt door omwonenden verwacht dat de zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet voldoende is in geval van verjaardagen of feesten in een van de nieuwe woningen.

Beschouwing

Voor de realisatie van nieuwe woningen en de vraag naar parkeerruimte die hierdoor ontstaat, zijn door de CROW-richtlijnen opgesteld die nationaal gebruikt worden. In deze richtlijnen wordt aangegeven aan welke eisen parkeervoorzieningen moeten voldoen. Afhankelijk van de aard en de locatie van de woningen wordt aangegeven hoeveel parkeerruimte per woning noodzakelijk is. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de parkeervraag door eigen bewoners, maar ook de parkeervraag door bezoekers (er wordt rekening gehouden met 0,3 per woning) is hierin meegenomen. De woningen zijn gelegen op zeer ruime kavels en de parkeervraag zal geheel op de kavels ingevuld moeten en kunnen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4.3

Samenvatting

Reclamanten maken zich zorgen over de verkeerstoename die deze ontwikkeling met zich meebrengt en vragen zich af of de Plasweg deze toename aan kan. Nadere onderbouwing van dit aspect wordt gewenst.

Beschouwing

Geconstateerd is dat het aspect verkeer en ontsluiting onvoldoende beschreven is in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat het onvoldoende is geanalyseerd. De verwachte verkeerstoename is gebaseerd op de gemeentelijke prognose voor veertien woningen (inmiddels is dit aangepast tot drie). De toename is zodanig gering en de Plasweg kent een dergelijke capaciteit dat de Plasweg voldoet om deze verkeerstoename te dragen. De analyse van de Plasweg, zowel de capaciteit als de toename van het verkeersaanbod is gedaan met behulp van het Regionaal Verkeersmodel Midden-Holland. De analyse zal opgenomen worden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In die analyse is ook de cumulatie van verkeerstoename in relatie tot nabij gelegen projecten uitgewerkt. Uit de capaciteitsgegevens voor de Plasweg blijkt dat de Plasweg voldoende ruimte biedt om de verkeertoename van Plasweg 6, maar ook van de andere nu lopende

projecten (Glasparel+, 't Suyt et cetera) op te vangen. In het onderzoek is een model uitgewerkt met en zonder Bentwoudlaan en ook de Verlengde Dreef is een variabele. In het voorjaar van 2013 is het verkeer aan de Plasweg geteld, waarbij zowel snelheid, aantal als richting is gemeten. Deze meetgegevens ondersteunen deze analyse en de uitgangspunten van het regionaal verkeersmodel.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de Verlengde Dreef als verkeersmaatregel is geschrapt in het Mobiliteitsplan van gemeente Waddinxveen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met de verkeersanalyse en de verkeersmaatregel Verlengde Dreef wordt geschrapt.

4.4

Samenvatting

Omwonenden stellen dat de ontsluiting op de Plasweg leidt tot een verwarrend en verslechterd verkeersbeeld.

Beschouwing

Door de planaanpassing is geen sprake meer van een ontsluiting(sweg), maar worden er uitritten aangelegd. Zo is er geen schijn van een gelijkwaardige 'kruising'. Er is geen, althans zeer weinig, verwarring in het verkeersbeeld en is er sprake van een veilige situatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

5. privacy - vrij uitzicht –groen

5.1

Samenvatting

Meerdere omwonenden hebben aangegeven dat de ontwikkeling leidt tot een beperking van de privacy en het uitzicht van omwonenden. Tevens is benadrukt dat hiermee de openheid van het landschap verloren gaat.

Beschouwing

Een meer stedelijke invulling op de locatie leidt tot een toename van de bebouwing. Voor woningen die voorheen uitzicht en privacy genoten door het braakliggend privéterrein (planologisch een tuin bij de woning) kan en zal iedere vorm van (woon)bebouwing leiden tot een beperking van het uitzicht. Ook zal er vanuit de (woon)bebouwing op het perceel Plasweg 6 inkijk zijn op bestaande percelen. Dit is inherent aan de ontwikkeling van de woonomgeving aan de rand van een dorpse / stedelijke omgeving. Het verlies aan uitzicht is meermaals beoordeeld door de Raad van State en er is herhaaldelijk beslist dat er geen blijvend recht op uitzicht bestaat. Enige mate van (toename van) inkijk is in een dorpse / stedelijke omgeving, zo ook hier, te verwachten. Hetgeen publiek rechtelijk mogelijk wordt gemaakt, achten wij vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel en passend in deze omgeving. Bebouwing komt niet dichterbij dan wat in het privaatrecht als norm wordt beschouwd. Door de aanpassing van het plan is er minder inkijk en minder bebouwing mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat er minder woningen op een over het algemeen grotere afstand planologisch mogelijk is.

5.2

Het terrein Plasweg 6 is nu een spannende speelplek voor de jongere jeugd, dat door de bouw van de woningen verloren zal gaan.

Beschouwing

Vooropgesteld wordt dat het veld particulier terrein is dat behoort tot de woning op Plasweg 6. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen. Het perceel was en is niet bestemd als speelplek en is evenmin als zodanig opgenomen in de gemeentelijke beleidstukken. Het gebruik als speelplaats zal met de bouw van woningen inderdaad verloren gaan. Wij kunnen en willen de eigenaar van het perceel - dat heden reeds de aanduiding Wonen heeft- niet verplichten om zijn land blijvend 'ingericht' te houden als speelplaats. Het staat de eigenaar nu reeds vrij om het perceel voor dat gebruik, als dat al toegestaan is, te blokkeren.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.3

Samenvatting

Omwonenden stellen dat het Flora- en Faunaonderzoek niet voldoet (dat zou blijken ook uit de stukken). Er wordt aangegeven dat er veel vleermuizen en grote variëteit aan padden, kikkers en hagedissen op Plasweg 6 voorkomen. Deze biotoop is ook van grote waarde voor de omwonenden.

Beschouwing

Om deze planontwikkeling mogelijk te maken is eerst een aantal omgevingsonderzoeken uitgevoerd, waaronder een Flora- en faunatoets. De resultaten uit dat onderzoek waren alleen nog niet verwerkt in (de toelichting bij) het voorontwerpbestemmingsplan. De eerste resultaten uit het onderzoek waren echter zo dat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding was. Inmiddels hebben wij van de Omgevingsdienst Midden-Holland een algeheel positief advies ontvangen over de milieuparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan, waarin ondermeer de uitgevoerde onderzoeken zijn beschreven. Dit houdt in dat dit motiveringsgebrek is geheeld.

Aan de variëteit van soorten die op het land leven wordt door omwonenden grote waarde gehecht. Wij onderschrijven dit belang. Wel moeten wij afwegen of die soortenrijkdom zo beschermenswaardig is dat er geen ontwikkeling mogelijk is en dit vanuit de ruimtelijke ordening beschermd moet worden. Uit de Flora- en faunatoets (Watersnip 11A036) blijkt dat de door reclamanten aangegeven soorten op het land aangetroffen zijn. Er is een aantal amfibieën aangetroffen, geen van die amfibieën is echter streng beschermd. Ook wordt beschreven dat er vleermuizen waargenomen zijn. De betekenis van het plangebied blijkt voor die vleermuizen echter gering te zijn en tijdens de inventarisatie is er zelfs geen enkele activiteit waargenomen. Op basis van het rapport achten wij het behoud van de locatie vanuit de aanwezige ecologische waarden niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.4

Samenvatting

Meerdere omwonenden wijzen op de groene locatie en de hiermee samenhangende landelijke dan wel landschappelijke waarde voor de woonomgeving. Zij zijn van mening dat met het bebouwen hiervan deze groene en landelijke waarde teniet wordt gedaan en dit de directe woon- en leefomgeving nadelig beïnvloed.

Beschouwing

Planologisch gezien sprake is er geen sprake van een groene locatie met landschappelijke waarde. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt hier een woonbestemming zonder bouwmogelijkheid. Feitelijk is het land groen en kent het een groene uitstraling.

Het geldend en gehanteerd beleid is gericht op het tegengaan van het verdere verstedelijking van het landelijk gebied. Omwille hiervan is elke kern door de provincie voorzien van een regeling van bestaand satds- en dorpsgebied. Buiten dit gebied is verdere verstedelijking in principe niet gewenst. Dit

beleid wordt onderschreven door de gemeente Waddinxveen. Plasweg 6 is gelegen binnen dit gebied en maakt deel uit van de bebouwde omgeving. Het is evenwel geen stedelijk groen in de zin van de beleidsdocumenten. De groene gebieden die te behouden zijn, zijn aangemerkt en aangeduid in het Groenstructuurplan van gemeente Waddinxveen. De kavel Plasweg 6 is niet specifiek opgenomen als een van die gebieden die het Groenstructuurplan beschermt. Op het plangebied staan geen bijzondere, althans te beschermen, bomen. Wel wordt aan het lint Plasweg waarde toegekend. Het is een recreatieve route en de Plasweg is als hoofdgroenstructuur opgenomen. Van een terugloop van de kwaliteit van wonen in de directe omgeving kan (enige) sprake zijn, dit omdat de 'tuin' van Plasweg 6 een hoge belevingswaarde kent. De kwaliteit van deze omgeving is echter hoog en dat zal ook na de inpassing van dit plan zo blijven. Zowel voor als achter op het perceel zijn ruime gebieden aangewezen waar geen bebouwing mogelijk is. Hiermee is een groene uitstraling voor een deel behouden. De nadelige invloed van het toevoegen van bebouwing op het perceel Plasweg 6 achten wij aanvaardbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.5

Samenvatting

Omwonenden geven aan dat het groen houden van Plasweg 6 een compensatie is voor t Suyt. Dit om een groene long te behouden.

Beschouwing

t Suyt en Plasweg 6 zijn in die zin nooit gekoppeld. Hoewel met beide plannen bebouwing wordt toegevoegd dienen beide plannen zelf het groene karakter te borgen. In t Suyt is een Waterplas en een speeileiland bedacht dit om de bebouwing te doorbreken en het een groenere uitstraling uit te geven. Voor Plasweg 6 worden nu maximaal twee woningen toegevoegd. Voor die woningen is een bouwvlak en een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Voor een gedeelte van de gronden is de tuinbestemming opgenomen. Een groene uitstraling van die percelen is daarmee te verwachten. Met deze invulling menen wij dat er voldoende groen is om de leefkwaliteit en de goede leefomgeving te handhaven. Nu Plasweg 6 nooit onderdeel heeft uitgemaakt van 't Suyt en de gemeente geen eigendom heeft gehad over dit perceel is compensatie voor 't Suyt geen overweging geweest.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.6

Samenvatting

Een omwonende stelt dat er doodlopende sloten worden toegepast, wat stilstaand dood water tot gevolg heeft. Hij is van mening dat er beter voor een doorlopende sloot met natuurvriendelijke oevers gekozen had kunnen worden, dit komt de waterkwaliteit ten goede en geeft ruimte aan watervogels.

Beschouwing

Het is geen noodzakelijk gevolg dat een doodlopende sloot, 'dood water' geeft. Het kan zijn dat een doodlopende sloot 'dood water' bevat, maar 'dood water' is van veel factoren afhankelijk. Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) en zij heeft geen reactie gegeven over de doodlopende sloten. Naar aanleiding van de zienswijze is er specifiek op dit onderwerp navraag gedaan.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard streeft er wel naar om sloten met elkaar te verbinden. Voor dit water is dat niet noodzakelijk. Wel dient een doodlopende sloot voldoende diepte te hebben en 1,80 meter op de waterlijn te meten.

Doodlopende sloten kunnen ook een bijzondere kwaliteit hebben. Doordat water langer stil staat wordt het helderder wat weer andere natuur mogelijk maakt. Met name voor sloten die niet doorgaand zijn geweest, zoals deze, geldt dat. In verband met deze zienswijzen is dit voorgelegd aan de waterbeheerder en zij delen deze mening.

In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn milieuvriendelijke oevers niet voorgeschreven of uitgesloten. Ook in de exploitatieovereenkomst is dit niet vereist. Het creëren van milieuvriendelijke oevers wordt wel voorstaan wanneer daar ruimte voor is. Ten overvloede wordt opgemerkt dat na plaanpassing fors minder bebouwing mogelijk is, dit houdt in dat er geen vervangend water nodig is. Het graven van nieuw water is ingevolge de regeling niet onmogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat er fors minder bebouwing mogelijk is en er geen nieuw water benodigd is.

5.7

Samenvatting

Enkele omwonenden verwachten door het verlies aan privacy, uitzicht en woongenot mede door de situering van de nieuwe bebouwing dat er een waardevermindering van hun en de omliggende woningen op zal treden.

Beschouwing

Omwonenden die schade leiden als gevolg van deze planologische maatregel kunnen een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van die schade indienen bij de gemeente. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor de exacte regeling en de wijze waarop dit dient te gebeuren verwijzen wij naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke website, www.waddinxveen.nl.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

6 Communicatie

6.1

Samenvatting

Diverse omwonenden stellen dat zij laat, althans niet tijdig, zijn betrokken bij de planvorming. Het eerste moment van communicatie was op 4 september 2012 tijdens een inloopavond. Op de inloopavond is een versie van het plan gepresenteerd waarin de visie van de omwonenden niet was betrokken.

Beschouwing

Het betrekken van omwonenden bij de planvorming is iets dat wij bij initiatiefnemers in algemene zin aanraden. Ook de ontwikkelaar van Plasweg 6 hebben wij dit aangeraden.

De ontwikkelaar heeft zijn keuze gemaakt en bepaald welke partijen hij op welk moment wil betrekken. Dit is ons inziens aan de ontwikkelaar en wij kunnen en willen daar geen verplichtingen opleggen.

Wel hebben wij aangedrongen op een extra procedure stap, zijnde het voorontwerp-bestemmingsplan met inloopavond. Het voorontwerpbestemmingsplan is wettelijk niet verplicht en dient voor ons om buiten de formele procedure met een ieder in gesprek te gaan over de kwaliteit van het plan. Vaak zijn er nog belangrijke wijzigingen tussen voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan, zo ook bij dit initiatief. Er wordt gekozen om dat buiten het formele traject van de vaststelling van het bestemmingsplan om dialoog te hebben met de reclamanten. Deze nota van beantwoording en de twee inloopavonden zijn daarvan de uitvloeiselen. Het plan is mede aangepast als gevolg van de dialoog met de omwonenden.

Conclusie

De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast voor wat betreft de communicatie tussen voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan.

6.2

Samenvatting

Een omwonende stelt dat de gemeente pretendeert betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de

bewoners belangrijk te vinden en dit te willen stimuleren. Gesteld wordt dat er op vier plaatsen ervaring is (opgedaan) en dat de betrokkenheid en verantwoordelijkheid anders wordt ervaren.

Beschouwing

Wij betreuren het dat de inspanningen van de gemeente om tijdig met haar bewoners te communiceren en deze bewoners uit te nodigen tot betrokkenheid en verantwoordelijkheid, niet als zodanig wordt ervaren. Wij voorstaan inderdaad betrokkenheid en verantwoordelijkheid van onze bewoners. Wanneer bewoners dit tonen dan dient daar op de juiste wijze mee omgegaan te worden. Argumenten dienen te worden beschouwd en waar deze argumenten bijdragen aan een beter plan of het algemeen belang dan worden ze in het plan verwerkt. Wel willen wij hier opmerken dat het inpassen van argumenten niet in alle gevallen mogelijk is, omdat de argumenten van de initiatiefnemer en de bewoner erg uiteen kunnen liggen. Wij zullen hierin dan ook alle belangen moeten meewegen. Op de door de omwonende aangedragen voorbeelden zullen wij hier niet inhoudelijk reageren, maar wij nodigen hem graag uit voor overleg over de gang van zaken en eventuele verbeteringen die wij kunnen aanbrengen, zodat de bewoners ook in hun eigen ogen betrokken zijn en de verantwoordelijkheid krijgen die wij van ze vragen. In het kader van de Plasweg 6 hopen wij dat we alsnog in voldoende mate de betrokkenheid hebben meegenomen bij de informele voorbereidingsprocedure.

Indien u het gevoel heeft dat dit voor verbetering vatbaar is, dan horen wij dat graag, zodat wij met u in overleg kunnen gaan over de gang van zaken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

6.3

Samenvatting

Omwonenden verwachten een betere overlegstructuur om tot een aanvaardbaarder resultaat te kunnen komen. In artikel 10.1 van de exploitatieovereenkomst (gemeente: bedoeld wordt de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden) staat dat het wenselijk is om een klankbordgroep op te starten, dit tezamen met de unaniem door omwonenden geuite bezwaren zou de gemeente hier meer druk op moeten uitoefenen.

Beschouwing

Wij, het bestuur, tracht zich benaderbaar op te stellen, ditzelfde verwachten wij van de ambtenaren. Met de gemeente is dus min of meer op afroep overleg mogelijk. Een aantal omwonenden maken hiervan gebruik en benaderen bestuur en ambtenaren om vragen te stellen of voorstellen te doen.

Van een structuur in het kader van dit initiatief is echter is geen sprake. Wij hebben dit aan de initiatiefnemer aangeraden of zij dit wil opzetten, dit is niet gebeurd. Wel is er een tweede informatieavond gehouden en is er een tweede termijn voor zienswijzen op een aangepast plan. Hoewel structuur ontbreekt is er wel sprake van een vorm van overleg. Wij hopen op een goede wijze met u in contact te blijven om het voor gemeente Waddinxveen beste resultaat te behalen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6.4

Samenvatting

Een omwonende stelt dat de belangen van de bewoners onvoldoende worden behartigd, omdat de gemeente niet haar eigen bestemmingsplan opstelt.

Beschouwing

Het is in de gemeente Waddinxveen (net als in veel andere gemeenten) gebruikelijk om bestemmingsplannen door initiatiefnemers te laten opstellen. Een aspect is dat dit kostenbesparend werkt. Hetgeen reclamant stelt dat daardoor de belangen van de bewoners van de gemeente Waddinxveen onvoldoende worden meegewogen, onderschrijven wij niet. Het bestemmingsplan wordt

opgesteld aan de hand van de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden en het geldende gemeentelijke beleid. Voor de regels wordt gekeken naar de wet met achterliggende regelgeving, het Waddinxveens handboek voor bestemmingsplannen en andere reeds vigerende bestemmingsplannen in Waddinxveen. Het bestemmingsplan dat aangeleverd wordt, behartigt de belangen van alle bewoners van Waddinxveen voldoende. Indien dat het niet geval zou zijn dan wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Voor Plasweg 6 is het bestemmingsplan na ambtelijke toetsing ook aangepast om de regeling te laten voldoen aan de eisen die wij daaraan stellen. Uiteindelijk is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6.5

Samenvatting

Reclamant stelt dat de gemeente terughoudend is met het verstrekken van informatie, dit ten faveure van de ontwikkelaar.

Beschouwing

Wij verstrekken die informatie die wij kunnen en mogen verstrekken. Informatie die op grond van concurrentieverhoudingen niet verstrekt kan of mag worden, zullen wij niet geven. Geen van de partijen (omwonenden of initiatiefnemer) heeft hier een voorkeurspositie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6.6

Samenvatting

Een omwonende stelt dat omwonenden worden afgekocht door de initiatiefnemer

Of private personen afspraken (afkoopsommen) maken over het al dan niet voeren van een ruimtelijke procedure is iets waar wij niet in willen en kunnen treden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7 overig

7.1

Samenvatting

Op de informatieavond is de vraag gesteld of de gemeente op enigerlei wijze aansprakelijk kan worden gesteld voor het geval de plannen van initiatiefnemer niet doorgaan. Reclamant stelt dat gezegd is dat dat niet het geval is. In het verslag staat dat het wel kan. Het lijkt hem uitermate onverstandig om vergaande inspanningsverplichtingen aan te gaan.

Beschouwing

Op de informatieavond heeft de wethouder ruimtelijke ordening, de heer C.M. Kroes, aangegeven dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om aan het planinitiatief medewerking te verlenen. Er kunnen vanuit haar publiekrechtelijke rol redenen zijn om hiervan af te wijken. Ambtelijk is aangevuld dat de gemeente formeel aansprakelijk gesteld kan worden en dat de rechter de gemeente voor eventuele schade kan veroordelen. Het staat een ieder vrij om wie dan ook aansprakelijk te stellen. De rechter zal dan uiteindelijk over die aansprakelijkheidsstelling beslissen. De gemeente heeft overigens in de exploitatieovereenkomst vastgelegd om zich in te spannen om voor rekening van initiatiefnemer een planologische procedure te doorlopen. De gemeente sluit aansprakelijk uit in de volgende gevallen (citaat

uit artikel 8.1 van de exploitatieovereenkomst):

De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot onderhavige overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

In het bijzonder is de gemeente nimmer aansprakelijk indien:

- A.
- zienswijzen, inspraakreacties, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of beroepschriften,
 - verzoeken om een voorlopige voorziening,
 - andere maatregelen van derden,
 - het gebrek aan (gedeeltelijke) medewerking of (gedeeltelijke) goedkeuring van de gemeenteraad en/of andere overheidsinstanties en/of
 - uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en andere publiekrechtelijke besluiten ter uitvoering van deze overeenkomst,

mochten leiden tot:

- vertragingen in de verlening van de benodigde vrijstellingen,
 - vertragingen in de verlening van vergunningen en/of ontheffingen,
 - vertragingen in de herziening of wijziging van het bestemmingsplan dan wel
 - weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten, of
- B: de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7.2

Samenvatting

Meerdere reclamanten geven aan dat de ontwikkelaar van buiten de gemeente is en dat daardoor een gemeentebelang ontbreekt.

Beschouwing

Met de woon- of vestigingsplaats van een initiatiefnemer wordt geen rekening gehouden bij een ruimtelijk initiatief. Dat de ontwikkelaar is gevestigd buiten de gemeente is een gegeven. Het Europese recht maakt dat landsgrenzen laat staan gemeentegrenzen geen beperking mogen opleveren voor het vrije verkeer van goederen, diensten, personen en kapitaal.

Ten overvloede vermelden wij nog dat de ontwikkelaar in de regio is gevestigd en dat zij reeds jaren in Waddinxveen en aan de Plasweg bouwen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7.3

Samenvatting

Op bladzijde 31 van de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat een verkennend (water)bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de aankoop van de percelen Plasweg 4 en 6. Enkele omwonenden vragen zich af wat hiermee wordt bedoeld.

Beschouwing

Benoemd is dat het verkennend bodemonderzoek vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning uitgevoerd is. Dit aangezien de bodemkundige situatie sterk bepalend is voor de

gebruiksmogelijkheden en dus de gebruikswaarde van de gronden. Het is van belang om vooruitlopend op planvorming inzicht te hebben in de bodemkundige situatie. De kosten voor sanering van een eventuele bodemverontreiniging op de locatie kunnen hoog zijn en kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7.4

Samenvatting

Er wordt in het voorontwerpbestemmingsplan een relatie gelegd met de ontwikkeling van Plasweg 4. Enkele omwonenden vragen zich af hoe de ontwikkeling voor Plasweg 4 eruit ziet.

Beschouwing

Voor het perceel aan de Plasweg 4 is ongeveer gelijktijdig met Plasweg 6 een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van enkele woningen (2 tot 4). Als aangegeven op bladzijde 27 van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders uitgesproken in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Er heeft voor dit perceel geen nadere uitwerking van de plannen plaatsgevonden en er zijn dan ook nog geen nadere stukken ingediend bij de gemeente. Op de eerste informatieavond heeft de eigenaar verklaard dat hij het economisch tij nu niet van dien aard vindt dat hij tot ontwikkeling overgaat. Zodra er een vervolg gegeven wordt aan een ontwikkeling op Plasweg 4 zal er een vergelijkbaar traject doorlopen moeten worden, waarbij ook een inloopavond georganiseerd worden en een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7.5

Samenvatting

Op bladzijde 47 is aangegeven dat voldoende draagvlak voor het plan gewenst is. Enkele reclamanten stellen ervan uit te mogen gaan dat het hier om omwonenden gaat.

Beschouwing

De paragraaf onder punt twee gaat in op het draagvlak van het beleid en regeling bij handhaving van het bestemmingsplan. Deze zinsnede kan verwarrend zijn, aangezien er gesproken wordt over het plangebied. Dit zou hiermee enkel de bewoners van de nieuwe woningen kunnen betreffen. Hier wordt niet op gedoeld. Punt is dat het bestemmingsplan voldoende maatschappelijk draagvlak moet kennen. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van het algemeen belang de mogelijkheden als opgenomen in het bestemmingsplan aanvaardbaar moeten zijn. Hierbij worden de belangen van omwonenden vooraf ingeschat. Daarnaast worden reacties van omwonenden middels de inloopavonden en deze nota van beantwoording betrokken. Bij de beoordeling van de plannen wordt door de gemeente het algemeen belang betrokken. Het voldoen aan de verschillende beleidsstukken, onderbouwd in de toelichting, is hier bijvoorbeeld een onderdeel van alsook de afweging omtrent de invloed op de omgeving en de milieukundige situatie. In de verwerking naar het ontwerpbestemmingsplan zal de zinsnede aangepast worden.

Conclusie

De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt uitgebreid met de communicatie van de gemeente over dit plan.

7.6

Samenvatting

De berekeningen van het uitgangspunt "water voor water" als opgenomen op bladzijde 37 zijn volgens

enkele omwonenden niet duidelijk.

Beschouwing

De paragraaf met betrekking tot het onderdeel water is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in het kader van de verplichte watertoets. Het hoogheemraadschap heeft met uitzondering van een opmerking over de nu door het hoogheemraadschap gehanteerde werkwijze ingestemd met de wijze waarop het aspect water in het bestemmingsplan verwerkt is. Aan de reactie van het hoogheemraadschap wordt tegemoet gekomen. Opgemerkt wordt dat voor het gewijzigde plan geen vervangend water noodzakelijk is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

7.7

Samenvatting

In het bestemmingsplan staat een hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het plan laat naar mening van een omwonende een groot aantal aspecten onderbelicht en er bestaan voor reclamant nog veel onduidelijkheden. Verzocht wordt om precisering.

Beschouwing

Reclamant geeft aan dat er nog onduidelijkheden zijn in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Hij geeft niet exact aan wat hem onduidelijk is, dus inhoudelijk kunnen wij hierop niet ingaan. Wel willen wij aangeven dat de paragrafen 6.2 en 6.3 aangevuld worden gedurende het bestemmingsplantraject. Deze nota van beantwoording en andere overleggen met omwonenden zullen aan paragraaf 6.2 toegevoegd worden. De reacties van andere overheden alsmede overige adviesinstanties worden toegevoegd aan paragraaf 6.3.

Conclusie

De uitvoerbaarheidsparagrafen van het bestemmingsplan worden gedurende de procedure aangevuld.

7.8

Samenvatting

Het is onduidelijk op welke wijze het milieukundig advies tot uitdrukking is gebracht in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beschouwing

Het bestemmingsplan en de daarmee mogelijk te maken ontwikkeling is getoetst op alle relevante milieuthema's dit om het bestemmingsplan te kunnen onderbouwen. De verantwoording van deze toets is terug te vinden in hoofdstuk 4 van de toelichting. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). De opmerkingen die het Omgevingsdienst Midden-Holland heeft gemaakt, zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. De uitzonderingen hierop zijn hierboven beschreven. De ontwikkeling is milieukundig motiveerbaar en het leefklimaat op de locatie typeren wij als goed. Met het eventuele ontwerpbestemmingsplan zal het gehele milieukundige advies gereed zijn en kan worden nagegaan op welke wijze de verschillende milieuaspecten zijn beoordeeld door de ODMH.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast met de nieuwste milieukundige bevindingen.