

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN **ESSENGAARDE**



Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Essengaarde”

Onderwerp

Projectontwikkelaar Synchron is voornemens de voormalige locatie van de Dick Bruna - school in de wijk Groenswaard te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Projectontwikkelaar Synchron is hiervoor na een zorgvuldige aanbestedingsprocedure door de gemeente Waddinxveen geselecteerd. Omwonenden konden in deze procedure hun mening geven en hadden ook invloed op de gemaakte keuze. De huidige bestemming van de locatie Essengaarde is volgens het bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen hoofdzakelijk “maatschappelijke doeleinden”. De realisatie van woningen op deze locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 april 2010 tot en met 19 mei 2010 ter inzage gelegen. Het college heeft een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is een viertal zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder per thema samengevat en beantwoord. Daarna wordt aangegeven welke invloed de zienswijzen op het bestemmingsplan “Essengaarde” hebben.

<i>Thema</i>		<i>Beantwoording</i>
1. inpassing		
<i>a.</i>	<i>Aantal woningen</i>	
	<i>Het aantal woningen waarin het plan voorziet wordt te groot geacht.</i>	Het aantal woningen is onder meer gebaseerd op de vastgestelde stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden. Ten behoeve van de vaststelling hiervan heeft de directe omgeving invloed kunnen uitoefenen, op basis waarvan het aantal woningen al eens naar beneden is bijgesteld. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in een dicht bebouwde omgeving, achten wij het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk om het aantal van 25 nog verder naar beneden bij te stellen. Met het gekozen bouwplan wordt bovendien een hoogwaardige invulling aan deze centrale plek gegeven; het voorziet in een goede combinatie van de functies wonen en groen. De gemeente is aldus van mening dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Essengaarde een positief effect heeft op zowel de locatie zelf als op de directe omgeving en dat het aantal woningen aanvaardbaar is.

	<i>Er worden vraagtekens gezet bij de behoefte aan appartementen</i>	De geplande woningbouw past binnen de Woonvisie van de gemeente Waddinxveen waarin, op basis van onderzoek, onder andere de voorkeur is uitgesproken voor inbreidingslocaties en woningen die geschikt zijn voor ouderen (gelijkvloers). Appartementen zoals opgenomen in het gekozen bouwplan, waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn hiervoor uitermate geschikt.
<i>b.</i>	<i>bouwhoogte</i>	
	<i>Het flatgebouw wordt met vier bouwlagen (12 meter) te hoog geacht, de voorkeur wordt uitgesproken uitsluitend laagbouw te realiseren.</i>	Met de goothoogte van het appartementencomplex is aansluiting gezocht bij de goothoogte van deze woningen. Dit heeft geresulteerd in een goothoogte van negen meter bij het appartementencomplex. De bouwhoogte van het appartementencomplex is twaalf meter. Dit is weliswaar hoger dan de omliggende woningen maar doordat de bovenste verdieping van het appartementencomplex als terugliggend is uitgewerkt, ontstaat een kleinere schaa sprong met de omgeving en een betere inpassing.
<i>c.</i>	<i>Parkeren</i>	
	<i>Er is reeds sprake van een overlopende verkeer- en parkeerdruk. Het gebied kan beter onbebouwd gelaten worden, eventueel met afname van een parkeerstrook om in de huidige behoefte te voorzien.</i>	In het kader van de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in september 2008 gedurende een periode van twee weken verkeerstellingen uitgevoerd. Als wordt gekeken naar de leidende richtlijn voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), dan blijken de intensiteiten ruim binnen de maximaal gewenste intensiteit voor een erf toegangsweg (maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal) binnen de bebouwde kom te liggen. Het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling wordt binnen het plangebied zelf opgelost, waardoor geen sprake zal zijn van een toename van de parkeerdruk elders in de wijk. Het aantal parkeerplaatsen is conform de CROW/ASVV richtlijn (2004), waarbij kencijfers zijn gekoppeld aan woningcategorieën. Voor de ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het maximale parkeerkencijfer.

<i>Gesteld wordt dat het autoluwe karakter van de wijk wordt aangetast doordat binnen de woonbestemming de mogelijkheid is opgenomen voor aan huis-verbonden-beroepen.</i>	Deze regeling is opgenomen om kleinschalige (bureau)activiteiten aan huis mogelijk te maken. De voorwaarde is dat de woning de woonfunctie behoudt en een uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Activiteiten met (grote) verkeersaantrekkende werking zijn daarmee uitgesloten. De mogelijke beroepen zullen bovendien alleen overdag voor enkele extra auto's kunnen zorgen, waarmee deze vorm van flexibiliteit binnen de planregels als aanvaardbaar wordt beschouwd.
--	--

2. Woongenot		
a.	<i>Verlies van groen</i>	
	<i>Het nog geldende bestemmingsplan stond een bebouwingspercentage van 30% toe. In het nieuwe plan is dit veel meer. Dit gaat ten koste van het nu aanwezige groen.</i>	In verband met de ligging van de locatie, centraal in de diverse woonwijk Groensvoorde, is gekozen een plan te ontwikkelen met respect voor de omgeving en met aansluiting op de groenvoorziening ter plaatse. Het plan heeft hiermee een eigen en unieke uitstraling gekregen die goed aansluit op het groengebied. Ten opzichte van het bestemmingsplan "Bebouwde Kom" is inderdaad sprake van een toename van bebouwing, maar deze toename wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de wens om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen
	<i>In artikel 5.2.2 staat vermeld dat uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogelijk zijn. Gesteld wordt dat aanvullende bebouwing de groen kwaliteit van de wijk nog verder zal aantasten.</i>	Deze bouwmogelijkheid doet zich enkel voor bij de verandawoningen aan de zijde van de (verkeers)ontsluiting, nu enkel daar een deel van de gronden met de bestemming Wonen buiten het bouwvlak is gelegen. Deze mogelijke bebouwing gaat hier niet ten koste van groen, aangezien het hier gaat om privétuinen waarover het bestemmingsplan geen uitspraak kan doen ten aanzien van de inrichting. Anders dan in de zienswijze(n) is aangegeven, zal de mogelijkheid voor aan- en uitbouwen, de groen kwaliteit dan ook niet verder aantasten.
	<i>De hoop wordt uitgesproken dat de oppervlakte, inrichting en beplanting van de aangrenzende groenvoorziening niet wordt verkleind of veranderd.</i>	De aangrenzende groenvoorziening ondervindt geen hinder van het voorliggende plan. Daarnaast valt deze groenvoorziening niet binnen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan "Essengarde".

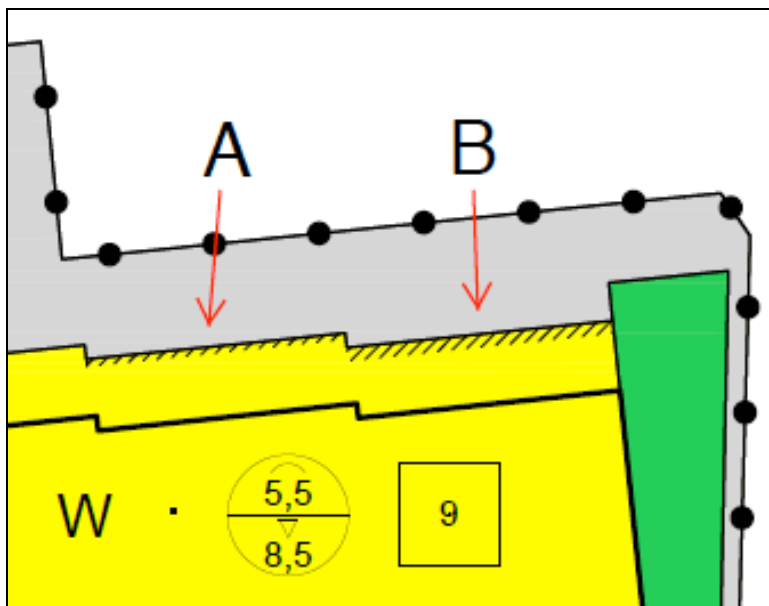
b.	<i>Verlies van uitzicht</i>	
	<i>In het ontwerp-bestemmingsplan wordt bebouwing toegestaan tot 8,5 en 12 meter hoog. Dit ontnemt het vrije uitzicht.</i>	Maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot wijzigingen in beleid. In de loop der jaren heeft een gewijzigde maatschappelijke vraag naar voorzieningen en woningen geleid tot het besluit om op deze locatie woningen te realiseren. Dat hierdoor sprake is van een ander type bebouwing is onvermijdelijk. Overigens, met een maximale invulling van de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Bebouwde Kom” biedt zal eveneens geen sprake van een vrij uitzicht zijn. Vrij uitzicht is bovendien geen recht.
c.	<i>Verlies van privacy</i>	
	<i>Door de hoge bebouwing met 16 gestapelde woningen is sprake van extra ‘inkijkers’, waarmee de privacy wordt aangetast.</i>	Binnen de bebouwde kom zal altijd sprake zijn van ‘inkijkers’. Het woongebouw zal bestaan uit vier bouwlagen, met vier woningen per bouwlaag. Binnen een woonwijk is een dergelijke hoogte niet abnormaal. In relatie tot deze bouwhoogte wordt de minimale afstand van circa 15 meter tot aan de zijgevel van de woning aan Berkengarde en circa 30 meter tot aan de achtergevels van de woningen aan de Lindegarde aanvaardbaar geacht.
	<i>De nieuwe woningen zijn op kortere afstand van de bestaande woningen gelegen dan de voormalige school.</i>	Vanuit stedenbouwkundig- en milieuhygiënisch oogpunt wordt deze kortere afstand aanvaardbaar gevonden, nu het in de nieuwe situatie om dezelfde soort functies gaat en woningen in stedelijk gebied vaak dichter op elkaar staan.
d.	<i>Verlies van licht</i>	
	<i>Geconstateerd wordt dat de extra schaduwwerking leidt tot een significant aantal uren minder zon in een aantal tuinen aan de Lindengarde.</i>	Ten behoeve van de schaduwdiagrammen is voor een aantal representatieve maanden (maart, juni en september) op de 21 ^e van die maand een dagcyclus in uren doorlopen. Door deze wijze van onderzoek zijn gegevens verkregen van de voorjaars-, zomer- en najaarssituatie. Uit deze diagram blijkt dat slechts in geringe mate sprake is van extra schaduwwerking in de tuinen aan de Lindengarde (zie bijlage). Deze geringe schaduwwerking wordt aanvaardbaar geacht.
	<i>In het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen schaduwschetsen opgenomen, terwijl ze wel zijn gemaakt. De juridische status daarvan is niet duidelijk.</i>	De schaduwschetsen hebben geen juridische status, maar vormen een onderbouwing van het bouwplan Essengarde. Zoals hierboven al geconstateerd leidt de bouw van de appartementen niet/nauwelijks tot nadelige gevolgen voor de bezonning van de tuinen aan de Lindengarde.

3.	<i>Procedurele en juridische aspecten</i>	
a.	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	
	<i>In de inleiding wordt gerefereerd aan het vigerend bestemmingsplan, maar bij de overgang in 2007 naar de digitale versie is de bouwbe grenzing volledig verloren gegaan. Het vigerend bestemmingsplan kan dan ook niet als uitgangspunt zijn opgenomen.</i>	Bij de digitalisering/actualisering van het bestemmingsplan in 2007 is, in tegenstelling tot het bestemmingsplan daarvoor, gekozen voor één bouwvlak met een bebouwingspercentage. Dat bestemmingsplan heeft echter niet kunnen dienen als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan, aangezien het niet toereikend was om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Het vigerend bestemmingsplan is in de toelichting alleen beschreven om aan te geven welke juridische regeling tot op heden van kracht is.
	<i>Verzocht wordt de maximale bouwhoogte en bebouwingsgraad van het vigerende bestemmingsplan te handhaven, zodat de knelpunten woongenot, uitzicht, licht en privacy gewaarborgd blijven.</i>	Hierbij wordt verwezen naar de antwoorden onder 2a t/m 2d.
b.	<i>Binnenplanse ontheffingen</i>	
	<i>In het ontwerp-bestemmingsplan wordt bepaald dat in geval van toepassing van een binnenplanse ontheffing door burgemeester en wethouders, de stukken gedurende vier weken ter inzage worden gelegd. Deze periode wordt te kort bevonden.</i>	Artikel 3.6, lid 5 van de Wro geeft algemeen aan dat bij ontheffingen belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze tegen de voorgenomen ontheffing naar voren te brengen. De Wro schrijft voor een binnenplanse ontheffing geen uniforme procedure voor. Het staat de gemeente vrij zelf een termijn te bepalen. In dit geval is gekozen voor een termijn van 4 weken, waarmee voldoende tijd wordt geboden om zo men dat wenselijk acht te reageren.
	<i>In artikel 5.4.1 is opgenomen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen als de bouwhoogte tot 1 meter wordt verhoogd. De maximale bouwhoogte wordt al hoog genoeg bevonden.</i>	Deze bevoegdheid is opgenomen om kleine afwijkingen in het bouwplan toe te staan. Uitgangspunt is echter de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte, terwijl aan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen een aantal vereisten is gesteld en aan een procedure is gekoppeld.
c.	<i>Planschade</i>	
	<i>Algemeen wordt opgemerkt dat de geplande bebouwing leidt tot een waardevermindering van de omliggende woningen.</i>	Mocht de voorgestane invulling van de locatie leiden tot een waardevermindering van omliggende woningen dan betekent dit dat aanspraak gemaakt kan worden op een tegemoetkoming van planschade nadat het plan onherroepelijk is geworden. Deze procedure staat echter los van de huidige procedure om te komen tot een nieuw planologisch kader voor de gewenste woningbouw.

d.	Maatschappelijk draagvlak	
	<i>In paragraaf 6.2 wordt "Aangenomen wordt dat met het verwerken van deze aspecten in de randvoorwaarden en het bestemmingsplan voldoende maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling aanwezig is.". Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat gewerkt wordt met aannames.</i>	Bij ruimtelijke besluitvorming is het haast niet mogelijk om aan alle afzonderlijke belangen tegemoet te komen. Niettemin, bij de planvorming van onderhavig plan zijn alle omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun opinie op het voornemen kenbaar te maken en het plan daarop ook is aangepast. Algemeen kan worden aangenomen, mede gelet op de beperkte hoeveelheid zienswijzen, dat voldoende draagvlak voor de ontwikkeling aanwezig is.

Ambthelwe wijzigingen

In het plan is één correctie doorgevoerd. Het betreft hier de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer- en verblijfsgebied' ter hoogte van de verandawoningen. De bestemming Verkeer- en verblijfsgebied is met 0,5 en 1 meter verkleind ten gunste van de grootte van de tuin (zie onderstaande afbeelding).



De gearceerde delen A (0,5 meter) en B (1 meter) zijn komen te vervallen als bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied'.

Conclusie en vervolg

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel is sprake van één ambthelwe correctie die leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan "Essengarde", tezamen met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde besluit kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, alsmede zij die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest (tijdig) een zienswijze in te brengen, beroep instellen en/of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij rechtbank.

Waddinxveen, mei 2010

BIJLAGE

- schaduwdiagrammen

Waddinxveen, Essengarde

Schaduwdiagrammen

d.d. 2010-05-03

21 maart en 21 september (zomertijd)

MIX
ARCHITECTUUR

08:00 uur (21 maart en 21 september)







Waddinxveen, Essengarde

Schaduwdiagrammen

d.d. 2010-05-03

21 juni (zomertijd)

MIX
ARCHITECTUUR

08:00 uur (21 juni)





