



Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Wormerland
d.d. 21 juni 2011
nr.

Mij bekend
Burgemeester van Wormerland

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan IHP locatie Neck

Van 3 februari tot en met 16 maart 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan IHP locatie Neck ter inzage gelegen. Het plan voorziet voor de kern van Neck in de mogelijkheid tot het oprichten van een multifunctionele accommodatie en woningbouw.

Er zijn in totaal door 15 personen of instanties zienswijzen ingediend. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke zienswijzen dat zijn en wat het gemeentelijke antwoord hierop is.

Nr.	Naam	Zienswijze	Overweging gemeente
1	HHNK	Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is in het ontwerp minder water bestemd. Hierdoor is er onvoldoende zekerheid dat er voldoende waterlopen in het plangebied overblijven. <u>Dijksloot:</u> doortrekken van de dijksloot mogelijk, met een bredere maat t.b.v. het onderhoud. Naast de dijksloot dient een onderhoudspad te worden vrijgehouden. De bereikbaarheid van de dijkzone dient in stand te worden gehouden. <u>Duiker:</u> de duiker langs de Noorderweg niet verlengen van 90 meter (huidige lengte) naar 130 meter. Dit past niet binnen het beleid. <u>Waterpartij:</u> De waterpartij aan de oostzijde van het plan is met het oog op de stabiliteit, niet wenselijk en toegestaan. <u>Overig:</u> het advies wordt gegeven om binnen alle bestemmingen de mogelijkheid tot het graven van water op te nemen. Ook wordt aangegeven dat op de uiteindelijke plankaart al het water bestemd dient te worden als 'Water'.	<u>Dijksloot:</u> deze zienswijze wordt deels over te nemen. De dijksloot is als water opgenomen. Het onderhoudspad is een nadere uitwerking die niet in een bestemmingsplan maar in een watervergunning nader dient te worden uitgewerkt. <u>Duiker:</u> er wordt water toegevoegd langs de Noorderweg daardoor wordt de lengte van de duiker beperkt tot maximaal 90 m. <u>Waterpartij:</u> in overleg met het HHNK wordt de waterpartij deels omgezet in de bestemming Groen, op deze bestemming is ook water mogelijk, uit de watervergunning zal blijken of er daadwerkelijk water komt. <u>Overig:</u> in overleg met het HHNK worden de dijksloot, een twee stroken langs de Noorderweg als Water bestemd, het overige wordt in de watervergunning geregeld. De andere bestemmingen staan allemaal het aanbrengen van water toe.
2	Bot Bouw Initiatief	<u>De volgende zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van de plankaart:</u> 1. Graag de aanduiding "Waterstaat - waterkering" goed nazien. Ons inziens is dit aangegeven gebied te groot en loop het te ver het plangebied in; 2. Wij verzoeken u het bouwvlak van het MFA te vergroten, deze is niet correct;	1. De aanduiding waterstaat – waterkering is conform opgave van het HHNK opgenomen in de plankaart. Er is geen aanleiding om de zienswijze over te nemen. 2. het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met de geplande bouw. Binnen het bestemmingsplan is een algemene ontheffing opgenomen die het mogelijk maakt in beperkte mate met het bouwvlak te schuiven (2,5m). het vergroten van het bouwvlak wordt dan ook niet opgenomen.

		3. Het gebied ten zuidoosten van het MFA een algemene combinatie beschrijving geven (groen/water/maatschappelijk) de exacte invulling is namelijk nog niet bekend. Er zijn wat ontwikkelingen m.b.t. afspraken met het hoogheemraadschap; 4. De kavel voor het speelveld graag zo aanduiden dat hier twee woningen in één gebouw kunnen worden gerealiseerd. In het beeldkwaliteitsplan zal worden bewaakt dat het object de uitstraling moet krijgen van één woning; 5. Graag het bouw- en woonvlak vergroten conform onze tekening. Het huidige woonvlak is onvoldoende flexibel en onjuist; 6. Het stuk grond tussen het speelveld en de woonkavel de bestemming 'Tuin' geven. Niemand is gebaad bij een ideale plek voor 'hangjeugd'. Het wordt anders een onoverzichtelijke steeg. <u>De volgende zienswijzen zijn ingediend tav de `regels`:</u> 1. Art 8.3.f. 1. Graag één erfgrenszijde aanpassen naar 2 meter ipv 3 meter en dit tevens graag verwerken op de bestemmingsplankaart; 2. Art 8.3.f.2. Hier wordt aangegeven dat de maximale breedte van een woning 10mtr mag bedragen, hoe zit dit met een twee aaneen woning? Wordt daarvoor 2 x 10mtr aangehouden?; 3. Art 9: Dit artikel graag goed nazien. Ons inziens klopt zowel de omschrijving en de plantekening niet helemaal (invloedsfeer is naar ons idee te groot);	3. In overleg met het HHNK zal de bestemming Groen opgenomen. In deze bestemming is ook water mogelijk. 4. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de afspraken die zijn gemaakt bij de aanbesteding van het project. Er is geen aanleiding om van de afspraken af te wijken. 5. Het bouwvlak wordt in overeenstemming brengen met het bouwplan. Er is geen aanleiding om het bouwvlak groter te maken. Binnen het bestemmingsplan is een algemene ontheffing opgenomen die het mogelijk maakt in beperkte mate met het bouwvlak te schuiven (2,5m) 6. Deze zienswijze wordt overgenomen. 1 In de planregels is ten onrechte opgenomen dat vrijstaande woningen aan twee zijden 3 m uit de erfgrens moeten blijven. In de regels zal dat worden aangepast. De plankkaart hoeft niet te worden aangepast omdat aan beide zijden van de bouwvlakken reeds een strook van 3m als erf is bestemd. 2. Bij een twee aaneen woning wordt een maximale breedte van 2 x 10 mtr gehanteerd. Er is geen aanpassing nodig. 3. Zowel de plankkaart als de omschrijving in de regels zijn conform de eisen van het HHNK. Er is geen aanleiding om dit aan te passen.
3		Deze zienswijze is namens onderstaande nummers 4 t/m 13. Gesteld wordt dat schade wordt geleden door het plan. De zienswijzen richten zich op de bouwhoogte van de	Uit de uitgebreide beschrijving kunnen drie zienswijzen worden gedestilleerd. De bouwhoogte van de woningen,

		woningbouw. Deze vindt men aanzienlijk, onaanvaardbaar en er wordt aangegeven dat deze hoger is dan die in de hele wijk aanwezig is. Als gevolg van economische motieven wordt het dorpse karakter verkwanseld. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte van de woningbouw aan de Tjadenweg gelijk te maken aan de in de gehele wijk geldende bouwhoogte. Verder wordt aangegeven dat men zich ernstige zorgen maakt over de parkeerdruk die in de woonwijk gaat ontstaan. Verzocht wordt om nadere informatie over welke parkeernormen worden gehanteerd, hoe deze worden ingevuld, rekening houdende met het vervallen van parkeerplaatsen als gevolg van de noodzakelijke toegangen tot het nieuwe woonwijkje. Men constateert verder dat de nu aanwezige sport- en speelvoorzieningen zijn afgevoerd, zonder deze in het plan op vervangende wijze terug te brengen. Dit is in ieder geval niet aangegeven in de nieuwe bestemmingen. Tot slot wordt aangegeven dat men hoopt op een evenwichtige afweging van de raad. Het handhaven van de bouwhoogte van de huidige woonwijk, voor de nieuwe woonwijk en de te beperkte parkeercapaciteit zijn de grootste speerpunten.	parkeren en de speelvoorzieningen. <u>Bouwhoogte:</u> De maximale bouwhoogte van 11 meter van de bouwvakken aan de Tjadenweg sluit aan en vormt een overgang tussen de MFA met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bestaande bebouwing aan de Tjadenweg heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter. Voor een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van dit gedeelte van het plangebied verwijzen wij naar het beeldkwaliteitplan. Daarnaast is vanwege de aangescherpte regels in het bouwbesluit (verdiepingshoogte en isolatieeisen) een hogere bouwhoogte noodzakelijk. Er is geen aanleiding op grond van deze zienswijze het plan aan te passen. <u>Parkeren:</u> Een toelichting op parkeren en de parkeernorm is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Met behulp van de parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. De plannen van de ontwikkelaar zijn op deze behoefte getoetst en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan maakt op de verschillende bestemming voldoende parkeerruimte mogelijk. Er is geen aanleiding op grond van deze zienswijze het plan aan te passen. <u>Speelvoorzieningen:</u> De speelvoorzieningen vallen onder de aanduiding "Groen". Er is naast de MFA aan de zijde van de Tjadenweg een groenvoorziening opgenomen. Hier wordt het trap-/speelveldje geplaatst. Aan de andere zijde van de MFA, naast het toekomstige dorpshuis is tevens een groenvoorziening opgenomen. Op deze locatie wordt een speelveldje aangelegd voor de aller kleinste kinderen. Er is geen aanleiding het plan op deze zienswijze aan te passen.
4		Idem 3	Idem 3
5		Idem 3	Idem 3
6		Idem 3	Idem 3
7		Idem 3	Idem 3
8		Idem 3	Idem 3
9		Idem 3	Idem 3
10		Idem 3	Idem 3
11		Idem 3	Idem 3

	11		
12		Idem 3	Idem 3
13		Idem 3	Idem 3
14		Aangegeven wordt dat de nieuwe woningbouw-mogelijkheden (goothoogte 8,5 en bouwhoogte 11 meter) aanmerkelijke nadelige gevolgen heeft voor het perceel: Tjadenweg 4. De tuin en de achtergevel zullen gedurende een belangrijk deel van de dag worden beschaduwde door de nieuwbouw. Eventuele bijgebouwen die nog geplaatst worden geven een nog grotere overlast van slagschaduw. De nieuw te realiseren bebouwingen zou binnen het plangebied dusdanig moeten worden gerealiseerd dat overlast zou kunnen voorkomen. In de reactie nota op de inspraak wordt verwezen naar de mogelijkheid van een planschade vergoeding. Gesteld wordt dat deze verwijzing onvoldoende is. Ook wordt aangegeven dat de raad concreet zal moeten afwegen of de bebouwingsmogelijkheden die worden geschapen op zichzelf en in relatie tot hun omgeving moeten worden gezien als goede ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een grotere afstand tussen de noordelijkste bouwblokken in het onderhavige pand tot het perceel Tjadenweg 4, dan wel een vermindering van goot- en bouwhoogte. Ook wordt gevreesd voor onevenredige schending van de privacy, wanneer binnen de voorziene bouwblok woningen worden gerealiseerd. Dit is een aspect van ruimtelijk ordening dat onder belicht is gebleven. Het vrije uitzicht vanuit de woning en tuin zal de bewoner tevens kwijtraken. Tot slot wordt verzocht de zienswijze mee te nemen in de overwegingen voor het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.	Bij nieuwe ontwikkelingen in een dorpskern is het onvermijdelijk dat er sprake is van verandering van het gevoel van privacy, van uitzicht en bezonning van een aantal percelen. Uit een bezonningsstudie (zie bijlage) blijkt dat de schaduwwerking geen onevenredige invloed heeft op Tjadenweg 4. De situering van de woningen (en bijgebouwen) en de MFA voldoen aan het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de ontwikkeling van het plan. De ruimtelijke onderbouwing voor dit plan is beschreven in het beeldkwaliteitplan "ontwikkeling dorpskern Neck" (bijlage). De maximale bouwhoogte van 11 meter van de bouwvakken aan de Tjadenweg sluit aan en vormt een overgang tussen de MFA met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bestaande bebouwing aan de Tjadenweg heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter. Voor een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing van dit gedeelte van het plangebied verwijzen wij naar het beeldkwaliteitplan. Daarnaast is vanwege de aangescherpte regels in het bouwbesluit (verdiepingshoogte en isolatieeisen) een hogere bouwhoogte noodzakelijk. Het verzoek tot aanpassing van de bouwhoogte en vergroten van de bouwafstand worden niet overgenomen.
15		Voorafgaande aan de koop (1977) van de woning Tjadenweg 1 hebben de bewoners onderzoek verricht en zich laten informeren over de stedenbouwkundige plannen. Zij hebben toezeggingen gekregen dat het plein tegenover de woning nimmer bebouwd zou worden. Nu blijkt dat deze toezeggingen worden losgelaten in dat het gebied tegenover de woning bebouwd zal worden. Aangedrongen wordt om het plan zoals het er nu ligt	Het plan is tot stand gekomen na een uitgebreide bestudering van de mogelijkheden. Hierbij is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de structuur van de aangrenzende situatie. Bij nieuwe ontwikkelingen in een dorpskern is het onvermijdelijk dat er sprake is van verandering van het gevoel van privacy, van uitzicht en

	niet goed te keuren. De volgende punten worden aangedragen: • Het karakter van het centrum wordt aangetast, de bebouwingsmogelijkheden passen niet in het centrum. • De vrije ruimte wordt ingenomen door grote bouwmassa's, woningen en tuinen. • Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de parkeerdruk. Uit het plan zal een sterk verkeers-aantrekkende werking uitgaan. Problemen worden voorzien t.a.v. de verkeersveiligheid in het centrum. • Waar eerst een vrije ruimte was kunnen nu gebouwen tot wel 12 meter worden opgericht. Het vrije uitzicht vanuit de woning zal verdwijnen. Men wijst er op dat bij een ongewijzigde vaststelling van het plan zij schade zullen lijden in de vorm van waardevermindering van de woning. Verzocht wordt het plan af te wijzen.	bezonning van een aantal percelen. De situering van de woningen (en bijgebouwen) en de MFA voldoen aan het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de ontwikkeling van het plan. De ruimtelijke onderbouwing voor dit plan is beschreven in het beeldkwaliteitplan "ontwikkeling dorpskern Neck" (bijlage). Een toelichting op parkeren en de parkeernorm is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Met behulp van de parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. De plannen van de ontwikkelaar zijn op deze behoefte getoetst en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan maakt op de verschillende bestemmingen voldoende parkeerruimte mogelijk. Er is geen aanleiding op grond van deze zienswijzen het plan aan te passen.
--	--	--