

**Bestemmingsplan
Achterweg 90, Nieuwe Wetering
Nota van beantwoording zienswijze**

Mei 2021

Het ontwerpbestemmingsplan Achterweg 90 heeft van 25 maart 2021 t/m 5 mei 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijze heeft geleid tot wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt dat in de wijzigingsbevoegdheden in Nieuwe Wetering Noord veel minder woningen voorzien waren dan er nu gebouwd zijn of in voorbereiding zijn. Er wordt verwezen naar het huidige CPO-project aan de Regenboogweg en aan de vier woningen aan de Regenboogweg die door Bolton bouw zijn ontwikkeld.	Deze locaties vallen buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Achterweg 90 en staan hier dus ook niet ter discussie.
2.	Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan 150% van het oorspronkelijk bouwvolume van de wijzigingsbevoegdheid voor vier woningen overschrijdt.	Met een wijzigingsbevoegdheid geeft de gemeenteraad de bevoegdheid aan het college van B&W om het bestemmingsplan te wijzigen op een bepaalde locatie onder bepaalde voorwaarden. In dit geval kon niet worden voldaan aan die voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er worden nu immers in totaal tien woningen in plaats van vier woningen gebouwd. Daarom is er nu ook een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en geen ontwerpwijzigingsplan. De bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ligt hier dus wederom bij de gemeenteraad.
3.	Reclamant stelt dat als het project op zichzelf stond het geen doorgang kon vinden. Maar nu de gemeente overduidelijk meeparticipeert in de verdere ontwikkeling van Nieuwe Wetering Noord is dit niet dichtgeregeld en kan het plan doorgang vinden.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dit toetsingskader is voor een ieder gelijk.
4.	Reclamant vraagt of particuliere grondbezitters met bouwplannen in Nieuwe Wetering op dezelfde coulance en participatie kunnen rekenen als bij dit ontwerpbestemmingsplan het geval is. Daarnaast vraagt hij hoe hij dit voor de toekomst kan vastleggen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord onder punt 3 van deze nota.
5.	Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Raad van State van 16-11-2011. Reclamant stelt dat niet is voldaan aan een reparatieopdracht door de gemeente.	Deze uitspraak is niet van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan Achterweg 90 en dus niet relevant voor deze procedure.
6.	Reclamant vraagt om opheldering over de paragraaf met betrekking tot de regionale woonagenda. In de toelichting is een schematisch overzicht te vinden met een aantal woningen dat er per kavel in Nieuwe Wetering Noord wordt gerealiseerd. Als de woningen uit dit overzicht worden opgeteld kom je op 52 woningen uit. In de tekst van de toelichting wordt vervolgens gesproken van 46 woningen.	Er is een discrepantie ontstaan tussen de tekst en de schematische weergave die is opgenomen in de toelichting. De schematische weergave met bijbehorend kaartmateriaal is correct. Dit zal worden opgehelderd in de toelichting van het bestemmingsplan.
7.	Reclamant vraagt waar watercompensatie en groencompensatie heeft plaatsgevonden voor eerdere woningen die zijn gerealiseerd binnen Nieuwe Wetering Noord.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord onder punt 1 van deze nota.

8.	Het bevreemdt reclamant dat de watercompensatie voor het ontwerpbestemmingsplan is voorzien nabij het Eerste Stuk. Volgens reclamant betreft dit een compensatiegebied voor de kassenbouw van het Derde tuinbouwgebied in het verleden. Is dit dan niet een compensatie op een eerdere compensatie. Reclamant vraagt om opheldering hierover.	Watercompensatie binnen het eigen plangebied was niet mogelijk. In overleg met Rijnland is daarom gezocht naar een andere locatie buiten het plangebied. Watercompensatie houdt in dat er een nieuw wateroppervlak wordt gerealiseerd. Dit nieuwe wateroppervlak is ter compensatie van de verharding op de te ontwikkelen locatie. De extra verharding zorgt er namelijk voor dat er minder grondoppervlak is voor het opnemen van regenwater. Daarom is een nieuw wateroppervlak nodig. Het kan hier niet gaan om compensatie op compensatie, omdat er wel degelijk een nieuw wateroppervlak wordt gerealiseerd.
9.	Reclamant vraagt zich af waar de bomen die gekapt moeten worden voor de watercompensatie zullen worden herplant.	De vraag is of er wel bomen verwijderd moeten worden. Als er bomen moeten wijken voor het compenseren van het water dan zullen deze gecompenseerd worden in Nieuwe Wetering en bij voorkeur langs de Molenweg.
10.	Reclamant vraagt zich af of voor de groencompensatie er bestaande parkeerplekken komen te vervallen en waar deze dan worden vervangen.	Er komen geen parkeerplekken te vervallen. Het parkeerterrein achter de Regenboogweg is opnieuw en efficiënter ingericht, waardoor minder verharding nodig was bij behoud van het aantal parkeerplaatsen. Daarmee is een extra groenzone ontstaan achter de Hospice. Daarnaast is een deel van het voormalig (verhard) schoolplein nu ingericht als openbaar groen.
11.	Reclamant stelt dat de gemeente heeft aangegeven dat bij nieuwbouwontwikkelingen auto's niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg, maar dat op eigen terrein moet worden geparkeerd. Bij de huizen van Bolton Bouw parkeert men ook voor het huis.	Het parkeerbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Nota parkeernormen 2018. Het uitgangspunt van dit beleid is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein. De woningbouwontwikkeling waar reclamant naar verwijst is niet relevant voor deze procedure.
12.	Reclamant stelt dat parkeren niet op eigen terrein wordt verwezenlijkt. En dat de parkeerplekken op de openbare weg (Achterweg) zorgen voor slechte doorstroming.	Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.7.2. van de toelichting. Hierin wordt gemotiveerd hoe wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2018.
13.	Reclamant heeft het idee dat er bevooroordeeld wordt gekeken naar dit plan, omdat het een plan van de gemeente zelf is.	Korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord onder punt 3 van deze nota.
14.	Voor reclamant is onduidelijk waarom een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Achterweg 90 noodzakelijk is. Woningen tussen de prijsklasse € 550.000 en € 790.000 gaan in Nieuwe Wetering als zoete broodje over de toonbank. Waarom niet de vier woningen uit de wijzigingsbevoegdheid realiseren?	Achterweg 90 maakt als kavel 6 onderdeel uit van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. Het college heeft op 21 mei 2019 besloten de resterende kavels op korte termijn tot ontwikkeling te brengen, zodat de grondexploitatie gesloten kan worden. Daarom is het perceel te koop aangeboden aan lokale partijen t.b.v. een invulling met vrijesectorwoningen. Op 21 april 2020 heeft het college besloten om de gronden te verkopen. Een van de voorwaarden van de verkoop was dat de koper acht appartementen en twee twee-onder-een-kapwoningen zou realiseren. Gedachte achter deze voorwaarden is dat dit voorgestelde woningbouwprogramma beter aansluit op wat de markt vraagt en meer voorziet in de huidige behoefte dan vier woningen in het duurdere segment. Dit ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van die voorwaarden.
15.	Reclamant geeft aan dat natuurlijk doelgroepen een kans moeten krijgen, maar als wordt gekeken naar de prijs van de appartementen binnen dit project dan zou de koper beter af zijn met een goedkope koopwoning van ca. € 252.000, zoals de huizen van Bolton Bouw op de	Hetgeen hier wordt gesteld door reclamant heeft niet direct betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

	Regenboogweg. De kopers zouden er mogelijk langer plezier van kunnen hebben, omdat er in die woning plaats is voor eventuele samenwoning en of gezinsuitbreiding. Volgens reclamant bewoning die duurzamer en meer circulair is.	
16.	Reclamant concludeert dat met alle huidige eisen die aan een project worden gesteld het bijna onmogelijk is om voor starters te bouwen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord onder punt 15 van deze nota.
17.	Reclamant geeft aan dat dit ontwerpplan neigt naar bouwdiscriminatie. De gemeente wekt de schijn zichzelf en bouwpartners iets te gunnen, maar sluit derden buiten door hogere eisen te stellen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord onder punt 4 van deze nota.