

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gerardusschool Oude Wetering

Van donderdag 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Gerardusschool ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging is één zienswijze, ondertekend door 5 indieners, ontvangen.

De provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland zijn beide geïnformeerd en hebben geen zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Alle ingediende zienswijzen worden in de nota beantwoording zienswijzen verwoord en beantwoord. Bij de beantwoording wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

Vooroverlegpartners

Geen reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Overige

| Indieners 1 t/m 5 | | |
|-------------------|---|--|
| 1.1 | Indieners van de zienswijze zijn teleurgesteld in het participatieproces en hebben het gevoel op het verkeerde been te zijn gezet tijdens dit proces. | <p>In het kader van participatie is er, bij besluit van de gemeenteraad, voor gekozen om een TOP-traject te starten, waarbij eenieder de mogelijkheid kreeg om mee te doen in dit traject. De drie bijeenkomsten van het TOP-traject zijn door een extern bureau begeleid. Deelnemers aan het traject hebben de mogelijkheid gekregen om, binnen een aantal vastgestelde kaders, in te spreken en mee te denken over de herontwikkeling van de Gerardusschool. Vanuit de ingediende reacties van de deelnemers en de evaluatie vanuit het externe bureau van het traject kan geconcludeerd worden dat de meest aanwezigen hun waardering uit spreken voor het doorlopen proces. Met name de wijze waarop de verschillende varianten visueel zijn gemaakt, de neutrale leiding van het externe bureau en de aandacht die is besteed aan de zorgen van omwonenden worden genoemd als positieve punten.</p> <p>Naar aanleiding van de in de zienswijze aangegeven teleurstelling over het participatie traject, heeft een gesprek plaatsgevonden. Hierin is geconcludeerd dat er ondanks alle inspanningen van de gemeente om iedereen goed over alles te</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | informereren, bij deze groep toch andere verwachtingen zijn geweest. In het gesprek is dit uitgesproken. (zie bijgaand verslag) |
| 1.2 | Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestaande schoolgebouw en de bestaande bebouwing in de directe omgeving is niet hoger dan 3 lagen (ca. 10m). | <p>Ter plaatse is op dit moment een schoolgebouw aanwezig van twee bouwlagen met een kap (ca. 8m). De gemeenteraad heeft na een uitvoerig traject op 15 mei 2017 besloten de locatie Gerardusschool in Oude Wetering nader te onderzoeken op geschiktheid voor sociale woningbouw. Daarbij is per amendement opgeroepen om hierbij het Traject omgevingsparticipatie (TOP-traject) in te zetten om de omgeving te betrekken bij het opstellen van een plan voor woningbouw op deze locatie.</p> <p>Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld 29 sociale huurappartementen te realiseren op de locatie Gerardusschool in Oude Wetering. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de input van het participatietraject; de voorkeursvariant van het overgrote deel van de deelnemers aan het participatietraject is vrijwel één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Daarbij past de beoogde bouwhoogte van maximaal 15 meter ook goed in de omgeving. Met een maximum van 4 bouwlagen wordt er aansluiting gezocht bij de bebouwing in de nabije omgeving, zonder afbreuk te doen aan het straat- en bebouwingbeeld van de Meerkreuk en omliggende adressen. Ten slotte wordt het gebouw aan de zijde van de De Blankenstraat gepositioneerd waardoor de afstand tot de woningen aan de Meerkreuk en de Burgemeester Vosterstraat groter is.</p> |
| 1.2 | Indieners zijn bezorgd over het feit dat in het bestemmingsplan geen concrete plannen zijn gemaakt om de inijk op aangrenzende percelen tot een minimum te beperken. Indieners verzoeken de gemeente dit alsnog op te nemen in het bestemmingsplan of ten minste aan te geven hoe hier in het kader van de omgevingsvergunning rekening mee wordt gehouden. | In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen concrete plannen gemaakt om de inijk op omliggende percelen te beperken. Dit is ook geen onderdeel wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het bestemmingsplan gaat in op de locatie, bestemming en de bouwhoogte van een gebouw en niet over het ontwerp van het gebouw met bijvoorbeeld bijbehorende raampartijen. Uit de gesprekken die vooraf zijn gevoerd tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de omwonenden wordt er in het kader van het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de eventuele inijk en privacy van omwonenden. Het ontwerp zal aan wettelijke eisen van o.a. het Bouwbesluit moeten voldoen. |
| 1.3 | Indieners hebben een sterk vermoeden dat zijn/haar | In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan wordt er vooraf geen |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>woningen minder waard worden door het nieuwbouwplan. Indieners verzoeken de gemeente of de ontwikkelaar van het plan om een planschadeonderzoek te verrichten.</p> | <p>planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Eventuele kosten voor planschade worden geborgd door de risicoreservering voor het project in het kader van extra sociale woningbouw die is opgenomen in de programmabegroting van 2018-2021. Omwonenden en overige belanghebbenden die van mening zijn schade te ondervinden van de ontwikkeling, dienen hiervoor een aanvraag tegemoetkoming in schade in te dienen.</p> |
|--|---|---|