

**Bestemmingsplan
'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering'**

Nota van beantwoording zienswijzen

november 2023

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering' heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot minimale wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat het beeldbepalend bouwen achter de eerste rij woningen onterecht wordt losgelaten. Op dit terrein stond namelijk een hooiberg en schuren wat als geheel beeldbepalend was, niet alleen wat vanaf de weg zichtbaar was. De woningen achter de eerste rij woningen zijn te zien vanaf de weg via een zichtlijn.	Aanvankelijk waren richtlijnen van kracht voor tweedelijsbebouwing op basis van de Nota Inbreidingslocaties, maar die zijn komen te vervallen met het bestemmingsplan 'Oude Wetering'. Het initiatief is desondanks getoetst aan de richtlijnen en gesteld kan worden dat het perceel op een verantwoorde wijze wordt ingevuld in relatie tot de destijds geldende richtlijnen. Het beeldbepalend bouwen is echter zeker niet losgelaten. De locatie valt immers binnen het karakteristieke gebied (voorheen: beschermd dorpsgezicht) van de Kerkstraat-Veerstraat. Het ontwerp is dan ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze commissie heeft het ontwerp van de elf woningen in zijn totaliteit beschouwd en positief geadviseerd. De gemeente komt tot eenzelfde conclusie en volgt dit advies. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat de bouwhoogte in verhouding met de bestaande omgeving zou moeten zijn. De beeldbepalende bebouwing van schuren en werkplaats in stijl van het beeldbepalende huis uit 1640 is ver uit verhouding met de beoogde hoogte van 7 meter goothoogte en 11 meter nokhoogte. Deze woningen worden anderhalf tot twee keer zo hoog en steken uit waardoor ze zichtbaar zijn vanaf de weg en water. Tevens wordt de grond nog met ongeveer 80 cm verhoogd.	Het initiatief sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie Kaag en Braassem, waarin de voorkeur uitgaat naar inbreiding. De voorgestelde invulling wijkt weliswaar af van de bouwhoogten van de voormalige bebouwing op dit perceel, maar het doet op de voorgestelde wijze geen afbreuk aan de kwaliteiten van deze locatie. Op de meest toonaangevende plek, direct aan de Kerkstraat, sluit de voorgestelde bouwmassa nauwgezet aan op het aanwezige bebouwingspatroon, zoals ook aangegeven in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 3 oktober 2023. In hun advies merken zij op dat er in het ontwerp voldoende elementen zijn verwerkt om de ogenschijnlijke massaliteit aan de Kerkstraat te doorbreken. Op het achterliggende terrein is er wat meer vrijheid, zeker nu dit ook voldoende uit het zicht is vanaf de Kerkstraat. Er is hier ruimte voor woningen in twee lagen met een kap, die voldoen aan de eisen van deze tijd. Het terrein wordt daarnaast opnieuw ingericht conform de geldende eisen en richtlijnen (denk aan klimaatadaptatie) vanuit het Hoogheemraadschap. De huidige profilering en hoogte in relatie tot de aansluitingen van de belendingen wordt hierbij zoveel mogelijk in acht genomen. Het is niet duidelijk waar reclamant de 80 cm vandaan heeft. Er zal iets opgehoogd moeten worden t.b.v. drooglegging

		vanwege de natheid van het plangebied, maar dit zal zeker geen 80 cm zijn. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant stelt dat de bebouwingsgraad van het terrein te hoog is. Reclamant stelt dat dit het geval is voor de bestaande bewoners, in de vorm van meer verkeersdrukte, parkeerdrukte en geluidsbelasting. Daarnaast stelt reclamant dat de bebouwingsdichtheid te hoog is voor de toekomstige bewoners, dicht op elkaar, weinig privacy, dicht op de weg met geluidsbelasting en fijnstof.	Voor wat betreft de dichtheid wordt opgemerkt dat die hier weliswaar relatief hoog is, maar nog wel aanvaardbaar. Daarbij sluit het initiatief ook aan op het gemeentelijke en provinciale beleid waarin de nadruk wordt gelegd op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het initiatief voldoet verder aan alle wettelijke eisen die hieraan gesteld worden op het gebied van geluid en fijnstof. Verder wordt voldaan aan de parkeernormen binnen het plangebied. Er zal dan ook geen sprake zijn van het afwentelen van de parkeerdruk op de omgeving. Ook de toename van het verkeer wordt hier aanvaardbaar geacht. Ten aanzien van privacy worden door initiatiefnemer de wettelijke bouwregels gevolgd. Ramen die uitkijken op naastgelegen percelen worden op ten minste 2 meter uit de erfgrans gepositioneerd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat de bebouwingsdichtheid te hoog is in de vorm van verdwijnen van groen, woon- en leefgebied van vogels en insecten, hittebestendigheid en waterhuishouding.	Weliswaar verdwijnt er een gebied dat thans groen en open is, maar niet vergeten mag worden dat het perceel voorheen deels bebouwd en verhard was. Ten opzichte daarvan leidt het niet tot een situatie waar watercompensatie vereist is. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft ook geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare soorten. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.5	Reclamant stelt dat veel tuinen verhard worden en daarom niet als groen meegeteld kunnen worden.	Zoals is opgenomen in de toelichting is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Initiatiefnemer is met het oog hier op voornemens om de toegangswegen op eigen terrein te voorzien van waterdoorlatende verhardingen (al dan niet met waterbuffers). Daarbij zal nader worden onderzocht in hoeverre in de koopaktes van de toekomstige kopers wordt opgenomen dat de tuinen slechts voor een bepaald percentage verhard mogen worden. De

		verhardingsbalans is voorgelegd aan het hoogheemraadschap en die zijn akkoord. Er vindt geen toename van meer dan 500 m² aan verharding plaats en dus hoeft er geen watercompensatie gerealiseerd te worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Reclamant vraagt aandacht om de bruikbaarheid van de ingetekende parkeervakken. Reclamant stelt hierbij de volgende vragen: - Of er voldoende ruimte is om in en uit te draaien en of deze op eigen terrein kunnen draaien. - Of de auto's veilig de weg op kunnen. - Of de parkeervakken voldoende groot zijn voor de auto's van tegenwoordig. - Of het gebruik van de parkeervakken verplicht is en deze niet om te zetten zijn in een ander gebruik waardoor de parkeerdruk op de Veerstraat-Kerkstraat verder toeneemt.	Zoals bepaald in de Nota Parkeernormen 2018 zullen de parkeervakken voldoen aan de eisen conform NEN2443, aan de minimale maten van de ASVV 2012 en aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Kaag en Braassem. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.7	Reclamant stelt dat door de bedrijven die zij hebben, door evenementen en laden en lossen van touringboten het geregeld al helemaal vol staat met geparkeerde auto's.	Overlast door laden en lossen en door geparkeerde auto's zijn aspecten die buiten de context van dit bestemmingsplan aan de orde komen. De ontwikkeling voorziet volledig in de parkeerbehoefte binnen het plangebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.8	Reclamant stelt dat het huis aan de zuidwestzijde, grenzend aan de Alkemadelaan te dicht op hun erfgrans en te dicht bij een monumentale boom is gepland. Deze boom groeit met zijn kruim ruim over de erfgrans, wat problemen op gaat leveren voor toekomstige bewoners t.a.v. schaduw en vallende takken en blad. Reclamant stelt voor hier openbaar groen van te maken.	De betreffende boom staat niet op de lijst van beschermwaardige bomen (bijlage bij gemeentelijke kapverordening). Dat betekent dat er vanuit gemeentelijk beleid geen beperkingen zijn omtrent deze boom. Wel zal er bij de verdere uitwerking, waar nodig, rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de boom, een en ander conform het Burenrecht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.9	Reclamant maakt bezwaar tegen het ophogen van de grond tot aan hun erfgrans. Er ontstaat veel druk en vocht tegen bestaande muren. Als oplossing wordt een wadi aangedragen. Tevens stelt reclamant	Zie de beantwoording onder 1.2 en 1.11.

	dat de verhoging van het terrein zorgt voor problemen op het gebied van afwatering. De woning komt in een kuil te liggen, er is een hoge mate van bebouwing en veel mensen hebben de neiging de tuin te verharderen. Reclamant stelt voor dat er parallel aan hun muur een goed afwateringssysteem aangelegd kan worden, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi. Dit moet goed onderzocht worden, omdat de bebouwing van reclamant geen kruipruimte heeft waarin een afwateringssysteem kan worden aangebracht en omdat de veengrond vochtig moet blijven tegen inklinking. Bovendien stelt reclamant dat goed onderzocht moet worden wat de gevolgen zijn van de verhoogde gronddruk richting hun niet onderheide huis en de grondwaterstand. Mogelijk kan dit hun fundatie aantasten door zijwaartse druk of continue nattigheid. Reclamant maakt zich zorgen dat de fundering vertraagd gaat reageren op afwatering en gronddruk waardoor scheuren en andere gebouwproblemen kunnen ontstaan. Dit kunnen zij niet financieel dragen.	
1.10	Reclamant stelt dat door het ophogen van het terrein met 80 cm de bestaande tuilmuren aan hun achterkant nog maar 1,2 meter hoog worden. Hierdoor zou er een probleem op het gebied van privacy ontstaan.	Nogmaals, onduidelijk is waar reclamant het ophogen met 80 cm vandaan heeft. Er zal iets opgehoogd moeten worden t.b.v. drooglegging vanwege de natheid van het plangebied, maar dit zal zeker geen 80 cm zijn. Wat betreft erfafscheidingen mogen op basis van het bestemmingsplan en ook vergunningvrij erf- en terreinafscheidingen van maximaal 2 meter gebouwd worden. Niet ingezien wordt dat er daarmee problemen op het gebied van privacy ontstaan. De regeling over erf- en terreinafscheidingen in art. 6.2.3 onder b leidt wellicht tot verwarring, omdat daarin over 'de naar de weg gekeerde gevel' wordt gesproken en dat geeft hier een interpretatiemogelijkheid richting de Alkemadelaan. Dit is echter niet het geval. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De bestemmingsplanregel art. 6.2.3 onder b zal worden aangepast, waarbij 'de naar de weg gekeerde gevel' wordt gewijzigd naar 'de voorgevel'. Op die manier is duidelijk waar erfafscheidingen van 1 of 2 meter zijn toegestaan.
1.11	Reclamant stelt dat zij willen dat niet geheid maar geboord wordt, omdat hun huis niet onderheid is.	Initiatiefnemer heeft een geotechnisch onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek komt ook naar voren dat er een paalsysteem gekozen dient te worden waarbij

		heipalen trillingvrij middels een boorschroefmethode worden aangebracht. Dat betekent dat de initiatiefnemer tegemoet komt aan de wens van reclamant. Voorafgaand aan het heien worden er tevens bouwkundige opnames gedaan van de belendingen zodat schade die onverhoopt zou ontstaan is verzekerd bij de aannemer. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.12	Reclamant stelt dat het in deze tijd verkiezen van kwantiteit boven kwaliteit geen recht doet aan komende generaties. Reclamant stelt voorstander te zijn van mooie huizen die passen in de omgeving, woongenot geven, met ruimte, groen, verkeersveiligheid en parkeergelegenheid die voldoet.	Deze mening wordt niet gedeeld. Het betreft een verantwoorde invulling, met woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Bovendien is deze woningbouwontwikkeling in lijn met het raadsakkoord 'Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen' 2022-2026. De hoofdambitie van de gemeenteraad op het thema wonen bestaat namelijk uit het meer en sneller realiseren van woningen ten opzichte van de huidige planning. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt dat de beoogde bebouwing op te korte afstand van zijn metaalbewerkingsbedrijf gepland is vanwege de te verwachten geluidsoverlast. De werkzaamheden van dit bedrijf vinden bij grotere projecten behalve binnen ook in de buitenruimte plaats. Daarnaast vinden de werkzaamheden niet alleen doordeweeks, maar ook 's avonds tot 21:30 uur en op zaterdag plaats.	Er is ten behoeve van deze ontwikkeling een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het metaalbewerkingsbedrijf uitgevoerd. In dat kader heeft de opsteller van het geluidsonderzoek overleg gevoerd met reclamant over de relevante bedrijfsactiviteiten. Die uitgangspunten zijn gehanteerd. Werkzaamheden buiten en na 19:00 uur zijn destijds niet ter sprake gekomen. De Omgevingsdienst West-Holland heeft het geluidsrapport beoordeeld en concludeert: - De richtwaarden voor de langtijdgemiddeld en maximale geluidniveaus worden bij de nieuwe woningen niet overschreden. - Er is bij de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. - Het bedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering; aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan ruimschoots worden voldaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.2	Reclamant stelt dat het huis uit het achterste lint, grenzend aan de Alkemadelaan met de tuin gericht op de werkplaats geen geluidsarme gevel heeft.	Dit is onjuist. De richtwaarden voor de langtijdgemiddeld en maximale geluidniveaus worden bij de nieuwe woningen niet overschreden. Dat betekent dat de bedrijfsvoering van reclamant er niet voor zorgt dat er geen geluidsluwe gevel zou kunnen zijn.

		Daarnaast is er akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de Alkemadelaan. Daaruit blijkt dat de oostelijke gevel van de woning waar reclamant aan refereert wel degelijk geluidsluw is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat er ooit een beeldbepalende boerderij met hooiberg en schuren op de locatie stond en te verwachten dat het oude karakteristieke dorpsgezicht ervan bewaard zal blijven. Dat er gebouwd gaat worden spreekt voor zich, maar het bouwen van elf woningen is te veel en past niet in dit beeld. Vijf tot zeven woningen zou wel kunnen.	De betreffende beeldbepalende bebouwing kon niet worden gehandhaafd en is in de loop van de tijd gesloopt. Er is nu, met het voorliggende initiatief, op een passende wijze een nieuwe invulling aan gegeven. Dat wordt ook onderschreven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het advies van 3 oktober 2023. Aan de zijde van de Kerkstraat wordt zorgvuldig aangesloten op het historische bebouwingslint, terwijl aan de achterzijde, uit het zicht vanaf de Kerkstraat, de ruimtelijke mogelijkheden op een verantwoorde wijze worden benut. Daarbij sluit het initiatief ook aan op het gemeentelijke en provinciale beleid waarin de nadruk wordt gelegd op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.2	Reclamant stelt dat de woningen achter de voorste rij niet in dit dorpsbeeld passen. De woningen worden te hoog, inclusief de ophoging van de grond. De hoogte moet in verhouding met de bestaande omgeving zijn.	Zie de beantwoording onder 1.2.
3.3	Reclamant stelt dat de bebouwingsgraad van het terrein te hoog is. Er is door alle infrastructuur rond de bebouwing vrijwel geen groen over. Dit terwijl er in deze tijd problemen zijn met de waterhuishouding, klimaatverandering (steeds meer warmte en hitte), etc. De balans tussen steen en groen is niet goed en er is geen open ruimte. Daarnaast worden tuinen vaak verhard of van beton voorzien. Dit kan gevolgen hebben voor de afwatering, ook voor de kavels rondom het plan.	Zie de beantwoording onder 1.4.
3.4	Reclamant stelt een toename van parkeerdruk te verwachten. De geplande parkeervakken zijn niet goed bruikbaar en de parkeerdruk is al hoog. Er worden ook veel fietsen gestald voor fietstourboten en er is verkeer m.b.t. bevoorrading. Er is dus een	Zie de beantwoording onder 1.6 en 1.7

	grote druk op de beschikbare ruimte. Bewoners zijn nu al gedwongen ver van hun huis te parkeren. De parkeerdrukke past niet in en bij het dorp en de straat.	
3.5	Reclamant stelt gevaarlijke verkeerssituaties te verwachten. Er is al sprake van veel verkeer op de Kerkstraat-Veerstraat. Er worden geregeld gevaarlijke verkeerssituaties tussen weggebruikers geconstateerd en er is schade aan auto's van bewoners geweest. De straat is essentieel voor fietsverkeer.	In het kader van het bestemmingsplan is geoordeeld dat de toename van het verkeer opgevangen kan worden met de huidige infrastructuur. De ontwikkeling voorziet volledig in de parkeerbehoefte binnen het plangebied. Gevaarlijke verkeerssituaties en aspecten zoals schade aan auto's worden buiten de context van een bestemmingsplan aangepakt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.6	Reclamant stelt in het regionaal beleid te lezen dat er aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling moet zijn. Reclamant stelt daarnaast in het gemeentelijk beleid te lezen dat bij groei wel balans bij in- en uitbreiding moet zijn. Die balans is hier met dit ontwerpplan onvoldoende aanwezig.	Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Zie voor een uitgebreide onderbouwing hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat het aantal van elf woningen gelet op de grootte van het perceel relatief hoog lijkt. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid van toekomstige bewoners en omwonenden. Minder woningen op het perceel geeft meer ruimte en kan overlast gevende parkeer- en verkeersdrukke voorkomen. Tevens komt er dan ruimte voor meer groen, de leefbaarheid van de huidige bewoners blijft gehandhaafd en zal er komen voor nieuwe bewoners.	Het is een feit dat er met minder woningen meer ruimte kan ontstaan voor parkeren en groen. Maar gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief ruimtelijk verantwoord is en een aanvaardbare en passende invulling vormt van deze inbreidingslocatie in Oude Wetering. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.2	Reclamant stelt dat er in het bestemmingsplan algemene normen worden toegepast t.a.v. parkeren. Het vraagt maatwerk om te bepalen of deze normen ook geschikt zijn voor deze specifieke situatie en de beperkingen van de locatie. Maatwerk is alleen mogelijk door nader en gebiedsgericht onderzoek.	Zie de beantwoording onder 1.6.
4.3	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het voorziene aantal parkeerplekken voldoende is voor de bewoners, maar niet is duidelijk of ook rekening wordt gehouden met openbare parkeerplekken (voor bezoekers). De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Als hier niet aan wordt	In de te hanteren parkeernormen volgens de Nota Parkeernormen 2018 is ook een aandeel bezoekers opgenomen. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en leidt het niet tot overlast voor omwonenden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	voldaan, zorgt dit voor overlast voor omwonenden.	
4.4	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het parkeren op eigen terrein een hoofdzaak is. De vraag is, of dit overeenkomt met het uitgangspunt van de gemeentelijke verkeersnota waarin is aangegeven dat bij nieuwbouw locaties de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. Dit uitgangspunt is stilliger dan in het voorstel wordt aangegeven. Uitzondering is mogelijk, als elders voldoende ruimte is, maar die ruimte elders is er bij deze locatie niet. Dit vraagt om nader onderzoek en ook stellingname van de gemeente. Reclamant stelt voor dat als absolute voorwaarde voor akkoord kan worden opgenomen dat expliciet ruimte moet zijn voor parkeren op eigen terrein. Dit is ook als noodzakelijke voorwaarde opgenomen bij eerdere bouwprojecten langs de Wetering. Reclamant stelt dat dit om gerichte handhaving zou vragen van de kant van de gemeente.	In het bestemmingsplan is geborgd dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018' of het beleid dat daarop volgt. In het voorliggende initiatief wordt daar op de juiste wijze invulling aan gegeven. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Wel zal aan de verplichtende voorwaarde worden toegevoegd dat 'binnen het plangebied' in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Aan bestemmingsplanregel art. 11.4 onder a zal worden toegevoegd dat men 'binnen het plangebied' dient te voorzien in de parkeerbehoefte conform de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2018'.
4.5	Reclamant stelt dat met het plan ook toegestaan wordt om bepaalde kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis te hebben. Hierbij dient volgens de parkeernota parkeren op eigen terrein plaats te vinden en als dat niet mogelijk is dient aangetoond te worden dat de parkeerdruk op de omgeving niet onevenredig toeneemt.	Dat betreft reguliere mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen zoals die in de gehele gemeente worden geboden. Het gaat daarbij om activiteiten die door de bewoner(s) van de woning worden uitgeoefend en op dit punt niet tot extra parkeerdruk zal leiden. Daarnaast is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid ook nog als een voorwaarde opgenomen. Daarmee is veiliggesteld dat de parkeerdruk op de omgeving niet onevenredig toeneemt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.6	Reclamant stelt dat veel of meer geparkeerde auto's langs de Wetering afbreuk doen aan het karakteristieke en beschermde dorpsgezicht langs de Wetering.	Auto's zijn nu eenmaal een onderdeel van de huidige maatschappij en er wordt dan ook ruimte voor parkeren geboden, ook aan de Kerkstraat. De mening dat dit afbreuk doet aan het karakteristieke gebied wordt dan ook niet gedeeld. Bovendien voorziet de ontwikkeling volledig in de parkeerbehoefte binnen het plangebied, dus van structureel meer auto's langs de Wetering door deze ontwikkeling is geen sprake. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4.7	Reclamant stelt dat in paragraaf 4.8.1 van het bestemmingsplan onterecht wordt geconcludeerd dat sprake zal zijn van een geringe toename aan verkeersbewegingen. Er wordt onterecht uitgegaan van een zeer oude voormalige situatie waarbij sprake was van zwaar vrachtverkeer. Reclamant stelt dat de bedrijvigheid al tientallen jaren niet meer aanwezig is en dat de locatie al 15 jaar niet meer bewoond is. De verkeersdruk is nu dus nihil en zal toenemen. Dit vraagt nader, gericht en specifiek onderzoek ter plekke. Reclamant stelt dat door een toename aan verkeersdruk de verkeersveiligheid onder druk staat en onderzocht moet worden. De Kerkstraat en Veerstraat zijn geen doorgaande wegen en er wordt veel gefietst.	De betreffende passage over de verkeersgeneratie is opgenomen, om het initiatief in een historische context te plaatsen, omdat er nu eenmaal ooit ter plaatse sprake was van een situatie die gepaard ging met zwaar vrachtverkeer. Terecht wordt opgemerkt dat daar al geruime tijd geen sprake meer van is, dus deze passage wordt verwijderd. Om die reden is de verwachte verkeerstoename met 85 motorvoertuigen per etmaal ook op zichzelf beoordeeld. Uit tellingen uit 2022 blijkt dat er zo'n 1.500 motorvoertuigen per dag over de Kerkstraat rijden. Aangenomen wordt dat de Kerkstraat een maximale capaciteit heeft van 3.000 motorvoertuigen. Dit is gebaseerd op de maximale capaciteit van vergelijkbare 30 km/u-wegen met aan beide zijden parkeren (o.a. de Kerkweg en het Zuideinde in Roelofarendsveen). Dat betekent dat de Kerkstraat de toename van 85 motorvoertuigbewegingen goed op kan vangen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Paragraaf 4.8.1 van de toelichting wordt op dit punt aangepast.
4.8	Reclamant stelt dat met het plan een smalle, direct op de weg aansluitende uitrit over een trottoir aan de openbare weg wordt aangelegd. Een duidelijk zicht op de weg lijkt te ontbreken, wat tot onveilige situaties kan leiden. Parkeren langs de Wetering draagt hier aan bij. Reclamant stelt tevens dat parkeerdrukke er toe leidt dat geparkeerd wordt aan de kant van de Wetering, met als gevolg dat auto's aan beide kanten van de straat staan geparkeerd. Reclamant stelt dat het aan te bevelen is om het verkeer te beperken en bijvoorbeeld, het parkeren langs de kant van de kade van de Wetering te verbieden.	De nieuwe situatie is verkeerskundig verantwoord en voldoet aan de hieraan te stellen eisen. Het initiatief levert geen negatieve bijdrage aan de parkeerdrukke in de directe omgeving, aangezien binnen het plangebied in het benodigde parkeren wordt voorzien. Daarbij valt de parkeersituatie langs de Wetering buiten de context van het voorliggende bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.11	Reclamant stelt dat ten aanzien van de leefomgeving de omgevingsvisie van de gemeente van toepassing is op dit perceel. De in het bestemmingsplan gebruikte termen t.a.v. het voorkomen van verharding zijn zeer vaag en vooral heel vrijblijvend. Dit dient nader geconcretiseerd te worden en de gemeente dient een standpunt in te nemen die recht doet aan de omgevingsvisie. Daarnaast staat de leefomgeving (van huidige en toekomstige bewoners) onder druk door de eerdere argumenten t.a.v. verkeer en parkeren.	Het initiatief is getoetst aan het relevante beleid en dus ook aan de Omgevingsvisie Kaag en Braassem. Daarbij is geconcludeerd dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem. Deels betreft het bij dit punt van de zienswijze maatregelen die nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. Ook kan gesteld worden dat het initiatief voldoet aan de Nota Parkeernormen 2018 en dat het aspect verkeer hier geen belemmering zal vormen. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 5a		
5a.1	Reclamant stelt dat het aantal van elf woningen te groot is en dat het uiterste is opgezocht in het te bebouwen oppervlakte van het perceel.	Zie de beantwoording onder 4.1.
5a.2	Reclamant stelt dat de hoogte van de woningen te veel afwijkt van de omliggende bebouwing. Daarnaast komen de woningen nog nadrukkelijker op de omgeving over door het ophogen van het gebied met 80 cm.	Zie de beantwoording onder 1.2.
5a.3	Reclamant stelt dat om de oppervlakte van het terrein zo veel mogelijk te benutten een sloot gedempt zou moeten worden wat duidelijk nadelige consequenties heeft voor de percelen die daaraan grenzen.	Het initiatief gaat inderdaad gepaard met het dempen van de dwarsloot aan de noordzijde van het plangebied. Dit is een compensatie voor het verwijderen van een bruggenhoofd in de Ringsloot en is als zodanig afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Niet ingezien wordt dat dit nadelige consequenties heeft voor de aangrenzende percelen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.4	Reclamant stelt dat blijkt uit één van de tekeningen dat een zo groot mogelijk aantal woningen alleen gerealiseerd kan worden wanneer het grondoppervlak van de afzonderlijke woningen erg klein gehouden wordt. Dit heeft diverse negatieve gevolgen voor de woningen t.a.v. energiekosten en leefbaarheid.	Er is geen sprake van het bewust klein houden van de woningen. De woningen dienen bij indiening van de omgevingsaanvraag bouwen immers te voldoen aan eisen vanuit het Bouwbesluit en aan eisen van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die op dat moment van toepassing zijn. De woningen worden hierdoor duurzaam en energieneutraal ontworpen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.5	Reclamant stelt dat parkeren nagenoeg altijd op de openbare weg of op de eigen oprit plaatsvindt. Een garage wordt zeker bij deze kleine woningen als berging gebruikt.	In het voorliggende initiatief vindt geen parkeren in garages plaats, dus het genoemde aspect speelt hier geen rol. De ontwikkeling voorziet volledig in de parkeerbehoefte binnen het plangebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.6	Reclamant stelt dat zij vermoeden dat de parkeerplaatsen niet voldoen aan de verplichte afmetingen.	Zie de beantwoording onder 1.6.
5a.7	Reclamant stelt dat de parkeerruimte aan de Kerkstraat momenteel al volledig benut wordt en dat de parkeerdruk door dit plan zal toenemen. Daarnaast zou de druk door de	Het plan van twee wooneenheden achter Veerstraat 1 waar aan gerefereerd wordt is niet bekend. Aan een dergelijke ontwikkeling dient op z'n minst een aanvraag omgevingsvergunning vooraf te gaan waarin ook wordt aangetoond hoe de toename in parkeren wordt

	realisatie van twee wooneenheden achter het pand Veerstraat 1 reeds toenemen.	opgelost (binnen het plangebied). Zie verder de beantwoording onder 3.5.
5a.8	Reclamant stelt dat compensatieplaatsen binnen het plan door weggebruikers die van elders komen niet snel zullen worden opgezocht. De toegangsweg is smal en onopvallend en zal daarom niet gebruikt worden. De weg is te smal om normaal in te parkeren en ter plaatse te keren.	De parkeerplaatsen in het plangebied zijn niet bedoeld als compensatieplaatsen. Voor bezoekers van de woningen in het plangebied zal de situatie duidelijk genoeg zijn en er is voldoende ruimte om te keren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.9	Reclamant stelt dat een oplossing gevonden kan worden in het aanleggen van een strook over de volle breedte van het plan aan de Kerkstraat met haakse parkeerplaatsen. Deze oplossing voorziet in een parkeerplaats voor de nieuwe bewoners aan de Kerkstraat en er gaan geen plaatsen verloren voor de omwonenden op de Veerstraat-Kerkstraat. Er kunnen daarmee ca. tien parkeerplaatsen worden gemaakt. Gevolg is wel dat dan het woongebouw aan de Kerkstraat 5 meter naar achteren moet worden gesitueerd en het plan om die reden moet worden aangepast.	Er is geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen. Het plan voldoet reeds aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.10	Reclamant stelt dat door het aanleggen van de toegangsweg, de breedte daarvan en de verkeersregels (verboden parkeren binnen 5 meter uit de bocht) vier à vijf langsparkerplaatsen verloren gaan.	Met het onderhavige initiatief komen inderdaad plekken te vervallen die in de huidige situatie gebruikt worden voor langsparkeren, maar dit zijn er zeker geen vier à vijf. Dit zullen er hooguit één of twee zijn. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.11	Reclamant stelt dat de toegangsweg te smal is om te manoeuvreren en dat er geen rekening is gehouden met draaicirkels van grotere voertuigen bij de toegangsweg en het stratenplan. Reclamant stelt dat het plan zal leiden tot verkeersoverlast. Dit is een gevolg van de extra parkeerdruk en de hiervoor genoemde parkeerproblemen en te smalle toegangsweg. Hierdoor zal de verkeersoverlast op zowel de Kerkstraat als de Veerstraat onevenredig veel toenemen. Daarnaast zullen pakketbezorgers niet kunnen keren binnen het plangebied en daarom hun voertuig plaatsen direct langs de toegangsweg of dubbel parkeren, dit heeft negatieve gevolgen. Reclamant vraagt zich bovendien af of de nieuwe woningen goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De toegangsweg is te smal voor grote voertuigen. Niet uitgesloten wordt dat er in	Zoals bepaald in de Nota Parkeernormen 2018 zullen de parkeervakken voldoen aan de eisen conform NEN2443, aan de minimale maten van de ASVV 2012 en aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Kaag en Braassem. Daarmee is ook een verantwoorde bereikbaarheid voor hulpdiensten e.d. veiliggesteld. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	de toekomst steeds vaker dubbel geparkeerd zal worden langs de Kerkstraat en Veerstraat, waardoor slechts een ruimte voor één auto over blijft. Maar, er is dagelijks een groot aantal fietsers.	
5a.12	Reclamant stelt dat de bestaande sloot tussen het terrein van het te ontwikkelen plan en dat van Kerkstraat 7 niet gedempt kan worden. Deze sloot is recent weer opgenomen in "De Legger van hoofd- en overige watergangen" van het Hoogheemraadschap van Rijnland en heeft volgens het hoogheemraadschap een dusdanige functie voor de aangrenzende percelen in zowel de waterafvoer in natte tijden als de wateraanvoer voor het veenpakket in droge tijden, dat deze gehandhaafd moet blijven. Om de sloot jaarlijks te kunnen onderhouden moet bovendien een strook ter breedte van 2 meter op het maaiveld vrij gehouden worden. Reclamant stelt dat het plan daarom aangepast zal moeten worden.	Zie de beantwoording onder 5a.3.
5a.13	Reclamant stelt dat de gemeente bij de bouw van hun huis nadrukkelijk door de gemeente gewezen is op een te handhaven voorgevelrooilijn gelijk aan de voorgevel van de woning op Kerkstraat 5. De gemeente vond de destijds bestaande bebouwing te kort op de weg staan en het trottoir te smal. Reclamant stelt dat in het nieuwe plan de huizen aan de Kerkstraat direct tegen het bestaande smalle trottoir getekend zijn, mist het standpunt van de gemeente hierin en wil hier graag een verklaring voor. Daarnaast zal door de aanwezige lichtmasten het trottoir alsnog smaller ervaren worden.	Tijden veranderen. De rooilijnen van het gebouw volgen op verzoek van stedenbouw en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de stedenbouwkundige, karakteristieke en verspringende opzet van rooilijnen in de lintbebouwing aan de Kerkstraat en Veerstraat. De linker- en rechterwoning liggen iets terug, in lijn met de rooilijn van Veerstraat 1 en Kerkstraat 3, terwijl de middelste woning iets doorsteekt, gelijk aan de rooilijn van Kerkstraat 6-6a. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.14	Reclamant stelt dat de planlocatie van oudsher een oase van rust was (ook toen er twee woningen stonden), wat door dit plan met elf woningen zal verdwijnen.	Het is inderdaad een wijziging ten opzichte van de situatie met twee woningen, maar het is een aanvaardbare invulling, passend in het gemeentelijke en provinciale beleid waarin de nadruk wordt gelegd op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.15	Reclamant stelt dat de locatie voorheen een plek was waar direct omwonenden altijd een parkeerplek hadden als er voor de deur al geparkeerd werd en dat deze parkeerplaatsen daardoor verloren gaan.	De situatie wijzigt, dat klopt. Ook ten aanzien van de bestaande parkeermogelijkheden aan de Kerkstraat. Zie verder de beantwoording onder 5a.10 en 5a.14. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5a.16	Reclamant stelt dat een dergelijke grote dichtheid van woningen binnen het hele lint van Veerstraat en Kerkstraat nu niet voorkomt. Reclamant stelt dat de ontwikkeling daarom niet past in de bestaande woonbeleving van het lint.	Zie de beantwoording onder 1.3.
Zienswijze 5b		
5b.1	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan onterecht ervan uitgegaan wordt dat de Kerkstraat-Veerstraat een 30 km/u-weg is. Ondanks dat de weg is aangeduid met de cijfers 30 op het wegdek is dit wettelijk gezien een 50 km/u-weg, omdat deze niet volgens de richtlijnen van een 30 km/u-weg ingericht kon worden. Bij het akoestisch onderzoek wegverkeer moet daarom van een 50 km/u-weg uitgegaan worden.	De Kerkstraat is formeel wel degelijk een 30 km/u-gebied en dus is daar ook terecht in het bestemmingsplan van uitgegaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5b.2	Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de norm/richtlijn van 30% sociale woningbouw. De afkoopsom lijkt te gemakkelijk om hiervan af te komen.	Vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (elf woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom wordt bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw verplicht 'afgekocht' door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Vanaf twaalf woningen daarentegen is het realiseren van 30% sociale woningbouw binnen het plan een vereiste. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5b.3	Reclamant stelt dat het de vraag is of het bedrijf achter Veerstraat 1 een categorie 2-bedrijf is. Naar mening van de reclamant is de geluidbelasting hoger dan 50 dB/A op de gevels van de nieuwbouw.	Er is akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van dat bedrijf uitgevoerd en op basis daarvan is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het voorliggende initiatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5b.4	Reclamant stelt dat de nokhoogte van de drie woningen aan de Kerkstraat inmiddels is aangepast naar 7 meter, deze hoogte mag niet gecompenseerd worden door de nok van de drie blokken langs de Ringsloot naar 11 meter te verhogen. Dit is geen goede inpassing, zeker als het terrein opgehoogd wordt en het vloerpeil vergeleken wordt met dat van de bestaande bebouwing aan de Veerstraat. De nieuwe	Zie de beantwoording onder 1.2.

	woningen zijn te hoog vergeleken met de omliggende laagbouw en niet goed ingepast.	
5b.5	Reclamant stelt dat er geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen voor het plan. Dit betekent dat er ruim omgegaan kan worden bij de feitelijke invulling van het plan na realisatie van de woningen. Daarnaast is de Kerkstraat-Veerstraat regelmatig overbelast met geparkeerde voertuigen.	Er zijn inderdaad geen specifieke parkeernormen opgenomen. De in de gemeente gebruikelijke parkeernormen, volgens de Nota Parkeernormen 2018, zijn hier onverkort van toepassing. Er wordt binnen het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte. Daarmee wordt voorkomen dat extra druk op het omliggende gebied ontstaat. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 5c		
5c.1	Reclamant stelt dat het misschien beter is om nieuwe parkeerplaatsen aan de andere kant van het bouwperceel te realiseren, aan de kant van de Alkemadelaan, zodat voldoende parkeerplaatsen behouden blijven. Reclamant stelt dat het realiseren van parkeerplaatsen parallel aan de Alkemadelaan verkeersdrukke scheelt langs de Wetering. Er zijn nu al op een aantal plaatsen in-/uitritten gerealiseerd. Als er geen extra parkeerplaatsen komen zullen omwonenden overlast ondervinden. Daarnaast zal aan de waterkant geparkeerd gaan worden, zoals al zichtbaar is bij het project Houttuinhof.	Het is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk nieuwe in-/uitritten of parkeerplaatsen te realiseren langs de Alkemadelaan. Zie verder de beantwoording onder 4.4.
5c.2	Reclamant concludeert dat het aantal van elf woningen op een klein stuk grond te hoog is en zal leiden tot frustraties bij omwonenden die niet meer teruggedraaid kunnen worden.	Zie de beantwoording onder 1.3, 1.12 en 4.1.