

Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Peuterhof Rijpwetering

In het navolgende worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld.

Van de overlegpartners heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een zienswijze gezonden. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland		
1.1	Constateren met genoegen dat hun reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is overgenomen	Constatering is juist.
1.2	Attenderen dat de identificatie op de internetsite ruimtelijkeplannen afwijkt van de genoemde identificatie in de kennisgeving	Naast de publicatie zijn degenen die prematuur een zienswijze al kenbaar hadden gemaakt, geattendeerd op de formele termijn in de procedure m.b.t. dit bestemmingsplan. Daarnaast is er door omwonenden gebruik gemaakt van de ter inzage legging van de stukken op het gemeentehuis.
1.3	Attenderen er op dat onderdelen van het plan, o.a. werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van regionale waterkeringen, water-vergunningplichting zijn in het kader van de Keur van Rijnland	De watervergunning op basis van de Keur van Rijnland is een separate procedure. In het bestemmingsplan is de kern- en beschermingszone van de waterkering opgenomen als dubbelbestemming. Initiatiefnemer is op de hoogte van de noodzaak van een watervergunning en heeft deze reeds aangevraagd.
1.4	In het kader van een watervergunning zijn inmiddels stabiliteitsberekeningen uitgevoerd. Aan de hand van deze berekening is gebleken dat geen instemming kan worden verleend aan de plannen	Dit is een aparte procedure en heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Daarnaast is er nog één zienswijze ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan Peuterhof Rijpwetering.

2.		
2.1	Waardeverlies van woning van indiener van de zienswijze	Het staat indiener vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.
2.2	Verlies van uitzicht en ruimtegevoel, verlies van rust door verkeersoverlast en verlies van parkeermogelijkheden	Het bouwplan en de woning van de indiener van de zienswijze worden gescheiden door een doorgaande weg met fietssuggestiestroken en aan beide zijden een groenstrook/talud en een

		voetpad. De weg incl. de voetpaden heeft een breedte van 13 meter. Het voorliggende bouwplan heeft meer volume dan de huidige (voorgaande) bebouwing op het perceel. De toegepaste hoogte in het plan varieert: 6,5m aan de zijde van de Hertogsweg en 9,5m aan de zijde van de Achterdijk. Op de hoek Achterdijk/ Oud Adeselaan is een stedenbouwkundig element mogelijk met een flauwe kap en een hoogste punt van maximaal 14 m. De parkeerbehoefte is berekend op basis van 20 middelduur (koop), 7 sociaal (koop) en 11 woningen sociaal (huur). De hanteerde norm voor middelduur (koop) is 1,65 en voor sociale huur en koop is 1,3 parkeerplaats per woning. De totaal berekende behoefte is 56 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hier aan.
2.3	Ruimtelijk bezwaar. Het bouwplan is richting Oud Adeselaan gepland. Door het hoekgedeelte met appartementen en balkons tegenover woning van de indiener is er verlies van privacy	In het bouwplan zoals bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd verschilt van de conceptplannen die zijn getoond tijdens informatieavonden in de wijk. Het stedenbouwkundig element 'torentje' is verplaatst naar de zijde Achterdijk/ Oud Adeselaan. Ook is het hoekgedeelte tegenover Oud Adeselaan 15a versmald waardoor de afstand tussen het bouwplan en de perceelgrens van de woning Oud Adeselaan 15a 23 meter is geworden. Door deze wijzigingen (die al in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen) is tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2.4	Bezwaar tegen de wijziging van koopwoningen naar huurwoningen in het plan	Uit het woningmarktonderzoek (Kaag en Braassem, Companen 2011) blijkt de behoefte aan (betaalbare) huurwoningen in Rijpwetering. De wijziging van een combinatie van koop- en huurwoningen, naar alleen huurwoningen heeft geen ruimtelijke gevolgen voor het bouwplan.