

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van Alcmaerlaan Hoogmade

Van donderdag 2 februari 2017 t/m 15 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Van Alcmaerlaan Hoogmade ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Hoogheemraadschap heeft wel een zienswijze ingediend.

In de periode dat het ontwerp ter inzage lag is een 22-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij de beantwoording wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

Inhoudelijke behandeling

Overlegpartners

1. Hoogheemraadschap		
1.1	Er dient een nadere berekening te worden gedaan waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat de toename is van het verhard oppervlak door deze ontwikkeling tezamen met de ontwikkeling van de Brede School.	De toelichting is op dit punt nader onderbouwd en aangevuld.

1.		
1.1	Het bouwen van woningen op het schoolterrein is ruimtelijk gezien ongewenst: De Brede School en de geplande 10 woningen maken het plangebied overvol.	Het ontwerp voor de Brede School gecombineerd met woningbouw is goed doordacht en zoekt aansluiting met de bestaande omgeving. Op bovenaanzichten is goed te zien dat met het realiseren van woningen de lijn van lintbebouwing langs de Van Alcmaerlaan in feite wordt doorgezet. Deze woningen schermen bovendien het achterliggende gebied af, waardoor er een schoolplein ontstaat met meer beschutting en dus ook veiliger aanvoelt. Van een overvol plangebied is geen sprake.
1.2	De uitbreiding van het aantal woningen dient buiten het dorp te worden gezocht. Het is meer zinvol om het strategisch beeld van de woningbouw in Hoogmade in zijn of de volledige omvang te herzien.	Qua aard en schaal wordt er voor de nieuwe bebouwing aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en het karakter van het gebied. Zoals te zien is op de impressiebeelden, blijven de appartementen aan de Schoollaan zicht houden op de kerktoren. Bovendien wordt er qua bouwstijl en uitstraling (kleur, materiaal, vormgeving) gezocht naar alternatieven die kenmerkend

		zijn voor het gebied. Deze te realiseren bebouwing is passend binnen de omgeving.
1.3	Deze planontwikkeling heeft een enorme impact op de stiltetuin bij de kerk en het op dit moment rustig gelegen kerkhof. Er is geen rekening gehouden met deze waardevolle en gevoelige plekken. Zelfs de bomen en struiken die er nu staan worden gekapt.	Er is reeds een school aanwezig. Het is niet te verwachten dat de wijziging van positionering van het schoolgebouw ten opzichte van de huidige situatie een ander effect zal hebben op de ervaring van stilte bij de kerk. Dit geldt eveneens voor de woningen. De woningen worden zodanig gepositioneerd dat de achterzijde van de tuinen direct gelegen zijn aan het kerkhof. Tussen het kerkhof en de tuinen ligt nog een groene buffer. Het kerkhof houdt dus zijn groene omzoming.
1.4	De toekomst is groen. In de eerste plaats gaat het daarbij om onderwijskundige voordelen van de groene ruimte bij de school. In de tweede plaats gaat het om het behoud van groen in de kern Hoogmade. In de derde plaats wordt er binnen de gemeenten gesproken over het creëren van een soort (stads)park. De ruimte die ontstaat na het realiseren van de Brede School is uniek en zou hier invulling aan kunnen geven.	Voor het grootste deel van de inwoners van Hoogmade fungeert het groen in de huidige situatie als kijkgroen; alleen voor de schoolkinderen heeft het ook daadwerkelijk een gebruiksfunctie. De opzet van het huidige ontwerp (woningen en Brede School) is ingevuld met een groot deel aan groen. Tezamen met de groene bufferzone en het naastgelegen parkje (het nabijgelegen kerkhof en het open speelveld iets verderop) blijft er voldoende groen in deze omgeving bestaan. Daarnaast wordt aan de Lior 6.0 zijnde 45m ² groen per woning voldaan.
1.5	Indien de minimale parkeernorm wordt gehanteerd voorziet het huidige plan maar in de helft van de benodigde parkeerplaatsen. Het parkeren zal geschieden in de directe omgeving van de Van Alcmalaan en zal leiden tot grote overlast en ergernis van die inwoners van Hoogmade.	In de toelichting onder paragraaf 4.3 is een uitgebreide motivering over het parkeren gegeven, gebaseerd op een onafhankelijk parkeeronderzoek. Uit het onderzoek blijkt geen parkeertekort maar juist dat de huidige parkeerbezetting van 62% na deze ontwikkeling zal stijgen naar maximaal 89%. Dit is voor een woongebied acceptabel. Opmerking verdient dat deze berekening ziet op een planontwikkeling voor 13 woningen terwijl dit nieuw vast te stellen bestemmingsplan 10 sociale woningen toestaat.
1.6	Reclamant zal de gerechtelijke procedure gaan doorlopen om dit plan tegen te houden.	Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staan gerechtelijke middelen open waar reclamant gebruik van mag maken.
1.7	Reclamant stelt als direct omwonende een aanzienlijke vermogensschade (planschade) te zullen leiden aangezien 60 a 70% van het plangebied als onbebouwde schoolgrond was bestemd.	Het is juist dat het hoofdgebouw in dit nieuw vast te stellen bestemmingsplan dicht bij de woning van reclamant is gepositioneerd dan de mogelijke bebouwing die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Tussen de te bouwen woningen en de woning van reclamant is een groenstrook op de verbeelding opgenomen zodat het zicht voor reclamant op de bebouwing door het plaatsen van groen kan worden ontnomen. Ook gelet op de afstand van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de woning van reclamant van ongeveer 10 meter, zijn de woningen niet op zeer dichte afstand van de woning van reclamant

		gepositioneerd. Mocht reclamant menen dat ondanks deze ruimtelijke inpassing, hij planschade lijdt dat het bedrag aan maatschappelijk risico overtreft, dan staat het reclamant vanzelfsprekend vrij een verzoek om planschade in te dienen.
2.		
2.1	Reclamant stelt dat de door in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven oplossing voor de parkeerbehoefte onvoldoende is. In de buurt is momenteel reeds een tekort aanwezig. Reclamant voorziet hierdoor in de toekomst een grote parkeerproblematiek.	Zie beantwoording 1.5
2.2	Door deze ontwikkeling komt de woonbestemming dicht bij de woning van reclamant te liggen. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.	Voor deze woningen geldt dat deze alle direct uitzicht hebben op het plangebied. Ook zijn de woningen in dit nieuw vast te stellen bestemmingsplan dicht bij de woning van reclamanten gepositioneerd dan de mogelijke bebouwing die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Aan de zijde van de Schoollaan is een groenstrook opgenomen. Aan de zijde van de Van Alcmaerlaan is de bestemming Tuin opgenomen. Bebouwing is daar niet mogelijk. De nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de woningen aan de Schoollaan zijn op ongeveer 10 meter gepositioneerd terwijl de woningen aan de Van Alcmaerlaan op ongeveer 20 meter zijn gepositioneerd. Mocht reclamant menen dat ondanks deze ruimtelijke inpassing, hij planschade lijdt dat het bedrag aan maatschappelijk risico overtreft, dan staat het reclamant vanzelfsprekend vrij een verzoek om planschade in te dienen.
3.		
3.1	Reclamant stelt dat de door in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven oplossing voor de parkeerbehoefte onvoldoende is. In de buurt is momenteel reeds een tekort aanwezig. Reclamant voorziet hierdoor in de toekomst een grote parkeerproblematiek.	Zie beantwoording 1.5
3.2	Door deze ontwikkeling komt de woonbestemming dicht bij zijn woning te liggen. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.	Zie beantwoording 2.2. De woning van reclamant is overigens verder gelegen dan de woningen genoemd onder beantwoording 2.2.
3.3	Reclamant is tegen de bouw van de woningen binnen het plangebied. Er moet een groenstrook behouden	De woningen zijn gelet op de stedenbouwkundige inpassing zoals verwoord onder beantwoording 1.1, 1.2 en 1.4 ruimtelijk inpasbaar. Bovendien, aangezien altijd eerst

	blijven. De huizen zouden buiten de kern, achter de Theo Bosmanlaan moeten worden gebouwd. Daar is ruimte.	moet worden bekeken of woningen binnen het stads/dorpsgezicht kunnen worden ingepast alvorens buiten de BDS contour kan worden gebouwd, is er geen geldige reden om te kiezen voor woningbouw buiten de BSD.
4.		
4.1	Reclamant stelt dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven oplossing voor de parkeerbehoefte onvoldoende is. In de buurt is momenteel reeds een tekort aanwezig. Reclamant voorziet hierdoor in de toekomst een grote parkeerproblematiek.	Zie beantwoording 1.5
5.		
5.1	Reclamant stelt dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven oplossing voor de parkeerbehoefte onvoldoende is. In de buurt is momenteel reeds een tekort aanwezig. Reclamant voorziet hierdoor in de toekomst een grote parkeerproblematiek. Reclamant stelt daarbij geen bezwaar te hebben tegen de school en de huizen an sich. Hij wil slechts 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd zien. Reclamant stelt hiervoor ook een oplossing te hebben.	Zie beantwoording 1.5. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal nog een participatietraject met omwonenden en de toekomstig eigenaar van de woningen worden doorlopen om tot een definitief ontwerp van de openbare ruimte te komen.
6.		
6.1	De toelichting, planregels, verbeelding en recente uitingen van het college stroken niet met elkaar. Volgens het bestemmingsplan worden 12 eengezinswoningen van 10 meter hoog mogelijk gemaakt. Het college doet in krantenberichten ten onrechte blijken dat het om 10 seniorenwoningen zou gaan.	Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt inderdaad dat dit bestemmingsplan 12 woningen toestaat met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. In de publicatie van het bestemmingsplan is het aantal van 12 ook beschreven. Het is mogelijk dat in krantenberichten informatie is gegeven over het besluit van de raad van 10 april 2017 waarin de raad zich heeft uitgesproken zich te zullen inzetten om de locatie Van Alcmaerlaan beschikbaar te maken voor 10 levensloopgeschikte sociale woningen. Vanwege dit besluit van de gemeenteraad is het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat maximaal 10 sociale woningen kunnen worden ontwikkeld. De regels en toelichting van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.
6.2	Onjuistheden in de toelichting: 1. Een financiële koppeling met de Brede School kan niet. Toch meldt de toelichting dat de woningbouw tot	1. De toelichting is naar aanleiding van punt 1 aangepast. 2. De toelichting meldt, zoals reclamant terecht stelt, dat woningbouw inderdaad niet is toegestaan binnen het

	gevolg heeft dat voldoende financiële dekking kan worden gevonden voor de ontwikkeling van de Brede School. 2. In het huidige bestemmingplan is woningbouw niet toegestaan en gebouwen zijn überhaupt niet toegestaan binnen het bouwvlak. 3. De stedenbouwkundige argumentatie schiet ernstig te kort en is niet voorzien van een deugdelijke onderbouwing. 4. De aannames in paragraaf 3.2 is niet onderbouwd.	vigerend bestemmingsplan. 3. De toelichting is naar aanleiding van punt 3 aangepast. 4. Gelet op de rechtspraak is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De onderbouwing zoals vermeld in paragraaf 3.2 voldoet.
6.3	In de MRSV stelt de gemeente dat de gemeente investeert in goede speelbare, grotere speelplekken. Onderhavig plan druist in tegen het gemeentelijke beleid.	In kwestie is sprake van een schoolplein in eigendom van de school. Het schoolplein is geen openbaar terrein. In de MRSV wordt bedoeld op inrichting van de openbare ruimte voor een ieder en niet een privaat schoolplein. Bovendien blijft het schoolplein in de nieuwe situatie qua oppervlakte nagenoeg even groot als in de huidige vorm (ca 925 m2). Voor nieuwbouw van een schoolplein is slechts 425 m2 vereist. Met een oppervlakte van 900m2 wordt ruimschoots aan de daarvoor gestelde norm voldaan.
6.4	Het schoolterrein moet worden gezien als een in de Nota Inbreidingslocaties bedoelde 'andere groenvoorziening'. Hierdoor is dit bestemmingsplan in strijd met het beleid tot stand gekomen.	Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en geen 'groen'.
6.5	De parkeerregels stellen feitelijk dat aan de normen moet worden voldaan behalve als dit door de gemeente niet nodig wordt geacht. Normaliter geldt voor alle plannen binnen deze gemeente dat parkeren op eigen terrein zou moeten worden geregeld.	In het bestemmingsplan wordt een deel van het parkeren afgewikkeld op de openbare ruimte vanwege de huidige bezettingsgraad. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.5. In beginsel dient bij een ontwikkeling de ontwikkelaar zelf in de parkeerbehoefte voor de desbetreffende ontwikkeling te voorzien. Gemotiveerd kan hiervan worden afgeweken. In dit verband heeft er een parkeeronderzoek plaats gevonden.
6.6	De uitgangspunten van het rapport van Goudappel Coffeng zijn onjuist en schetsen een vertekend beeld. Na het maken van negen extra parkeerplaatsen blijft er een tekort van 23 parkeerplaatsen.	Zie beantwoording 6.5
6.7	De genoemde groenvoorzieningen vallen niet binnen dit bestemmingsplan en worden ten onrechte aangehaald.	Het is juist dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Van Alcmaerlaan en het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Brede School geen bestemming groen tussen beide bestemmingsplannen is opgenomen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan

		Brede School zijn echter wel groenvoorzieningen toegestaan. De aangehaalde groenvoorzieningen zullen wel feitelijk worden uitgevoerd.
6.8	De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond.	De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. Te zijner tijd zal de gemeente ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de af te sluiten overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. In de overeenkomst wordt ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer is.
7.		
7.1	De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Er wordt een onjuiste koppeling tussen de bouw van de school en de grondopbrengst van de woningbouwgrond gemaakt.	De toelichting is op dit punt aangepast. Verwezen wordt verder naar de beantwoording onder 6.8.
7.2	In het vigerende bestemmingsplan is 60 - 70% van het plangebied onbebouwde grond. Omwonenden gaan met deze planvorming er qua ruimtelijke kwaliteit enorm op achteruit. De gemeente moet rekening houden met fikse planschadeclaims.	Zie beantwoording 1.7
7.3	Reclamant is het niet eens met de stelling dat het plangebied voorheen onderdeel was van de schoollocatie van Basisschool de Does.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen
7.4	Volgens de toelichting is de doelgroep van deze woningen starters en senioren maar dat blijkt niet uit de regels. Het zeer verdicht inbreiden van 12 commerciële woningen op deze dorpse locatie is stedenbouwkundig en ruimtelijk duidelijk de oorzaak van verslechtering van kwaliteit van de groene schoolomgeving.	In de toelichting staat vermeld dat starters en senioren inderdaad de doelgroep is. De regels in het ontwerpbestemmingsplan verplichten deze doelgroep echter niet, met uitzondering van de verplichting om 30% sociaal te bouwen. Dit onderdeel is voor de vaststellingsfase van het bestemmingsplan aangepast naar 10 sociale rijwoningen. De woningen zijn gelet op de stedenbouwkundige inpassing zoals verwoord onder beantwoording 1.1, 1.2 en 1.4 ruimtelijk inpasbaar.
7.5	De Nota Inbreidingslocaties stelt dat in het lint van de kern Hoogmade terughoudend moet worden omgegaan met inbreidingsinitiatieven. Hierdoor is dit bestemmingsplan in strijd met het beleid tot stand	Een bepaalde mate van terughoudendheid maakt niet dat inbreiding geheel niet mogelijk is. De woningen zijn gelet op de stedenbouwkundige inpassing zoals verwoord onder beantwoording 1.1, 1.2 en 1.4 ruimtelijk inpasbaar zodat deze ontwikkeling als een wenselijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

	gekomen.	
7.6	In de voormalig gedempte poldersloten zal mogelijk asbest worden aangetroffen.	Het mogelijk aantreffen van asbest leidt niet tot de conclusie dat de uitvoerbaarheid van het plan niet meer gewaarborgd is.
7.7	Deze planontwikkeling heeft een enorme impact op de stiltetuin bij de kerk en het op dit moment rustig gelegen kerkhof. Er is geen rekening gehouden met deze waardevolle en gevoelige plekken.	Zie beantwoording 1.3
7.8	Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat 21 parkeerplaatsen niet op eigen grond worden gerealiseerd maar binnen de openbare ruimte moet worden opgelost. Dit zal tot parkeerproblematiek leiden.	Verwezen wordt naar 1.5
7.9	De gemeente heeft voor € 1,- de grond gekocht met als omschrijving in de koopakte 'het verkochte zal door koper worden gebruikt als basisschool'. De gemeente koopt schoolgrond en negeert hetgeen zij is overeengekomen voor commerciële doeleinden.	In een leveringsakte wordt normaliter opgenomen voor welk gebruik het verkochte op het moment van levering bestemd is en wat het doel is van de koper. Dit is onder meer van belang in de verhouding tussen verkoper-koper. Als een koper iets koopt, dan is het aan de verkoper om aan te geven waarvoor het gebruikt kan worden. Mocht blijken dat het hier niet aan kan voldoen, dan kan de koper verhaal halen bij de verkoper. Bovendien staat in de akte niet dat het perceel <u>alleen</u> maar als basisschool gebruikt mag worden. Overigens, mocht dit wel het geval zijn geweest, dan nog heeft alleen de verkopende partij daar een belang bij en is zij de enige partij die dit juridisch zou kunnen aanvechten tegenover de gemeente. Het gebruik van een perceel of gebouw wordt in hoofdzaak geregeld door het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) en niet via een akte (privaatrechtelijk). Het is verder uitsluitend aan de eigenaar/gemeente om te bepalen hoe zij het perceel wenst te gebruiken en zich in te spannen hier een andere bestemming aan te geven.
8.		
8.1	Door reclamant wordt geen parkeerdruk ervaren. De grootste groep in Hoogmade ziet graag dat er gebouwd wordt. Reclamant wenst dit te benadrukken aangezien een kleinere groep mensen tegen deze ontwikkeling zijn en het op deze wijze lijkt alsof het merendeel van de inwoners tegen zijn. Dat is echter niet het geval.	De mededeling dat door deze reclamant geen parkeerdruk wordt ervaren, is terug te zien in het rapport van Goudappel Coffeng.

8.2	Reclamant begrijpt dat het vervelend is dat er huizen achter een woning worden gebouwd. Niemand heeft echter recht op uitzicht. Reclamant ziet graag dat er snel gebouwd wordt. De locaties Noordeinde en de Wetering achter de Theo Bosmanlaan zijn daar uitstekende locaties voor.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
-----	---	---

Nota van wijzigingen

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting:

- De waterparagraaf is aangevuld;
- Een stedenbouwkundige onderbouwing is toegevoegd;
- Naar aanleiding van de zienswijze onder 6.2 zijn tekstueel kleine wijzigingen in de toelichting aangepast.

Ambtelijke wijzigingen

Regels:

1. De definitiebepalingen in 1.15 zoals bepaald in de regels worden aangepast naar de volgende definities:

De begripsbepaling 'bijgebouw' luidt als volgt:

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

De begripsbepaling 'aanbouw/uitbouw' luidt als volgt:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

2. De regels zijn aangepast van 12 woningen waarvan 30% sociaal naar 10 woningen waarvan 100%

Toelichting:

1. Akoestisch onderzoek is toegevoegd en de toelichting is daarop aangepast;
2. Er is een vleermuisonderzoek uitgevoerd en de toelichting is daarop aangepast;