

Overzicht indieners zienswijze bestemmingsplan Voorweg 20, Nieuwe Wetering

1. Hoogheemraadschap van Rijnland - 13.32543
2. F.P.T.C Oudshoorn (Voorweg 89, Nieuwe Wetering) - 13.24136
3. R.H.L. Sleurink (Voorweg 71, Nieuwe Wetering) - 13.24446
4. Hogenboom (Voorweg 99, Nieuwe Wetering) - 13.24565
5. J.C.M. Straathof (Voorweg 77, Nieuwe Wetering) en
A.P. Straathof (Voorweg 75, Nieuwe Wetering) - 13.24565
6. T.C.C. Zwetsloot (Voorweg 87, Nieuwe Wetering) - 13.24893

Nota van beantwoording zienswijzen

Inhoudelijke behandeling schriftelijke reacties

De schriftelijke reacties worden in het navolgende beantwoord. Op onderdelen leiden de zienswijzen tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. F.P.T.C Oudshoorn (Voorweg 89, Nieuwe Wetering)
3. R.H.L. Sleurink (Voorweg 71, Nieuwe Wetering)
4. Hogenboom (Voorweg 99, Nieuwe Wetering)
5. J.C.M. Straathof (Voorweg 77, Nieuwe Wetering) en A.P. Straathof (Voorweg 75, Nieuwe Wetering)
6. T.C.C. Zwetsloot (Voorweg 87, Nieuwe Wetering)

Tabel 1 Inhoudelijke behandeling reacties inspraak

Hoogheemraadschap van Rijnland		
1.1	Verzocht wordt het momenteel geldende leggerprofiel te gebruiken.	<i>De gegevens uit het momenteel vigerende leggerprofiel zullen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
1.2	Verzocht wordt op te nemen dat over de exacte ligging van de woningen nog contact moet worden opgenomen met het hoogheemraadschap.	<i>De bouwvlakken liggen allemaal geheel binnen de bestemming Waterstaat-Waterkering. Hierdoor is er voor het realiseren van de woningen of andere objecten die het waterstaatsbelang kunnen schaden schriftelijk advies van het Hoogheemraadschap noodzakelijk.</i>
1.3	De voorgestelde locatie voor watercompensatie zorgt voor doodlopend water waardoor geringe doorstroming optreedt. Verzocht wordt het te graven water aan te sluiten bij de aanwezige primaire watergang.	<i>De watercompensatie zal worden aangepast conform het voorstel.</i>
F.P.T.C Oudshoorn (Voorweg 89, Nieuwe Wetering)		
2.	Indiener geeft aan dat de ontwikkeling zorgt voor een vermindering van zijn uitzicht en privacy met een waardevermindering van de woning als gevolg.	<i>De komst van de woningen zorgen inderdaad voor een ander uitzicht met minder openheid, maar dit uitzicht was door de aanwezigheid van de HSL/A4 reeds beperkt. Hoewel het uitzicht beperkt wordt is het hebben van uitzicht geen vastgelegd recht. Indien de beperking van uitzicht of privacy zorgt voor een significante waardedaling van de woning is er wel recht op planschade. Ten opzichte van de privacy geldt wel dat de beperking hiervan gering is, aangezien er nog een weg en watergang liggen tussen de woning van</i>

		<i>indiener en de geplande woningen.</i>
	R.H.L. Sleurink (Voorweg 71, Nieuwe Wetering)	
3.1	Indiener stelt dat een nokhoogte van 7 meter te veel van het goede is.	<i>De hoogte van de woningen dient beperkt te blijven vanwege de geluidsbelasting op de woningen. Zeven meter is dan ook een geringe hoogte voor een moderne woning, het is zelfs lager dan veel van de woningen die reeds langs de Voorweg staan. Daarbij komt dat de maximale goothoogte 4 meter is, door de lage goot komen de woningen ook minder groot over.</i>
3.2	Indiener is het niet eens met de verhoging van de voorkeurswaarde van 48 DB voor Verkeer en 53 DB voor rails, naar 53 en 56 DB.	<i>Vanwege de nabijheid van de A4 en de HSL is er een overschrijding van de voorkeurswaarde, om die reden is er tevens een besluit hogere grenswaarde genomen. Dit zorgt ervoor dat de grens binnen de toegestane marge wordt verhoogd, waardoor de woningen wel gerealiseerd kunnen worden. Door bouwtechnische aanpassingen aan de woningen en beperkte bouw mogelijkheden kan een goed woon- en leefklimaat wel gewaarborgd worden.</i>
3.3	Het vrije uitzicht is in de afgelopen jaren al geminimaliseerd door de aanleg van de HSL en het huis is reeds in waarde gedaald. Daar bovenop komt dan ook nog eens de aanleg van bovengrondse elektriciteitskabels, welke het uitzicht vanaf de Achterweg niet ten goede komen.	<i>De aanpassing en toevoeging van infrastructuur voor wegverkeer, railverkeer en energie hebben een behoorlijke ruimtelijke impact op het dorp Nieuwe Wetering. De gemeente is zich hiervan bewust.</i>
3.4	Het lijkt erop dat de gemeente zich weinig of niets aantrekt van het welzijn/ woongenot van de bewoners van Nieuwe Wetering.	<i>De gemeente is geen voorstander (geweest) van de wijze van aanleg van de 380kV lijn en de HSL. Helaas heeft de gemeente de komst ervan niet kunnen voorkomen. Desalniettemin is dat geen reden om geen ontwikkelingen meer toe te laten in het dorp.</i>
	Hogenboom (Voorweg 99, Nieuwe Wetering)	
4.	Indiener geeft aan dat de ontwikkeling zorgt voor een vermindering van zijn uitzicht en privacy met een waardevermindering van de woning als gevolg.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van punt 2.</i>
	J.C.M. Straathof (Voorweg 77, Nieuwe Wetering) en A.P. Straathof (Voorweg 75, Nieuwe Wetering)	
5.1	In 2004 hebben indieners hun woningen gekocht met een stuk vrij uitzicht waar niet op gebouwd zou mogen worden volgens navraag bij de gemeente en inzage in het vastgestelde bestemmingsplan. De bouw van woningen op deze locatie tast het groene deel aan de Voorweg aan. Voorts zijn twee woningen recht tegen over de betreffende woningen gepland waardoor het vrije uitzicht zal worden belemmerd.	<i>Op basis van bestemmingsplan Nieuwe Wetering is het inderdaad niet toegestaan te bouwen op het betreffende perceel, om die reden is deze bestemmingswijziging noodzakelijk voor de ontwikkeling. Het behoud van uitzicht is geen vaststaand recht, maar indien er sprake is van significante waardedaling van de omliggende woningen door de ontwikkeling, bestaat de mogelijkheid dit gecompenseerd te krijgen als planschade.</i>
5.2	Volgens het akoestisch onderzoek wat onderdeel uitmaakt van het	<i>De constatering dat een nokhoogte van 8.6 meter niet correspondeert met de eis om maximaal twee</i>

	bestemmingsplan mogen volgens tabel 7.1. om te voldoen aan de geluidsnormen de percelen gelegen op het onderdeel 4 en dan met name de bouwdelen G en H slechts bestaan uit twee woonlagen. Volgens het ingediende bouwplan wordt een dakhoogte aangevraagd van 4 meter en een nokhoogte van 8.6 meter.	<i>woonlagen te realiseren is juist. De bestemming ter plaatse staat om die reden ook maar een nokhoogte van 7 meter toe. De door indiener genoemde 8.6 meter is terug te vinden in de toelichting en berust op een omissie. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
5.3	Niet duidelijk is waar en op welke hoogte er in of op de dijk wordt bebouwd, het hele gras gebied krijgt de bestemming wonen ls de ligging dan wel zoveel mogelijk in oostelijke richting. Dit betekent minder belasting voor het dijklichaam en daarmee ook de druk op de dijk wat ook zal uitstralen naar de andere zijde van de oevers. Voorts betekent de ligging van de woningen nogal wat voor ons uitzicht. Onduidelijk is in hoeverre met de situering van de bouwvlakken in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de omliggende bebouwing en de belasting die wordt gevormd door de nieuw geplande bebouwing.	<i>In het bestemmingsplan wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen een woning kan komen mits deze voldoet aan de regels in het bestemmingsplan en hier een omgevingsvergunning en een keurvergunning voor wordt gegeven. De belasting voor de dijk zal bij een bouwplan nader worden getoetst door het Hoogheemraadschap om ervoor te zorgen dat de veiligheid gewaarborgd blijft. Hoewel de exacte situering van de woningen nog niet bekend is, is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat er wordt voldaan aan het gemeentelijk stedenbouwkundig kader voor dergelijke ontwikkelingen; de Nota Inbreidingslocaties. Op deze wijze is de stedenbouwkundige inpassing gewaarborgd zonder dat definitieve locatie van woningen bekend is.</i>
5.4	In de aanvraag tot wijziging staat dat het reeds een oud plan is, het vreemde is dat in het bestemmingsplan van 2010 hier niets van is aangegeven, ook niet als mogelijk toekomstige plan, welke iedere bewoner heeft kunnen in dienen. In het bestemmingsplan 2010 Nieuwe Wetering zijn reeds 4 mogelijke bouwlocaties aan gegeven, op geen van deze locaties zijn er werkelijke projecten tot stand gekomen.	<i>De plannen waren bij het opstellen van bestemmingsplan Nieuwe Wetering nog onvoldoende gevorderd om ze als wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen. Doordat er naar aanleiding van het bestemmingsplan meerdere initiatieven bekend werden is besloten voor deze te bundelen waarvoor in 2010 een nota van uitgangspunten door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin was dit plan opgenomen. De vier opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven de mogelijkheid om eenvoudiger af te wijken van het bestemmingsplan, maar ze geven geen uitwerkingsverplichting. Het is daarom geen probleem dat deze locaties nog niet allemaal ontwikkeld zijn.</i>
5.5	In het MRSV rapport staat dat Nieuwe Wetering een Groenkern is en geen groeikern. Op basis van deze keuze is vastgesteld dat in Nieuwe Wetering tot 2025 geen (0%) nieuwe woningen zullen worden gebouwd. Het onderhavige project maakt geen onderdeel uit van de lijst toegestane projecten zodat de aanvraag in strijd is met het MRSV rapport.	<i>Het dorp is in de Maarschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) als groenkern aangewezen, waardoor terughoudend met ontwikkelingen is omgegaan maar het dorp zeker niet op slot wordt gezet. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan als deze geen kwalitatieve meerwaarde voor het dorp betekenen. Inmiddels is in het op 18 april 2014 gesloten raadsakkoord besloten vast te houden aan de MRSV, maar de groen- en groeikernen los te laten. In dit geval zorgt de woningbouw voor een verdere completering van het lint langs het water. Los hiervan was deze ontwikkeling reeds bekend bij het vaststellen van de MRSV, doordat dit een lopende zaak was en geen nieuwe ontwikkeling zoals 17 juli 2012 door het college is bekrachtigd. De Raad van State heeft in haar uitspraak op 16 november 2011 immers al goedkeuring onthouden aan de groenbestemming ter plaatse.</i>

5.6	Door de bouw van de woningen aan de Voorweg 20 zullen de huizenprijzen van bestaand woningen dalen.	<i>Indien er sprake is van significante waardedaling van de omliggende woningen door de ontwikkeling, bestaat de mogelijkheid dit gecompenseerd te krijgen als planschade.</i>
T.C.C. Zwetsloot (Voorweg 87, Nieuwe Wetering)		
6.1	Zonde laatste agrarische stuk kwijt te raken.	<i>Vanwege de beperkte omvang van het perceel is het te klein voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Het stuk ligt tevens binnen de provinciaal vastgelegde rode contouren waardoor het niet als buitengebied is aangemerkt en hoort bij het dorpsgebied. Om die redenen is het een weloverwogen keuze af te zien van de agrarische functie van het land.</i>
6.2	Bezwaar tegen het verlies van uitzicht.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van punt 2.</i>
6.3	De nieuwe woningen zullen geluidshinder ondervinden van het trein- en wegverkeer.	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van punt 3.2.</i>
6.4	De uiteindelijke situering van de woningen is nog onduidelijk.	<i>Hoewel de exacte situering van de woningen nog niet bekend is, is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat er wordt voldaan aan het gemeentelijk stedenbouwkundig kader voor dergelijke ontwikkelingen; de Nota Inbreidingslocaties. Op deze wijze is de stedenbouwkundige inpassing gewaarborgd zonder dat definitieve locatie van woningen bekend is. Zodra er een bouwplan bekend is zal er een openbaar vergunningstraject moeten worden doorlopen zodat de definitieve invulling bekend is alvorens de vergunning definitief wordt en er gebouwd kan worden.</i>
6.5	Indiener verwacht dat dit plan een voorbode is voor soortgelijke plannen in de strook tussen het water en de HSL.	<i>Het bestemmingsplan is de basis voor de bouwmogelijkheden in de strook en deze geeft geen extra bouwmogelijkheden. Er is daarmee op dit moment geen sprake van soortgelijke ontwikkelingen. Als deze in de toekomst wel gewenst worden en van meerwaarde zijn voor het dorp, zal het bestemmingsplan op een vergelijkbare openbare wijze als bij dit plan moeten worden aangepast.</i>
6.6	Indiener voorziet problemen met het zware bouwverkeer.	<i>Bij werkzaamheden aan bouwwerken en wegen is bouwverkeer noodzakelijk, de aan- en afvoer routes hiervan zullen met de grootst mogelijke zorg worden gekozen waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving.</i>