

NOTA BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan

“Kerkstraat 37, Kedichem”

26 september 2024

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 3

Zienswijze 1 (volgnummer 1)..... 4

Zienswijze 2 (volgnummer 2)..... 6

Zienswijze 3 (volgnummer 3)..... 9

Zienswijze 4 (volgnummer 4)..... 11

Ambtshalve aanpassingen..... 17



Inleiding

Toelichting plan

Het perceel aan Kerkstraat 37 te Kedichem betreft een voormalige bedrijfslocatie met hierop een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van drie wooneenheden, deze worden in pandig van de bestaande bebouwing voorgesteld.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 28 december 2023 bekend gemaakt (Gemeentebblad jaargang 2023, nummer 562588) dat het ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 37, Kedichem” vanaf 29 december 2023 voor zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het ontwerpbestemmingsplan in het voortraject beoordeeld door de volgende vooroverlegpartners:

- Provincie Utrecht;
- Omgevingsdienst regio Utrecht (ODrU);
- Waterschap Rivierenland;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Oasen;
- Vitens.

Tijdens de terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de voorliggende ‘Nota beantwoording van zienswijzen’ zijn de ingediende zienswijzen behandeld en van een antwoord voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van een Nota beantwoording van zienswijzen ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording van de zienswijzen en tot slot zal worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit betreft.



Zienswijze 1 (volgnummer 1)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Veiligheid</u> Reclamant geeft aan dat er door het toevoegen van 5 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen een uiterst onveilige situatie ontstaat voor fietsers, en automobilisten die vanaf de dijk de Zwaansweg in rijden. Het ontwerp met dwarse parkeerplekken is niet veilig en hierom niet acceptabel.	Er is door de gemeente een belangenafweging gemaakt over de verkeerssituatie en het parkeren op eigen terrein. De verkeerssituatie zal door dit plan niet onevenredig worden aangetast, en er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ontsluiting van het erf is gelegen aan de Kerkstraat (niet aan de Zwaansweg) en is ten opzichten van de bestaande situatie verder opgeschoven, waarbij de inrit direct aan de kruising grenst. Daarnaast is het parkeren op eigen terrein getoetst als passend op basis van de Nota Parkeernormen. Tenslotte heeft er een vermindering in het aantal benodigde parkeerplekken en verkeersintensiteit plaatsgevonden, aangezien het plan verminderd is van 5 wooneenheden naar 3 wooneenheden.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
b.	<u>Parkeerdruk</u> Reclamant geeft aan dat er door het toevoegen van 5 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen een te hoge parkeerdruk ontstaat aan de Zwaansweg.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen terug gebracht naar 3 wooneenheden met bijbehorende parkeerplaatsen. Hierdoor kan de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Met als gevolg dat de eerder benodigde parkeerplaats (ontwerpbestemmingsplan) aan de Zwaansweg niet meer benodigd is, en komt te vervallen. In het bestemmingsplan dat ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad voldoet het parkeren ruimschoots op eigen terrein (lees: er is in de nieuwe situatie een overschot van 0,91 parkeerplaatsen). Zie de verdere uitwerking/berekening daarvan in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.	De parkeerbehoefte (aantal wooneenheden x norm) van het plangebied is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. De parkeerbalans voldoet binnen het plangebied aan de Nota Parkeernormen. Zie de verdere uitwerking daarvan in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.
c.	<u>Dorpsgezicht</u> Reclamant geeft aan dat het dorpsgezicht verloren gaat, door de voorgestelde bouwhoogte van 10 meter.	De maximale bouwhoogte van de voorgestelde woningen zijn naar aanleiding van de zienswijzen herzien naar de bestaande hoogtes van de bestaande bedrijfsgebouwen. Daarnaast is de eerder voorgestelde dakopbouw voor het gebouw aan de Zwaansweg (in het ontwerpbestemmingsplan) uit het plan geschrapt, hier blijft dus sprake van een plat dak. Wel is het mogelijk om hier met maximaal 10% vanaf te wijken, i.r.t. onvoorziene bouwdetails (bijvoorbeeld extra isolatiemateriaal). Dit staat omschreven in artikel 7.5 van de regels van het bestemmingsplan.	De bouwhoogte is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast naar juistheid, op de verbeelding van het bestemmingsplan. Conform de hoogte(s) van de bestaande bebouwing.
d.	<u>Afrondend</u> Reclamant verzoekt het plan aan te passen naar maximaal 3 woningen en de huidige bouwhoogte te handhaven.	Initiatiefnemer heeft het plan heroverwogen en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast naar maximaal 3 wooneenheden, binnen de bestaande gebouwen. Hierdoor blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heroverwogen en teruggebracht naar maximaal 3 wooneenheden, binnen de

			bestaande bebouwing.
--	--	--	----------------------



Zienswijze 2 (volgnummer 2)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Ruimtelijke impact</u> Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke impact van 5 wooneenheden in het plangebied te groot is. En vraagt zich af of dit ten koste gaat van de rust en leefbaarheid van de straat.	Er wordt geen bebouwing aan het plangebied toegevoegd, sterker nog; verminderd (sloop schuurtje). Daarnaast is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het plan heroverwogen naar maximaal 3 wooneenheden. Met als gevolg dat de ruimtelijke impact, ofwel het gebruik, van de omgeving verminderd wordt.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heroverwogen en teruggebracht naar maximaal 3 wooneenheden, binnen de bestaande bebouwing.
b.	Reclamant geeft aan dat de toegestane hoogte van de woningen niet passend zijn op deze locatie. En dat voor het behoud van het dorpskarakter de bestaande hoogtes zoveel mogelijk aan gehouden dienen te worden.	Zie de beantwoording van volgnummer 1c.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
c.	Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte van 10 meter voor de bebouwing aan de Zwaansweg ("smederij") niet passend te vinden, mede omdat de weg hier erg smal is.	Zie de beantwoording van volgnummer 1c.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
d.	Reclamant geeft aan dat er in de "smederij" geen passende plaats te vinden voor een woning omdat deze op de erfgrans staat en voorzien is van minimale ramen	Het bestemmingsplan regelt niet waar de ramen worden gerealiseerd. Echter heeft de 'oude smederij' voldoende mogelijkheden om aan het vereiste lichtinval (overige wanden en dak) te voldoen. Dit onderdeel zal worden getoetst bij de uitvoeringsfase.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
e.	<u>Verkeersgeneratie</u> Reclamant geeft aan dat het in- en uitrijden van auto's leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties, en de geparkeerde auto's zorgen voor een onoverzichtelijke situatie.	De ontsluiting van het erf is gelegen aan de Kerkstraat (niet aan de Zwaansweg) en opgeschoven ten aanzien van de bestaande situatie waarbij de inrit direct aan de kruising grenst. De geparkeerde auto's staan niet in het zicht bij het inrijden van de Kerkstraat, waardoor er geen sprake is van een onoverzichtelijke situatie. De hoek tussen de Kerkstraat en de Zwaansweg is bewust vrij gehouden van parkeerplekken om in de verkeersveiligheid te voorzien.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
f.	Reclamant geeft aan zich zorgen te maken dat door het toevoegen van 4 woningen een te hogere verkeersgeneratie ontstaat dan in de toelichting is aangehouden doordat er	Zie de beantwoording van volgnummer 1b. Ter aanvulling daarop; de Nota Parkeernormen is berekend op verschillende verkeerssituaties (wel of geen weekend, druk of rustige bezetting, enzovoorts), en gaat uit van een gemiddelde norm. De zienswijzen over 1-persoonhuishoudens is niet relevant meer,	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1b.

	meer dan 1- persoon in de woningen woont.	gezien de aanpassing van het bestemmingsplan. De 3 voorgestelde wooneenheden zijn berekend als vrijstaande woningen met de bijhorende norm (van 2,3 parkeerplaatsen). Anders dan de eerder voorgestelde woonvorm.	
g.	Parkeerbehoefte Reclamant geeft aan dat er te weinig parkeerplaatsen zijn aangehouden en er ten onrechte rekening wordt gehouden met 4 parkeerplaatsen langs de Zwaansweg waar er in werkelijkheid 2 plaatsen zijn.	De zienswijzen over de parkeerplekken aan de Zwaansweg zijn niet relevant meer, aangezien deze in het plangebied zijn komen te vervallen. Zie daarover meer in de beantwoording volnummer 1b.	Zie de voorgestelde aanpassing van volnummer 1b.
h.	Reclamant geeft aan dat er aan de Zwaansweg, de Kerkstraat en het Kerkplein al relatief weinig parkeerplaatsen zijn, met name in de avonden/ weekenden en op verjaardagen en feestdagen.	De zienswijzen over de parkeerplekken aan de Zwaansweg zijn niet meer relevant, aangezien deze in het plangebied zijn komen te vervallen. Zie daarover meer in de beantwoording volnummer 1b en 2f.	Zie de voorgestelde aanpassing van volnummer 1b en 2f.
i.	Reclamant geeft aan dat de auto's aan de Zwaansweg in de avonden/ weekenden en op verjaardagen en feestdagen staan geparkeerd op niet officiële parkeerplaatsen waardoor er geen honden kunnen worden uitgelaten.	Zie de beantwoording van volnummer 2f.	Zie de voorgestelde aanpassing van volnummer 2f.
j.	Reclamant geeft aan dat wanneer er meerder personen per woning gaan wonen dit zal leiden tot nog meer parkeerbehoefte en er hiervoor geen ruimte in de omgeving is.	Zie de beantwoording van volnummer 2f.	Zie de voorgestelde aanpassing van volnummer 2f.
k.	Haalbaarheid van het plan Reclamant geeft aan zich af te vragen of het bouwplan haalbaar is voor 1- persoonshuishoudens.	De zienswijze over de doelgroep (1-persoonshuishoudens) is niet meer relevant, aangezien het plan het plan n.a.v. de ingekomen zienswijzen gewijzigd is van 5 starterswoningen naar 3 vrijstaande wooneenheden, binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast maken de kosten van de woningen (vraagprijs/marktprijs woningmarkt) geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit is overigens iets anders dan de economische uitvoerbaarheid van het plan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.



l.	<u>Archeologie en cultuurhistorie</u> Reclamant geeft aan dat er mogelijk een onjuistheid is opgenomen in hoofdstuk 3.8, waardoor een bouwdeel met een mogelijk hogere cultuurhistorische waarde wordt afgebroken.	De cultuurhistorische waardenkaart is in 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De kaart is opgesteld n.a.v. veldonderzoek. Een ieder die het er destijds niet mee eens was had een zienswijze kunnen indienen. Daarnaast geeft deze waardenkaart enkel de erfgoedwaarde weer, dit betekent niet dat het een monument is. Daardoor is de bebouwing niet 'extra' beschermd, en mag het gesloopt worden. Het belang in deze situatie van 3 wooneenheden prevaleert boven het belang van het behoud van het schuurtje.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
m.	<u>Afsluitend</u> Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt het plan aan te passen naar maximaal 3 woningen en de huidige bouwhoogte te handhaven.	Initiatiefnemer heeft het plan naar aanleiding van de zienswijzen heroverwogen en aangepast naar maximaal 3 wooneenheden (inclusief bestaande hoogten), volgens een goede ruimtelijke ordening.	Het plan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heroverwogen en teruggebracht naar maximaal 3 wooneenheden, binnen de bestaande bebouwing.



Zienswijze 3 (volgnummer 3)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Het bestemmingsplan is onvolledig</u> Reclamant geeft aan dat het plan voornamelijk gaat om zoveel mogelijk woningen te realiseren waarbij er onvoldoende ruimte is voor groen en natuur.	In het ontwerpbestemmingsplan is gezocht naar de mogelijkheid om in pandig (bestaande bebouwing) een oplossing te zoeken voor woningen voor starters. In feite ontstaat er zelfs meer ruimte op het perceel, aangezien er een bijgebouw gesloopt wordt (lees: de bebouwde oppervlakte wordt per saldo verkleind door dit plan). Het klopt dat een groot gedeelte van de ruimte gereserveerd zal worden voor parkeerplaatsen, om zodoende te kunnen voldoen aan de Nota Parkeernormen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
b.	Reclamant geeft aan dat het dorpse karakter aan de Kerkstraat verloren kan gaan door het toestaan van gebouwen met een nokhoogte van maximaal 10 meter.	Zie de beantwoording van volgnummer 1c.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
c.	Reclamant geeft aan dat er onvoldoende garantie is dat er daadwerkelijk 1 persoon per woning/wooneenheid gaat wonen. Waardoor er extra drukte op het perceel ontstaat en hierdoor ook meer druk op de beschikbare parkeerplaatsen.	Ondanks dat de parkeernorm van de Nota Parkeernormen berekend is op dit soort situaties, is ervoor gekozen om het plan te herzien. Het plan voorziet nu in 3 (vrijstaande) wooneenheden met bijpassende parkeernorm, waardoor deze zienswijze niet relevant meer is.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
d.	Reclamant geeft aan dat er op grond van Beleidsnota parkeernormen moet worden uitgegaan van 1.9 plaatsen per woning, er in het plan nu slechts 5,5 parkeerplaatsen zijn aangehouden. Het is volgens de reclamant onduidelijk hoe het te kort wordt opgelost zonder overlast op de omgeving.	De zienswijzen over de aangehouden parkeernorm van het ontwerpbestemmingsplan is niet relevant meer, aangezien het woningtype is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Voorheen werd er uitgegaan van 4 appartementen en 1 vrijstaande woning. Inmiddels is dit aangepast naar 3 vrijstaande woningen, waarbij voorzien wordt in parkeren op eigen terrein conform de Nota Parkeernormen. Zie daarover meer in de beantwoording volgnummer 1b en 2f.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1b en 2f.



e.	<u>Vermindering woongenot</u> Reclamant geeft aan dat hogere bebouwing met 2 bouwlagen inkijsk zal hebben op de tuin van reclamant en hierdoor ten koste gaat van privacy.	Er geldt in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Daarnaast is er een openbare weg gelegen tussen de woning van reclamant en het plangebied, wat eveneens voor 'inkijk' kan zorgen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de huidige bouwhoogte aan de Kerkstraat te handhaven. Zie daarover meer in de beantwoording van volgnummer 1c.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
f.	Reclamant geeft aan dat er meer geluidsoverlast is te verwachten van de extra woningen, met name in- en uitrijdende motorvoertuigen, het open en dicht gaan van autoportieren en mensen die in- en uitstappen.	Op dit moment wordt het bedrijf (ofwel de bedrijfsbestemming) niet actief meer gebruikt – waardoor er in de huidige situatie geen overlast zal zijn. Maar een bedrijfsbestemming in een woonbuurt belast de omgeving doorgaans meer dan woningen, milieutechnisch gezien (bijvoorbeeld op geluid). De gemeente beoordeelt dit juist als een verbetering van de leefomgeving.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
g.	<u>Waardevermindering woning</u> Reclamant geeft aan dat er door vermindering van privacy en rust sprake is van een waardevermindering bij verkoop.	Het gebruik van de bestaande gebouwen zal inderdaad veranderen, namelijk van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van 3 wooneenheden. Woningen zijn beter passend in een woonbuurt dan een bedrijf. Daarnaast worden er geen nieuwe gebouwen toegevoegd in de nabijheid van de woning van de reclamant, waardoor er geen sprake zal zijn van privacy vermindering. Indien reclamant van mening is recht te hebben op schadevergoeding wegens de beperking van privacy, staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Overigens hoort deze discussie niet bij de bestemmingsplanprocedure thuis, maar bij de planschadeprocedure.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
h.	<u>Gevaarlijke verkeerssituatie</u> Reclamant geeft aan dat er door de toename van verkeer en de voorgenomen bestemmingsplan-wijziging, welke extra woningen toestaat, sprake kan zijn van gevaarlijke situaties op het kruispunt Zwaansweg-Kerkstraat.	Het kruispunt maakt geen onderdeel uit van het bestemmingplan, maar uiteraard is er wel rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie. De uitrit van het ontwerp is enkele meters vanaf het kruispunt gesitueerd, waardoor er voldoende overzicht is om de openbare weg op te rijden. De hoek van het kruispunt is vrij gehouden van een parkeerplaats, om zodoende meer overzicht te creëren. Overigens wordt de verbeelding ter plaatse van de stoep (nu voorgesteld als woonbestemming) aangepast naar een verkeersbestemming. Om zodoende extra te verzekeren dat er sprake blijft van een overzichtelijke verkeerssituatie.	Dit onderdeel geeft aanleiding om de verbeelding, ter plaatse van de 'stoep', van het bestemmingplan aan te passen naar de bestemming verkeer. Zie de bijpassende afbeelding van volgnummer 4i.



Zienswijze 4 (volgnummer 4)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	Persoonlijke reactie op de ambtelijk behandelaar van gemeente Vijfheerenlanden. <i>“Zoals Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening van Gemeente Vijfheerenlanden aangeeft zou dit perceel als het leeg was geweest, zou het plan zoals het er nu ligt nooit haalbaar worden geacht. Men dient zich af te vragen of het nu dan wel als haalbaar moeten worden geacht”.</i>	Helaas is deze uitspraak uit de context gehaald. De behandelend ambtenaar heeft het ontwerpbestemmingsplan tijdens de zienswijzeperiode mondeling toegelicht aan de reclamant. Er is o.a. besproken dat het in deze situatie voornamelijk gaat over de herbestemming van bestaande (bedrijfs-)panden, die de ruimtelijke invulling van het perceel bepalen. Ofwel er wordt geen nieuwe bebouwing bijgebouwd. En dat; <i>‘Als het perceel helemaal leeg was geweest, het wellicht anders ingedeeld zou kunnen worden, maar dat is niet aan de orde’</i>. Deze uitspraak betekent niet dat de huidige invulling van het plan onhaalbaar is. Het voorgestelde plan om in de dorpskern een bedrijfsbestemming in te ruilen voor een woonbestemming past binnen de ruimtelijke visie. Daarnaast is er besproken dat 5 wooneenheden een maximale invulling is van het perceel. Hetgeen waar de initiatiefnemer van het plan op terug is gekomen, waardoor er nu in totaal 3 wooneenheden worden voorgesteld.	-
a.	<u>Woningbehoefte Kedichem</u> Reclamant geeft aan dat het bouwen voor kleinere huishoudens niet automatisch zorgt voor een verbeterde doorstroming op de woningmarkt. En dat dit ook afhankelijk is van andere aspecten zoals beschikbaarheid woningen ander segment, betaalbaarheid van woningen, typologie woning.	De zienswijzen over de doelgroep (1-persoonshuishoudens), en de mogelijke doorstroming dat dit tweeweg zou kunnen brengen is niet meer relevant. Aangezien het plan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen gewijzigd is van 5 starterswoningen naar 3 vrijstaande wooneenheden. Daarnaast maken de kosten van de woningen (vraagprijs/marktprijs woningmarkt) geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
b.	Reclamant geeft aan dat er mogelijk geen sprake meer is van het in de Woonvisie Vijfheerenlanden genoemde inhaalttekort, en hiermee het toevoegen van 5 wooneenheden op grond van de Woonvisie niet noodzakelijk is.	De oorsprong van dit plan is niet om het ‘inhaalttekort’ te behartigen. Maar om ruimtelijk gezien een minder wenselijke situatie in de dorpskern te herbestemmen naar woningbouw. In het dorp zijn woningen beter passend dan een bedrijfsbestemming (denk aan de milieutechnische nadelen van een smederij en de verkeersaantrekkende werking). Ofwel het is geen stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tenslotte voorziet het voorliggende plan in een vermindering van het aantal wooneenheden, deze is van 5 wooneenheden teruggebracht naar 3 wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Waardoor de ‘onevenredige druk op de omgeving’	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

		minimaal te benoemen is. Zeker wanneer dit afgezet wordt ten opzichte van de huidige bedrijfsmatige planologische situatie.	
c.	Reclamant geeft aan dat de gemeente Leerdam in een visie heeft aangegeven dat er ontwikkel-mogelijkheden op het betreffende perceel zijn maar deze moeten passen binnen de karakteristiek van het dorp. De mogelijkheden om hogere woningen te bouwen die over de dijk uitkijken lijkt hiermee minder passend.	In het voorgestelde bestemmingsplan zullen alle wooneenheden inpandig worden gerealiseerd. De eerder voorgestelde dakopbouw (in het ontwerpbestemmingsplan) op het gebouw aan de Zwaansweg is uit het plan geschrapt. Waardoor het aanzicht van de bebouwing aan de Zwaansweg hetzelfde blijft. Dit houdt in dat er geen verdieping op de bebouwing wordt voorgesteld en de situatie hetzelfde blijft.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
d.	<u>Ernstige bodemvervuiling</u> Reclamant geeft aan dat voor het in gebruik nemen van alle woningen, de grond ook volledig gesaneerd moet worden en hiervoor een voorwaardelijk verplichting moet worden opgenomen.	De conclusies voor grondwater en asbest leveren geen belemmering op voor het planvoornemen. Op basis van de conclusie voor de bodem zal een sanering moeten plaatsvinden voor de verontreiniging met lood in de bovengrond van het plangebied. Hiervoor is een verbodsbepaling opgenomen in het bestemmingsplan, onder artikel 3.3.3 – dit houdt in dat de woningen niet eerder in gebruik genomen kunnen worden alvorens de gronden gesaneerd zijn, en daarmee voldoen aan de vereisten die gelden voor gronden met de woonbestemming.	Zie de verbodsbepaling in artikel 3.3.3 van de regels van het bestemmingsplan. <i>(n.b. na toevoegen van de bestemming Verkeer is dit artikel 4.3.3. geworden)</i>
e.	<u>Archeologie en cultuurhistorie</u> Reclamant geeft aan dat er bij de conclusie geen archeologisch onderzoek gedaan moet worden omdat er geen sprake is van grondroering dieper dan 0.30 m geen rekening is gehouden met een bodemsanering in verband met ernstige bodemverontreiniging.	Het is niet onwaarschijnlijk dat de bodem dient gesaneerd te worden, zie volgnummer 4d. Het valt op dit moment niet uit te sluiten hoe diep dit zal zijn. Indien blijkt dat het dieper dan de aangegeven 0.30 m zal zijn, is hiervoor in het bestemmingsplan een regeling opgenomen – zie artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
f.	Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden door de sloop van een gebouw en toevoeging van een kap.	De initiatiefnemer is genooddaakt om één bijgebouw/schuur te slopen. Om zodoende het parkeren op eigen terrein te faciliteren. Wanneer een gebouw is aangeduid met cultuurhistorische waarden, betekent dat niet dat het een monument is. Door deze ontwikkeling worden de overige gebouwen met cultuurhistorische waarden juist behouden/beschermd, en krijgen een nieuwe invulling. Zie voor de opmerking over de toe te voegen kap volgnummer 4c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.



g.	<u>Parkeren en gebruik stoep</u> Reclamant geeft aan dat er niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, en dat het wettelijk gezien niet mogelijk is om hiervan af te wijken buiten het plangebied.	Het is een onjuiste constatering dat er geen basis is om af te wijken van het parkeervraagstuk op eigen terrein. Zie hiervoor paragraaf 3.6 'Parkeereis toetsen aan behoefte' van de Nota Parkeerbeleid. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde beleid, echter is deze discussie niet relevant meer. Omdat het plan is aangepast van 5 wooneenheden naar 3 wooneenheden, met als gevolg dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De eerder benodigde parkeerplaats (0,89 parkeerplaatsen) buiten het plangebied aan de Zwaansweg is komen te vervallen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
h.	Daarnaast geeft reclamant aan dat de berekende 2,31 parkeerplaatsen niet verrekend mogen worden. Omdat daarmee het nieuwe plan wordt gebaseerd op de oude behoefte, hetgeen wat de reclamant niet correct vindt.	Er wordt ten onrechte gesteld dat de 2,31 parkeerplaatsen (behorend bij het huidige bedrijf) niet verrekend mogen worden met de nieuwe situatie. Het beleid dat hierover gaat valt terug te lezen in artikel 3.2 van de Nota Parkeernormen 'Verrekening oude functie'. Wanneer een bedrijfsbestemming wordt wegbestemd, mag deze verrekend worden met de nieuwe woonbestemming. Dit komt omdat het bedrijf planologisch gezien nog een parkeerclaim heeft in de openbare ruimte (bijvoorbeeld voor bezoekers, transport, enzovoorts), zelfs als het bedrijf gestopt is. Planologisch gezien kan er namelijk weer een nieuw bedrijf vestigen binnen de bestaande bedrijfsbestemming, waardoor de 'geclaimde' plekken weer in gebruik worden genomen. Door de bedrijfsbeëindiging en herbesteding komen deze 'geclaimde' plekken in de openbare ruimte weer vrij, deze mogen van de parkeerbehoefte worden afgehaald. Hetgeen wat in dit plan gebeurd is met in totaal 2,31 parkeerplekken. Zie de verdere berekening die hieraan ten grondslag ligt in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
	Tweede persoonlijke reactie op de ambtelijk behandelaar van gemeente Vijfheerenlanden.	Reclamant wekt de suggestie dat de behandelend ambtenaar erkent dat er een parkeerprobleem blijft bestaan in het 'huidige plan', ofwel het ontwerpbestemmingsplan waartegen de zienswijze gericht is. Dat is niet het geval, het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de Nota Parkeernormen (zie de toelichting in paragraaf 3.6 'Parkeereis toetsen aan behoefte' van de Nota Parkeernormen).	-
i.	Reclamant geeft aan dat er voor de huidige stoep aan de Kerkstraat, een recht van gebruik door de gemeente moet worden gevestigd, net zoals gedaan is in 1972 voor de overige percelen aan de Kerkstraat. Dit draagt ook bij aan de veiligheid van voetgangers.	Een recht van gebruik is een privaatrechtelijke afspraak en maakt daarmee geen onderdeel uit van het bestemmingsplan (publiekrechtelijk). Naar aanleiding van de opmerking over de stoep in relatie tot de veiligheid voor voetgangers wordt de bestemming verkeer toegevoegd aan de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals onderstaand afgebeeld. Om daarmee de functie/het gebruik ervan publiekrechtelijk extra accentueren.	Dit onderdeel geeft aanleiding om de verbeelding, ter plaatse van de 'stoep', van het bestemmingplan aan te passen naar de bestemming verkeer.



j.	<u>Landschappelijk en bouwhoogte</u> Reclamant geeft aan dat een bouwhoogte van 10 meter voor alle gebouwen ruimtelijk onaanvaardbaar en onwenselijk is, en hier meer aangesloten moet worden bij bestaande mogelijkheden en hoogtes.	Zie de beantwoording van volgnummer 1c.	Zie de voorgestelde aanpassing van volgnummer 1c.
k.	<u>Buitenruimte en ramen</u> Reclamant geeft aan dat er niet voldaan kan worden aan de verplichting in het Bouwbesluit tot het hebben van een buitenruimte.	Het bestemmingsplan regelt enkel het gebruik, in dit geval wonen. Er is sprake van voldoende buitenruimte voor 3 wooneenheden. Hoe dit verdeeld wordt zal blijken bij de kadastrale indeling van het plangebied, dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
l.	Reclamant geeft aan dat de mogelijkheden voor ventilatie en lichttoetreding voor het bouwdeel wat staat in de erfgrans beperkt is en er ook geen beroep gedaan kan worden op verjaring voor de bestaande ramen binnen 2 meter van de erfgrans.	Het bestemmingsplan regelt niet waar de ramen voor lichttoetreding en ventilatie worden gerealiseerd. Dit onderdeel zal worden getoetst bij de uitvoeringsfase.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.



m.	<u>Energie en duurzaamheid</u> Reclamant geeft aan dat het mogelijk niet realistisch is om een warmtepomp toe te passen gezien de ligging van de gebouwen en de geldende geluidsnormen.	Het streven is om volgens de vereisten en zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. De uitvoering daarvan (o.a. geluidsnorm) zal getoetst worden bij de uitvoeringsfase. Het bestemmingsplan stelt slechts het planologische kader.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
n.	Reclamant geeft aan dat het isoleren van de gebouwen tegen meerdere beperkingen aan kan lopen en trekt hiermee de haalbaarheid van de verduurzaming in twijfel. Er kan niet voldaan worden aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen zoals EPC van 0.6 en de isolatiewaarden.	Het bestemmingsplan stelt de planologische kader. De praktische uitwerking hiervan dient nog nader uitgewerkt te worden, en zal worden getoetst bij de aanvraag uitvoeringsfase.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
o.	<u>Omgeving</u> Reclamant geeft aan dat de omwonenden nooit zijn betrokken in het ontwerp van de plannen. En dat de bebouwing de afgelopen 25 jaar alleen voor opslag is gebruikt en een eventueel opvolgend bedrijf zich moet houden aan strenge geluidsnormen in verband met de omliggende woningen.	De omwonenden zijn door de initiatiefnemer mondeling geïnformeerd over de (bouw-)plannen. Het klopt dat zij niet betrokken zijn in het ontwerp, dit mede omdat er in deze situatie geen bebouwing wordt toegevoegd. De woningen zijn inpandig van de bestaande bebouwing voorgesteld. Tenslotte is het niet aan de orde om een opvolgend bedrijf op deze locatie te realiseren. Sterker nog, deze mogelijkheid zal door het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
p.	<u>Economische aspecten en winstbejag</u> Reclamant verzoekt inzage te geven in de onderbouwing van de economische haalbaarheid en geeft aan dat het onduidelijk is of er ook een overeenkomst inzake planschade is afgesloten.	In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling, en dat deze op rekening en risico zijn van de initiatiefnemer. Indien reclamant van mening is recht te hebben op schadevergoeding, staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.



q.	Reclamant geeft aan dat de reden van het slopen van een gebouw met hoge erfgoedwaarde is om de totale bouwkosten te verlagen door een betere bereikbaarheid en de verkoopprijs te verhogen.	De te slopen schuur is inderdaad bestempeld als erfgoed met hoge waarde, dit betekent echter niet dat het een monument is. De rest van het perceel dat o.a. erfgoed met hoge waarde en zelfs zeer hoge waarde heeft, wordt juist beschermd en behouden door middel van deze ontwikkeling. Of hier al dan niet een hogere verkoopprijs wordt bereikt maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
r.	Reclamant geeft aan dat er een vermoeden van opzettelijke verwaarlozing en het laten toenemen van brandgevaar bestaan, wat niet mag resulteren in het verloren gaan van gebouwen met een hoge erfgoedwaarde.	Vermoedens maken geen onderdeel uit van het voorgestelde bestemmingsplan.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
s.	Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer vooral heeft ingezet op maximalisatie van de opbrengsten en hieraan de leefbaarheid van de nieuwe en huidige bewoners ondergeschikt heeft gemaakt.	De gemeenteraad kan enkel een aanvraag beoordelen, zoals deze is voorgelegd, aan een goede ruimtelijke ordening. Ongeacht de eventuele achterliggende bedoelingen van de initiatiefnemer.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.
t.	<u>Aanvullende zienswijzen over parkeernorm</u> Reclamant geeft aan dat het plan zich ten onrechte beroept op bepaling 3.2 van het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'. En dat de gemeente 0,89 parkeerplaatsen (buiten het plangebied) cadeau geeft aan de ontwikkelaar.	De aanvullende zienswijzen is niet relevant meer, omdat de eerder beoogde parkeerplaats aan de Zwaansweg (0,89 parkeerplaatsen) is komen te vervallen. Zie hiervoor de beantwoording van volgnummer 4g. In het voorgestelde bestemmingsplan zal het parkeren volledig op eigen terrein worden opgelost, conform de Nota Parkeernormen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.



Staat van wijzigingen

	Aanpassing
Toelichting	- Het aantal woningen is teruggebracht naar een totaal van 3 (vrijstaande) wooneenheden. - De verkeer- en parkeerberekening is door de vermindering van het aantal woningen opnieuw berekend, deze is terug te vinden in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Regels	- Artikel 3.3.3 van de regels is conform volgnummer 4d aangescherpt naar: <i>3.3.3. In gebruik name woning(en) – verbodsbepaling bodem</i> <i>Het is verboden om een woning in gebruik te nemen voordat er middels bodemonderzoek, en indien noodzakelijk uitgevoerde sanering, vaststaat dat de bodem ter plaatse van de woning en de omliggende gronden geschikt is voor de woonfunctie. (n.b. na toevoegen van de bestemming Verkeer is dit artikel 4.3.3. geworden)</i> - Het artikel 'Verkeer' is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan, aangezien de verbeelding is aangepast naar aanleiding van volgnummer 4i.
Verbeelding	- Het maximum aantal wooneenheden is teruggebracht naar een totaal van 3. - De hoogten van de (bestaande) bebouwing aangepast naar juistheid. • De 'dijkwoning' gelegen aan de Lingedijk is qua goot- en bouwhoogte hetzelfde gebleven. • De woning aan de Zwaansweg is van 6 meter goot- en 10 meter bouwhoogte teruggebracht naar 6 meter bouwhoogte (plat dak). • De woning aan de Kerkstraat is van 4 meter goot- en 10 meter bouwhoogte teruggebracht naar 4 meter goot- en 7 meter bouwhoogte. - Er is een verkeersbestemming toegevoegd ter plaatse van de 'stoep' (aan de Kerkstraat), conform de afbeelding van volgnummer 4i.

