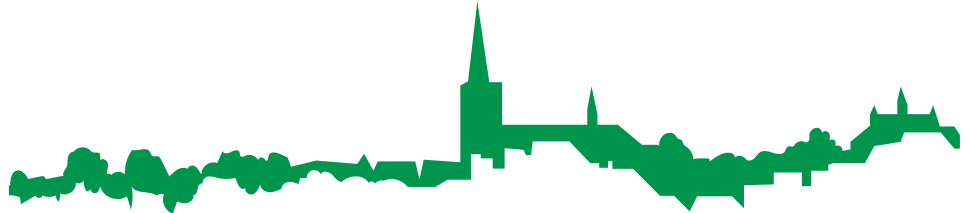


BIJLAGE 8: NOTA VAN ZIENSWIJZEN



Zienswijzen op het bestemmingsplan 'Vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar'

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 6 oktober 2023 t/m 2 december 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de indieners zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

1.1 Indiener 1

Samenvatting:

- a. In hoeverre is onderzocht of (een deel van) het gemeentehuis omgebouwd kan worden tot appartementen voor starters, is daar een exploitatieberekening o.i.d. over opgesteld? Indien hier geen overweging naar is gedaan dan verzoek ik dat alsnog te doen.
- b. In hoeverre is zeker gesteld dat de voorgenomen 41 woningen straks op het elektriciteitsnet aangesloten kunnen worden? Welke aansluitwaarde is daarbij voorzien en past die bij gasloze woningen?
- c. Is op het terrein rekening gehouden met de opkomst van elektrische vervoermiddelen, komen er laadpalen, zeker aangezien men in de meeste gevallen niet aan huis kan parkeren?
- d. Worden de huizen van all-electric verwarming voorzien zoals een grondpomp? Kan worden gegarandeerd dat de aansluitwaarde elektrisch daar ook op afgestemd is en is STEDIN daarmee akkoord? Indien dit onvoldoende is onderzocht dan verzoek ik dit alsnog te doen en dit expliciet onderdeel te maken van de exploitatie!
- e. Krijgen inwoners van Hoornaar voorrang bij het selectieproces om een woning te verkrijgen? Krijgt de jeugd uit hoornaar voorrang op de starterswoningen? Zo nee dan verzoek ik dit onderdeel te maken van het verdere proces!
- f. Zijn er straks ook starters die de starterswoningen kunnen betalen? Wat is de verwachte verkoopprijs, hoe wordt het betaalbaar gehouden? Indien dit een vertekend beeld geeft dan vraag ik maatregelen te treffen dat dit weer klopt.
- g. Er wordt gesproken van "eenlaagse bouw met kap" voor een boven en benedenwoning; betekent dit dat iemand dan alleen de kap als woonruimte heeft? Hoeveel effectieve m² (dus met tenminste 1,80-2,00m stahoogte) hebben we het dan over? Ik verzoek dit expliciet zichtbaar te maken en geen norm van 1,50m te gebruiken zoals dat soms gebeurt – we zijn langer dan dat doorgaans.
- h. Graag zou ik zien dat de bomen er ook een keer echt komen. Dit lijkt in conflict te zijn met de beoogde zonnepanelen. Daarnaast is er geen verlichtingsplan; dit zet het aantal bomen mogelijk verder onder druk. Verzoek is alle bomen die er niet of mogelijk niet gaan komen ook niet te tekenen en daar zowel duidelijk als eerlijk over te zijn.
- i. Verzoek om op het terrein zowel rekening te houden met mensen die slecht ter been zijn alsmede het makkelijk kunnen in/verhuizen – zeker aangezien diverse woningen niet met vervoermiddelen benaderbaar zijn. Bijkomend verzoek ik aan te tonen dat hulpdiensten akkoord zijn met de layout en aan te duiden waar de vuilcontainers straks gebracht moeten worden.
- j. Is onderzocht of het terrein veilig verlaten kan worden de Groeneweg op? Bent u eventueel bereid verkeersmaatregelen te treffen op de Groeneweg om de verkeersveiligheid te bevorderen?

- k. Wie is de exploitant en is er reeds een bouwer gevonden? Op welke wijze en wanneer kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor een koop/huurwoning?

Beantwoording zienswijze

- a. Het bestaande verouderde gemeentehuis is niet geschikt voor de realisatie van woningen en leent zich niet voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. Daarnaast is het uitgangspunt van het plan om een duurzame en toekomstbestendige wijk te realiseren. Het bestaande verouderde gemeentehuis is hiervoor niet geschikt.
- b. De ambitie van de gemeente is om de opwekking en opslag van energie zoveel mogelijk binnen het plangebied te laten plaats vinden. De energievoorziening en de aansluiting op het energienet wordt in een later stadium uitgewerkt.
- c. De nieuw te realiseren wijk wordt duurzaam en toekomstbestendig. Onderzocht wordt of op het terrein ook laadpalen gerealiseerd kunnen worden.
- d. De nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen in ieder geval bijna energieneutraal moeten zijn (BENG) en aardgasloos. Op het thema energie volgt de gemeente de “Ambitiewijzer, Vertreklocatie Hoornaar”. Het uitgangspunt voor het plan is om nul-op-de-meter woningen te realiseren. In een verdere fase worden de typen woningen, de bouwkundige uitwerking en de installaties door de projectontwikkelaar bepaald.
- e. De gemeente kan niet sturen op de verdeling van de woningen aan toekomstige bewoners. De projectontwikkelaar kan ervoor kiezen om de woningen lokaal aan te bieden in overleg met de makelaar.
- f. De gemeente stuurt op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Van het plan wordt 40% in het sociale segment gebouwd (sociale huur en/of sociale koop, met een prijs tot maximaal € 275.000), waarmee het plan aanbod creëert voor starters en lage inkomens.
- g. De uitwerking van de woning typologieën wordt door de projectontwikkelaar en/ of de woningcorporatie in een later stadium uitgewerkt. Het bestemmingsplan staat gebouwen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toe. De uiteindelijke woningen zullen moeten voldoen aan het bouwbesluit, dus ook met betrekking tot hoogten van ruimten.
- h. Het plan houdt rekening met de bestaande bomen en watergangen. Deze vormen het robuuste groene kader waarin de woningen worden ingepast. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Langs de bestaande watergangen worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Aan de zijde van de Groeneweg komt een natuurlijke ontmoetingsplek aan het water. Daarnaast komt er een centrale groenzone tussen de seniorenwoningen en starterswoningen. Het verlichtingsplan is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en wordt in een later stadium uitgewerkt.
- i. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met toegankelijkheid van het gebied/woningen. Over het plan is in een vroeg stadium advies gevraagd aan de “bouwadviescommissie Molenlanden”, die bij de advisering gebruik maakt van het Handboek Woonkeur en het Handboek voor toegankelijkheid (7e druk). Het advies van de bouwadviescommissie Molenlanden wordt meegenomen bij de civieltechnische uitwerking van de plannen en de uiteindelijke woningontwerpen. De veiligheidsregio (hulpdiensten) wordt ten tijde van de vergunningverlening geraadpleegd.
- j. Het gemeentehuis wordt in de huidige situatie ontsloten via twee entrees vanaf de Groeneweg en de Weide. Ook in de nieuwe situatie is het uitgangspunt om de ontsluiting vanaf de Groeneweg en de Weide te behouden. De exacte locatie van de entrees is afhankelijk van de definitieve planuitwerking. Daarbij wordt de verkeersdruk met woningbouw lager dan in de

huidige situatie met het gemeentehuis en tevens meer over de dag verspreid. Er is geen aanleiding voor het nemen van verkeersmaatregelen.

- k. De exploitatie van de woningen komt in later stadium pas aan bod. De huurwoningen zullen via een woningcorporatie worden geëxploiteerd. De koopwoningen zullen t.z.t. worden geëxploiteerd door een ontwikkelaar (ism gemeente en makelaar).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: geen aanpassingen.
- Regels: geen aanpassingen.
- Toelichting: geen aanpassingen.

1.2 Indiener 2

- a. Ik teken bezwaar aan. Redenen zijn o.a. het vernietigen van Flora en Fauna en verstoren van dieren zoals o.a. de aanwezige dwergvleermuis, huismus, kerkuil, rugstreeppad, kamsalamander, merel, ekster enz.
- b. Bij de eerste bijeenkomst/informatie avond is aangegeven dat ik tegen het plan ben m.b.t. de nieuwbouw woningen op vertreklocatie gemeentehuis Hoornaar. De gemeente zou contact met mij opnemen. Dit is niet gebeurd terwijl ik direct aanwonend ben. In de 2e bijeenkomst/informatie avond was het plan ten ongunste van mijn woonsituatie veranderd (zonder mij gehoord te hebben, terwijl dit wel afgesproken was).
- c. Mijn kind heeft een ziekte (heeft o.a. chemo gehad) waarbij openhaard lucht een verschrikkelijk negatief effect heeft op haar gezondheid evenals open houtvuur of ander vuur denk daarbij aan b.v. vuurkorven tevens is geluid een issue o.a. sloop gemeentehuis en bouw huizen.
- d. Het woongenot gaat achteruit. Het uitzicht op bomen wordt uitzicht op een gevel van steen enz
- e. Waarde vermindering van het huis.
- f. Graag kom ik in contact om tot oplossingen te komen. Wat ideeën van mijn kant: een betaalbare bouwkaavel in Hoornaar en/of directe omgeving waarbij ik weer een soortgelijk woongenot kan bereiken zoals de huidige situatie.
- g. Maak er een park en groen hart van in Hoornaar i.p.v. huizen bouw. Ga huizen bouwen bij tennisveld en voetbal zoals voorgesteld is (burgerinitiatief) of laat het plan van Arie de Leeuw doorgaan (binnenste buitenpad had ik mooi daar kunnen gaan wonen).
- h. Indien het plan toch moet doorgaan: terug naar het plan van eerste bijeenkomst m.b.t. directe woningen achter mijn huis (2 rijen met 5 senioren woningen (1 laag met kap)). In plan 2 staan er opeens 2 rijen 1x 5 seniorenwoningen (1 laag met kap prima) en 1 rij 8 appartementen 2 lagen met flauwe kap (niet oke).
- i. Woningen veel verder opschuiven naar de Groeneweg en een bredere groenstrook (voor dieren en t.b.v. geluidsreductie, verwerking hemelwater enz)
- j. Geen gevel recht voor mijn huis maar de rij recht achter mijn huis opschuiven. Ik heb namelijk de smalste tuin uit heel de straat terwijl andere nu een gemeentehuis achter hun huis hebben en daarna vrij uitzicht krijgen en een heel grote tuin hebben. 2x rij huizen 5 senioren/starters woningen laten lopen zoals ook getekend in plan 1 (gevolg minder inkijk naar mijn huis) gedraaid van mijn huis af en niet zoals plan 2 gedraaid naar mijn huis toe
- k. Geen zijramen in de topgevels van de 2 rijen achter mijn huis. Verbod op dakkapel c/q dakramen op dak noord west dak van de 2 rijen woningen direct achter mijn huis (plan 1 2 rijen met 5 senioren woningen) Verbod op schoorsteen in hoofdgebouwen c/q bijgebouwen. Verbod op open vuur zoals vuurkorven enz

Beantwoording zienswijze

- a. Voor het plan is een quickscan natuurwetgeving en een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. In deze onderzoeken zijn alle mogelijke aanwezige flora en fauna beschouwd. Voor

de vleermuizen is een mitigatieplan opgesteld en loopt een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming bij de provincie. De flora en fauna in het gebied is volgens het wettelijke kader onderzocht en bij de besluitvorming van het bestemmingsplan betrokken. Door de indiener wordt niet nader toegelicht op welke gronden de uitgevoerde quick scan natuurwetgeving en het aanvullende vleermuizen onderzoek onvoldoende of onvolledig zouden zijn.

- b. In het eerste plan was een gedeelte van de woningen geprojecteerd binnen de geurcirkel van het rioolgemaal. Het was vanuit de milieuwetgeving noodzakelijk om het stedenbouwkundig plan te wijzigen en de woningen buiten de geurcirkel te projecteren. Dit is zorgvuldig gedaan met oog voor de omgeving. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is tijdens de 2^e bijeenkomst in juli 2023 aan de direct omwonenden en andere belangstellenden uit Hoornaar gepresenteerd. De ontvangen reacties van beide bewonersbijeenkomsten zijn meegewogen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.
- c. Voor houtkachels en andere stookinstallaties bij particulieren staan landelijke bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De te bouwen woningen zullen hieraan moeten voldoen. De gemeente Molenlanden heeft geen specifiek beleid voor bijvoorbeeld vuurkorven en buitenhaarden in de tuin of op het terras. In het kader van het opstellen van de Omgevingsvisie (gereed omstreeks 2025) zal onderzocht worden of het wenselijk is om gemeentebreed nadere regels voor houtstook te bepalen. Voor het aspect geluid bij de sloop- en bouwwerkzaamheden zijn er normen waar de ontwikkelende partij zich aan moet conformeren.
- d. Het huidige bestemmingsplan maakt het nu al mogelijk om op deze locatie een gebouw met een maatschappelijke functie neer te zetten met een maximum van 11 meter hoog (inclusief 10% afwijking). Planologisch gezien blijven de bouwmogelijkheden gelijk.
- e. Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen, na de vaststelling van het bestemmingsplan.
- f. Ruimtelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan.
- g. De locatie is geschikt voor woningbouw en geeft invulling aan de woningbouwopgave. De andere locaties zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant.
- h. Eerdere plan kan geen doorgang vinden in verband met locatie rioolgemaal. Er is behoefte naar de betaalbare woningtypologieën voor senioren en starters. Om in de behoefte te kunnen voorzien, moet er ook gekeken worden naar de ruimtelijk intensivering van het plan. Met een Beneden bovenwoning voorzien we in de behoefte voor twee doelgroepen en blijven de woningen betaalbaar.
- i. Met de groen-water-strook aan de oostzijde van het plangebied is er voldoende ruimte voor flora en fauna en wordt de privacy tot de bestaande woningen zoveel mogelijk gewaarborgd. de geprojecteerde woningen komen op minimaal dezelfde afstand van de bestaande woningen te staan als de huidige bouwmogelijkheden voor het gemeentehuis uit het vigerende bestemmingsplan.
- j. Het huidige bestemmingsplan maakt het nu al mogelijk om op deze locatie een gebouw met een maatschappelijke functie neer te zetten met een maximum van 11 meter hoog (inclusief 10% afwijking). Vanaf de perceelsgrens gemeten tot en met de huidige situatie kan er op circa 11 meter afstand een gebouw worden gerealiseerd van 11 meter hoog. In de nieuwe situatie worden het zijgevels die zoveel mogelijk klimaat adaptief worden ingericht.
- k. Stedenbouwkundig gezien is er voldoende afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen. De plaatsing van ramen en dakkapellen zal moeten voldoen aan de bouwregelgeving en het burendrecht. In het kader van een bestemmingsplan kunnen daar geen nadere regels aan verbonden worden. Het aspect schoorstenen en vuurkorven is onder punt c. behandeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: geen aanpassingen.
- Regels: geen aanpassingen.

- Toelichting: geen aanpassingen.

Ambtshalve wijzigingen

- Naar aanleiding van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan is aan de zuidzijde het bouwvlak op de verbeelding vergroot in de richting van de Weide. Op deze wijze kunnen de beoogde appartementen en seniorenwoningen op een betere wijze ingepast worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: aanpassing door het bouwvlak aan de zuidzijde te vergroten richting de Weide.
- Regels: geen aanpassingen.
- Toelichting: geen aanpassingen.