

Zienswijzennota bestemmingsplan “Kruising Hoornaar openbare ruimte en CBS-locatie”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 26 oktober 2018 t/m 6 december 2018, 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 4 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.

a. Vooroverleg

1.2. Provincie Zuid Holland

Samenvatting vooroverlegreactie

- a. Het plan is conform het provinciaal beleid.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Zienswijzen

2.1. Indiener 1

Samenvatting zienswijze

- a. In het bestemmingsplan is volgens indiener een goothoogte van 6,6 meter en nokhoogte van 11 meter voor het nieuwe woongebouw opgenomen. Voor de lift en andere ondergeschikte onderdelen is een goothoogte van 9,5-10 meter opgenomen. Indiener heeft bezwaar tegen opgenomen hoogten vanwege de omliggende woningen welke een goothoogte van 4-4,5 meter hebben. De bouwhoogte uit het bestemmingsplan past volgens indiener niet in de buurt. Indiener wil een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter.
- b. Het bouwplan lijkt op een “kasteel”, vanwege de vele, hoge (met schoorsteen lijkende) gevels aan alle kanten. Dit is volgens indiener in strijd met het bestemmingsplan, waarin het zo passend mogelijk moet zijn in de directe woonomgeving.
- c. In de toelichting is volgens indiener onvoldoende aandacht besteedt aan de goot- en nokhoogte van het nieuwe plan ten opzichte van de omgeving. Alsof deze informatie bewust is achtergehouden voor de belanghebbenden en besluitvormers.
- d. Het bouwplan komt te staan aansluitend aan een rijtje jaren 30-40 woningen en is totaal niet passend op die plaats.
- e. 10 woningen zijn volgens indiener niet passend op de locatie. Men moet dan een 3^e woonlaag bouwen, hetgeen niet gewenst is. Een 3^e woonlaag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan dat kleinschalige opbouw en een veelal groene uitstraling nastreeft. De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend omdat de 3^e woonlaag nergens genoemd wordt. Het bouwplan ziet eruit als 2 woonlagen met dak en daardoor heeft volgens indiener niemand in de gaten dat er dus een volledige woonlaag onder het dak zit, waardoor de goot- en bouwhoogte zeer hoog zijn.
- f. Indiener acht het niet gewenst dat op de tot op heden landelijke, open kruising een enorm bouwwerk geplaatst wordt. Het bouwplan past ook niet in de doelstellingen van het vigerend bestemmingsplan zoals kleinschalige bouw en de veelal groene uitstraling van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.
- g. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de hoeveelheid te bebouwen kubieke meters niet genoemd, waardoor de impact van de nieuwbouw met volgens indiener een inhoud van ca. 2.900 m3 onvoldoende inzichtelijk is voor belanghebbenden en besluitvormers.
- h. Bouwplan heeft voor de woning Dorpsweg 139 grote negatieve impact voor de privacy. In plaats van het voormalige schoolhuis komen er 3 woningen boven elkaar die direct bij woning Dorpsweg 139 naar binnen kunnen kijken.
- i. Bouwplan heeft voor de woning Dorpsweg 139 grote negatieve impact op de waarde van de woning.
- j. Bouwplan heeft voor de woning Dorpsweg 139 grote negatieve impact op het woonplezier.
- k. Men maakt bezwaar tegen het bouwplan vanwege de kleurstelling. Het gebruik van meerdere steensoorten en kleuren is niet in lijn met bestaande bebouwing langs de Dorpsweg en de Hoge/Lage Giessen en daardoor in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan dient een aanvullende eis opgenomen te worden inzake de kleurstelling: egale kleurstelling passend in het kleurenpalet van de bestaande bebouwing (donker rood tot donker bruin).

Beantwoording zienswijze

- a. Het bouwplan voor de CBS-locatie bevindt zich aan de centrale kruising van de kern Hoornaar. De locatie heeft hierdoor een bijzondere stedenbouwkundig ligging. Behalve de centrale ligging van de locatie waardoor een accent op zijn plaats is, ligt het bouwplan ook op de overgang tussen de meer historische bebouwing langs de Dorpsweg, Hoge/Lage Giessen en de meer eigentijdse bebouwing aan de Schans, Vissersland en Hoge Giessen 26-36. Waar de meer historische

bebouwing overwegend een goothoogte van 4 tot 5 meter heeft (één bouwlaag met kap), heeft de meer eigentijdse bebouwing rondom de kruising Hoornaar een goothoogte van 6 meter (twee bouwlagen met een kap). Daarnaast hebben de bijzondere voorzieningen en gebouwen langs de historische linten Dorpsweg en Lage/Hoge Giessen een goothoogte van 5 tot 7 meter (onder andere voormalig schoolgebouw CBS-locatie, Stier-locatie, woonzorgcomplex De Zes Molens (deels goothoogte 9 meter), winkels + woningen Dirk V-plein/Dorpsweg, huisartenpraktijk Dorpsweg 127).

Bebouwing van twee bouwlagen met een kap en een goothoogte van ca. 6 meter op een centrale locatie in het dorp past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving. Momenteel heeft de CBS-locatie in het huidige bestemmingsplan een bouwvlak waarin een goothoogte van 5 meter is toegestaan en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen voor het voormalige schoolhuis is een goothoogte van 4 meter opgenomen.

In het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is voor de CBS-locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 10 woningen met een goothoogte van 6 meter. Een dergelijke goothoogte is stedenbouwkundig passend in de omgeving en sluit tevens aan op de maximale toegestane goothoogte voor de aan de overzijde van de kruising gelegen nieuwbouw op de Stierlocatie. De nieuwbouw op de Stierlocatie is met een goothoogte van 6 meter lager dan de goothoogte van 7 meter die het huidige bestemmingsplan toestaat.

In het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 10% voor alle maten, waardoor een goothoogte van 6,6 meter mogelijk zou zijn. De gemeente acht een goothoogte van 6,6 meter voor de CBS-locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar en tevens in lijn met de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar. De maximale goothoogte van 10 meter voor de lift en enkele ondergeschikte bouwdelen geldt alleen voor een klein deel van het gebouw aan de achterzijde, dat tevens door de kapvorm aan het zicht wordt onttrokken.

De gemeente ziet geen reden om de hoogteregeling in het bestemmingsplan aan te passen.

- b. Architectonische zaken als kleurstelling kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor de kruising Hoornaar is daarom een beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeente Giessenlanden. Het ontwerp van het gebouw op de CBS-locatie is passend in dit beeldkwaliteitplan.
- c. In de toelichting is op p. 12 aangegeven dat de goothoogte van de bestaande woningen en bedrijven rondom de kruising Hoornaar varieert tussen de 4 en 7 meter. Er is geen informatie achter gehouden voor belanghebbenden en besluitvormers. De toelichting zal voor de duidelijkheid aangevuld worden met een kaart met daarop de huidige en/of planologische toegestane goothoogten rondom kruising Hoornaar.
- d. Het is correct dat het bouwplan aan de oostzijde van de Dorpsweg aansluit op een rijtje jaren 30/40 woningen. Onder a. heeft de gemeente aangegeven dat het bouwplan stedenbouwkundig past in de omgeving.
- e. Het aantal van 10 woningen is reeds opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar. Dit woningaantal is tevens stedenbouwkundig inpasbaar. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de twee appartementen op de 2^e verdieping in de kap op p. 13 vermeld. Tevens zijn op p. 14 van de toelichting de gevelimpressies van het nieuwe gebouw weergegeven, waaruit de vormgeving en indeling van het gebouw duidelijk zichtbaar zijn. De gemeente kan zich niet vinden in de opmerking dat de woningen op de 2^e verdieping niet genoemd zouden zijn en er sprake zou zijn van misleiding.
- f. Momenteel is de locatie feitelijk inderdaad een open plek in het dorp. Voorheen heeft hier echter altijd bebouwing gestaan, in de vorm van de voormalige school. De planologische bouw mogelijkheden voor deze school zijn nog steeds opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is er in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de locatie te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen voor maximaal 10 woningen. Planologisch gezien is er dus geen sprake van een open plek. Het bouwplan past dan ook volledig in de doelstellingen van het vigerend bestemmingsplan.

- g. In het huidige bestemmingsplan is binnen de bestemming Maatschappelijk een bouwvlak van ca. 1.300 m² opgenomen met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen dit bouwvlak kan een gebouw met een inhoud van zeker ca. 9.100 m³ gebouwd worden, uitgaande van het feit dat de kapverdieping (tussen goothoogte 5 meter en bouwhoogte 9 meter) voor 50% wordt meegeteld als inhoud. Daarnaast kan aan de zijde van de Dorpsweg nog een woning gebouwd worden met een inhoud van ca. 750 m³. In totaal kunnen er volgens het huidige bestemmingsplan gebouwen met een inhoud van totaal bijna 10.000 m³ gebouwd worden. Ruim 3 keer zoveel als de inhoud van het nieuwe bouwplan met een inhoud van ca. 2.900 m³. De toelichting zal aangevuld worden met deze gegevens om de impact van het nieuwe bouwplan in vergelijking met de huidige bouw mogelijkheden beter inzichtelijk te maken.
- h. De woning van indiener 1 is gelegen aan de overzijde van de Dorpsweg. De huidige afstand tussen de woning van indiener 1 en het planologische bouwvlak voor een woning op de CBS-locatie bedraagt ca. 21 meter. in de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 17 meter. De woning van indiener 1 bevindt zich echter iets ten noorden van de CBS-locatie én aan de overzijde van de Dorpsweg. De nieuwe noordelijke gevel van het bouwplan op de CBS-locatie bevindt zich in dezelfde lijn als de zuidgevel van de woning van indiener 1. Het nieuwe gebouw blokkeert hierdoor niet het uitzicht vanuit de woning van indiener 1. De nieuwe woningen zijn daarnaast voornamelijk georiënteerd op het nieuwe plein aan de zuidzijde van de nieuwbouw. De gemeente is van mening dat het bouwplan geen grote negatieve impact heeft voor de privacy in vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheden.
- i. Eventuele waarde daling van een woning is wettelijk geregeld via de planschaderegeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan men een planschadeclaim indienen bij de gemeente.
- j. De plannen rondom de kruising Hoornaar leiden tot een algehele kwaliteitsverbetering voor de kern Hoornaar. De ruimtelijke impact van de planner voor de indiener zijn beperkt in vergelijking tot de huidige planologische bouw mogelijkheden.
- k. Architectonische zaken als kleurstelling kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor de kruising Hoornaar is daarom een beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeente Giessenlanden. Het ontwerp van het gebouw op de CBS-locatie is passend in dit beeldkwaliteitplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangepast met een kaart met de huidige en/of planologische goot/bouw hoogten. Tevens worden de huidige planologisch mogelijke kubieke meters aan bebouwing afgezet tegen de kubieke meters inhoud van het nieuwbouwplan.

2.2. Indiener 2

Samenvatting zienswijze

- a. de zienswijze is identiek aan de zienswijze van indiener 1. Alleen punt h. (negatieve impact privacy) is beschreven vanuit de optiek van de woning van indiener 2.

Beantwoording zienswijze

- a. voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 1. De beantwoording van punt h. (negatieve impact privacy) is hieronder aangepast aan de woning van indiener 2:
De woning van indiener 2 is gelegen aan de overzijde van de Dorpsweg. De huidige afstand tussen de woning van indiener 1 en het planologische bouwvlak voor een woning op de CBS-locatie bedraagt ca. 21 meter. in de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 17 meter. De nieuwe woningen zijn voornamelijk georiënteerd op het nieuwe plein aan de zuidzijde van de

nieuwbouw en minder op de woningen aan de overzijde van de Dorpsweg. Het voormalige schoolhuis was wel georiënteerd op de Dorpsweg.

De gemeente is van mening dat het bouwplan geen grote negatieve impact heeft voor de privacy in vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: geen aanpassingen.
- Toelichting: hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangepast met een kaart met de huidige en/of planologische goot/bouwhoogten. Tevens worden de huidige planologisch mogelijke kubieke meters aan bebouwing afgezet tegen de kubieke meters inhoud van het nieuwbouwplan.

2.3. Indiener 3

Samenvatting zienswijze

- a. In het bezwaar op het vigerend bestemmingsplan d.d. 29-6-2011 heeft indiener reeds aangegeven dat 10 woningen op de locatie niet mogelijk zijn, uitgaande van doortrekken rooilijn omliggende bebouwing, 2 woonlagen, goothoogte 6 meter en bouwhoogte 8 meter. Indiener is nu van mening dat de toenmalige conclusie van indiener volledig juist was.
- b. In het bestemmingsplan is volgens indiener een goothoogte van 6,6 meter en nokhoogte van 11,8 meter voor het nieuwe woongebouw opgenomen. Voor de lift en andere ondergeschikte onderdelen is een goothoogte van 9,5-10 meter opgenomen. Vrijwel geen van de omliggende gebouwen en zeker geen die direct aan de weg staan hebben een 3^e woonlaag. De nokhoogte van de omliggende woningen (ca 7-8 meter) zijn aanzienlijk lager dan het bouwplan op de CBS-locatie. Dit leidt er toe dat het bouwplan ruim 4 meter boven de omliggende gebouwen uit toort.
- c. In de toelichting is volgens indiener onvoldoende aandacht besteedt aan de goot- en nokhoogte van het nieuwe plan ten opzichte van de omgeving. Alsof deze informatie bewust is achtergehouden voor de belanghebbenden en besluitvormers.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de hoeveelheid te bebouwen kubieke meters niet genoemd, waardoor de impact van de nieuwbouw met volgens indiener een inhoud van ca. 2.900 m3 onvoldoende inzichtelijk is voor belanghebbenden en besluitvormers.
- e. Indiener acht het niet gewenst dat op de tot op heden landelijke, open kruising een enorm bouwwerk geplaatst wordt. Het bouwplan past ook niet in de doelstellingen van het vigerend bestemmingsplan zoals kleinschalige bouw en de veelal groene uitstraling van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.
- f. Het bouwplan heeft voor de woning van indiener 3 grote negatieve impact op de zonopbrengst in de tuin aangezien het gebouw aan de zuidzijde van de tuin ligt. Indiener vreest minder zonopbrengst dan het voormalige - lage - schoolgebouw.
- g. Het bouwplan heeft voor de woning van indiener 3 grote negatieve impact voor de privacy. Door de grotere hoogte zijn ramen en galerijen opgenomen op een hoger punt, waardoor meer inkijk in de tuin is. Dit wordt versterkt door dakterrassen op 6,6 m hoogte, met direct zicht op de tuin.
- h. Bouwplan heeft voor de woning van indiener 3 grote negatieve impact op de waarde van de woning.
- i. Indiener eist dat gemeente bij bouwtechnisch noodzakelijk verhoging van de goothoogte naar 6,6 m, de maximale nokhoogte van de woningen maximeert op 8 meter, zodat eenheid naar de omgeving wordt gegarandeerd. Verder eist indiener dat gemeente nadere eisen stelt ten aanzien van het uitzicht van dakterrassen op de omliggende tuinen.
- j. Men maakt bezwaar tegen het bouwplan vanwege de kleurstelling. Het gebruik van meerdere steensoorten en kleuren is niet in lijn met bestaande bebouwing langs de Dorpsweg en de Hoge/Lage Giessen en daardoor in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De kleurstelling verhoogt de planschade die indiener bij de gemeente zal claimen. In het bestemmingsplan dient

een aanvullende eis opgenomen te worden inzake de kleurstelling: egale kleurstelling passend in het kleurenpalet van de bestaande bebouwing (donker rood tot donker bruin).

- k. Aan de achterzijde van het gebouw komen 21 parkeerplaatsen met een overkapping van 3-3,5 meter hoog. Het overkappen van de lege ruimte achter het gebouw is een aantasting van de open/landelijke structuur van de kruising. Vrije ruimten rondom gebouw zouden juist met groene en vriendelijke ornamenten het landelijke karakter moeten stimuleren.
- l. De zonnepanelen zouden ook prima op andere plaatsen op het gebouw geplaatst kunnen worden en in combinatie met warmtepompen moet het aantal ook beperkt kunnen worden.
- m. De grote platte oppervlakte schaadt het uitzicht vanuit de tuin en woning.
- n. Indiener verzoekt gemeente aanvullende eisen op te nemen voor het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen van 75 m².
- o. Indiener ontvangt graag de peilhoogte om de exacte impact van het bouwplan in te kunnen schatten.

Beantwoording zienswijze

- a. Het nu voorliggende bouwplan anno 2018 is stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving en voldoet tevens grotendeels aan de wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheden zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar. Het is volgens de gemeente goed mogelijk om de 10 woningen op deze locatie ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- b. Het bouwplan voor de CBS-locatie bevindt zich aan de centrale kruising van de kern Hoornaar. De locatie heeft hierdoor een bijzondere stedenbouwkundig ligging. Behalve de centrale ligging van de locatie waardoor een accent op zijn plaats is, ligt het bouwplan ook op de overgang tussen de meer historische bebouwing langs de Dorpsweg, Hoge/Lage Giessen en de meer eigentijdse bebouwing aan de Schans, Visserland en Hoge Giessen 26-36. Waar de meer historische bebouwing overwegend een goothoogte van 4 tot 5 meter heeft (één bouwlaag met kap), heeft de meer eigentijdse bebouwing rondom de kruising Hoornaar een goothoogte van 6 meter (twee bouwlagen met een kap). Daarnaast hebben de bijzondere voorzieningen en gebouwen langs de historische linten Dorpsweg en Lage/Hoge Giessen een goothoogte van 5 tot 7 meter (onder andere voormalig schoolgebouw CBS-locatie, Stier-locatie, woonzorgcomplex De Zes Molen (deels goothoogte 9 meter), winkels + woningen Dirk V-plein/Dorpsweg, huisartsenpraktijk Dorpsweg 127).

Bebouwing van twee bouwlagen met een kap en een goothoogte van ca. 6 meter op een centrale locatie in het dorp past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving. Momenteel heeft de CBS-locatie in het huidige bestemmingsplan een bouwvlak waarin een goothoogte van 5 meter is toegestaan en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen voor het voormalige schoolhuis is een goothoogte van 4 meter opgenomen.

In het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is voor de CBS-locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 10 woningen met een goothoogte van 6 meter. Een dergelijke goothoogte is stedenbouwkundig passend in de omgeving en sluit tevens aan op de maximale toegestane goothoogte voor de aan de overzijde van de kruising gelegen nieuwbouw op de Stierlocatie. De nieuwbouw op de Stierlocatie is met een goothoogte van 6 meter lager dan de goothoogte van 7 meter die het huidige bestemmingsplan toestaat.

In het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 10% voor alle maten, waardoor een goothoogte van 6,6 meter mogelijk zou zijn. De gemeente acht een goothoogte van 6,6 meter voor de CBS-locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar en tevens in lijn met de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar. De maximale goothoogte van 10 meter voor de lift en enkele ondergeschikte bouwdelen geldt alleen voor een klein deel van het gebouw aan de achterzijde, dat tevens door de kapvorm aan het zicht wordt onttrokken.

De gemeente ziet geen reden om de hoogteregeling in het bestemmingsplan aan te passen.

- c. In de toelichting is op p. 12 aangegeven dat de goothoogte van de bestaande woningen en bedrijven rondom de kruising Hoornaar varieert tussen de 4 en 7 meter. Er is geen informatie achter gehouden voor belanghebbenden en besluitvormers. De toelichting zal voor de duidelijkheid aangevuld worden met een kaart met daarop de huidige en/of planologische toegestane goothoogten rondom kruising Hoornaar.
- d. In het huidige bestemmingsplan is binnen de bestemming Maatschappelijk een bouwvlak van ca. 1.300 m² opgenomen met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen dit bouwvlak kan een gebouw met een inhoud van zeker ca. 9.100 m³ gebouwd worden, uitgaande van het feit dat de kapverdieping (tussen goothoogte 5 meter en bouwhoogte 9 meter) voor 50% wordt meegeteld als inhoud. Daarnaast kan aan de zijde van de Dorpsweg nog een woning gebouwd worden met een inhoud van ca. 750 m³. In totaal kunnen er volgens het huidige bestemmingsplan gebouwen met een inhoud van bijna 10.000 m³ gebouwd worden. Ruim 3 keer zoveel als de inhoud van het nieuwe bouwplan met een inhoud van ca. 2.900 m³. De toelichting zal aangevuld worden met deze gegevens om de impact van het nieuwe bouwplan in vergelijking met de huidige bouw mogelijkheden beter inzichtelijk te maken.
- e. Momenteel is de locatie feitelijk inderdaad een open plek in het dorp. Voorheen heeft hier echter altijd bebouwing gestaan, in de vorm van de voormalige school. De planologische bouw mogelijkheden voor deze school zijn nog steeds opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is er in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de locatie te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen voor maximaal 10 woningen. Planologisch gezien is er dus geen sprake van een open plek. Het bouwplan past dan ook volledig in de doelstellingen van het vigerend bestemmingsplan.
- f. Het bouwplan ligt ten westen van de tuin van de woning van de indiener en niet ten zuiden, zoals vermeldt in de zienswijze. Hierdoor heeft het perceel van de indiener het grootste deel van de dag geen bezonningshinder van het ten westen van de tuin en woning gelegen bouwplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan er een gebouw met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter direct op de perceelsgrens met de tuin van de indiener worden gebouwd. De afstand tussen de grens van het huidige bouwvlak en de woning is ca. 28 meter. In de nieuwe situatie wordt deze afstand vergroot naar 38 meter. Het nieuwe gebouw staat ca. 10 meter verder van de erfgrans dan het vigerende bouwvlak. Hierdoor zal er, ondanks een 3 meter hogere bouwhoogte, geen significant verschil met betrekking tot de bezonning in de tuin of de woning van de indiener zijn.
- g. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan er een gebouw met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter direct op de perceelsgrens van de tuin van de indiener worden gebouwd. De afstand tussen de grens van het huidige bouwvlak en de woning is ca. 28 meter. Het huidige bestemmingsplan sluit niet uit dat er ramen of buitenruimten aan de zijde van de woning van de indiener gemaakt worden. In de nieuwe situatie wordt deze afstand vergroot naar 38 meter. Het nieuwe gebouw staat ca. 10 meter verder van de erfgrans dan het vigerende bouwvlak. Voor wat betreft privacy en inkijk verbetert de situatie voor de woning van de indiener. Binnen 2 meter mag er geen rechtstreeks uitzicht zijn op een buurerf (art. 5.50 BW). De genoemde dakterrassen bevinden zich op ruim 10 meter van de erfgrans en op ruim 40 meter vanaf de woning van de indiener, waarmee voldaan wordt aan de wettelijke afstand. De dakterrassen zijn tevens voorzien van schermen. In overleg tussen de bouwers en indiener kan eventueel gekozen worden om deze schermen niet of minder transparant te maken.
- h. Eventuele waarde daling van een woning is wettelijk geregeld via de planschaderegeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan men een planschadeclaim indienen bij de gemeente.
- i. De gemeente heeft in de beantwoording van lid b. en i. de genoemde punten beschouwd en ziet geen aanleiding het bouwplan aan te passen. In overleg tussen de bouwers en indiener kan wel eventueel gekozen worden om de schermen bij het dakterras niet of minder transparant te maken.

- j. Architectonische zaken als kleurstelling kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Voor de kruising Hoornaar is daarom een beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeente Giessenlanden. Het ontwerp van het gebouw op de CBS-locatie is passend in dit beeldkwaliteitplan.
- k. Op de plaats waar de overkappingen van 3-3,5 meter komen mag volgens het vigerende bestemmingsplan een gebouw met een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 9 meter gerealiseerd worden. Door het nieuwe bestemmingsplan verminderen juist de bouw mogelijkheden op deze plaats.
- l. Het is inderdaad in principe mogelijk de vanuit de huidige eisen van duurzaam bouwen benodigde zonnepanelen (deels) op andere dakvlakken van het gebouw te situeren. Echter vanwege de beeldbepalende locatie van het gebouw in het historische bebouwingslint acht de gemeente het niet stedenbouwkundig niet wenselijk om zonnepanelen op de zuidgerichte dakvlakken van het nieuwe gebouw te leggen waardoor ze vol in het zicht komen te liggen vanaf de kruising Hoornaar.
- m. De nieuwe overkapping komt op minimaal 29 meter vanaf de woning van de indiener gerealiseerd en grenst slechts aan een klein gedeelte van het perceel van de indiener. De invloed op het uitzicht vanuit de woning en de tuin zal beperkt zijn. Tevens mag op deze locatie reeds planologisch een gebouw met een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 9 meter gerealiseerd worden. De bebouwingsmogelijkheden nemen door het nieuwe bestemmingsplan juist af.
- n. Zie beantwoording onder m.
- o. Het uiteindelijke bouwpeil zal aan de indiener verstrekt worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangepast met een kaart met de huidige en/of planologische goot/bouwhoogten. Tevens worden de huidige planologisch mogelijke kubieke meters aan bebouwing afgezet tegen de kubieke meters inhoud van het nieuwbouwplan.

2.4. Indiener 4

Samenvatting zienswijze

- a. In het verleden is al gebleken dat 10 woningen op de locatie niet past, omdat men dan de hoogte in moet. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, waarin staat dat het passend in de omgeving moet zijn. Een goothoogte van 6,6, meter en een bouwhoogte van ca. 12 meter is veel te hoog in vergelijking met de naastgelegen jaren 30-40 woningen met een goothoogte van 4-4,5 meter.
- b. Hoornaar wordt steeds meer verpest doordat oude woningen afgebroken worden en er hoogbouw en kolossale woningen voor terug komen.
- c. De inwoners van Hoornaar hebben in 2010-2012 al collectief laten weten dat men tegen hoogbouw op deze locatie is. Wanneer luistert de gemeente Giessenlanden nu eens naar die bewoners.
- d. Er zijn nu 8 appartementen verdeeld, als men verder gaat met een plan voor 8 woningen, dan kan het hoge en kolossale eraf, wordt niet meer in tuinen gekeken en worden stress en teleurstellingen voorkomen. Het project komt niet meer overal bovenuit, dus niet meer van alle richtingen te zien. Dat past namelijk niet in een klein dorp als Hoornaar met cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint.

Beantwoording zienswijze

- a. Zie beantwoording bij indiener 1 onder a.
- b. Door de veranderende eisen van de tijd en maatschappij is het inderdaad regelmatig noodzakelijk om oudere gebouwen te vervangen door nieuwe gebouwen. In de gemeente

Giessenlanden wordt nieuwbouw altijd met groot respect voor de cultuurhistorische waarden van de omgeving ingepast. De gemeente is van mening dat een passend bouwplan is gemaakt en dat er geen sprake is van hoogbouw of kolossale woningen.

- c. Momenteel ligt een ontwerp bestemmingsplan uit 2018 ter visie dat aan de hand van de huidige wet- en regelgeving en het huidige maatschappelijke en bestuurlijke draagvlak beoordeeld zal worden.
- d. Gezien de beantwoording bij indiener 1 onder a. is het voorliggende bouwplan stedenbouwkundig goed inpasbaar in de omgeving en is er geen aanleiding om het woningaantal naar 8 terug te brengen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

HUIDIGE EN/OF PLANOLOGISCHE GOOTHOOGTEN

Legend:

- Red: 7 m of meer
- Orange: 5 m of 6 m
- Yellow: 4 m

Map details:

- Streets: Dorpsweg, Lage Glessen, De Schans, De Zes Molens, Visserijlaan.
- Building heights: 4 m, 5 m, 6 m, 7 m.
- Water features: A large water body on the left side of the map.