



NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31' in Reeuwijk-Brug

Inleiding

De Nota van beantwoording Zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling met woningbouw van de percelen Notaris d'Aumerielaan 19-31 in Reeuwijk-Brug.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31' heeft van 19 juni t/m 30 juli 2014 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er 16 zienswijzen ingediend door:

- Mevrouw S.L. Blom (via Stichting Achmea Rechtsbijstand) wonende aan de Notaris d'Aumerielaan 33a;
- De heer B. Molenaar en mevrouw J. Molenaar (via DAS-rechtsbijstand), wonende aan de Notaris d'Aumerielaan 33b;
- De heer A. Berkouwer, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 34-40;
- Mevrouw H. Berkouwer – Krom, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 34-40;
- De heer F. van Holst, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 22;
- Mevrouw M. van der Laan, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 7;
- Mevrouw J.J. de Vast, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 20;
- Familie N. Korpershoek, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 16;
- De heer J.M.J.M. Hertogh, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 9;
- De heer R. Groenendijk aan de 's-Gravenbroekseweg 8a;
- De heer J.A. Steenkamer, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 42;
- De heer H. Calf, wonende aan de Semmelweislaan 4;
- De heer S. van der Wel en mevrouw K. van der Wel, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 5;
- Mevrouw T. Labaar-Postma, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 60;
- De heer J.W. Schuttelaar, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 18;
- De heer R. Vogelaar, wonende aan de 's-Gravenbroekseweg 24.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Er is niet voor gekozen om de zienswijze per indiener te beantwoorden omdat een groot aantal zienswijzen grotendeels op eenzelfde wijze is geformuleerd en een groot deel van de zienswijzen dezelfde opmerkingen bevat. De in de 16 zienswijzen genoemde argumenten zijn als volgt samengevat en beantwoord:

Zienswijze:

Samenvatting: *Er wordt onterechte afgeweken van het beeldkwaliteitsplan voor de Notaris d'Aumerielaan en het bestemmingsplan dat op dit moment geldt voor de locatie.*

Toelichting: De toenmalige gemeenteraad van Reeuwijk heeft op 2 maart 2009, als aanvulling op het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan 'Reeuwijk-Brug' vastgesteld voor de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan. In het beeldkwaliteitsplan is voor de betreffende locatie aangegeven dat de ambitie is gericht op het behoud van het kleinschalige en transparante karakter, dat bepaald wordt door de omvang van de huidige bebouwing, de bouwhoogten en de open ruimte ertussen. Het is van belang dat de open ruimte van de ('s-Gravenbroekse) Plas achter de bebouwing beleefbaar blijft. Gezien de zorgvuldigheid waarmee het 'Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug' voor deze speciale locatie is opgesteld, is er geen enkele reden om van dit plan af te wijken om bebouwing te realiseren die haaks staat op de ambitie van dit beeldkwaliteitsplan. Afwijken van het beeldkwaliteitsplan maakt ernstige inbreuk op het lokale democratieproces van inspraak, bijeenkomsten van omwonende en politieke partijen rondom de besluitvorming. Inwoners van Reeuwijk-Brug mogen toch verwachten dat ook de volgende gemeentebesturen zich zouden houden aan eerder genomen besluiten.

De argumenten door wethouder J.L. van den Heuvel genoemd tijdens de informatieavond op 24 juni 2014, om mee te werken aan het verzoek, zijn zwak: de rommel op de laan, er moet iets gebouwd worden en als we af en toe het bestemmingsplan niet wijzigen krijgen we stilstand. Onvoldoende is gemotiveerd waarom er wordt afgeweken van de bepalingen in het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is er geen sprake van een deugdelijke ruimtelijke ordening. Dat geldt ook voor het argument dat "het nieuwe plan goed aansluit op de omgeving". Het nieuwe plan is nog niet bekend, er is uitsluitend sprake van het van het oprekken van de goot- en nokhoogte. De bouwvoorschriften dienen aan te sluiten op regeling in het bestemmingsplan voor de omliggende bebouwing.

Beantwoording:

Het is niet realistisch om te stellen dat een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het grootste deel van het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Reeuwijk-Brug' uit 2010, het meest zuidelijke deel (nr.31) valt in het bestemmingsplan 'Plassen, Natuur- en Weidegebieden' uit 1998. Weliswaar is 'Reeuwijk-Brug' van recente datum maar het betreft een bestemmingsplan dat de bestaande planologische regeling actualiseert maar geen rekening houdt met nieuwe ontwikkelingen. In paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug is weergegeven dat "het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft en nieuwe ontwikkelingen die onvoldoende concreet zijn niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook in de toekomst via een eigen planologische procedure te worden gerealiseerd". Dat is waarvoor nu is gekozen: de plannen voor de herontwikkeling van de Notaris d'Aumerielaan 19-31 zijn verder uitgewerkt en voor de locatie is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het beeldkwaliteitsplan voor Reeuwijk-Brug bevat een aantal metrische eisen, hoogtes en maatvoering zijn exact vastgelegd. Dit geeft duidelijkheid maar ook onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op particuliere initiatieven, te meer daar het beeldkwaliteitsplan een ontwikkelingsgericht document is. Een beeldkwaliteitsplan formuleert uitgangspunten die niet opgevat moeten worden als vastgestelde regels. Het beeldkwaliteitsplan is juist opgesteld naar aanleiding van een aantal nieuwe

bouwinitiatieven aan de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan. Het is bedoeld om nieuwe ontwikkelingen te faciliteren. Daarom vinden wij het van belang om bij particuliere plannen die niet helemaal voldoen aan de (metrische) eisen van het beeldkwaliteitsplan, een dergelijk plan niet zonder meer af te wijzen maar te beoordelen of het plan past binnen de doelstelling van het beeldkwaliteitsplan. De doelstelling is om ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen die passend zijn in de bestaande omgeving en, een relatie hebben met het achtergelegen Plassengebied. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31 hieraan voldoet en dat het gerechtvaardigd is om op enkele onderdelen af te wijken van het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31' voldoet grotendeels aan het beeldkwaliteitsplan voor Reeuwijk Brug. Zo geldt er voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen (twee onder-een-kapperwoningen) een maximale goothoogte van 7 meter, de woningen dienen te zijn afgedekt met een kap met een dakhelling van tussen de 30° en 65°, bebouwing in de bestaande rooilijnen en de nokrichting dient haaks of evenwijdig aan de Notaris d'Aumerielaan te zijn. De punten waarop het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het beeldkwaliteitsplan betreft:

- een maximale hoogte van 11 meter (Beeldkwaliteitsplan: 10 meter);
- een minimale afstand uit de zijdelingse voor hoofdgebouwen, met uitzondering van gestapelde bouw van 2,5 meter (beeldkwaliteitsplan: 5 meter);
- een goothoogte van 8 meter voor gestapelde woningen (beeldkwaliteitsplan: 7 meter).

Het gaat om geringe afwijkingen die ruimtelijke aanvaardbaar zijn en wij zijn het er dan ook niet mee eens dat de te realiseren bebouwing haaks staat op de ambitie van het beeldkwaliteitsplan. De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is, voor de Notaris d'Aumerielaan, het behoud van de omvang van de huidige bebouwing, de bouwhoogten en de open ruimte ertussen. De bebouwing die bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen deze doelstelling, ondanks dat er op enkele onderdelen wordt afgeweken van het beeldkwaliteitsplan.

Wij vinden de afwijking van deze eisen aanvaardbaar. Een hoogte van 11 meter is aanvaardbaar omdat als eis geldt dat de woningen moeten zijn voorzien van een kap. De maximale bouwhoogte is dan ook altijd een maximale nokhoogte waardoor een hoogte van 11 meter minder bepalend is wat betreft de uitstraling op de omgeving. Daarbij komt dat een hoogte van 11 meter de mogelijkheid biedt om een woning van twee bouwlagen met een bruikbare kap te kunnen realiseren. Dit heeft te maken met de eisen in het Bouwbesluit en de eis van een kap op de woning met een, gemiddelde en gebruikelijke, helling van 45°. Om te waarborgen dat er geen sprake is van massieve, grootschalige bouwblokken zijn voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. Zo geldt er een maximale gevelbreedte van 15 meter. Om de pandenstructuur bij grote bouweenheden te kunnen waarborgen dient de gevel per maximaal 10 meter te worden geleed (=verdeeld in vlakken van maximaal 10 m). Deze bepaling is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en zal ook worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Per abuis is deze voorwaarde niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij zijn eveneens van mening dat het bestemmingsplan voldoende aansluit op de bepaling in het beeldkwaliteitsplan dat "de open ruimte van de plas achter de bebouwing in het lint beleefbaar blijft". De voorwaarden in het bestemmingsplan waaraan het te realiseren bouwplan moet voldoen garanderen dat er sprake is van voldoende open

ruimte. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om een gesloten bouwblok te realiseren bestaande uit rijtjeswoningen. Beleefbaarheid is een ruimer begrip dan direct zicht hebben op het Plassengebied. Tevens merken wij op dat er in de huidige situatie sprake is van een relatief gesloten bebouwingsfront bestaande uit voormalige woningen en bedrijfspanden op betrekkelijk korte afstand van elkaar. Het gaat er om dat passanten op de Notaris d'Aumerielaan beleven dat er sprake is van open water achter de woningen. Het bestemmingsplan bevat voorwaarden om de beleving van de open ruimte van de plas te behouden. Zoals vastgelegd dat de voorgevels van de woningen op maximaal 6 meter achter de naar de Notaris d'Aumerielaan gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Hierdoor is er sprake van voldoende openheid aan de zijde van het Plassengebied. De tuinen van de woningen bevinden zich aan de zijde van de 's-Gravenbroekse Plas.

Tevens is de voorwaarde opgenomen dat de gevelbreedte van een hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is deze gevelbreedte alleen gekoppeld aan gestapelde woningen. In het vast te stellen bestemmingsplan nemen wij op dat een maximale gevelbreedte ook geldt voor vrijstaande woningen of twee-onder-een kapwoningen omdat het ook mogelijk is om woningen te bouwen met een nokrichting evenwijdig aan de Notaris d'Aumerielaan. Ook in het beeldkwaliteitsplan is deze bepaling opgenomen. Tevens zullen wij de voorwaarde opnemen dat de voorgevel dient te worden verdeeld in vlakken van maximaal 10 meter (=geleding). Dit betekent dat er bij een voorgevel van meer dan 10 meter sprake dient te zijn van bouwkundige aanpassing, bijvoorbeeld door de gevel te laten inspringen of te kiezen voor een andere nokrichting of ander materiaalgebruik. Voor de goede orde merken wij op dat, vanwege de ruime mogelijkheden om vergunningsvrij bouwwerken te realiseren bij woningen, open ruimtes tussen de woningen met direct zicht op de 's-Gravenbroekse Plas niet te garanderen is.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 24 juni 2014 heeft wethouder J.L. van de Heuvel benadrukt dat herontwikkeling van de locatie dringend gewenst is omdat het plangebied rommelig oogt en niet de gewenste ruimtelijke uitstraling heeft. Dit is echter geen vrijbrief om elk gewenst plan te realiseren. In het bestemmingsplan zijn heldere voorwaarden opgenomen die grenzen stelt aan een nieuwe ontwikkeling. Wij zijn van mening dat het plan passend is in de omgeving. Passend in de omgeving wil niet zeggen dat nieuwe ontwikkelingen op geen enkele wijze kunnen afwijken van het bestemmingsplan dat geldt voor de directe omgeving. Daarbij merken wij op dat voor de omliggende panden aan de Notaris d'Aumerielaan geen maximale bouwhoogte is opgenomen. In het bestemmingsplan voor de Notaris d'Aumerielaan 19-31 wordt dit nu wel vastgelegd.

Wethouder J.L. van den Heuvel heeft tijdens de informatieavond op 24 juni 2014 eveneens aangegeven dat het herzien van bestemmingsplannen en het doorlopen van afwijkingsprocedures een belangrijk onderdeel is van het reguliere werk van de gemeente. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces dat vraagt om flexibiliteit en het inspelen op actuele behoeftes van ontwikkelaars en / of bewoners. Ruimtelijke ontwikkelingen laten zich niet achter de tekentafel voorspellen. Wij benadrukken dat er slechts sprake is van een geringe afwijking en dat het bestemmingsplan recht blijft doen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Het is niet zo dat, door de geringe afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan, wat is beoogd met het beeldkwaliteitsplan, namelijk een ontwikkeling die aansluit op de huidige bebouwing met een representatieve

voorzijde, volledig teniet wordt gedaan. Dat er alleen sprake zou zijn van het oprekken van de bestaande goot- en bouwhoogtes vinden wij een eenzijdige en negatieve benadering.

Op dit moment is nog niet bekend wat voor woningen er uiteindelijk gebouwd gaan worden. Wij begrijpen dat de indieners van de zienswijzen nu al graag zouden willen weten hoe het woningen er uit komen te zien en waar deze precies zijn geprojecteerd. Dit zorgt voor enige mate van onzekerheid maar de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt geven de grenzen aan van wat er mogelijk is. Onaangename verrassingen over het uiteindelijke bouwplan tijdens de bouwfase zijn dan ook niet aan de orde. Wij zijn voorstander van globale bestemmingsplannen omdat dit meer flexibiliteit geeft. Voor een dergelijke vorm van bestemmen is bijvoorbeeld ook gekozen in Reeuwijk-Brug bij de ontwikkeling van het plan Westveen. Het bestemmingsplan biedt, met de genoemde voorwaarden, voldoende rechtszekerheid.

Zienswijze:

Samenvatting: Appartementengebouwen zijn niet gewenst op deze locatie omdat het niet leidt tot behoud van kleinschalig en transparant karakter van de bebouwing.

Toelichting: De bouw van 3 appartementengebouwen, bestaande uit 3 bouwlagen met daaronder een parkeerkelder met een hoogte van maximaal 11 meter is geen kleinschalige en transparante invulling. Dit is niet in lijn met de ambitie van het beeldkwaliteitsplan 'Reeuwijk-Brug'. De maximale bouwhoogte van 9,5 meter zoals opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan De Steupel zou acceptabel zijn. De locatie biedt ook voldoende mogelijkheden om riante grondgebonden woningen te bouwen met een hoogte van 8 meter. Daarmee wordt aangesloten op de bouw mogelijkheden in het aansluitende bestemmingsplan Reeuwijk-Brug.

Beantwoording:

Uit de ingediende zienswijzen maken wij op dat een bouwhoogte van 11 meter in combinatie met de mogelijkheid op appartementengebouw te realiseren, de meeste weerstand oproept. In heroverweging op de zienswijzen zullen wij nog een besluit nemen over het al dan niet vasthouden aan de mogelijkheid om appartementen te realiseren. In het bestemmingsplan zijn voldoende waarborgen opgenomen die voorkomen dat een maximale bouwhoogte van 11 meter zorgt voor een massieve uitstraling van het plan. Zo dient de kap van de woningen een hellingshoeks te hebben tussen de 30 en 65 graden. Dit betekent dat, in combinatie met een maximale goothoogte van 7 meter, het niet mogelijk woningen te realiseren met een te volumineuze kap.

Omdat het beeldkwaliteitsplan aangeeft dat een maximale hoogte van 10 meter op deze locatie aanvaardbaar is het niet logisch aansluiting te zoeken bij een maximale bouwhoogte van 9,5 meter die is opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan De Steupel. Daarbij komt dat het gebied waarvoor het bestemmingsplan De Steupel is vastgesteld een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de Notaris d'Aumerielaan: de omgeving van De Steupel heeft een landelijker karakter en ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (=bsd) in de Verordening Ruimte van de provincie, voorheen het stedelijk gebied binnen de bebouwingscontouren.

Zienswijze:

Samenvatting: *De bouwhoogte is te hoog en leidt tot ongewenste precedentwerking op andere locaties aan de Reeuwijkse Plassen.*

Toelichting: Een postzegelbestemmingsplan is niet het juiste instrument omdat het niet wenselijk is om voor elke locatie een deel bestemmingsplan binnen een bestemmingsplan te realiseren. Het gevaar ligt dan op de loer dat dit ook gaat gebeuren als aannemersbedrijf N. Korpershoek aan de 's-Gravenbroekseweg 16 en jachthaven Motech Service aan de 's Gravenbroekseweg 14 in andere handen komen. De gemeente moet geen uitzonderingen toestaan in dit unieke plassengebied. Als de gemeente de bestemmingsplanprocedure wil doorzetten dan dient het nieuwe bestemmingsplan ook te gelden voor andere locaties aan het plassengebied. Dit volgt uit het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording:

De herontwikkeling van de locatie Notaris d'Aumerielaan 23-31 is een particulier initiatief. Elk plan dat bij de gemeente wordt ingediend wordt op zijn eigen ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Vandaar ook dat het niet mogelijk is voor alle mogelijke toekomstige ontwikkellocaties hetzelfde bestemmingsplan te laten gelden of uniforme randvoorwaarden op te stellen. Iedere ontwikkellocatie betreft maatwerk.

Er is geen sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel omdat er geen sprake is van een juridisch identieke situatie waarbij wij in eenzelfde situatie andere voorwaarden stellen. De constatering dat wij het bestemmingsplan herzien in de vorm een postzegelbestemmingsplan (= een bestemmingsplan voor een specifieke locatie) is niet strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Mocht er, te zijner tijd, een initiatief worden ingediend voor woningbouw op een andere locatie in het (stedelijke deel) van het Plassengebied dan zullen wij dit verzoek eveneens op zijn eigen ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordelen, net zoals dit is gedaan bij de herontwikkeling aan de Notaris d'Aumerielaan. Het bestemmingsplan zal daarbij het toetsingskader zijn maar mocht geconstateerd worden dat het verzoek niet past in het bestemmingsplan dan is dat niet zonder meer reden om geen medewerking te verlenen. Daarbij wijzen wij er op dat herontwikkelingslocaties in het Plassengebied sterk locatiegebonden zijn waardoor de planologische mogelijkheden die op de ene locatie mogelijk zijn niet vanzelfsprekend gelden voor andere locaties in het Plassengebied. Dat elke ontwikkellocatie een eigen toetsingskader heeft volgt onder andere uit het feit dat het beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug slechts van toepassing is op locaties aan de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan.

Zienswijze:

Samenvatting: *Het unieke karakter van het gebied wordt vernietigd door commerciële belangen.*

Toelichting: De ontwikkelaar was, op het moment dat hij de woningen kocht, bekend met het toen geldende bestemmingsplan voor de locatie. Het huidige bestemmingsplan staat al een forse uitbreiding toe. Het is de taak van de gemeente op te komen voor de belangen van haar burgers en niet het belang van een commerciële partij te laten prevaleren boven het algemeen belang. Er zijn voorbeelden van unieke Plassengebied die vernietigd zijn door commerciële belangen.

Beantwoording:

Wij beoordelen de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing op ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid. De commerciële belangen van de initiatiefnemer spelen daarbij geen rol. Zoals hierboven aangeven laten ruimtelijke ontwikkelingen zich niet altijd voorspellen en veranderen ook de omstandigheden. De situatie op de woningmarkt is op dit moment anders dan 2009 toen het beeldkwaliteitsplan werd vastgesteld. In 2009 was de crisis op de woningmarkt nog niet in volle omvang bekend. Enige flexibiliteit is dan ook gewenst. Onze taak is om de belangen te dienen van de inwoners maar ook ruimte te geven aan nieuwe initiatieven. Daarbij dienen wij ook oog te hebben voor het financiële aspect. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook economisch uitvoerbaar zijn.

Zienswijze:

Samenvatting: *Aantasting van het woongenot.*

Toelichting: De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, vooral het mogelijk realiseren van de gestapelde woningen (maximaal 18) aan de zijdelingse perceelsgrens met de woningen Notaris d'Aumerielaan 33 a en 33 b, leidt tot vermindering van het woongenot. Een appartementengebouw op deze locatie leidt voor de direct omwonenden tot beperking van het uitzicht, lichtinval en privacy vanwege inkijk in de tuin. Dit leidt tot waardedaling van de woning en daarmee planschade. Het realiseren van een appartementencomplex is logischer aan de zijde van café-restaurant 't Wapen van Reeuwijk vanwege een betere zonligging. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Tevens wordt er gewezen op toename van de parkeerdruk: het nieuwe plan leidt tot toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Deze toename van de parkeerdruk kan niet goed worden opgevangen en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Beantwoording:

Op dit moment is nog niet bekend wat voor woningen er daadwerkelijk gebouwd gaan worden. De in het bestemmingsplan in artikel 5.2.1. opgenomen voorwaarden waarborgen dat er, ook voor omwonenden, sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens merken wij op dat het huidige bebouwingslint aan de Notaris d'Aumerielaan zich kenmerkt door een relatieve hoge bebouwingsdichtheid en dat het bouwvlak een afstand aanhoudt van 3 m tot de perceelsgrens van de woning aan de Notaris d'Aumerielaan 33a.

Wat betreft de mogelijke toename van de verkeersdrukte merken wij op dat er sprake is van het realiseren van maximaal 18 woningen en de Notaris d'Aumerielaan geen doorgaand verkeer kent omdat het een, voor gemotoriseerd verkeer, doodlopende verkeersweg betreft. In de huidige planologische situatie is het op dit moment nog mogelijk om aan de Notaris d'Aumerielaan een scheepswerf te vestigen met potentiële (milieu)hinder. Een dergelijke functie heeft een behoorlijke verkeersaantrekkende werking in verband met de aan- en afvoer van materialen met (vracht)wagens. Het nu nog geldende bestemmingsplan 'Reeuwijk-Brug' staat 3 woningen toe, 2 detailhandelsvestigingen (waarvan 1 met woning). Vooral de detailhandelsbestemmingen kunnen leiden tot relatief veel verkeersbewegingen omdat het om een publieksaantrekkende functie gaat. De bestemmingen 'detailhandel' en scheepswerf verdwijnen op het moment dat het bestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31' wordt vastgesteld. Wij zijn dan ook van mening dat er, in vergelijking met de huidige

planologische situatie, er geen sprake is van toename van de verkeersdruk of althans dat de verkeersdruk aanvaardbaar is bij het realiseren van maximaal 18 woningen.

Ten aanzien van de situering van het appartementengebouw, het volgende. De ruimtelijke kaders die zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven geen uitsluitel op welke locatie binnen het plangebied een appartementengebouw gebouwd kan worden. Dat is ook het principe van een bebouwingsenveloppe die is uitgewerkt in het globaal bestemmingsplan. Mede gezien de onzekere situatie op de woningmarkt is het van belang dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om het uiteindelijk te realiseren bouwplan af te stemmen op de kopersmarkt op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend voor het concrete bouwplan. Met deze wijze van globaal bestemmen willen wij voorkomen dat er een te gedetailleerd bestemmingsplan wordt vastgesteld waardoor de kans bestaat dat het uiteindelijk te realiseren bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingplan. Met als gevolg een nieuwe, tijdrovende afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Wij begrijpen dat dit, vooral voor de direct omwonenden, enige onzekerheid met zich mee brengt.

Mochten direct omwonenden van mening zijn dat er, door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Notaris d'Aumerielaan 19-31', sprake is van waardevermindering dan bestaat de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen. Dit verzoek dient gebaseerd te zijn op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en kan pas in behandeling worden genomen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het verzoek dient te worden ingediend binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

Gelet op de bestaande planologische regeling is er voor ons geen reden om aan te nemen dat er sprake is van planschade, bijvoorbeeld gelet op de mogelijkheid tot het vestigen van een scheepswerf, met de daarbij behorende verkeersbewegingen, in een relatief hoge milieucategorie (4.1).

Zienswijze:

Samenvatting: *Bezorgdheid over mogelijke schade voor de nabij gelegen woningen tijdens de bouwfase.*

Toelichting: Bezorgdheid bestaat over de bouwfase van het nieuwbouwproject. Het betreft nieuwbouw in het Plassengebied. Hiervoor dienen strenge voorzorgsmaatregelen genomen te worden ten behoeve van de bescherming van naastgelegen panden. Het enkel uitvoeren van een nulmeting is volstrekt onvoldoende. Er zou van gemeentewege sowieso een extern bureau moeten worden ingeschakeld dat tijdens de bouw de zaken onder controle kan houden en zo nodig kan bijsturen. Er wordt op gewezen dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt onder gestapelde woningen een parkeergarage te realiseren en dat het ook mogelijk is bij vrije- of twee-aaneen gebouwde woningen een kelder te realiseren. Direct omwonenden vrezen voor schade aan hun huizen als er damwandprofielen worden geslagen ten behoeve van het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. In het kader van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of ondergronds bouwen op deze locatie überhaupt mogelijk is. In de voorschriften dient te worden opgenomen dat bij vergunningverlening voor de bouw van de woningen, het laten uitvoeren van een nulmeting op kosten van de aanvrager, een voorwaarde is voor afgifte van een vergunning.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan legt vast wat er gebouwd kan worden maar kan geen regels bevatten op welke wijze er gebouwd wordt en welke (bouw)technieken er gebruikt moeten worden. Dat er voldoende voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden vinden wij vanzelfsprekend. Dit is echter de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en het door hem in te schakelen aannemersbedrijf. Het is niet de taak van de gemeente om een extern adviesbureau in te schakelen. In het overleg met de initiatiefnemer zal de gemeente aandacht vragen voor de bezorgdheid van de omwonenden tijdens de bouwfase en hem verzoeken voldoende voorzorgsmaatregelen te treffen.

Het is niet mogelijk om als voorwaarde aan de omgevingsvergunning op te nemen dat er een nulmeting, in verband met mogelijke schade, dient te worden uitgevoerd. Voorschriften aan een omgevingsvergunning kunnen alleen betrekking hebben op het object waar de vergunning voor wordt verleend en niet op de wijze van uitvoering. Het voorkomen van schade aan naastgelegen woningen tijdens het bouwproces is een private aangelegenheid tussen enerzijds de aannemer / initiatiefnemer en anderzijds de direct omwonenden. De mogelijkheid bestaat om de aannemer op voorhand aansprakelijk te stellen voor de schade als gevolg van de uit te voeren bouwactiviteiten.

Wat betreft de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om een (parkeerkelder) te realiseren, het volgende. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter advisering voorgelegd aan de waterbeheerder, het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen bij het bestemmingsplan. Voor alle duidelijkheid: de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft liggen weliswaar op korte afstand van de 's-Gravenbroekse Plas maar er is geen sprake van een regionale waterkering en de gronden vallen ook niet binnen een waterstaatwerkzone. Ten slotte wordt opgemerkt dat er slechts sprake is van een halfverdiepte parkeergarage.

Conclusie:

De zienswijzen zijn geen reden om het bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan niet vast te stellen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn de onderstaande wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

- In artikel 5 van het bestemmingsplan wordt als extra voorwaarde toegevoegd dat er sprake is van geleding (=verdeling in vlakken) van de gevel van maximaal 10 m. Deze bepaling is ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug.
- Artikel 5 onder i: aan dit artikel wordt toegevoegd dat een maximale gevelbreedte ook geldt voor niet-gestapelde woningbouw, conform het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

Bodegraven-Reeuwijk, 15 oktober 2014