Molenlanden

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Emmastraat'



Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Emmastraat’

Datum:
November 2021

Versie
1.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Zienswijzen 3
2.1 Zienswijze 1 3
2.2 Zienswijze 2 4
2.3 Zienswijze 3 5
2.4 Zienswijze 4 11
2.5 Zienswijze 5 11
2.6 Zienswijze 6 13
Bijlage 19
Gespreksverslag bewonersbijeenkomst ‘Bouwplan Emmastraat’, 4 oktober 2021 19

1. Inleiding

Toelichting plan

Het doel van het bestemmingsplan Emmastraat is het toekennen van bouwvlakken aan de woonbestemming die al sinds de vaststelling van het (huidige) bestemmingsplan Dorpskernen uit 2014 op de locatie, gelegen tussen de Voorstraat, de Emmastraat en de Julianastraat in Groot-Ammers, rust. Dit ten behoeve van de bouw van vijf woningen in de vorm van drie vrijstaande woningen en twee aaneengesloten woningen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een verkeersbestemming voor een (grotendeels) feitelijk al aanwezige toegangs- of ontsluitingsweg aan de noordkant van de nieuw te bouwen woningen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat (NL.IMRO.1978.BPEmmastraatAMS-ON01) heeft vanaf 4 december 2020 (voor de eerste) keer ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 4 december 2020 bekend gemaakt. Naderhand bleek dat dat deze bekendmaking niet volledig juist was. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens nogmaals op 22 april 2021 voor zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van deze (tweede) terinzagelegging heeft op 22 april 2021 plaatsgevonden in de Staatscourant, huis-aan-huisblad Kontakt en het Gemeenteblad. (Gemeenteblad nr 123792). Binnen deze perioden van ter inzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Daarnaast is door de initiatiefnemer op 4 oktober 2021 voor omwonenden nog een (informatie)bijeenkomst gehouden over de woningbouw die dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Tijdens deze bijeenkomst is door de initiatiefnemer een toelichting gegeven op het bouwplan en konden door de aanwezigen vragen worden gesteld en reacties naar voren worden gebracht over (de gevolgen van) deze ruimtelijke ontwikkeling. Het verslag van de genoemde bijeenkomst van 4 oktober 2021 is als bijlage bij deze nota gevoegd. Voor zover deze bijeenkomst bij de beantwoording van de zienswijzen in deze nota wordt vermeld, wordt voor wat er toen is besproken kortheidshalve verwezen naar dit verslag.

Over het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allemaal op tijd, binnen de daarvoor geldende termijn ingebracht.

Leeswijzer

In de volgende paragraaf van deze ‘Nota Zienswijzen’ worden de over het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De behandeling en beantwoording is als volgt opgezet. Per zienswijze wordt eerst een samenvatting van de zienswijze weergeven die vervolgens wordt beantwoord. Voor zover een zienswijze uit meerdere argumenten of onderdelen bestaat, wordt hierbij een onderverdeling gemaakt per argument of onderdeel. Tenslotte wordt bij iedere zienswijze aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Emmastraat. Voor zover er aanleiding tot wijziging is, wordt toegelicht hoe de aanpassing(en) worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	Gevolgen bouwverkeer/bouwschade In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de gevolgen van de bouwwerkzaamheden voor de omgeving. De woningen aan de Emmastraat zijn niet onderheid. Als gevolg daarvan kan door de aanvoer van zware bouwmaterialen schade ontstaan aan de woningen. In het bestemmingsplan moet informatie worden opgenomen over de uitvoer en de tijdlijn van de bouwwerkzaamheden. Een aanvoerroute via een (tijdelijke) stoep vanaf de Voorstraat heeft om de Emmastraat te ontlasten daarbij de voorkeur.	Op zichzelf is het bepalen van de route voor het bouwverkeer en naar de bouwlocatie geen onderdeel van de vaststelling van een bestemmingsplan voor een woonontwikkeling. Dit is een uitvoeringsaspect. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke bouw van de woningen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, komt aan de orde bij het verlenen van de omgevingsvergunning die voor het bouwen van de woningen nodig is. Uitgangspunt daarbij is, om onveilige situaties tijdens bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen, dat maatregelen worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van (on)roerende zaken te voorkomen. Meer specifiek voor deze planlocatie geldt dat de mogelijkheden voor de bereikbaarheid daarvan voor het bouwverkeer beperkt zijn. Ontsluiting van het plangebied via de Voorstraat is niet goed mogelijk. De toegang (een fietspad) van deze straat tot de planlocatie is daarvoor te smal. De meest aannemelijke route voor het bouwverkeer is daarom N216, Gelkenes, Beatrixstraat, Julianastraat en dan rechtsaf via het laatste stukje van de Emmastraat naar de bouwlocatie. Het eenrichtingsverkeer in de Julianastraat zal hiervoor tijdelijk/gedeeltelijk moeten worden opgeheven. De planontwikkelaar zal voor deze bouwroute toestemming moeten vragen aan de gemeente als wegbeheerder en daarvoor een verkeersplan moeten overleggen. Dit plan zal door de gemeente vervolgens worden getoetst. Tenslotte is het zo dat de planontwikkelaar ook een eigen (privaatrechtelijke) verantwoordelijkheid heeft voor het voorkomen van schade en daar privaatrechtelijk op aanspreekbaar is. Het is gebruikelijk dat de opdrachtgever hiervoor een verzekering afsluit en dat bij panden in de omgeving van de bouwlocatie nulmetingen worden uitgevoerd zodat de bouwkundige staat van deze panden voor en na de bouwwerkzaamheden goed in beeld kan worden gebracht.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**Parkeerproblemen** Het plan leidt tot parkeerproblemen omdat er bij de nieuwe woningen per woning maar 1 parkeerplaats op het eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. Dat betekent dat 5 auto's elders geparkeerd moeten worden met parkeerproblemen tot gevolg.	In de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen er bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden gerealiseerd om de parkeerdruk van de ontwikkeling te ondervangen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt naar (de normering van) deze nota verwezen. In deze toelichting wordt, terecht, aangegeven dat volgens de gemeentelijke parkeernormen voor de bouw van de 5 woningen in totaal 12 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt van het ruimtelijke parkeerbeleid is dat de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er beslag wordt gelegd op de openbare ruimte en de omgeving wordt geconfronteerd met een extra parkeerdruk. Indiener merkt terecht op dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan in dit verband slechts is bepaald dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning op het eigen terrein moet worden aangelegd. Voor de overige 7 parkeerplaatsen bevat het ontwerpbestemmingsplan deze verplichting dus niet. Het is echter niet zo dat deze 7 auto's in de bestaande omgeving (met name in de Emmastraat en Julianastraat) zullen moeten parkeren. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangeven, is het de bedoeling om in de ontsluitingsweg langs de 5 woningen, die onderdeel is van dit bestemmingsplan, op 2 plekken in totaal 7 parkeerplaatsen te realiseren (een locatie met 2 parkeerplaatsen en een parkeervoorziening met 5 parkeerplaatsen). Op die manier wordt er op of direct nabij de nieuwe woonpercelen voorzien in voldoende parkeergelegenheid die niet ten koste gaat van de parkeerruimte voor de bestaande woningen in de (directe) omgeving van het plangebied. Deze zienswijze is verder wel terecht in die zin dat uiteindelijk niet slechts de realisering van de 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein van de woningen maar de realisering van alle 12	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan. In plaats van de huidige parkeerregels zal in het bestemmingsplan de standaardbepaling worden opgenomen dat bij de bouw van een woning voldoende parkeergelegenheid op het bij die woning horende perceel wordt gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernota. Deze bepaling is ook al genomen in het (voor de hele gemeente) geldende bestemmingsplan Parapluherziening parkeren. Onderdeel van deze regeling is dat van de eis dat op de benodigde parkeergelegenheid op het eigen terrein worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien dit niet (volledig) mogelijk is en er elders binnen het plangebied afdoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

		benodigde parkeerplaatsen binnen het (hele) plangebied (ook) juridisch in het bestemmingsplan moet zijn geborgd. De parkeerregels van het bestemmingsplan dienen op dit punt te worden verduidelijkt.	
b.	**Bouwschade** Bouwwerkzaamheden zullen leiden tot schade, argumentatie gelijk aan zienswijze 1. Voorgesteld wordt om de Julianastraat te gebruiken voor het bouwverkeer.	Zie de beantwoording van zienswijze 1. Het gebruik van de Julianastraat voor het bouwverkeer is aannemelijk. Het voorstel van indiener kan op dit punt (waarschijnlijk) worden overgenomen. Zoals aangegeven wordt in het bestemmingsplan zelf echter geen bouwroute vastgelegd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

	Samenvatting	**Beantwoording**	**Aanpassing**
a.	De ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende erfdienstbaarheid op grond waarvan er maximaal tot 10 meter boven het maaiveld mag worden gebouwd. Dit maaiveld ligt volgens indiener op 1,2 m onder NAP (zie gespreksverslag van de informatiebijeenkomst van 10 mei 2019). Volgens indiener gaat de ontwikkelaar echter uit van een maaiveld van maar 0,1 m onder NAP. Uitgaande van een bouwhoogte van 10 m komt de hoogte van de woningen dus maximaal uit op 9,9 m boven NAP. Dit is hoger dan de hoogte van de woningen die volgens indiener volgens de	In de koopovereenkomsten die gesloten zijn met betrekking tot de in het plangebied begrepen gronden is inderdaad een bepaling opgenomen met als strekking dat indiener van deze zienswijze bekend is met de realisering van bebouwing binnen het plangebied van maximaal 10 meter boven het maaiveld en dat hij geen bezwaar zal maken tegen een dergelijk bouwplan. Hier is een boetebeding aan gekoppeld. Indiener noemt deze afspraak een erfdienstbaarheid, maar in de betreffende notariële akten van de grondtransacties is deze bepaling als een bijzondere bepaling aangeduid. Onder een erfdienstbaarheid wordt over het algemeen verstaan een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Bij een erfdienstbaarheid bestaat er altijd een ‘heersend erf’ en een ‘dienend erf’. De eigenaar van het dienende erf heeft te dulden dat de eigenaar van het heersend erf daar gebruik van maakt. Van een dergelijke constructie lijkt in dit geval geen sprake te zijn. Privaatrechtelijke afspraken of verschil van inzicht over de vraag of deze afspraken belemmeringen opleveren zijn in het algemeen niet van doorslaggevende betekenis bij het verlenen van ruimtelijke medewerking	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	erfdienstbaarheid maximaal mogelijk is, die bedraagt namelijk maar 8,8 m (- 1,2 m NAP + 10 m).	voor een nieuwe ontwikkeling in de vorm van een bestemmingsplanprocedure. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Het is vaste rechtspraak dat een privaatrechtelijke belemmering alleen een bestemmingsplanwijziging in de weg kan staan indien deze een evident karakter heeft. In de jurisprudentie is ook uitgemaakt dat erfdienstbaarheden of (bepalingen uit) koopovereenkomsten geen evidente privaatrechtelijke belemmering kunnen opleveren. Ongeacht de vraag of de door indiener bedoelde privaatrechtelijke afspraak nu een erfdienstbaarheid of een bijzondere bepaling is, vormt deze afspraak dus geen privaatrechtelijke belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan Emmastraat. Zie verder de beantwoording van onderdeel d. van deze zienswijze.	
b.	Er is niet (voldoende) voldaan aan voorwaarde c van het door burgemeester en wethouders voor deze ontwikkeling genomen principebesluit van 2017. In dat besluit is onder meer als voorwaarde gesteld dat de omwonenden en de klankbordgroep nadrukkelijk worden betrokken bij de participatie. De door de ontwikkelaar gehouden informatiebijeenkomst van 12 mei 2019 kan niet als de vorm van participatie als bedoeld in het Molenwaardse Kookboek worden gezien. Bovendien is de ontwikkelaar zijn belofte dat er, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd, een tweede informatieavond zou	De door indiener genoemde voorwaarde c van het principebesluit van 2017 komt er op neer dat omwonenden en de klankbordgroep nadrukkelijk worden betrokken bij de participatie over de bestemmingsplanwijziging. Het door indiener aangehaalde Molenwaarde Kookboek is een stedenbouwkundig beleidsdocument dat geen voorwaarden of richtlijnen voor deze participatie bevat. Voor participatie van de omgeving bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hanteert het college in het algemeen de beleidslijn dat een inspraakprocedure over een voorontwerpbestemmingsplan voor de betreffende nieuwe ontwikkeling wordt doorlopen, tenzij de initiatiefnemer zelf al op een voldoende wijze invulling heeft gegeven aan het participatietraject (door bijvoorbeeld het organiseren van bijeenkomsten voor de buurt, voeren van gesprekken en het maken van afspraken met omwonenden etc). In dat geval kan de inspraakprocedure worden overgeslagen. Vervolgens heeft de initiatiefnemer in 2019 een voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente ingediend. Hij heeft daarbij toen aangegeven dat hij nog geen invulling had gegeven aan deze voorwaarde c). Daarop is er voor gekozen om deze voorwaarde c) los te laten en in plaats daarvan, om de gewenste participatie te organiseren, voor dit initiatief een inspraakprocedure te volgen over een voorontwerpbestemmingsplan. Dit sluit aan bij de hiervoor bedoelde	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	worden gehouden niet nagekomen. De vraag is dan hoe de omgeving hier heeft kunnen participeren. Een zorgpunt dat via participatie zou kunnen worden opgelost is het kiezen van een goede aanvoerroute voor het bouwverkeer (zie zienswijze 1).	beleidslijn. Door burgemeester en wethouders is daarbij als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer zelf in aanvulling hierop in elk geval nog een informatieavond diende te organiseren voor de omgeving. Dit heeft hij ook gedaan, namelijk de bewuste bijeenkomst van 19 mei 2019. Het klopt dat toen door de initiatiefnemer een tweede informatieavond is toegezegd. Deze avond heeft helaas niet zoals de bedoeling was plaatsgevonden voor de terinzagelegging voor het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer is zijn toezegging alsnog nagekomen door op een tweede informatieavond voor omwonenden te organiseren op 4 oktober 2021. Voor wat betreft de participatie van de Klankbordgroep Ons Ammers, deze klankbord wordt door het gemeentebestuur in informerende zin betrokken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze omgeving. Desgewenst kan de klankbordgroep dan daarop reageren. Conform deze werkwijze is de klankbordgroep ook over deze voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het houden van de (tweede) informatiebijeenkomst geïnformeerd. Samenvattend, de opmerking dat niet voldaan is aan voorwaarde c) van het principebesluit over deze ruimtelijke ontwikkeling is op zichzelf terecht. Daar is echter een ander participatietraject voor in de plaats gekomen. Met de inspraakprocedure, de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, het informeren van de klankbordgroep en twee informatiebijeenkomsten is er voor een ieder een reële mogelijkheid geweest om zijn of haar inbreng over de realisering van de vijf woningen binnen het plangebied naar voren te brengen. Ten aanzien van de aanvoerroute van het bouwverkeer, de (waarschijnlijk) te volgen route voor dit verkeer is met de aanwezige omwonenden besproken tijdens de tweede informatiebijeenkomst. Op basis van deze bespreking kan worden geconcludeerd dat deze route voor de aanwezigen op zichzelf aanvaardbaar is, mits de initiatiefnemer de gebruikelijke zorgvuldigheid in acht neemt. Er zijn tijdens deze bijeenkomst geen alternatieven voor een betere route voor het bouwverkeer met minder problemen naar voren gebracht. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.	

c.	Indiener maakt zich zorgen over wateroverlast mede als gevolg van de klimaatverandering. De watercompensatie van dit plan wordt volgens de toelichting echter niet in het plangebied zelf geregeld maar zal in overleg met het waterschap worden gecompenseerd vanuit de grondwaterbank. Volgens indiener is dit een papieren exercitie. Gevraagd wordt om de ontwikkelaar hiervoor oplossingen te laten aandragen die op zijn minst leiden tot een neutrale watercompensatie.	Indiener merkt terecht op dat bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een bebouwingstoename aandacht moet worden besteed aan voldoende watercompensatie om wateroverlast te voorkomen. De deskundige instantie met betrekking tot dit onderwerp is het waterschap die hier regels voor stelt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten op dit punt met het waterschap worden afgestemd. In de beleidsregels die het waterschap voor nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak hanteert, is opgenomen dat in het stedelijk gebied een uitbreiding tussen 500 m^2 en 1500 m^2 kan worden gecompenseerd door participatie in een waterbergingsbank. Met een dergelijke bank kan worden ingespeeld op kleine(re) ontwikkelingen waarbij het niet altijd mogelijk is om in het plangebied in de wateropgave te voorzien, waardoor de ontwikkeling toch door kan gaan en er invulling aan de wateropgave kan worden gegeven op geringe afstand van het plangebied en er toch een robuust watersysteem ontstaat. Zo ontstaat er geen negatief effect op de omgeving en kan het plan toch als waterneutraal kan worden beschouwd omdat voldaan wordt aan de compensatie. Overigens blijkt uit de toelichting van ontwerpbestemmingsplan Emmastraat dat de benodigde watercompensatie gedeeltelijk wel binnen het plangebied wordt opgelost door het graven van enkele waterpartijen. Met een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding hiervan worden deze waterpartijen verzeker. Omdat het niet lukt om deze compensatie volledig binnen het plangebied op te lossen, wordt voor het resterende deel gebruik gemaakt van de waterbergingsbank. Deze bank wordt beheerd door de gemeente. De gemeente heeft in het verleden in Groot-Ammers (zelfde peilgebied als waar deze ontwikkeling plaats vindt) meer water gegraven zonder dat dit als compensatie voor een plan diende. Dit water-surplus is vastgelegd in een overeenkomst tussen waterschap en gemeente, zijnde de waterbergingsbank. Het oppervlak aan water van deze bank kan aldus worden ingezet als de benodigde watercompensatie voor nieuwe ontwikkelingen in Groot-Ammers. Met het waterschap heeft afstemming plaatsgevonden over het gebruik maken van de waterbergingsbank voor deze ontwikkeling. Het waterschap heeft in dit verband aangegeven daarmee te kunnen instemmen. Overwegingen daarbij zijn dat het hier gaat om een geringe ontwikkeling (inbreiding) en dat het volledig	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		oplossen van de watercompensatie binnen het plangebied niet haalbaar blijkt. Het benutten van de waterbergingsbank is/wordt vastgelegd in de watervergunning voor dit bouwplan en het surplus van de waterbergingsbank wordt hierop aangepast. Deze oplossing kan op het eerste gezicht, zoals indiener, meent, worden opgevat als een 'papieren exercitie'. Maar door de eerdere gemeentelijke graafwerkzaamheden waarmee nieuw water is gerealiseerd, is het benodigde oppervlaktewater dat ter compensatie voor deze ruimtelijke ontwikkeling aan de Emmastraat buiten het plangebied moet worden gevonden in de directe omgeving daarvan al aanwezig. Aldus zijn er op dit punt nu geen extra fysieke maatregelen meer nodig (behoudens de hiervoor genoemde maatregelen in de vorm van het graven van enkele waterpartijen binnen het plangebied). Op deze manier wordt voldaan aan de beleidsregels van het waterschap dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een bebouwingstoename moet worden voorzien in voldoende watercompensatie. Op basis daarvan is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de realisering van de vijf woningen waar het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat in voorziet, leidt tot wateroverlast voor de omgeving.	
d.	Indiener begrijpt de economische motieven van de ontwikkelaar om het gebied te ontwikkelen, de keuze van het aantal woningen en de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte nadat het terrein is opgehoogd. Dit laatste is echter niet conform de erfdienstbaarheid. Indiener stelt het volgende voor: a) de maximale bouwhoogte te stellen op 10 m boven het bestaande maaiveld (na ophoging kunnen de	Zoals bij de beantwoording van onderdeel b. van de zienswijze al is toegelicht, vormt de door de indiener aangevoerde 'erfdienstbaarheid' ruimtelijk geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee vormt deze privaatrechtelijke afspraak ook geen aanleiding om de beide voorstellen van indiener over te nemen. Door indiener is verder wel terecht geconstateerd dat het terrein voor de bouw van de woningen zal worden opgehoogd. Hiervoor is door de initiatiefnemer een zettingsonderzoek aangeleverd. De huidige maaiveldhoogte van het plangebied varieert van 1,28 m - tot 0,51 m + NAP. De modale maaiveldhoogte is 1 à 1,2 m – NAP, in het noordoosten van de locatie (richting de Emmastraat en Voorstraat) loopt het maaiveld op. De Voorstraat ligt aanzienlijk hoger dan het plangebied. Het plangebied heeft daarmee nu als het ware de vorm van een soort kuil. Het ophogen van het terrein als onderdeel van het bouwrijp maken is noodzakelijk om er voor te zorgen dat de nieuwe woningen op	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale hoogtematen (goot- en bouwhoogte) voor woningen en andere bouwwerken zullen worden bepaald vanaf het peil waarbij geldt dat als peil een

	woningen dan niet hoger worden dan 8,5 m), of: b) indiener, gemeente en ontwikkelaar gaan met elkaar in gesprek waarin er nadere afspraken worden gemaakt over a) het ophogen van het bestaande terrein en b) het vaststellen van een maximale bouwhoogte waardoor ontwikkelaar aantrekkelijke en verkoopbare woningen kan realiseren en tegemoet kan komen aan de uitgangspunten van de ontwikkelaar.	voldoende hoogte liggen ten opzichte van het waterpeil. Dit om te voorkomen dat de woningen te maken kunnen krijgen met wateroverlast. Als richtlijn hiervoor adviseert de gemeente een hoogteverschil van 1,3 m tussen het waterniveau en het vloerpeil van de woning. Volgens het door initiatiefnemer uitgevoerde zettingsonderzoek zal het plangebied, voor wat betreft de woon- en verkeersbestemming, worden afgewerkt op een maaiveldniveau van (circa) 0,5 m - NAP. Het waterpeil in dit gebied is 1,52 m – NAP (zomerpeil) dan wel 1,57 m – NAP (winterpeil). De gemeente gaat bij deze richtlijn altijd uit van het zomerpeil (is hoogste peil). Uitgaande van een maaiveld van 0,5 m – NAP komt dit veld dus ongeveer 1 m hoger te liggen dan het waterpeil waarmee, aangenomen dat de vloer van de begane grond van de woningen nog iets hoger zal liggen, (nagenoeg) wordt voldaan aan het gemeentelijke advies. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen van 10 m moet worden bepaald vanaf het peil. Als peil geldt in dit geval de afgewerkte bouwterrein. Maar met deze manier van regelen is in het ontwerpbestemmingsplan niet onderkend dat de hoogte van het afgewerkte bouwterrein hoger zal zijn dan het huidige maaiveld. Het ontwerpbestemmingsplan stelt bovendien geen bovengrens aan dit hoogteverschil. Daarmee is de maximale hoogte van de te bouwen woningen ten opzichte van de huidige maaiveldhoogte uiteindelijk niet duidelijk geregeld. Om verwarring te voorkomen is er daarom aanleiding om de peildefinitie in het bestemmingsplan af te stemmen op de beoogde nieuwe maaiveldhoogte.	hoogte van 0,5 m - NAP wordt aangehouden, dan wel de hoogte van het afgewerkte bouwterrein indien de hoogte van dit terrein lager is dan 0,5 m - NAP.

2.4 Zienswijze 4

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
	In de zienswijze worden, gelijk aan zienswijze 1, zorgen naar voren gebracht over de aan- en afvoerroute van het bouwverkeer.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze 5

	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De ontwikkeling leidt voor de tweede keer in korte tijd tot het verlies aan groen en speelruimte voor kinderen. Momenteel worden er al huizen gebouwd op de locatie Emmastraat 20. Door dit ontwerpbestemmingsplan gaat er weer groen verloren. Indiener realiseert zich dat deze twee locaties geen groene bestemming hebben maar wil dit toch meegeven en vraagt om bij de verdere planvorming in de bebouwde kom voldoende aandacht te hebben voor groen en groene speelvoorzieningen.	Deze opmerking van indiener kan worden onderschreven in die zin dat bij woningbouwprojecten de aanwezigheid van groen en speelruimte ook factoren zijn die bij de planontwikkeling van met name grotere ontwikkelingen, waar mogelijk, kunnen worden betrokken, omdat zij een positieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. In dit geval is het echter zo dat het plangebied in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming heeft, zij het zonder bouwvlakken. De geldende woonbestemming voorziet niet in de mogelijkheid van het gebruik van het plangebied als openbaar groen en/of speelplaats. In het nieuwe bestemmingsplan Emmastraat wordt deze woonbestemming nu concreet ingevuld door het toekennen van bouwmogelijkheden voor woningen. In planologische zin doet de vaststelling van dit bestemmingsplan dus geen afbreuk aan gebruiksmogelijkheden voor groen en speelvoorzieningen omdat deze mogelijkheden er op grond van het geldende bestemmingsplan binnen het plangebied al niet zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Het huis van indiener is niet onderheid. Ter voorkoming van schade vraagt indiener daarom om de ontwikkelaar bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen te	Zie de beantwoording van zienswijze 1. Om de 5 woningen waar het bestemmingsplan Emmastraat in voorziet daadwerkelijk te kunnen realiseren zal ook nog (op basis van dit bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor de bouw moeten worden verleend. In het kader van deze vergunningsprocedure zal ook gekeken worden naar de veiligheidsaspecten voor de omgeving. Daarbij geldt dat uit de aanvraag moet blijken dat er voldoende maatregelen worden genomen om	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	verplichten om zo trillingvrij als mogelijk is te heien en te bouwen. Gevraagd wordt om als gemeente nadrukkelijk afspraken met de ontwikkelaar te maken over het voorkomen van bouwschade en dit niet aan de ontwikkelaar zelf over te laten zoals aangegeven in de eerdere beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp.	onveilige situaties voor de omgeving en beschadiging van andere (on)roerende zaken zoveel mogelijk te voorkomen. Dit is een wettelijke verplichting	
c.	De (fiets)dijkstoep langs het huis van indiener is niet geschikt voor bouwverkeer. Gebruik als bouwweg zal de woning van indiener zeker beschadigen en leiden tot (verkeers)gevaarlijke situaties. Gevraagd wordt daarom om met de initiatiefnemer afspraken te maken over een veilige doorgang van de openbare weg.	Zie de beantwoording van zienswijze 1. De door indiener bedoelde stoep maakt geen deel uit van de meest waarschijnlijke route voor het bouwverkeer. De regels die een bestemmingplan kan stellen, mogen alleen betrekken hebben op ruimtelijke aspecten. Het opnemen van afspraken over een veilig gebruik van de openbare weg ten behoeve van tijdelijk bouwverkeer valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. Voor een veilig gebruik van de openbare weg geldt in de eerste plaats de verkeersregelgeving, gevolgd eventueel door de Algemene Plaatselijke Verordening. Verkeerdeelnemers dienen zich daar uiteraard aan te houden. Verder is het de bedoeling dat de plantonwikkelaar met de gemeente als wegbeheerder de te volgen bouwroute afstemt. In het kader daarvan wordt van de ontwikkelaar bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen een verkeersplan verwacht en kunnen indien nodig nadere maatregelen worden genomen of afspraken worden gemaakt over de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de buurt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6

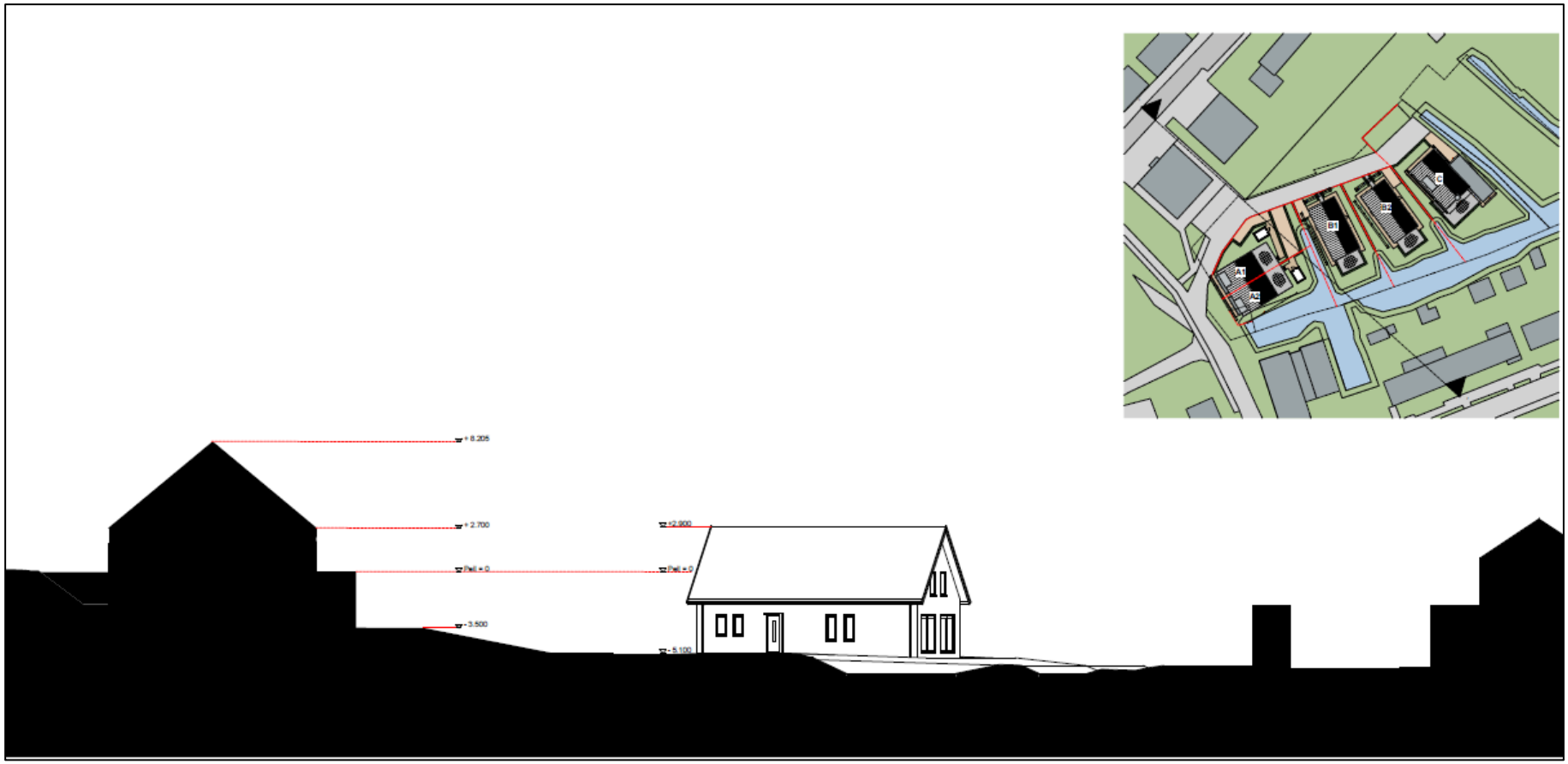
	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Volgens indiener is geen invulling gegeven aan voorwaarde b van het voor deze ontwikkeling eerder genomen principebesluit van burgemeester en wethouders van Molenlanden van 20 april 2017. In die voorwaarde staat dat de perceeleigenaren aan de oostkant van de locatie (dat wil zeggen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan) actief bevraagd worden in hoeverre er belangstelling is qua bestemmingsplanproces. Volgens indiener wordt er in het ontwerpbestemmingsplan ruimte gecreëerd om de percelen aan de oostkant ook in te vullen met woningbouw. Volgens indiener ontbreekt hiervoor echter het vereiste principebesluit. Indiener wil dat de tekst van de toelichting op dit punt wordt uitgebreid om recht te doen aan de actuele situatie. Door het ontbreken van een principebesluit is woningbouw daar niet gewenst of mogelijk. Doordat er geen concrete ideeën zijn om deze gronden te ontwikkelen, kunnen deze gronden door middel van dit ontwerpbestemmingsplan niet ruimtelijk worden voorbereid op een eventuele toekomstige ontwikkeling. Daarom zal de bestaande situatie gehandhaafd blijven.	Het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat voorziet (alleen) in de bouw van vijf woningen. Ten oosten van deze bouwlocatie, de door indiener, bedoelde plek, blijft het huidige bestemmingsplan Dorpskernen gelden. Op grond van dit plan heeft deze plek ook (al) een woonbestemming maar dan zonder bouwvlakken waardoor er daar feitelijk geen bouwmogelijkheden voor woningen bestaan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit verband opgemerkt dat er (niet concrete) ideeën zijn om in de toekomst ook de aangrenzende gronden te gaan ontwikkelen. Daarmee is slechts aangegeven dat dit een mogelijke, toekomstige ruimtelijke ontwikkeling betreft. Deze mogelijkheid is echter niet vertaald in (de regels en/of verbeelding van) het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat. Voor deze aangrenzende locatie blijft het huidige bestemmingsplan Dorpskernen gelden. Om op deze aangrenzende locatie in de toekomst eventueel ook woningen te kunnen bouwen zal een nieuwe ruimtelijke procedure nodig zijn. De huidige werkwijze daarbij is inderdaad dat daarvoor dan eerst een principebeslissing wordt genomen en dat er participatie met de omgeving plaatsvindt. De opmerking in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat strekt er verder vooral toe om aan te geven dat de bouw van de vijf woningen een eventuele (verdere) ontwikkeling van de aan de oostkant grenzende gronden niet in de weg staat.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b.	Volgens indiener is ook niet voldaan aan voorwaarde c van het principebesluit van 2017. Zie zienswijze 3, onderdeel b. Volgens indiener is er tijdens de gehouden informatieavond geïnformeerd en niet geparticipeerd. De toen getoonde impressies zijn immers 1 op 1 overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, ondanks dat deze impressies konden rekenen op mondelinge initiatieven of kritieken van de aanwezigen. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld voordat omwonenden of belanghebbenden concreet de mogelijkheid van een actieve participatie is geboden.	Zie de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel b. Uiteindelijk gaat het er bij participatie om of er de omgeving en andere belangstellenden een reële mogelijkheid is geweest om zijn/haar inbrengen of ideeën over een nieuw ruimtelijk initiatief naar voren te brengen die vervolgens bij de verdere vormgeving van of besluitvorming over dat initiatief betrokken kunnen worden. Zoals in de eerdere beantwoording van de zienswijzen in deze nota al is toegelicht, zijn er voor omwonenden en anderen meerdere gelegenheden geweest om over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de bouw van de vijf woningen op de betreffende locatie bij de Emmastraat een reactie te geven en/of het gesprek met de initiatiefnemer aan te gaan. Aldus is er wel degelijk in voldoende mate een mogelijkheid geboden om te participeren over deze planwijziging. In afwijking van wat indiener stelt is, hieruit niet gebleken van concrete, reële alternatieven die leiden tot een betere ruimtelijke invulling (met woningbouw) van deze locatie. Voor een besluit over de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan geldt dat het plan moet voldoen aan het (wettelijke) criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dat is wat anders dan de mate waarin over de ontwikkeling die dit plan mogelijk participatie is verleend of maatschappelijk draagvlak bestaat. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingplan Emmastraat blijkt dat de realisering van de vijf woningen past binnen de relevante ruimtelijke beleidskaders en dat er geen omgevingsfactoren zijn die een belemmering opleveren. Aldus voldoet dit ontwerpbestemmingsplan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Het oordeel dat indiener heeft over de participatiemogelijkheden over dit plan geeft aldus geen aanleiding om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Emmastraat, temeer daar de initiatiefnemer (uiteindelijk) qua participatie heeft gedaan wat hem door burgemeester en wethouders is gevraagd (het organiseren van de informatiebijeenkomsten).	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een twee-onder-één-kapwoning direct grenzend aan de Emmastraatzijde met een goot- en bouwhoogte van	Zie de beantwoording van onderdeel a. van zienswijze 3. De maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen is (inderdaad) 10 m gerekend vanaf het maaiveld nadat het plangebied bouwrijp is gemaakt. Een verhoging van het maaiveld ten opzichte van het bestaande maaiveld	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van

	respectievelijk 4 en 10 m. Door het hoogteverschil van de bouwgrond worden deze woningen volgens indiener aangemerkt als dijkwoningen. Het maaiveld van deze dijkwoningen wordt + 0,8 m NAP. Dit is volgens indiener een aanzienlijk niveauverschil met de direct achter gelegen vrijstaande woning met een maaiveld van – 0,2 m NAP. Indiener maakt bezwaar tegen dit concept omdat: a) door de ophoging van de ondergrond de bouwhoogte van deze dijkwoningen feitelijk hoger wordt dan 10 m; b) door deze ophoging een onevenredige hoogteovergang en onwenselijk bebouwingsbeeld tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Voorstraat 54 en woning Emmastraat 20 ontstaat; c) de oriëntatie van de dijkwoningen niet past binnen de kwaliteiten en de uitgangspunten van het plangebied zoals beschreven in paragrafen 2.3 en 2.4 van de plantoelichting omdat: • de verhoging van de dijkwoningen de ruimtelijke kwaliteit van een (lager gelegen) overgangszone tussen de lintbebouwing aan de Voorstraat en de woonwijk in de omgeving van de Julianastraat verslechtert;	is nodig om de nieuwe woningen droog te kunnen houden. Zoals hiervoor toegelicht, worden de planregels op dit punt verduidelijkt. Onduidelijk is waar indiener een maaiveld van 0,8 NAP + voor deze twee-onder-kap-woning op baseert. Dit staat niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe maaiveld zal lager komen te liggen dan in deze zienswijze wordt verondersteld. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat de bebouwing aan de Voorstraat de belangrijkste bebouwing is in deze omgeving en de 'hiërarchie' van de hoger gelegen Voorstraat moet worden gerespecteerd. Het appartementencomplex op Voorstraat 54 bestaat in dit verband uit twee bouwlagen met een kap (vanaf die straat bezien). Door de nieuw te bouwen woningen in het plangebied in een bouwlaag met een kap uit te voeren wordt bewerkstelligd dat deze woningen ten opzichte van de Voorstraat ingetogener gebouwen zullen zijn. Met een goot- en nokhoogte van 4 respectievelijk 10 m zullen deze woningen, ook na ophoging van het maaiveld niet hoger zijn dan de bebouwing aan de Voorstraat en aansluiten bij de huidige woonbebouwing aan de Emmastraat en Julianastraat. Daarmee is van een onevenredige hoogteovergang en een onwenselijk bebouwingsbeeld tussen Voorstraat 54 en de Emmastraat 20 geen sprake. Door de bouw van de vijf woningen binnen plangebied wordt de samenhang van deze locatie met de bestaande bebouwde omgeving eerder juist vergroot. Ter illustratie; de dwarsdoorsnede op de afbeelding onderaan deze tabel** geeft een beeld van de bouwhoogte van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de Voorstraat en de Julianastraat. Voor wat betreft het voldoen aan de in paragraaf 2.3 en 2.4 van de plantoelichting genoemde kwaliteiten en uitgangspunten het volgende: a) volgens deze kwaliteiten en uitgangspunten is woningbouw binnen het plangebied ruimtelijk mogelijk als deze passend, kleinschalig wordt uitgevoerd. De ophoging van het gebied heeft zoals gezegd alleen te maken met het geschikt maken van de locatie voor woningbouw. Ook met deze ophoging zien de regels van het ontwerpbestemmingsplan er op toe dat nieuwe woningen qua maatvoering en situering aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving. Aldus wordt er daarmee geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. In de	het bestemmingsplan.

	• de oriëntatie van de dijkwoningen de 'hiërarchie' van de hoger gelegen Voorstraat niet respecteert; • de achtertuinen van de dijkwoningen niet op het water aansluiten maar op een verhoogd terras met daarachter parkeervoorzieningen. Aldus acht indiener deze dijkwoningen niet ruimtelijk inpasbaar.	zienswijze wordt verder overigens ook niet toegelicht waar deze verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit uit zou moeten bestaan; b) de twee aaneengesloten woningen aan de westkant zijn met hun voorgevel georiënteerd op de Emmastraat en niet op de Voorstraat zoals bij de overige drie vrijstaande woningen wel het geval is. Dit heeft te maken met het feite dat de twee aaneengesloten woningen zich vanwege de ontsluitingsweg bevinden op een hoek (Emmastraat – ontsluitingsweg). Stedenbouwkundig is hier daarom aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van de Emmastraat in de jaren '30 van de vorige eeuw. Er moet immers rekening worden gehouden met een goede inpassing van nieuwe woningen ten opzichte van zowel de Voorstraat als de Emmastraat. Omdat de voorgevels van de bestaande woningen in de Emmastraat ook al niet gericht zijn op de (hoger gelegen) Voorstraat is het stedenbouwkundig gezien logisch om dit straatbeeld voort te zetten voor deze twee nieuwe aaneengesloten woningen; c) in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is als uitgangspunt opgenomen dat de achtertuinen van de woningen grenzen aan het water. Achter de woonbestemming van de twee aaneengesloten woningen is op de verbeelding voor het grootste gedeelte op de verbeelding een waterbestemming geprojecteerd. Hier zal een (doodlopende) sloot worden gerealiseerd (alleen niet bij het voorste stukje grond dat het dichtst bij de ontsluitingsweg ligt). In die zin grenzen de achtertuinen van deze woningen wel degelijk aan het water. Het in de zienswijze genoemde terras is een terrasvoorziening/zitgelegenheid in de eigen tuin. Dit behoort tot het normale tuingebruik en tuininrichting bij een woning. Op basis van de aanwezigheid van dit terras kan daarom niet worden gesteld dat de achtertuin niet aan het water grenst. Hetzelfde geldt voor de in de zienswijze genoemde parkeervoorziening. Dit betreft een parkeerplaats op eigen terrein. Ook dit behoort tot het normale en toegestane normaal gebruik van een zij- of achtererf van een woning. Op basis van de in dit onderdeel van de zienswijze naar voren gebrachte argumenten kan aldus niet worden gesteld dat de twee aaneengesloten woningen waar het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat in voorziet ruimtelijk niet inpasbaar zijn.	

d.	In het ontwerpbestemmingsplan is geen voorbereiding opgenomen ten aanzien van de (mogelijke) gevolgen van de uitvoering van dit plan voor wat betreft de bouw van de woningen. De Emmastraat is één van de oudere straten van Groot-Ammers en daardoor zijn niet alle woningen voorzien van paalfundaties. Het is naar de mening van indiener van groot belang dat door middel van participatie hier rekening mee wordt gehouden bij het bepalen van de bouwroute. Volgens indiener hoort dit een onderdeel te zijn van (het aantonen van) de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Indiener wenst dat een verplichting wordt opgenomen om in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden een BLVC-plan voor de ontwikkeling op te stellen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1 en onderdeel b en c van zienswijze 5. Hier is toegelicht hoe de route van het bouwverkeer er waarschijnlijk uit zal gaan zien. Verder is het bepalen van de bouwroute en het daarbij rekening houden met kwetsbare bebouwing in de omgeving van de bouwlocatie geen onderdeel van de in het bestemmingsplan te maken ruimtelijke afweging. Dit aspect komt bij de besluitvorming over het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aan de orde. Er is geen juridische grondslag om in het bestemmingsplan de door indiener voorgestelde verplichting op te nemen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



*** Dwarsdoorsnede ter illustratie van de bouwhoogte van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de Voorstraat en de Julianastraat*

Bijlage

Gespreksverslag bewonersbijeenkomst ‘Bouwplan Emmastraat’, 4 oktober 2021

deJAGER BOUWPROJECTEN BV

Lijsterstraat 34 | 2964 CD | Groot-Ammers

Groot- Ammers, 4 oktober 2021

Verslag bijeenkomst ontwikkelingen " Bouwplan Emmastraat"

In verband met de bestemmingsplan procedure is erop 4 oktober 2021 opnieuw een avond gehouden voor de omwonenden van het project. Dit zoals afgesproken in de bijeenkomst van 1 mei 2019. Ook deze avond vond plaats in "Hof van Ammers" aan de Bernardstraat in Groot-Ammers.

Naast de heer Eelco Fijma, namens de gemeente Molenlanden en de heer De Jager (Ontwikkelaar) , waren er 21 omwonenden aanwezig.

Iedereen werd van harte welkom geheten. Deze bijeenkomst werd gehouden nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd en zienswijzen zijn ingediend. Dit om de omwonenden in de gelegenheid te stellen vragen te stellen over wat voor hen nog niet duidelijk was. Uit de ingediende zienswijzen was gebleken dat de vragen van de omwonenden nauwelijks het plan zelf betroffen. De zienswijzen gingen meer over vragen over de werkzaamheden, transport etc. tijdens de bouwfase. Omdat er enkele omwonenden bij waren werd de eerder gehouden presentatie nogmaals vertoont.

Tijdens en na de presentatie werden de volgende vragen gesteld en beantwoord:

1. Hoe komen de 2 onder 1 kap woningen te staan? Deze vraag werd gesteld vanwege het zicht uit een bepaalde woning. De heer De jager vertelde dat rekening was gehouden met het zicht vanuit de woning van de vraagsteller en het blokje van 2 woningen bewust wat naar achter was geplaatst zodat zicht zou blijven op de straat vanuit die woning.

2. Hoe en vanwaar wordt de hoogte van de te bouwen woningen berekend en gemeten. De vragen kwamen voort uit een privaatrechtelijke overeenkomst waarin staat dat vraagsteller geen bezwaar mag maken tegen bouwplannen achter zijn woning. In diezelfde overeenkomst staat dat de te bouwen woningen niet hoger zullen mogen zijn dan 10 meter boven het maaiveld. Uitgelegd wordt dat ter plaatse van de vrijstaande woningen de grond in verband met de grondwaterstand weliswaar eerst wordt opgehoogd met ca 1 meter, maar dat die woningen met een bouwhoogte van ca 8 meter daarmee binnen de maximale 10 meter

vanaf het huidige maaiveld gerekend gebouwd zullen worden. Wat betreft de 2 onder 1 kap woningen geldt dat er geen ophoging hoeft plaats te vinden omdat de grond al oploopt naar de Emmastraat en er voor die woningen geen maatregelen nodig zijn met betrekking tot de grondwaterstand. Die woningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 10 meter en blijven daarmee ook binnen de voorwaarden die gesteld zijn binnen de privaatrechtelijke overeenkomst. Er zijn dus geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig. Afgesproken wordt dat de heer De jager voordat er gebouwd gaat worden nog een keer in gesprek gaat met de vraagsteller.

3. Hoe worden de woningen gebouwd ten opzichte van mijn woning? De heer De jager laat het zien aan de hand van een plaatje uit de presentatie. Het is haar duidelijk.

4. Wanneer worden de woningen gebouwd? Uitgelegd wordt dat eerst de bestemmingsplanprocedure moet zijn afgerond. De heer Fijma verteld dat hij verwacht dat de gemeenteraad in december 2021 een definitief besluit kan nemen ten aanzien van het bestemmingsplan. Uitgaande van een positief besluit van de gemeenteraad zou de ontwikkelaar dan in de loop van het eerste kwartaal 2022 de omgevingsvergunning aan kunnen vragen. Uiteraard hangt dit ook af van het feit of er al dan niet gebruik wordt gemaakt van de beroepsmogelijkheden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld . Uitgaande van een positieve situatie is een aanvang van de werkzaamheden eind 2^{e} kwartaal, begin 3^{e} kwartaal 2022 niet ondenkbaar. Garanties zijn wat dit betreft echter niet te geven.

5. Hoe zal het bouwverkeer worden geleid? De heer De jager verteld dat hij contact heeft met de betreffende adviseur van de gemeente Molenlanden en dat hij te horen heeft gekregen dat hij dezelfde aan- en afvoerroute moet gebruiken die een andere ontwikkelaar afgelopen jaren ok heeft gevolgd. Die route is vraagsteller bekend en stemt tot tevredenheid.

6. Hoe is het parkeren geregeld? Het parkeren is binnen het projectgebied geregeld overeenkomstig de regels die de gemeente daarvoor heeft opgesteld. Dat zijn 2 parkeerplaatsen per woning. Deze zullen in het projectgebied gerealiseerd worden. De heer De Jager laat dat nogmaals zien aan de hand van een afbeelding uit de presentatie. Vraagsteller is tevreden.

Hoe gaat de ontwikkelaar om met mogelijke schade die de bouwwerkzaamheden met zich mee kunnen brengen. De heer De jager verteld dat hij hiervoor is verzekerd en hij een ter zake deskundig bureau in de arm zal nemen die de zogenaamde "vooropnames" zal (laten) verrichten in het gebied dat daar mogelijk mee te maken zal krijgen. Ook zal dat bureau voor dat gebied alle metingen (laten) verrichten die nodig zijn tijdens de bouwwerkzaamheden. Mochten er zich tijdens de bouw problemen voordoen dan kunnen de omwonende altijd direct contact met de heer De Jager opnemen. Zijn telefoonnummer staat op de uitnodiging voor deze avond en is dus bij iedereen bekend.

7. Wordt er rekening gehouden met de werkzaamheden aan de riolering in de Emmastraat die naar verwachting op korte termijn zullen plaatsvinden? De heer De jager verteld dat hij onlangs van die werkzaamheden heeft gehoord en dat er voor volgende week een afspraak is gemaakt met de betreffende beleidsmedewerker van de gemeente om daarover te praten.

8. Wordt er voldaan aan de watercompensatie? Een groot deel van de watercompensatie wordt binnen het project gerealiseerd en wat tekort komt wordt geregeld met de betreffende waterbank in hetzelfde peilgebied.

9. Als er grote wijzigingen aan het plan nodig zijn, wordt er dan opnieuw een inwoners avond gehouden. Als er echt grote wijzingen zijn wel, maar die worden niet verwacht. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor die verwachting.

Nadat gevraagd wordt of er nog meer vragen zijn, wat niet het geval is, wordt een ieder door de heer De Jager bedankt voor zijn of haar aanwezigheid en de avond afgesloten.

Ton den Braven.