NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan Bredeweg 3 Haastrecht

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2023 tot en met 4 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de raad indienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud
De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder samengevat en beantwoord. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3

Reclamant 1	
Samenvatting	a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de situering van de fietsenschuur. Deze wordt aan de achterzijde geplaatst tegen de al bestaande sloot aan en gaat in zijn totaliteit het uitzicht ontnemen. Er wordt dan tegen een hoge schuur van drie meter aangekeken. b. Voorgesteld wordt om de fietsenschuur in het verlengde te plaatsen van de woningen waarvoor deze is bedoeld en de daar geplande parkeerplaatsen te verplaatsen naar de plaats van de fietsenschuur. De bewoners hoeven dan ook niet de weg over te steken om hun fietsen en andere benodigdheden te stallen.
Beantwoording	a. Met de voorgenomen planontwikkeling wijzigt het bestaande uitzicht van reclamant. De afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant en de fietsenberging zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt circa 20 meter. Binnen een stedelijke c.q. bebouwde omgeving is dit geen ongebruikelijke afstand en ontstaat geen onaanvaardbare situatie. Daarbij geldt dat aan een bestaand (vrij) uitzicht geen rechten kunnen worden ontleend. Binnen het geldende bestemmingsplan is ter plaatse ook bebouwing toegestaan en kan ook een erfafscheiding van 2 meter hoog worden geplaatst. Ook zonder planherziening kan het uitzicht dus wijzigen. b. Naar aanleiding van de zienswijze is met betrokken partijen (reclamant, ontwikkelaar en gemeente) op locatie de situatie nader beschouwd. Daarbij zijn alternatieve locaties besproken. Uiteindelijk kunnen alle betrokkenen instemmen met een aangepaste situering van de fietsenschuur. Deze is als zodanig opgenomen op de aangepaste verbeelding. Deze aanpassing leidt er niet toe dat het woon- en leefklimaat van andere bewoners op onevenredige wijze wordt

	aangetast.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - De aanduiding 'bijgebouw' van de fietsenberging wordt verplaatst.
Reclamant 2	
Samenvatting	a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de situering van de fietsenschuur. Deze wordt aan de achterzijde geplaatst tegen de al bestaande sloot aan en gaat in zijn totaliteit het uitzicht ontnemen. Er wordt dan tegen een hoge schuur van drie meter aangekeken. b. Voorgesteld wordt om de fietsenschuur in het verlengde te plaatsen van de woningen waarvoor deze is bedoeld en de daar geplande parkeerplaatsen te verplaatsen naar de plaats van de fietsenschuur.
Beantwoording	a. Met de voorgenomen planontwikkeling wijzigt het bestaande uitzicht van reclamant. De afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant en de nieuwe fietsenberging bedraagt circa 20 meter. Binnen een stedelijke c.q. bebouwde omgeving is dit geen ongebruikelijke afstand en ontstaat geen onaanvaardbare situatie. Daarbij geldt dat aan een bestaand (vrij) uitzicht geen rechten kunnen worden ontleend. Binnen het geldende bestemmingsplan is ter plaatse ook bebouwing toegestaan en kan ook een erfafscheiding van 2 meter hoog worden geplaatst. Ook zonder planherziening kan het uitzicht dus wijzigen. Tenslotte geldt hier dat het uitzicht op het achterliggende perceel Bredeweg 3 enkel mogelijk is via de percelen van de buren. In theorie is het mogelijk dat deze buren erfafscheidingen plaatsen en van een vrij uitzicht vanaf het perceel van reclamant op het perceel Bredeweg 3 geen sprake meer is. b. Naar aanleiding van de zienswijze is met betrokken partijen (reclamant, ontwikkelaar en gemeente) op locatie de situatie nader beschouwd. Daarbij zijn alternatieve locaties besproken. Uiteindelijk kunnen alle betrokkenen instemmen met een aangepaste situering van de fietsenschuur. Deze is als zodanig opgenomen op de aangepaste verbeelding. Deze aanpassing leidt er niet toe dat het woon- en leefklimaat van andere bewoners op onevenredige wijze wordt aangetast.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - De aanduiding 'bijgebouw' van de fietsenberging wordt verplaatst.
Reclamant 3	
Samenvatting	a. Reclamant is verbaasd over de voorgenomen planontwikkeling. De locatie is nooit aangewezen als woningbouwlocatie en nu komen er 14 woningen. Dat zijn al snel 35 mensen en 40 auto' s extra op het perceel dat nu een enkele woonbestemming heeft. b. Door de voorgestane bebouwing verandert de totale inrichting van het perceel en verdwijnt de archeologische waarde die aan een deel van het perceel is toegekend. c. De huidige combinatie van bebouwing en weiland maakt dat dit een uniek stukje Haastrecht is. Op het grasland lopen al sinds jaar en dag schapen. Deze inrichting geeft nu een ruimtelijk effect aan de overvol bebouwde wijken de Achterpoort en Bergvliet waar tussen het perceel is gelegen. Door dit perceel te voorzien van 14 extra woningen verdwijnt er nog meer groen tussen de wijken. d. Binnen de Krimpenerwaard is men trots op de natuur en cultuur en met de voorgenomen planontwikkeling wordt dat deels te niet gedaan. In de dorpskernenvisie 2014 is hier ook veel aandacht voor. Dit perceel valt daar wel net buiten maar dat zou je ook dwaling kunnen noemen. Er zijn binnen Haastrecht nog voldoende mogelijkheden om op ander locaties woningen te realiseren. Deze

	locaties zijn ook al door de gemeente aangewezen denk aan de plannen voor het huidige bedrijventerrein Galgoord. Op deze plaatsen gaat dat niet ten koste van groen. e. In de aanleiding en beschrijving van de huidige situatie in de toelichting bestemmingsplan staat dat de opstallen leegstaan en dat dat wellicht tot een verpaupering van de locatie kan leiden. Dat is echt grote onzin. De schuren waren nog in gebruik tot het moment van verkoop aan de ontwikkelaars. De eigenaren laten de opstallen nu leegstaan. Er was dus geen sprake van leegstand en een vervallen situatie zoals men doet denken. Dit is de situatie die de projectontwikkelaar heeft gecreëerd. Als er een ander koper was geweest dan had deze ook een andere invulling aan het geheel kunnen geven. Men noemt dat ook wel het kip en het ei verhaal. f. Het perceel van reclamant grenst aan het te bebouwen perceel. Door de plannen wordt reclamant op een aantal gebieden persoonlijk benadeeld. Als eerste stoort reclamant zeer de overvolle bebouwing en de bebouwing kort op ons perceel. In het gedeelte wat als (groente) tuin in gebruik was worden nu een aantal bouwvlakken gecreëerd. Wij vinden dat onwenselijk en maken daar ook bezwaar tegen. g. Op het terrein zullen veel verkeersbewegingen ontstaan. Deze verkeersbewegingen zullen reclamant overlast gaan bezorgen. Zo wil men het bestaande boerenbruggetje aan de achterzijde gaan gebruiken voor fiets- en wandelontsluiting. Deze brug is al ruim 30 jaar nagenoeg niet gebruikt. Deze brug ligt tegen ons perceel aan alwaar wij een uitrit hebben en onze auto al ruim 30 jaar geparkeerd staat. De weg is op dit punt onvoldoende breed om deze verkeersbewegingen op veilige wijze te laten plaatsvinden. Met grote kans op beschadigingen aan onze auto. Door hier een doorgaande ontsluiting van te maken zal er een gevaarlijke situatie ontstaan. De situatie ter plekke is al onoverzichtelijk en bij toenemende drukte en een extra kruispunt zal de situatie niet verbeteren. h. Er ontstaat ook een mogelijkheid en wellicht zelfs een logischere route om voor verkeersdeelnemers vanuit de wijk Bergvliet de afslag te nemen via het perceel aan de Bredeweg om vervolgens richting de dorpskern te bewegen. Reclamant zou graag willen dat deze situatie door een deskundige beoordeeld gaat worden. Aanvullend op dit verhaal merkt reclamant graag nog op dat op alle situatie schetsen in toelichting bestemmingsplan het bruggetje niet op de juiste plek is ingetekend. De werkelijke situatie wijkt af van de geschetste situatie. i. Het terrein zal voorzien worden van 27 parkeerplekken. Een aantal van deze parkeervakken zijn recht achter het huis van reclamant voorzien. Door de verkeersbewegingen en de ligging van de weg zal reclamant hinder gaan ondervinden in zijn woning van geluid en licht (koplampen). j. Reclamant zal ook hinder gaan ondervinden doordat het uitzicht verdwijnt. Het appartementengebouw zal twee laags gebouwd gaan worden onder meer hierdoor ontstaat er inkijk in de woning en tuin en verdwijnt een deel van zijn privacy. k. Reclamant verwacht dat in de Koekoekstraat extra parkeerdruk gaat ontstaan van bezoekers en bewoners als die niet op het terrein kunnen parkeren. De wijk Achterpoort waar de Koekoekstraat deel vanuit maakt, kenmerkt zich door zeer smalle wegen en al een tekort aan parkeerplekken. Deze extra te verwachte drukte zal dus tot extra overlast gaan leiden. Recentelijk zijn er in de wijk Achterpoort al kleine aanpassingen gedaan om de huidige situatie veiliger en beter te maken. Deze aanpassingen hebben maar een zeer kleine verbetering gegeven met extra parkeerdruk verslechtert de situatie nog verder. Deze situatie zou overigens voorkomen kunnen worden door van het boeren bruggetje geen

	ontsluiting te maken. l. Wat ons nog meer opvalt in de beschrijving van het plan is dat men aangeeft dat men voldoet aan de verhardingsbalans voor eventuele watercompensatie. Men blijft met een extra verharding van 498,96 m2 net onder de norm van 500m2. In de plannen is echter maar zeer beperkt rekening gehouden met terreinverharding. De woningen worden niet voorzien van tuinen. Rondom de huizen is geen rekening gehouden met verharding. Deze verharding zal in de toekomst nog eenvoudig kunnen worden aangebracht. Dat dat ook daadwerkelijk gaat gebeuren is ook niet onbegrijpelijk want bijna elke woning heeft verharding om zijn woning. Niemand stapt vanaf het gras in zijn woning. In de plannen is nu alleen rekening gehouden met verharding naar de voordeur en niet aan de achterzijde of zijkant van de woningen. Wij vinden dus dat het plan niet voldoet aan de norm 1,04 m2 extra verharding overschrijdt de grens. m. Om nu niet alleen maar negatief in het verhaal te staan, wil reclamant afsluiten met een positief geluid. Reclamant zou het kunnen begrijpen als de bestaande bebouwing zou worden omgezet in woningen. Daarmee zouden in de visie van reclamant vier tot vijf woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee blijft een er voldoende groen over voor een landelijke uitstraling. De bebouwing blijft dan ruim verwijderd van de percelen gelegen aan de Koekoekstraat waardoor er voor hen minder overlast ontstaat. Nu ligt de bouwgrens zeer dicht op deze percelen.
Beantwoording	a. Het is juist dat de locatie niet eerder is aangewezen als woningbouwlocatie. Het perceel had wel al volledig een woonbestemming. In eerste instantie is naar aanleiding van een principeverzoek een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan woningbouw op deze locatie. Daarbij is aangegeven dat het verzoek aansluit bij de gemeentelijke doelstelling om voor de periode 2015-2030 netto 3000 woningen bij te bouwen in de gemeente. Er is daarom kwantitatief ruimte voor ontwikkelingen zoals de Bredeweg 3. Op kwalitatief gebied sluit het plan ook aan op de behoeften en het woonbeleid. De diversiteit aan woningbouwtypen trekt een diversiteit aan doelgroepen aan waar in Haastrecht behoefte aan is. b. Het is juist dat de inrichting wijzigt. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld dat door de gemeentelijke stedenbouwkundige is beoordeeld en akkoord is bevonden. Over de beeldkwaliteitsaspecten heeft de onafhankelijke Commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies afgegeven. Wat betreft archeologie geldt dat op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente een archeologisch onderzoek moet worden gedaan als de grond over een oppervlakte van 10.000 m2 of diepte van 3 meter wordt geroerd. Voor de realisatie van beoogde ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is dit verder toegelicht. Niet wordt ingezien op welke wijze met het plan archeologische waarden worden geschaad. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag (zijnde gemeente Krimpenerwaard) c. Zie reactie bij a en b. Het gaat hier in eerste instantie niet om de feitelijke situatie maar de planologische situatie. Het perceel is volledig bestemd voor wonen en niet voor (openbaar) groen. De voormalige eigenaar had het perceel ook al volledig kunnen (half)verharden en/of anders inrichten. In de nieuwe situatie komt overigens binnen het plangebied ook groen terug. d. Het standpunt dat men binnen de Krimpenerwaard trots is op de natuur en cultuur wordt gedeeld. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt dat standpunt niet geschaad. Het gaat hier niet om natuur die wordt aangetast en de locatie is gelegen buiten het beschermd dorpsgezicht. e. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de tekst in de plantoelichting. Aan

	de Bredeweg 3 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen, waarvan de bedrijfsactiviteiten al jaren geleden zijn beëindigd. De boerderij en enkele voormalige agrarische opstallen zijn nog aanwezig op de locatie. Er vinden geen volwaardige (agrarische) bedrijfsactiviteiten meer plaats. De woonboerderij wordt nog bewoond en de opstallen zijn nog (deels) in gebruik/ verhuurd. De opstallen zijn relatief groot. Gezien dit karakter is het lastig een passende functie/ activiteit in de opstallen te realiseren, en zeker om deze algeheel te gebruiken bij één enkele woning. Ook de onderhoudskosten van de opstallen zijn relatief hoog. Om verpaupering voor te zijn, is onderhavige plan een welkome ontwikkeling. Daarnaast is er binnen Haastrecht en de gemeente Krimpenerwaard, maar ook op regionaal en nationaal niveau, sprake van een concrete behoefte naar meer (nieuwe) woningen (voor meerdere doelgroepen). Het karakter en de ligging van de locatie in het centrum van Haastrecht, maakt het de ideale locatie om in deze woningbehoefte te voorzien. Daarom is het plan ontstaan ongewenste activiteiten op de locatie te voorkomen en een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd woningaanbod te creëren.’ f. De inrichting wijzigt en hierdoor het uitzicht ook. In een stedelijke/bebouwing omgeving is dit geen gebiedsvreemde ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat wordt hiermee niet op onevenredige wijze aangetast. g. Dit punt is besproken tijdens het hiervoor (zienswijze 1 en 2) genoemde overleg op locatie. De ontsluiting van het te ontwikkelen perceel verloopt via de Bredeweg. Ten aanzien van genoemde brug aan de Koekoekslaan geldt dat hier een afsluitbaar hek komt dat is te openen voor calamiteiten. Het gaat om een hek met een ‘vast deel’ en een klein (smal) loophekje. Dit loophekje wordt voorzien van een slot dat alleen is te openen met een sleutel en een veer waardoor het automatisch sluit. Alleen de eigenaren/bewoners van het perceel Bredeweg 3 krijgen een sleutel. Het wordt dus geen fietsroute en hiermee ook geen sluiproute. Bewoners kunnen wel lopend richting de Tiendweg/ polder voor een wandeling. De tekst in de plantoelichting is hierop aangepast. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat iemand niet mag parkeren voor zijn uitrit. Aan deze situatie verandert niets. Reclamant doet dit – met kans op schade aan zijn auto- op eigen risico. h. Zie reactie bij punt g. Daarbij geldt dat de brug niet staat ingetekend op de verbeelding. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan is beoordeeld door de verkeersdeskundige/ adviseur van de gemeente, welke het plan akkoord heeft bevonden. i. Als erfafscheiding wordt een lage groenblijvende haag geplaatst. Hierdoor schijnen komlampen niet naar binnen. Ten aanzien van geluid geldt het volgende. Het gebied rondom de nieuwbouw kan worden beschouwd als een woonerf. In combinatie met de inrichting van het plangebied zal sprake zijn van een lage snelheid van het verkeer. Hiermee rekening houdend alsmede met de afstand van de gevel van de woning van reclamant tot aan het plangebied (ca. 17 meter) zal het parkeren niet leiden tot een evenredig aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Daarbij geldt dat de voormalige eigenaar zijn/haar auto ook reeds op deze plek had mogen realiseren. j. Zoals aangegeven, wijzigt het uitzicht. Hoewel de omgeving van het plangebied kan worden aangeduid als 'een gebied met een dorps karakter', is niettemin sprake van een bebouwde, verstedelijkte omgeving. De afstand tussen het door het plan mogelijk gemaakte gebouw met een bouwhoogte van 10 meter en de woning van reclamant bedraagt ruim 30 meter. Gelet op deze afstand, bezien in combinatie met de maximale bouwhoogten en de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving, kan worden gesteld dat het uitzicht en de privacy ter plaatse van de woning van reclamant niet onaanvaardbaar wordt aangetast door het plan. Daarbij geldt dat het geldende bestemmingsplan reeds erfbebouwing toestaat op een kortere afstand van de woning van reclamant met een goot- en

	bouwhoogte van 3 en 5 meter. Door nieuwe bebouwing op te richten op een andere locatie op het perceel kan het uitzicht van reclamant ook veranderen. k. In beginsel geldt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Indien op incidentele momenten blijkt dat onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zullen bezoekers uitwijken naar andere straten. Vanwege de entree zal dit zo dicht mogelijk bij de Bredeweg zijn. Dit zal naar verwachting niet aan de Koekkoekstraat zijn aangezien vanuit die straat geen toegang tot het perceel is, zie reactie hiervoor bij g waarbij is aangegeven dat de brug naar Koekkoekstraat wordt voorzien van een afsluitbaar hek. l. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg onder andere voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Enkel is aangegeven dat als water wordt gedempt dat moet worden gecompenseerd. Van demping is echter geen sprake. Het inrichtingsplan is, mede naar aanleiding van de zienswijze, nader beoordeeld. Hieruit blijkt dat toch sprake is van een toename van verharding met meer dan 500m2. Dit betekent dat sprake is van een compensatieopgave. Per saldo bedraagt deze 13m2. Vanuit het Hoogheemraadschap is aangegeven dat dit water bij voorkeur binnen het plangebied of het peilvak waar het plangebied in ligt, moet worden gegraven. Als dat niet mogelijk is dan kan eventueel ook in een lager gelegen peilgebied worden gecompenseerd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is geborgd dat de compensatie moet zijn gerealiseerd alvorens het perceel conform de regels uit het bestemmingsplan in gebruik mag worden genomen. m. Het meedenken over een planontwikkeling wordt gewaardeerd. De gemeente heeft echter te beslissen op het verzoek zoals ingediend. Met het plan wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - In de plantoelichting zijn paragraaf 1.1 Aanleiding en 4.2 Waterparagraaf aangepast. - In de planregels is binnen de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

<u>Ambtshalve wijzigingen</u>
Naast wijzigingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn ook nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast. Ten aanzien van de bouwmassa en materiaalgebruik is opgenomen dat het wenselijk is (mede op advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit) om het karakter van de bestaande te slopen schuur terug te laten komen in de voorgevel van de plaatsvervangende schuurwoningen naast de bestaande boerderij. Dit kan in een combinatie van metselwerk met typerende details in metselwerk en combinatie met houtwerk. De referentiebeelden zijn hierop aangepast.