

Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Vreeburglaan'

Z/20/046348/202900

Inhoud:

Tabel 1. Lijst met indieners van zienswijzen	p.1
Tabel 2. Onderwerpen in de zienswijzen	p.1
Tabel 3. Zienswijzen	p.2
Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen	p.3

Tabel 1. Lijst met indieners van zienswijzen (geanonimiseerd):

A. -, brief d.d. 7 juli '20, ontvangen op 9 juli '20.
B. -, brief d.d. 17 juli '20, ontvangen op 21 juli '20.
C. -, e-mail, ontvangen op 20 juli '20.
D. -, e-mail, ontvangen op 20 juli '20, maar officieel: brief d.d. 20 juli '20, ontvangen op 22 juli '20.
E. -, e-mail d.d. 20 juli '20, met als bijlage een brief d.d. 20 juli '20.

Het plan heeft van 11 juni tot en met 22 juli 2020 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn allemaal op tijd ingediend.

Dit zijn de onderwerpen die aan de orde komen in de zienswijzen (tabel 2):

Tabel 2. Onderwerpen in de zienswijzen:

1. aard van de bestemmingsplanprocedure, dan wel het opperen van alternatieven daarvoor;
2. belangen;
3. bezonning;
4. diverse aspecten (restcategorie): a. bergingen op aangrenzende percelen; b. geluidssituatie in de nieuwe woningen; c. kosten aan energie en frustratie voor buurtbewoners; d. negatieve publiciteit voor de gemeente; e. recht van overpad; f. vuilnis;
5. informatieverstrekking door de gemeente;
6. 'nee' in 2017 betekent ook 'nee' in 2020;
7. overleg met omwonenden;
8. overlast: a. geluidsoverlast van bouwwerkzaamheden; b. hinderlijk geplaatste vuilcontainers; c. lange duur van alle werkzaamheden in de buurt; d. licht van koplampen dat in de woonkamer naar binnen valt (afkomstig uit de uitrit naar de Kerkstraat); e. parkeerders die niet in de straat waar zij moeten zijn een parkeerplaats zoeken, maar in een willekeurige woonstraat;
9. parkeervereisten;
10. te grote woningen;
11. verkeersveiligheid;
12. voorstel voor een andere parkeeroplossing en/of andere in-/uitrit
13. wat volgt er wel/niet uit het huidige planologische regime (bestemmingsplan of beheersverordening);
14. woonbeleid.

Per zienswijze wordt hieronder weergegeven welke onderwerpen aan de orde worden gesteld (tabel 3):

Tabel 3. Zienswijzen	Onderwerpen
Zienswijze A:	1. Aard van de bestemmingsplanprocedure, dan wel het opperen van alternatieven daarvoor; 8.e. Overlast: parkeerders die niet in de straat waar zij moeten zijn een parkeerplaats zoeken, maar in een willekeurige woonstraat. 9. Parkeervereisten. 12. Voorstel voor een andere parkeeroplossing en/of andere in-/uitrit.
Zienswijze B.	4. diverse aspecten (restcategorie): a. bergingen van aangrenzende percelen; e. recht van overpad. 5. informatieverstrekking door de gemeente.
Zienswijze C.	1. Aard van de bestemmingsplanprocedure, dan wel het opperen van alternatieven daarvoor. 4. Diverse aspecten (restcategorie): c. kosten aan energie en frustratie voor buurtbewoners. d. Negatieve publiciteit voor de gemeente. 6. 'Nee' in 2017 betekent ook 'nee' in 2020. 8. Overlast: a. geluidsoverlast van bouwwerkzaamheden; b. hinderlijk geplaatste vuilcontainers; c. lange duur van alle werkzaamheden in de buurt; d. licht van koplampen dat in de woonkamer naar binnen valt (afkomstig uit de uitrit naar de Kerkstraat). 10. Te grote woningen. 11. Verkeersveiligheid. 12. Voorstel voor een andere parkeeroplossing en/of andere in-/uitrit. 13. Wat volgt er wel/niet uit het huidige planologische regime (bestemmingsplan of beheersverordening).
Zienswijze D	2. Belangen. 3. Bezonning. 4. Diverse aspecten (restcategorie): b. geluidssituatie in de nieuwe woningen. 9. Parkeervereisten. 10. Te grote woningen.
Zienswijze E	1. Aard van de bestemmingsplanprocedure, dan wel het opperen van alternatieven daarvoor. 2. Belangen.

Tabel 3. Zienswijzen	Onderwerpen (vervolg)
	5. Informatieverstrekking door de gemeente. 6. 'Nee' in 2017 betekent ook 'nee' in 2020. 7. Overleg met omwonenden. 8. Overlast: a. geluidsoverlast van bouwwerkzaamheden; b. hinderlijk geplaatste vuilcontainers; c. lange duur van alle werkzaamheden in de buurt; d. licht van koplampen dat in de woonkamer naar binnen valt (afkomstig uit de uitrit naar de Kerkstraat); f. vuilnis. 9. Parkeervereisten. 10. Te grote woningen. 11. Verkeersveiligheid. 13. Wat volgt er wel/niet uit het huidige planologische regime (bestemmingsplan of beheersverordening). 14. Woonbeleid.

In onderstaande tabel worden de zienswijzen beantwoord (tabel 4):

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp	
1. Aard van de bestemmingsplanprocedure, dan wel het opperen van alternatieven daarvoor:	In de zienswijzen A en E worden suggesties gedaan die een alternatief lijken in te houden voor de lopende bestemmingsplanprocedure. Het bouwplan wordt onderhevig gemaakt aan nieuwe voorwaarden (zoals 'onafhankelijke' rapporten: een professioneel bureau dat betaald wordt door de ontwikkelaar, mag geen rapport leveren; of zoals een extreme parkeereis van 12 parkeerplaatsen voor 4 woningen), nieuwe beleidsuitgangspunten (elders een blauwe zone uitbreiden als hier een bouwplan wordt gerealiseerd). In ruil daarvoor zou het bouwplan medewerking van de indieners van de zienswijzen kunnen verkrijgen. Dit soort voorwaarden is onrealistisch. Het college van B&W heeft op 23 april 2019 'in principe planologische medewerking' toegezegd aan dit bouwplan en is daarom een bestemmingsprocedure gestart. De raad is hier volledig van op de hoogte en zal bij het moment van vaststelling van het bestemmingsplan beoordelen of het voldoet aan alle gestelde of te stellen voorwaarden. Een bestemmingsplanprocedure is er doorgaans niet op gericht een bouwplan tegen te houden. Deze bestemmingsplanprocedure is er in ieder geval niet op gericht dit bouwplan tegen te houden.

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	De gemeente gaat ook niet moedwillig middelen zoeken om de procedure te vertragen, bijvoorbeeld door te gaan onderzoeken hoe het financiële vermogen van de initiatiefnemer zich heeft ontwikkeld ten gevolge van de reeks keren dat de bestaande bebouwing ter plaatse inmiddels al is doorverkocht, zoals in zienswijze E wordt voorgesteld. Daarentegen is de bestemmingsplanprocedure bij uitstek geschikt voor het leveren van maatwerk; daar wordt in zienswijze C om gevraagd. De in deze tabel opgenomen planaanpassingen 10 (maatregelen met betrekking tot de omvang van de woningen) en 11 (maatregel met betrekking tot de verkeersveiligheid bij de uitrit op de Kerkstraat) bieden het voorbeeld dat maatwerk mogelijk is. De bestemmingsplanprocedure wordt gekenmerkt door commitment van de gemeente, voortkomend uit een collegebesluit om in principe met een bouwplan te willen meewerken, omdat het een aanvaardbaar bouwplan is bevonden. Dat is geen vooringenomenheid, het is geen “gedane zaak” (zoals in zienswijze E wordt gesuggereerd). Juist niet. De raad moet het bestemmingsplan nog vaststellen. Maar tijdens de procedure voor een nieuw bestemmingsplan wordt niet voortdurend het bestaande bestemmingsplan (of de bestaande beheersverordening) als toetskader voor het nieuwe plan gebruikt, zoals in zienswijze E wordt voorgesteld. Dan kun je net zo goed geen nieuw bestemmingsplan willen vaststellen.¹ Ook alles willen kwantificeren (waarbij het proces meteen stuk loopt op het probleem om indicatoren te vinden voor kwalitatieve zaken als ruimtelijke kwaliteit) is een weg die leidt naar vertraging van het bestemmingsplanproces, zonder dat daar een goede reden voor is. In zienswijze E wordt om deze kwantificering gevraagd, zonder goede reden.
2. Belangen:	Natuurlijk hebben de verschillende betrokkenen bij een nieuw bestemmingsplan verschillende belangen. De raad weegt deze definitief af bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Of een belang dat in de afweging het zwaarste gewicht krijgt, ‘maatschappelijk’ moet zijn, zoals in zienswijze D wordt gesuggereerd, is geheel aan de raad, en aan het huidige beleid waar de raad zich aan vasthoudt en het toekomstige beleid dat de raad zich voor ogen stelt. (Op de stelling in zienswijze D dat dit bestemmingsplan geen maatschappelijk belang dient, moet echter ook gewoon worden geantwoord: wonen is een groot maatschappelijk belang. En het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving is ook een maatschappelijk belang.) Of omwonenden door een bouwproject in hun belangen worden geraakt, wordt in bepaalde gevallen door onderzoek verhelderd.

¹ Er is een moment van ‘toetsen aan het bestemmingsplan’ waarin de gemeente de in zienswijze genoemde vergelijking tussen bestemmingsplan (beheersverordening) en bouwplan maakt, maar daarna start er een traject waarin er wordt beoordeeld of de gemeente planologische medewerking aan een project zou moeten verlenen (= meewerken in strijd met het bestemmingsplan), en als daartoe wordt besloten, dan start er op een gegeven moment een traject dat planologische medewerking als doel heeft. De huidige bestemmingsplan-procedure is daarvan een voorbeeld. Gedurende vrijwel het verdere verloop van dat traject houdt de gemeente zich niet meer bezig met vergelijkingen van het project met het bestaande bestemmingsplan.

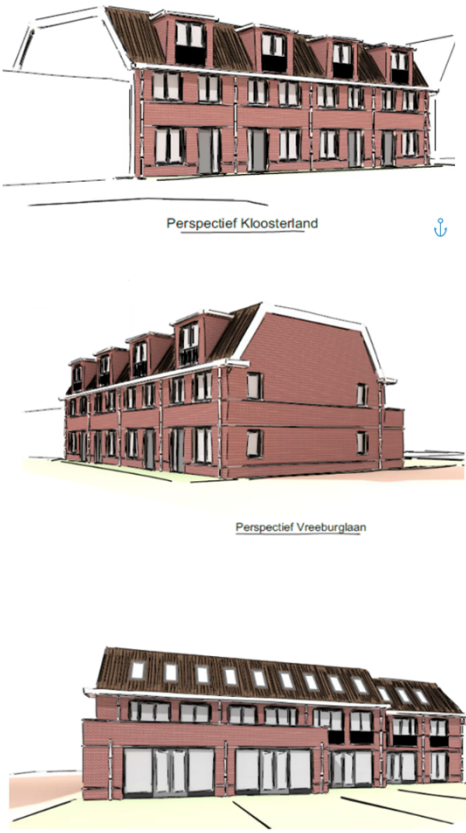
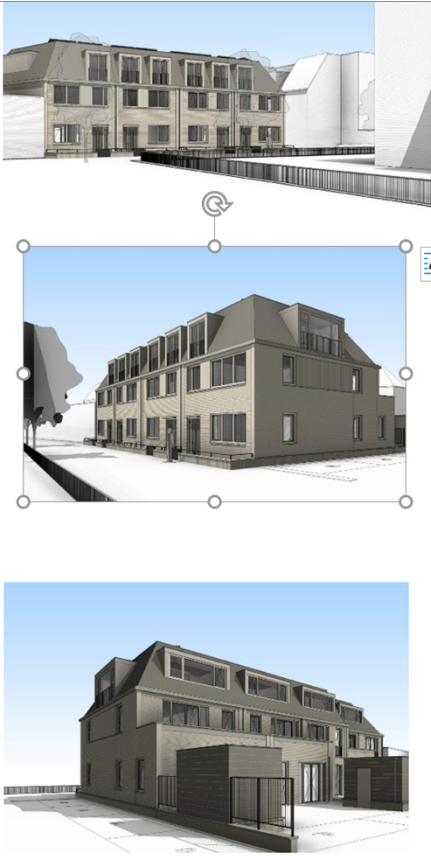
Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	Zo is er onderzoek gedaan naar bezonning en schaduwwerking. In zienswijze D wordt dit weggezet als onderzoek dat 'niet onafhankelijk' is verricht. Een architectenbureau heeft het verricht. Maar het zou toch een blamage zijn voor dat architectenbureau als een ander het onderzoek zou overdoen (het is voor een professional niet moeilijk om het over te doen, om een 'tegenrapport' op te stellen, zoals het in zienswijze E wordt genoemd) en als blijkt dat er met de schaduwvlakken in de tekeningen is geknoeid. Het is dus niet waarschijnlijk dat een architectenbureau zijn bezonningsstudie manipuleert. Of het belang van de natuur wordt aangetast door een bouwplan, moet tegenwoordig door onderzoek naar stikstofdepositie worden uitgemaakt. In zienswijze E wordt het verrichte onderzoek hiernaar ook verdacht gemaakt als 'niet onafhankelijk'. Dat dergelijk onderzoek wordt gecontroleerd door de omgevingsdienst ODH (dat de conclusies van het stikstofonderzoek voor dit bestemmingsplan heeft onderschreven), mag duidelijk maken dat hier wel degelijk serieus mee wordt omgegaan. De aanvrager van het bestemmingsplan zelf, de initiatiefnemer, is natuurlijk ook niet 'onafhankelijk'. De initiatiefnemer heeft duidelijk commerciële belangen, net zoals de supermarkt waarvan de meeste mensen voor hun dagelijkse voedsel afhankelijk zijn. In zienswijze E wordt dat winststreven van de initiatiefnemer als iets bedenkelijks voorgesteld.
3. Bezonning:	Volgens zienswijze D zal er een onaanvaardbare schaduwwerking optreden door de nieuwe woningen. Dat is niet de uitkomst van het verrichte bezonningsonderzoek. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting, op pagina 19, wordt hier kort op ingegaan. Het is als bijlage I bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd (in zit dus in bijlage 3 bij het raadsvoorstel). De gemeente heeft geen aanleiding om aan de kwaliteit hiervan te twijfelen.
4. Diverse aspecten (restcategorie): a. bergingen van aangrenzende percelen; b. geluidssituatie in de nieuwe woningen; c. kosten aan energie en frustratie voor buurtbewoners; d. negatieve publiciteit voor de gemeente; e. recht van overpad; f. vuilnis.	Diverse zaken die nauwelijks raken aan het bestemmingsplan zelf, maar die wel een rol spelen voor omwonenden, komen in zienswijzen naar voren: • een uitspraak van de Raad van State inzake vergunningverlening voor een aangrenzend perceel (zienswijze B); • de lange duur van processen in de gebouwde omgeving – zeker in centrumomgevingen als deze – die bewoners geestelijk en soms lichamelijk uitput (zienswijze C); • de gemeente die negatief in het nieuws komt, die de schuld krijgt (zienswijze C); • suggesties voor de gemeente om het huiswerk over te doen: er is vast niet gedacht aan de vuilnisophaal (zienswijze D) of aan het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen (zienswijze E).
5. Informatieverstrekking door de gemeente:	In zienswijze B wordt de gemeente verweten misleidend te zijn geweest in haar informatieverstrekking over een bepaalde vergunningaanvraag uit het verleden, waarbij indiener derdebelanghebbende was (een aanvraag die betrekking had op percelen grenzend aan het bestemmingsplangebied). Maar ook in dit bestemmingsplantraject zijn er aanleidingen geweest, of gevonden, om de gemeentelijke informatieverstrekking aan omwonenden 'onbetrouwbaar' te

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	noemen, hoewel die aanleidingen niet erg duidelijk verwoord zijn, dan wel niet erg relevant lijken te zijn (zienswijze E). De gemeente zal in ieder geval proberen zo min mogelijk aanleiding te bieden voor dergelijke verwijten.
6. 'Nee' in 2017 betekent ook 'nee' in 2020:	In de zienswijzen C en E wordt het standpunt ingenomen dat het op 6 november 2017 door de commissie Ruimte en Economie verworpen principeplan voor een appartementengebouw aan de Vreeburglaan (dezelfde locatie) een harde precedentwerking naar het heden heeft. Ook het huidige plan, hoewel het hier gaat over 4 rijwoningen met 4 parkeerplaatsen in plaats van over een appartementengebouw met een parkeerkelder, zal door de gemeenteraad om dezelfde redenen als in 2017 moeten worden verworpen. Ook het huidige plan is "een te groot plan voor een te kleine locatie" (zienswijze C). Niet-passendheid op deze locatie, ook vanwege verkeersonveiligheid bij de uitrit op de Kerkstraat, zijn de meest duidelijke redenen waarom het voorliggende bestemmingsplan wordt afgewezen in de zienswijze E, maar telkens onder verwijzing naar wat er is gezegd in de commissie Ruimte en Economie op 6 november 2017. Deze argumenten leunen zwaar op wat in 2017 is gebeurd en missen daardoor inhoud.
7. Overleg met omwonenden:	Volgens zienswijze E is het overleg dat door de initiatiefnemer met bewoners is gevoerd, geen echt overleg geweest. Dat doet tekort aan wat de initiatiefnemer op dit vlak allemaal heeft gedaan. Initiatiefnemer heeft op 31 oktober 2018 een inloopavond heeft georganiseerd. Verder hebben initiatiefnemer en de architect bij een aantal omliggende woningen gesprekken gehad met de eigenaren. Daarnaast heeft initiatiefnemer op 21 december 2019 nogmaals een inloopavond georganiseerd om eventuele vragen en opmerkingen te bespreken. Door de architect is een lichtstudie en zichtstudie gedaan voor de omliggende woningen. Deze studies zijn besproken met bewoners van een aantal omliggende woningen, en zijn ook getoond op de inloopavond op 31 oktober 2018. Initiatiefnemer heeft rekening gehouden met de suggesties van omwonenden (gedaan op de inloopavond op 31 oktober 2018) door versmallingen in de kap aan te brengen en de bebouwing meer naar achteren te plaatsen, waardoor de bebouwing minder massaal overkomt. In het bijzonder moet worden vermeld dat ten behoeve van de bewoner van Kerkstraat 24 als uitgangspunt voor het plan is opgenomen dat een woning die volgens de geldende beheersverordening vlakbij diens woning kan worden gebouwd (op het binnenterrein), als bouwmogelijkheid komt te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwmogelijkheid (het bouwvlak) van die woning is vervolgens in het voorontwerp van bestemmingsplan 'Vreeburglaan' verplaatst naar het rijtje woningen dat komt aan de Vreeburglaan. Het bouwvlak in het middengebied wordt dus wegbestemd, om rekening te houden

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	met de ongunstige ruimtelijke effecten die een woning op die plek heeft op het buurperceel, Kerkstraat 24. Dit kan toch wel 'luisteren' en 'zoeken naar draagvlak' worden genoemd. -=- Volgens zienswijze E is er nu een ander plan dan het plan dat er lag tijdens de inloopavond van 31 oktober 2018. Dus moet er nu opnieuw overleg met omwonende worden gezocht. Er is visueel vergelijkingsmateriaal beschikbaar :
 Perspectief Kloosterland Perspectief Vreeburglaan Impressie nieuwbouw	
	Links is hoe het plan in 2018 is gepresenteerd. Rechts is hoe het project nu op de website van de initiatiefnemer staat. Er zijn een paar kenmerkende verschillen, maar de hoofdvorm van het rijtje van 4 woningen is in beide reeksen tekeningen hetzelfde. Het is geen ander plan. Wel wordt het anders gepresenteerd.
8. Overlast: a. geluidsoverlast van bouwwerkzaamheden; b. hinderlijk geplaatste vuilcontainers; c. lange duur van alle werkzaamheden in de buurt;	In de zienswijzen A, C en E worden verschillende vormen van overlast genoemd die veel voorkomen in deze omgeving. De lange duur van de overlast in dit drukke deel van het dorp kan mismoedig maken. Het kan geen argument zijn tegen dit bestemmingsplan, omdat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet buitengewoon lang hoeft te duren, maar de klachten zijn ernstig genoeg. Concreet wordt in dit bestemmingsplan iets gedaan aan de hinder van inschijnend licht van koplampen

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

d. licht van koplampen dat in de woonkamer naar binnen valt (afkomstig uit de uitrit naar de Kerkstraat); e. parkeerders die niet in de straat waar zij moeten zijn een parkeerplaats zoeken, maar in een willekeurige woonstraat.	(vanaf de uitrit op de Kerkstraat, zienswijze C), omdat er nog maar twee parkeerplaatsen op het binnenterrein zullen zijn na realisatie van het plan. Dat beperkt de verkeersbewegingen, en dus de hinder van de koplampen. Wat betreft de parkeerders die niet in de straat waar zij moeten zijn een parkeerplaats zoeken, maar in een willekeurige woonstraat (hierop wordt in zienswijze A wordt gewezen): dit gebeurt inderdaad. Maar er is wel een 'gedragsaspect' aan deze zaak, want de initiatiefnemer van de bouw van de vier woningen heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de parkeerdruk in het openbare gebied. Daaruit blijkt dat er ruimschoots voldoende parkeerruimte is in het openbaar gebied. Gemiddeld is slechts 67% van de parkeerplekken bezet. Als mensen moeite zouden willen doen, zouden ze hun auto niet in een willekeurige woonstraat hoeven te parkeren.
9. Parkeervereisten:	Er worden twee parkeerplaatsen toegevoegd aan de blauwe zone, zijnde de twee in het kader van dit bestemmingsplan aan de openbare ruimte toe te voegen parkeerplaatsen. Anders dan wat in zienswijze A wordt gezegd, is het niet waar dat het realiseren van twee extra parkeerplaatsen in openbaar gebied (blauwe zone) in strijd is met het beleid voor de blauwe zone. De blauwe zone als geheel lijdt daar niet onder. Kennis genomen hebbend van de verantwoording van de toegepaste parkeernorm in paragraaf 3.2 van de plantoelichting (op pagina's 17 en 18), houden de beweringen gedaan in zienswijze D (de parkeernorm zou 1,8 per woning moeten zijn) en E (de op dit plan toegepaste parkeernorm is blijkbaar 0, maar zou 12 moeten zijn) geen stand.
10. Te grote woningen:	Naar aanleiding van de zienswijzen C, D en E zijn er wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan (zie <u>Overzicht van wijzigingen</u>, tabel A): • maatregelen om de maximale omvang van de te bouwen woningen strikter vast te leggen: ○ invoering van een verplichte kaprichting (evenwijdig aan de voor- en de achtergevel) en een maximale breedte van de dakopbouwen/dakkapellen. Daardoor kunnen er geen dwarskappen worden toegepast (die zijn visueel manifester aanwezig / ingrijpender dan langskappen) en kan het dakvlak niet tot één grote dakopbouw/dakkapel worden gemaakt; ○ verwijdering van de algemene afwijkingsbevoegdheid die 10% afwijking van "afmetingen, maatvoeringen en percentages" mogelijk maakt (artikel 8, voorheen artikel 9, van de planregels). In de zienswijzen C, D en E wordt bezwaar gemaakt tegen de te grote woningen die mogelijk worden gemaakt in dit

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	bestemmingsplan. Overwogen wordt dat een maximum bouwhoogte van 9 meter verhoudingsgewijs niet buitengewoon hoog is, ook niet op deze locatie. Een maximum bouwhoogte van 9 meter komt veel voor, omdat elke verdieping ongeveer 3 meter hoog moet zijn als gevolg van de eisen van het bouwbesluit. Maar om te voorkomen dat woningen onnodig verder hoogte ingaan of een onnodig 'opdringerig' bebouwingsbeeld te zien geven, zijn bovengenoemde twee wijzigingen doorgevoerd. Er wordt ook wel gedaan alsof deze rij van 4 woningen dezelfde ruimtelijke implicaties heeft als het appartementengebouw van het principeverzoek uit 2017. Maar een rij van 4 woningen is qua ruimtelijke uitstraling (beschouwd naar aard, omvang en intensiteit van het ruimtegebruik) toch iets heel anders dan een appartementengebouw. De volgende achtergronden zijn ook relevant. De maximale bouwhoogte in de huidige beheersverordening is 8,5 meter. In het bestemmingsplan 'Vreeburglaan' wordt dit 9 meter. De bestaande hal wordt gesloopt voordat de nieuwbouw kan worden gebouwd. Er is door de architect een lichtstudie en zichtstudie gedaan voor de omliggende woningen, die zijn besproken met bewoners van een aantal omliggende woningen, en die zijn getoond op de inloopavond op 31 oktober 2018. Ten opzichte van het bestaande bebouwing (oude loodsen en werkplaats 'Doeland', die deels gesloopt zijn) neemt het bebouwde oppervlak en het bouwvolume af. Ook uit de lichtstudie blijkt dat in de nieuwe situatie meer licht en ruimte overblijft dan ten opzichte van de geldende beheersverordening. Bij het benutten van de bouw mogelijkheden uit de huidige beheersverordening, met 3 woningen aan de Vreeburglaan en 1 op het binnenterrein, is de lichtinval beperkter en het zicht minder open bij Kerkstraat 22b, 22c en 24. Het nieuwe plan is ook gunstiger, qua lichtinval en ruimte, in vergelijking met de oude situatie met werkplaatsen en loodsen.
11. Verkeersveiligheid:	Naar aanleiding van de zienswijzen C en E is in het vast te stellen bestemmingsplan een maatregel voor de verkeersveiligheid opgenomen (zie <u>Overzicht van wijzigingen</u>, tabel A). Een nieuw artikel 3.5.5 is ingevoegd in de planregels: 'Voorwaardelijke verplichting verkeersveilig gebruik uitrit'. In dit artikel wordt het de eigenaren van de grond waarop de twee op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen zullen komen, verplicht gesteld om ten aanzien van de uitrit op de Kerkstraat een fysieke maatregel te nemen die de verkeersveiligheid van de uitritsituatie verhoogt. Er zou hierbij gedacht kunnen worden aan het ophangen van een verkeersspiegel. Mogelijk zijn er ook andere oplossingen denkbaar. In artikel 3.5.5 wordt ook verplicht gesteld dat deze fysieke maatregel zichtbaar moet zijn vanaf de openbare weg (Kerkstraat). Dat heeft als doel om het naleven van deze maatregel door de bewoners die van deze uitrit gebruik gaan

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	maken (dus die een parkeerplaats op het binnenterrein hebben), controleerbaar te maken. Deze verkeersveiligheidsmaatregel is als 'voorwaardelijke verplichting' bij de woonbestemming opgenomen: de bewoners die hun parkeerplaats op het binnenterrein hebben, en die gebruik maken van de met de aanduiding 'ontsluiting' aangeduide gronden, de uitrit, mogen alleen maar wonen (en blijven wonen) op hun woonperceel indien (en zolang) zij deze fysieke maatregel hebben toegepast (en in stand houden). Stel dat het om een verkeersspiegel gaat: zij mogen alleen wonen op hun woonperceel indien (en zolang) zij deze verkeersspiegel hebben opgehangen (en in stand houden) – en daadwerkelijk gebruiken, want anders is het geen maatregel "die het verkeersveilig gebruik bevordert" (die bepaling hoort er ook bij, staat ook in artikel 3.5.5 van de regels).
12. Voorstel voor een andere parkeeroplossing en/of andere in-/uitrit:	In zienswijzen A en C wordt gespeculeerd dat er andere parkeeroplossingen (een parkeerkelder onder de nieuwe woningen) en/of andere oplossingen voor de in-/uitrit (met een prominente rol voor de Vreeburglaan als aantakpunt voor de nieuwe ontsluiting) wenselijk zouden zijn. Dat is echter niet het geval. De gehanteerde parkeernorm (van 1 parkeerplaats per woning) vraagt niet om een parkeergarage (dat zou onmogelijk duur worden), en een uitrit op de Vreeburglaan verdraagt zich niet met de vier aan de Vreeburglaan gesitueerde woningen. Er is daar geen ruimte meer voor een doorgang. Een doorgang wordt aan de kant van de Vreeburglaan / Kloosterland ook niet meer wenselijk geacht. In het vroegere 'Streefbeeld Kloosterland', dat in 2011 aan de raad is aangeboden, werd deze doorgang nog wel wenselijk geacht – voor langzaam verkeer met name, naar de Kerkstraat.
13. Wat volgt er wel/niet uit het huidige planologische regime (bestemmingsplan of beheersverordening):	De veronderstelling is wel eens dat het geldende planologische regime (in dit geval de beheersverordening 'Centrum', vastgesteld in 2017, die de planregeling in stand houdt van het oude bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld in 2009) dwingend voorschrijft wat er gebouwd moet worden. Dat lijkt de gedachte achter zienswijze C te zijn. Want daarin wordt gevraagd: "Waarom wordt het huidige bestemmingsplan niet uitgevoerd?" Als dat zou moeten, zou dat betekenen dat de gemeente opdrachtgever zou zijn voor de uitvoering van de beheersverordening / het bestemmingsplan, en ervoor verantwoordelijk zou zijn dat in de daarin opgenomen bouwmogelijkheden worden gerealiseerd. Dat is echter niet het geval. Het geldende planologische regime schrijft niet dwingend uitvoering voor, maar stelt slechts beperkingen aan de projecten van diegenen die projecten willen starten en uitvoeren. Verder wordt in zienswijze E gesteld: "Het huidige bestemmingsplan laat slechts de bebouwing met 3 woningen toe, en niet 4". Wat er ook gezegd is tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Economie op 6 november 2017, de huidige beheersverordening biedt bouwmogelijkheden voor 4 woningen binnen het huidige plangebied van het bestemmingsplan 'Vreeburglaan'.

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	Er is sinds eind 2017 geen nieuwe beheersverordening of nieuw bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld, dus de beheersverordening 'Centrum', met de bouwmogelijkheden die daarin opgenomen zijn, geldt nog steeds. In dit verband kan bovengenoemde vraag uit zienswijze C ("Waarom wordt het huidige bestemmingsplan niet uitgevoerd?") nog op een andere manier worden beantwoord: De focus op het bestaande bestemmingsplan, de bestaande beheersverordening, is niet altijd terecht. Er is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht voor dit project. Nadat dat bestemmingsplan in werking treedt, voldoet het project aan dat bestemmingsplan en kan de aandacht uitgaan naar de mogelijkheden van dát bestemmingsplan. De bestaande beheersverordening heeft bewezen niet te voldoen als middel om deze locatie opnieuw tot ontwikkeling / nieuw ruimtegebruik / ruimtelijke kwaliteitsverbetering te brengen. De daarin opgenomen regeling voor dit plangebied is qua ruimtelijke opzet (3 woningen aan de Vreeburglaan, 1 op het binnenterrein) minder geslaagd te noemen.
14. Woonbeleid:	In zienswijze E wordt de stelling ingenomen dat de gemeenteraad wil dat dit project ten minste het segment jonge gezinnen bedient. (En daarbij wordt gezegd dat dit project dat niet doet.) Dit komt voort uit wat in de vergadering van de commissie Ruimte en Economie op 6 november 2017 is gezegd, en de verabsolutering daarvan in bepaalde zienswijzen. Op dit project wordt het woonbeleid van Wassenaar toegepast. Dit is erop gericht Wassenaar te behouden als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken, waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het behouden van kwaliteit, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen. Gezien de relatief gezien hoger aandeel corporatiewoningen in deze omgeving, wordt hier naar differentiatie gezocht. En dat uitgangspunt sluit jonge gezinnen helemaal niet uit.