

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

“Ontwerpbestemmingsplan Tentweg”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Van de volgende bewoners is een zienswijze ontvangen:

1.	
Samenvatting	Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Tentweg 107 a. Verzocht wordt om maximaal 16 woningen als uitgangspunt te nemen overeenkomstig het bestemmingsplan Dorpskernen 2009 en 2014 b. Verzocht wordt de goothoogte te bepalen op 4,5 m. en de bouwhoogte op 9.00 m. c. Verzocht wordt om reden van privacy te bepalen dat op de garage van de naastgelegen te realiseren woning geen verdieping mag worden gebouwd. d. Verzocht wordt om garages naast de woningen te bouwen en niet op de achterzijde van de percelen. e. Verzocht wordt om de huidige knotwilgen langs de Tentweg te handhaven. f. Verzocht wordt om toe te lichten dat er geen sprake zal zijn van verontreiniging en hinder. g. Verzocht wordt om meer aandacht te hebben voor duurzaamheid.
Beantwoording	Algemeen: Daargelaten het recht van een ieder om een zienswijze in te dienen tegen een ontwerpbestemmingsplan, wordt op voorhand opgemerkt dat reclamanten ten tijde van aankoop van hun woning zijn geïnformeerd over de plannen tot de bouw van de 22 woningen in het plangebied. a. In het geldende bestemmingsplan ‘Dorpskernen 2014’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor de onderhavige locatie de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ voor maximaal 16 woningen. Ook in voorgaande bestemmingsplannen t.w. Stolwijk Noord/Tentweg 1999 en Dorpskernen 2009 was een dergelijke wijzigingsbevoegdheid al opgenomen.

	Eerder is bij besluit van 12 maart 2012 is afgeweken van het toen geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2009 en is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 23 woningen in het plangebied. De desbetreffende bouwaanvraag is in 2014 door de initiatiefnemer ingetrokken omdat er vanuit oogpunt van bedrijfslawaai onvoldoende onderzoek was uitgevoerd en de initiatiefnemer te kennen gaf mede in verband met de crisis in de woningmarkt en veranderende vraag naar woningen een ander plan te willen ontwikkelen. Los van die intrekking bestond er derhalve toen al vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar tegen de bouw van meer dan 16 woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de 16 woningen had eenzelfde situering van de naast de woning Tentweg 107 te bouwen woning mogelijk geweest. Het feit dat het ontwerp bestemmingsplan nu voorziet in 22 in plaats van 16 woningen brengt daar geen verandering in. Het ontwerpbestemmingsplan Tentweg voorziet in een bouwperceel met een breedte van circa 250 m, waarop bouwvlakken zijn aangegeven voor maximaal 22 woningen. Gelet op deze breedte en het aantal woningen ontstaat er een situatie die wat bebouwingsdichtheid betreft aansluit bij de bebouwingsdichtheid in het bestaande lint van de Tentweg. Ter vergelijking: tussen de woningen Tentweg 65 en 107, waar het ook gaat om 22 woningen, is een afstand aanwezig van 190 m. De huidige situatie laat derhalve een meer verdichte situatie zien dan de nieuw te creëren situatie. Het feit dat er in het plangebied 22 woningen worden gebouwd in plaats van 16 woningen schaadt de positie van de indiener van de zienswijze derhalve niet. Het voorliggende bestemmingsplan toont de meest actuele planologische inzichten; aan geldende bestemmingsplannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Voor zover reclamanten beogen aan te voeren dat de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen het vrije uitzicht van reclamanten zou aantasten, geldt dat aan bestaand uitzicht geen recht kan worden ontleend. Zie in dat kader o.a. de uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van 9 State d.d. 16 mei 2014, nr. 201401955/2/R1 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 mei 2014, nr. 201306811/1/R1. Het project Tentweg sluit in ruimtelijk opzicht goed aan bij de bestaande lintbebouwing. Daarnaast geldt dat het ontwerpbestemmingsplan ook voor het overige vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.
--	---

	Tevens is in de plantoelichting uitvoerig toegelicht dat het plan in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoet aan de woningbouwbehoefte zoals die is geraamd en vastgelegd in geldend regionaal beleid. Voor de 22 woningen die nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien hebben zich inmiddels 70 personen als belangstellenden aangemeld. De actuele regionale behoefte aan het plan is hiermee voldoende aangetoond. b. Volgens het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2014 geldt voor de bestaande woningen aan de Tentweg een goothoogte van 4.50 m. en een bouwhoogte van 10. 00 m. Het voorliggende bestemmingsplan Tentweg voorziet in een mix van woningtypen met een variatie in goothoogten. Zo geldt er voor de woningen aan de randen van het plangebied een maximale goothoogte van 4.5.m waarmee deze aansluiten op de bestaande woningen. Voor de woningen daartussen is op één woning na een goothoogte toegestaan van 6.00 m. Voor de maatvoeringen van de woningen in het voorliggende bestemmingsplan Tentweg is het volgende van belang: 1. Voor de woningen aan de overzijde van het plangebied (evenwijdig aan de Tentweg) is volgens het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein 2014 een goothoogte van 7.00 m en een bouwhoogte van 11.00 m. toegestaan Voor tegenover liggende bedrijfsbebouwing is een hoogte van 8.00 m toegestaan en voor hoofdgebouwen 11.00 m. Voor overige andere bouwwerken is een hoogte toegestaan van 12.00 m. 2. In het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2014 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 10% van in het plan aangegeven maten en afmetingen. Hiermee kan voor bestaande woningen aan de Tentweg een goothoogte worden toegestaan van 4,95 m. en een bouwhoogte van 11.00 m. 3. De maximale bouwhoogte van 11.00 m. vloeit mede voor uit het feit dat in het huidige Bouwbesluit woningen een grotere verdiepingshoogte moeten hebben dan in voorgaande regelingen; 4. Vanuit het aspect volkshuisvesting is er behoefte aan een gevarieerd aanbod met ook ruimere woningen voor gezinnen. 5. Het woningbouwplan voor de locatie is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die met de ontwikkeling akkoord is. De in het voorliggende bestemmingsplan Tentweg opgenomen goot- en bouwhoogtehoogtes voor de nieuw te bouwen woningen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er is geen aanleiding deze maatvoeringen aan te passen.
--	--

	c. Over de woning die gebouwd kan worden direct naast de bestaande woning Tentweg 107 is eerder overleg gevoerd met reclamanten. Er was op voorhand al gekozen om een goothoogte van 4.50 m op te nemen voor de woning naast die van reclamanten. Daarna is ingegaan op het verzoek van reclamanten om de desbetreffende woning te ‘spiegelen’. De afstand tussen de nieuwe woning en de berging bij de woning Tentweg 107 wordt circa 14 m en circa 17 m tot de woning Tentweg 107. Dergelijke afstanden zijn niet ongebruikelijk in gebouwde omgevingen. De gevel van de nieuwe woning komt op circa 6,5 tot 8 m uit de perceelsgrens met nr. 107. In het burenenrecht zoals opgenomen in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat er geen direct uitzicht vanuit een raam in een gebouw mogelijk mag zijn als het raam op minder dan 2 m uit de perceelsgrens aanwezig is. Gezien de hier aan de orde zijnde afstand van 8 m is er geen strijd met deze burenenrechtelijke bepaling. Het is niet onredelijk dat een verdieping wordt toegepast op de garage, al dan niet met ramen in de zijgevel, gezien de aanwezige onderlinge afstanden.. d. Daargelaten de vraag of bijgebouwen in de achtertuin van de nieuwe woningen voor reclamanten uitzicht beperkend werken, mogen bewoners op grond van de regels van vergunningsvrij bouwen in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, bijbehorende bouwwerken in de achtertuin plaatsen. Dit is een landelijk geregeld recht, dat evenzeer geldt voor de woning Tentweg 107. Hier kan in het bestemmingsplan geen beperking voor worden opgelegd. Dit had overigens evenzeer gegolden als gebruik was gemaakt van de nu al in het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Overigens is het gebruikelijk om binnen de bestemming Wonen een regeling op te nemen voor erf-en terreinafscheidingen. In het ontwerp bestemmingsplan Tentweg is een vergelijkbare regeling opgenomen als in het bestemmingsplan Dorpskernen 2014. Dergelijke erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens mogen, ook op grond van regels van vergunningsvrij bouwen, 2 m hoog worden, hetgeen ook uitzicht beperkende werking kan hebben. e. Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling is dat de nieuw te bouwen woningen van de Tentweg ontsloten worden doormiddel van bruggen. Bij het ontwerp van het nieuwbouwplan aan de Tentweg is er is zo veel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige rij knotwilgen. De
--	--

	knotwilgen langs het plangebied aan de Tentweg blijven waar mogelijk gehandhaafd, ter plaatse van de aan te leggen ontsluitingsbruggen zullen deze worden verwijderd. Het gaat om 17 knotwilgen die hiervoor zullen verdwijnen. Om het karakteristieke beeld van de aanwezige bomenrij te behouden worden er 5 wilgen nieuw aangeplant. Daarbij worden er ter compensatie in het nieuwbouwplan 12 bomen aangeplant. f. Uit onderzoeken waar in de toelichting bij het bestemmingsplan naar wordt verwezen blijkt dat er geen sprake is van verontreiniging van de locatie. In paragraaf 4.11 wordt samengevat aangegeven dat er derhalve geen sprake zal zijn van verontreiniging en hinder. Ten aanzien van de vrees van het toepassen van uitloogende bouwmaterialen wordt opgemerkt, dat bij de bouw hier rekening mee wordt gehouden. Ook het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard dringt aan op het gebruik van niet uitloogbare materialen. Dit vanuit de eis dat er geen verontreiniging mag komen in de aanwezige watergangen. In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit al expliciet opgenomen. g. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Dit is een goede suggestie, die ter harte wordt genomen. Er wordt gekeken naar bijvoorbeeld de mogelijkheid van gasloos bouwen, dan wel het toepassen van andere duurzame verwarmingsmethoden. Hier kunnen op dit moment geen eisen voor worden opgenomen in een bestemmingsplan, maar desondanks heeft dit aspect zeker de volle aandacht.
Aanpassingen	a. Geen b. Geen c. Geen d. Geen e. Geen f. Geen g. Geen .
2.	
Samenvatting	Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Tentweg 109. a. Verzocht wordt om maximaal 16 woningen als uitgangspunt te nemen overeenkomstig het bestemmingsplan 2009 en 2014. b. Verzocht wordt de goothoogte te bepalen op 4,5 m. en de bouwhoogte op 9.00 m. c. Verzocht wordt om een andere verdeling van de toegepaste rooilijn aan te houden, dit vanuit oogpunt van privacy

	d. Verzocht wordt om een bredere sloot toe te passen tussen Tentweg 109 en de nieuwe woningen e. Verzocht wordt om de bestaande dam in de achtersloot te laten vervallen Verzocht wordt om de huidige knotwilgen langs de Tentweg te handhaven f. Verzocht wordt om toe te lichten dat er geen sprake zal zijn van verontreiniging en hinder g. Verzocht wordt om meer aandacht te hebben voor duurzaamheid.
Beantwoording	a. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor de onderhavige locatie de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor maximaal 16 woningen. Ook in voorgaande bestemmingsplannen t.w. Stolwijk Noord/Tentweg 1999 en Dorpskernen 2009 was al een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Eerder is bij besluit van 12 maart 2012 afgeweken van het toen geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2009 en is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 23 woningen in het plangebied. De desbetreffende bouwaanvraag is in 2014 door de initiatiefnemer ingetrokken omdat er vanuit oogpunt van bedrijfslawaai onvoldoende onderzoek was uitgevoerd en de initiatiefnemer te kennen gaf mede in verband met de crisis in de woningmarkt en veranderende vraag naar woningen een ander plan te willen ontwikkelen. Los van die intrekking bestond er derhalve toen al vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar tegen de bouw van meer dan 16 woningen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de 16 woningen had eenzelfde situering van de naast de woning Tentweg 109 te bouwen woning mogelijk geweest. Het feit dat het ontwerp bestemmingsplan Tentweg 22 in plaats van 16 woningen mogelijk maakt brengt daar geen verandering in. Het ontwerpbestemmingsplan Tentweg voorziet in een bouwperceel met een breedte van circa 250 m, waarop bouwvlakken zijn aangegeven voor maximaal 22 woningen. Gelet op deze breedte en het aantal woningen ontstaat er een situatie die wat bebouwingsdichtheid betreft aansluit bij de bebouwingsdichtheid in het bestaande lint van de Tentweg. Ter vergelijking: tussen de woningen Tentweg 109 en 137, waar het gaat om 14 woningen, is een afstand aanwezig van circa 160 m. Die situatie laat derhalve een vergelijkbare dichtheid zien als die in de nieuw te creëren situatie. Het feit dat er in het plangebied 22 woningen worden gebouwd in plaats van 16 woningen schaadt de positie van reclamant derhalve niet.

	b. Zie voor beantwoording onder punt b van bovengenoemde zienswijze onder 1 (zienswijze perceel Tentweg 107). c. De situering van de rooilijn van de nieuwe woningen vloeit voort uit de uitkomst van het geluidsonderzoek naar bedrijfslawaaï van het nabij aanwezige transportbedrijf. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Tentweg. Het desbetreffende akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daargelaten de vraag of dat de hieruit voortvloeiende situering van de woningen de privacy aantast, had deze situering ook aan de orde geweest als de al aanwezige wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan zou worden toegepast. Om die reden is de rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen naar achteren geschoven en kan de woning die het dichtst bij de woning van reclamant is gesitueerd niet naar voren worden geschoven. Op andere plaatsen in het plan worden parkeerplaatsen voor de woning gerealiseerd, maar dat is hier niet aan de orde. d. In het plangebied is er voldoende watercompensatie aanwezig, om die reden behoeft de sloot niet te worden verbreed. Daarnaast heeft de bestaande sloot in de legger van het Hoogheemraadschap een breedte van 2,93 m, waardoor er ook vanuit dien hoofde geen verbreding nodig is. Het verbreden van de sloot zou ook niet betekenen dat de nieuwe bebouwing op grotere afstand van de woning Tentweg 109 zou komen, omdat de situering van de bouwvlakken voortvloeit uit een afgewogen opzet van het plangebied met bebouwing. Daarnaast wordt in de gekozen opzet van het plangebied een afstand tussen de bebouwingen aangehouden die niet ongebruikelijk is in bebouwd gebied. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid had de nu aan de orde zijnde opzet gekozen kunnen worden. e. De betrokken dam is al sinds mensenheugenis ter plaatse aanwezig. Voor de realisering van het plan is verwijdering van de dam niet vereist. De dam is ook maar voor de helft eigendom van de ontwikkelaar, waardoor het ook vanuit
--	--

	privaatrechtelijk oogpunt niet zondermeer mogelijk is om de dam te verwijderen. Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven een eventueel verwijderen van de dam nader te willen bezien. f. Zie voor beantwoording onder punt e van bovengenoemde zienswijze onder 1 (zienswijze perceel Tentweg 107). g. Zie voor beantwoording onder punt f van bovengenoemde zienswijze onder 1 (zienswijze perceel Tentweg 107). h. Zie voor beantwoording onder punt g van bovengenoemde zienswijze onder 1 (zienswijze perceel Tentweg107).
Aanpassingen	a. Geen b. Geen c. Geen d. Geen e. Geen f. Geen h. Geen

Ambtshalve aanpassingen

In de regels:

Artikel	aanpassing
1	Begrippen 'uitbouw' en 'bebouwingspercentage' schrappen. Het begrip 'uitbouw' was al onderdeel van de begripsbepaling 'aan- en uitbouw', het begrip 'bebouwingspercentage' komt verder in de regels niet voor.
4.2.2, lid a1	Toevoegen dat ook uitbouwen -onder voorwaarden- voor de voorgevel zijn toegestaan.
4.2.2, lid a1	Laatste gedeelte: het bepaalde onder c. wordt: het bepaalde onder b. Dit vanwege het vervallen van het in het ontwerp opgenomen lid b.
4.2.2, lid a4	Tekst over goothoogte aanbouwen geschrapt omdat dat al in lid a3 is geregeld
4.2.2, lid a5	Vernummerd tot a4. Voor de duidelijkheid toegevoegd aan- en uitbouwen niet hoger mogen zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw
4.2.2, lid a6	Vernummerd tot a5
4.2.2, lid a5	Toevoegen dat de goothoogte voor bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m

4.2.2, lid b	Vervallen. Ging om bestaande bouwwerken, maar die zijn op dit moment niet in het plangebied aanwezig
4.2.2, lid c	Vernummerd tot 4.2.2., lid b; aanbouwen wordt aan- en uitbouwen
4.2.2, lid b3	Bijgebouwen gewijzigd in aan- en uitbouwen. Voor de voorgevel zijn geen bouwgebouwen toegestaan, wel -onder voorwaarden- aan- en uitbouwen.
4.2.2, lid b4	Bijgebouwen gewijzigd in aan- en uitbouwen. Voor de voorgevel zijn geen bijgebouwen toegestaan, wel -onder voorwaarden- aan- en uitbouwen.
4.2.2, lid b5	Tekst over goot- en bouwhoogte aan- en uitbouwen aangepast in: de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen/veranda's en erkers niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m
4.3.1, lid a	Geschrapd: en bijgebouwen. Beroepsmatige activiteiten mogen alleen in de woning en aan- en uitbouwen worden uitgeoefend, niet in bijgebouwen
4.3.1 lid j	Lid j toevoegen met als tekst: beroepsmatig gebruik van een woning is niet toegestaan als met toepassing van artikel 4.4 medegebruik voor bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan. Een woning zowel bedrijfsmatig als beroepsmatig gebruiken is ongewenst.
4.4	Geschrapd: en bijgebouwen. Bedrijfsmatige activiteiten mogen alleen in de woning en aan- en uitbouwen worden uitgeoefend, niet in bijgebouwen.
4.4, lid l	Schrappen. De woning mag niet voor zowel bedrijfsmatige als beroepsmatige activiteiten worden gebruikt. Dit is geregeld in lid k, lid l gaf wel ruimte daarvoor hetgeen onwenselijk is.

In de verbeelding:

aanpassing
De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 1' wordt ook gelegd op de bouwvlakken van de desbetreffende woningen. Hierdoor kan ook op de plaatsen binnen de bouwvlakken waar geen bebouwing komt, parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit laat onverlet de eis dat er aldaar 3 parkeerplaatsen per woning moeten worden aangebracht