



gemeente

Zoeterwoude

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

Inpraakreacties naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Westwoud, Veldzichtstraat'

Inspraakreacties en beantwoording

Op 5 april 2018 is een inloopavond geweest om het voorontwerp-bestemmingsplan 'Westwoud, Veldzichtstraat' nader toe te lichten. Naar aanleiding van deze avond en de terinzageligging van het voorontwerp van 10 april t/m 22 mei 2018 zijn de volgende schriftelijke reacties binnengekomen:

	WIE	INSpraakREACTIE	BEANTWOORDING DOOR B&W
1	Inspreker 1	1. In eerste instantie zouden er 24 senioren appartementen op de betreffende locatie gebouwd worden. Door allerlei omstandigheden is dit niet door gegaan. Indiener is verbaasd, dat er nu een plan ligt om eengezinswoningen te bouwen, terwijl er in Zoeterwoude een ernstig tekort aan woningen voor starters en senioren is. Er zijn voldoende eengezinswoningen en er worden er volop bijgebouwd. Ook in het gemeentebestuur staat dat er woningen voor starters en senioren moeten komen. De woningmarkt in Zoeterwoude is gestagneerd. Dit komt o.a. doordat er te weinig senioren koopwoningen zijn. Wanneer er op de locatie van de Westwoudschool senioren koopwoningen gebouwd worden, komen er vele eengezinswoningen vrij. Deze eengezinswoningen worden momenteel noodgedwongen door alleenstaanden bewoond en eventueel aangepast naar levensbestendigheid. Louter en alleen, omdat er geen senioren koopwoningen/-appartementen zijn of vrij komen. Dit alles geldt ook voor indiener. Zij woont alleen in een eengezinswoning en kijkt ernaar uit om deze aan een gezin te verkopen. Met dit voorontwerp-bestemmingsplan worden de huidige problemen in de woningmarkt niet opgelost.	1. Zie bijlage 1

		2. De buurtbewoners waren tegen de vorige plannen vanwege de hoeveelheid appartementen en de daardoor nog meer oplopende parkeerproblemen. En vanwege de hoogte van het te bouwen appartement. Dit hoeft bij senioren koopwoningen geen probleem te zijn voor de buurtbewoners, want er is voldoende ruimte om twee woonlagen voor seniorenwoningen te bouwen met parkeerplaatsen.	2. Tussen de nieuwe woningen en de Veldzichtstraat wordt een aanpassing gedaan in het openbaar gebied, waarmee parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het definitieve programma van woningaantallen en -typen. In de planregels is een koppeling gelegd met de parkeernormen volgens het CROW, zodat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd is.
2	Inspreker 2	1. Een dorp bestaat niet uit woningen alleen. Eerder verdween al een deel van het Loetheveld als speelplaats en groen. Als het Westwoudschoolplein en de open plek bij de Chr. Dienaarkerk nu ook verdwijnen, blijft er weinig speelgelegenheid in de wijk over. Het streven is om kinderen buiten te laten spelen i.p.v. achter de computer te laten zitten. Dit beoogt Jantje Beton ook. Indiener heeft begrip voor het feit dat de gemeente én moet voldoen aan goed woningaanbod en aan de vraag naar groen en speelruimte. Er moet een keuze gemaakt worden. Misschien is het een idee om een voetbalplek te creëren op de vrijkomende plek bij de Chr. Dienaarkerk. Uitwijken naar de buitenranden van de gemeente lijkt in bepaalde gevallen een betere optie dan verdichtingsnieuwbouw. Indiener heeft een krantenartikel bijgevoegd met de titel 'Spelen jouw kinderen nog dagelijks buiten?'	1. Het is bekend, dat er in de Vogelweide behoefte is aan speel-/sportvoorzieningen voor de wat oudere kinderen. Er zijn speelplaatsjes te over, maar die zijn vooral gericht op peuters en kleuters. In het beleidsplan spelen 2015-2024 staat dat de gemeente in de Vogelwijk andere vormen van spel of sport gaan aanbieden (bijv. een pannaveldje) aan de oudere doelgroep, die nu nauwelijks bediend wordt. Dat betekent dat er dan een traditionele speeltuin moet worden omgevormd. Mogelijk kan dat op de speelplaats aan de Fuut, planning renovatie 2019. Of, als in 2020 de gehele wijk gerenoveerd gaat worden, op een van de andere locaties, waar nu speeltoestellen staan. In 2015 heeft de gemeente door een adviesbureau laten onderzoeken in hoeverre het aantal speelplaatsen en de toestellen die er staan aansluiten op het aantal kinderen dat er woont. Hieruit is gekomen, dat er voldoende speelplekken zijn en dat het opheffen van het schoolplein geen probleem is voor wat betreft de hoeveelheid speelruimte. In het onderzoek wordt geadviseerd om op de Commandeurshof meer speelwaarde aan te bieden. Binnenkort komen er daarom enkele pleinplakkers (twisterspel/windroos/hinkelbaan), stappaaltjes en een boterkaas-eieren paneel, zodat hierin wordt voorzien. Er is geen ruimte om binnen de huidige hagenstructuur van de speeltuin

		2. De rest van de inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	aan de Commandeurshof andere speelvoorzieningen aan te brengen. Op buurtniveau is het wenselijk om meer diversiteit aan te brengen in de uitstraling van de formele speelplekken. Dit wordt gerealiseerd, zodra de speelplaatsen aan renovatie toe zijn. 2. Zie beantwoording bij nummer 7.
3	Inspreker 3	1. Indiener vraagt zich af of er planschade komt. 2. Indiener verzoekt om boorpalen, een schouwrapport, een nokhoogte van maximaal 9 meter en maximaal 3 bomen.	1. De gemeente stelt vooraf geen planschaderapport op. Het staat een ieder vrij een verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. 2. De gemeente gaat geen werkwijze voorschrijven in de aanbesteding. Wel worden de woningen in een straal van circa 30 meter t.o.v. de sloop-/bouwlocatie geschouwd. De eigenaren krijgen een digitale versie van dit rapport. Verder worden de woningen gebouwd conform het Bouwbesluit. Woningen van 2 lagen met een kap hebben als verdiepingshoogte 3 meter per verdieping. De kap heeft een hoogte van 5 meter. Woningen van 2 lagen met een kap zijn dan 11 meter. Met betrekking tot de bomen: er is nog geen definitief inrichtingsplan. Er zijn dan ook nog geen aantallen bomen bekend.
4	Inspreker 4	Indiener verzoekt om aaneengesloten schuurtjes, een vast hek aan de waterkant, een nokhoogte van maximaal 8 meter en boorpalen. Indiener vraagt zich verder af wie de sloot aan de gemeentekant gaat onderhouden en wat het schadeprotocol is (sloop school en nieuwbouw huizen).	Het stedenbouwkundig ontwerp is nog onbekend en wordt in een later stadium door de ontwikkelaar gemaakt. Wie de sloot gaat onderhouden is nog niet bekend. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording bij nummer 3 onder 2.
5	Inspreker 5	1. Indiener verzoekt om 9 woningen i.v.m. beide zijden overpad, boorpalen i.p.v. heipalen, vooraf een schouw van de woning, aaneengesloten bergingen, waarbij de middelste berging tot aan de sloot loopt (ter voorkoming	1. Het stedenbouwkundig ontwerp is nog onbekend en wordt in een later stadium door de ontwikkelaar gemaakt. Op de informatieavond is aangegeven dat er ruimte is voor maximaal 10 woningen. Het is aan de ontwikkelaar of dit er 8,

		van oneigenlijk gebruik van de brandgang) en om een planschaderapport op te stellen. 2. Indiener verzoekt om handhaving aan het trottoir aan de Veldzichtstraat-zijde.	9 of 10 worden. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording bij nummer 3 en nummer 4. 2. De gemeente handhaaft als daar aanleiding voor is.
6	Inspreker 6	1. Indiener verzoekt om een vast aanspreekpunt bij de gemeente, een schouwrapport om de schade te bepalen van de sloop en nieuwbouw, geen puinbreker op het werk te gebruiken en de afvoer via de Dr. Kortmannstraat en de Omleidingsweg te laten gaan. 2. Indiener verzoekt om boorpalen, maximaal 3 bomen, 9 woningen van 5,70 meter H op H (beter voor parkeernorm), aaneengesloten bergingen aan de achterzijde (i.v.m. privacy en verrommeling) en om een planschaderapport op te stellen. 3. Indiener vraagt zich af wie de eigenaar wordt van de halve sloot aan de Kievitzijde.	1 en 2. Tijdens de planfase is L. Gips-Heintz projectleider en aanspreekpunt. Tijdens de uitvoering wordt een projectbegeleider aangewezen. Deze is nog niet bekend. Ook is nog niets bekend over de wijze van sloop/afvoer. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording bij nummer 3 en nummer 4. 3. Hierover is nog niets bekend.
7	Inspreker 7	1. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft 2 zaken weer, te weten bestemming: wonen, en hoogte: maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 11 meter. Er worden verder geen overige zaken vastgelegd, is dit correct? 2. Indiener geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 11 meter niet conform het gepresenteerde op 5 april [informatieavond] is. De woningen (9 à 10) zouden in overeenstemming zijn met de overige eengezinswoningen in de wijk. De maximale bouwhoogte van eengezinswoningen (rekening houdend met het bouwbesluit) zou dan 9 meter moeten zijn. 11 meter geeft aan een ontwikkelaar ruimte om een woningbouwwerk neer te zetten zonder goot met een maximale hoogte van 11 meter. Dit is niet conform het gepresenteerde op 5 april en wat wethouder Den Ouden heeft gecommuniceerd in zijn e-mail van 6 februari 2018,	1. Dit is niet correct. Het voorontwerp bestemmingsplan bestaat uit een toelichting met bijlagen, regels en een verbeelding. 2. Met betrekking tot de hoogte van de woningen verwijzen wij naar de beantwoording bij nummer 3 onder 2. In de Beeldkwaliteitsnotitie wordt uitdrukkelijk gesproken over woningen van 2 lagen met een kap. Dus geen 3 lagen zonder kap. Verder wordt tussen de nieuwe woningen en de Veldzichtstraat - Richellestraat een aanpassing gedaan in het openbaar gebied, waarmee parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het definitieve programma van woningaantallen en -typen. In de planregels is een koppeling gelegd met de parkeernormen volgens het CROW, zodat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd is.

		waarin staat dat het concept bestemmingsplan maximaal 10 eengezinswoningen (2 lagen + kap) mogelijk maakt en dat op de locatie ook gezorgd moet worden voor extra parkeerruimte, waarbij voor de nieuwe huizen een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,8 auto per woning volgens de CROW-normering. 3. Indiener geeft aan dat in het concept-bestemmingsplan niets staat over parkeren, duurzaamheid (EPC-normering, zongericht bouwen, compact bouwen, gasloos, geluid) en afstand tot de burelen. 4. Indiener ziet graag de afspraken die de gemeente heeft gemaakt in de structuurvisie 'Dorp / Zuidbuurt' terug in de aanbesteding naar een ontwikkelaar/aannemer. Hierin staat, dat bij woningbouw op de locatie van de Westwoudschool het noodzakelijk is, dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over de invulling van deze locatie, waarbij woningbouw alleen kan in combinatie met speelvoorzieningen in het groen. Indiener vindt ruimte om te spelen en groen van groot belang voor de leefbaarheid van de wijk. In Zoeterwoude verdwijnt al te veel open ruimte waar groen is en/of gespeeld kan worden.	3. Met betrekking tot parkeren verwijzen wij naar wat hierboven onder 2 staat. Dit staat ook in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. Verder staat in de toelichting, dat de koopwoningen gasloos en met een hoge GPR-score (boven bouwbesluit) worden ontwikkeld. In GPR zitten de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In de Gronduitgifte-overeenkomst worden verdere voorwaarden met de projectontwikkelaar overeengekomen. Ook staat in de toelichting een paragraaf over geluid. 4. Zie beantwoording bij nummer 2.
8	Inspreker 8	1. Indiener geeft aan dat zijn huis minder waard wordt. Om meer licht te krijgen in huis heeft hij een serre laten bouwen. Door de bouw van de huizen heeft hij straks veel minder licht en zon in zijn huis en tuin.	Zie beantwoording bij nummer 3, 4 en 7.

		2. Indiener verzoekt een schaderapport te laten opmaken en om de schuren aaneengesloten te bouwen. 3. De hoogte en aantal woningen wijken af van wat er besproken is op de informatieavond. 4. De rest van de inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	
9	Inspreker 9	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
10	Inspreker 10	1. Indiener verzoekt om een schouwrapport om de schade te bepalen van de sloop en nieuwbouw, boorpalen, schuren aan de achterzijde, geen poort aan de achterzijde (i.v.m. privacy en inbraakgevoeligheid). 2. Indiener wijst op planschade van omwonenden door wijziging van het bestemmingsplan. 3. Indiener vraagt zich af wie de contactpersoon van de gemeente is en in welke richting het puin wordt afgevoerd. 4. Indiener geeft aan, dat het misschien beter is een kleinere woning neer te zetten, zodat deze betaalbaar is voor velen. 5. De rest van de inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	1-2. Zie beantwoording bij nummer 3 en nummer 4. 3. Zie beantwoording bij nummer 6. 4. Zie bijlage 1. 5. Zie beantwoording bij nummer 7.
11	Inspreker 11	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
12	Inspreker 12	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
13	Inspreker 13	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
14	Inspreker 14	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
15	Inspreker 15	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.

16	Inspreker 16	1. Indiener geeft aan met veel moeite de plannen te hebben teruggevonden op internet. Ze vindt het zeer onduidelijk en is na veel zoekwerk en overleg met burens tot de conclusie gekomen, dat de plannen nu weer anders zijn dan gepresenteerd op de informatieavond. Indiener vindt het niet netjes hoe de gemeente met haar burgers omgaat. Er wordt niet goed gehandeld naar de wensen van de inwoners. Of het nu gaat over bouwplannen of bomen, keer op keer is er teleurstelling. 2. De rest van de inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	1. Tijdens de informatieavond is het project gepresenteerd, waarbij duidelijk is aangegeven dat het gepresenteerde een mogelijke stedenbouwkundige invulling is, aangezien er nog geen ontwikkelaar geselecteerd is. Het definitieve stedenbouwkundige ontwerp kan pas opgesteld worden met een ontwikkelaar. Het bestemmingsplan geeft enkel de kaders aan, waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden en is dus veel minder 'uitgebreid' als het gepresenteerde plan. 2. Zie beantwoording bij nummer 7.
17	Inspreker 17	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
18	Inspreker 18	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
19	Inspreker 19	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
20	Inspreker 20	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
21	Inspreker 21	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
22	Inspreker 22	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
23	Inspreker 23	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.
24	Inspreker 24	De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie van nummer 7.	Zie beantwoording bij nummer 7.

Bijlage 1

BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIE 1:

De gemeente biedt een gevarieerd woningbouwprogramma voor al haar doelgroepen.

Woningbouw locatie Westwoudschool maakt onderdeel uit van Bloemenweide Noord, fase 2

De ontwikkeling op de locatie van de Westwoudschool maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma Bloemenweide Noord 2^e fase, waar in totaal 55 woningen worden ontwikkeld, bestaande uit 10 koopwoningen vrijesector op de locatie van de Klaverweideschool, 10 eengezinswoningen vrije sector op de locatie van de Westwoudschool en een sociaal programma op de locatie Corbuloschool en kinderdagverblijf SKZ van 35 woningen voor met name starters, senioren en een beperkt aantal gezinnen.

Woningbouwprogramma draagt bij aan de doorstroming

Dit programma past goed binnen ons woonbeleid en wij menen dat dit woningbouwprogramma tegemoet komt aan de behoefte van de verschillende doelgroepen: starters, senioren en jonge gezinnen. Daarnaast verwachten wij dat de eengezinswoningen bijdragen aan de doorstroming binnen onze gemeente.

Wij zetten in op de leefbaarheid van de kernen

Het programma sluit ook goed aan bij de uitgangspunten van ons woonbeleid, waarbij wij met ons woningbouwprogramma inzetten op de leefbaarheid van de kernen. Dat vraagt om een gevarieerde bevolkingssamenstelling, jonge gezinnen, starters en een passend woningaanbod dat voorziet in de woonbehoeften van ouderen. Een gemengde bevolkingssamenstelling is wenselijk voor leefbare en vitale kernen.

Hoewel wij met ons woningbouwprogramma primair inzetten op starters en senioren, zijn er voor het draagvlak voor onze voorzieningen (winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en verenigingsleven e.d.) en de toekomstige leefbaarheid van onze gemeente ook jonge gezinnen nodig.

Gemeentelijke woonvisie gebaseerd op 4 pijlers

Wij hebben onze visie op het wonen gekoppeld aan vier pijlers die de bestaande kwaliteiten van Zoeterwoude benutten en versterken. De vier pijlers, die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van het wonen in Zoeterwoude tot 2025, staan in onderstaand schema met de belangrijkste speerpunten:

Leefbaarheid in de kernen	• Een gevarieerd voorzieningaanbod, zowel in Dorp als Rijndijk • Een gevarieerde bevolkingssamenstelling • Aantrekken van jonge gezinnen, meer aanbod voor starters
Betaalbaarheid	• Voldoende betaalbaar aanbod voor mensen met een laag inkomen • Een duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten • Inspelen op de woonbehoeften van bijzondere doelgroepen
Nieuwe woonvormen	• De vergrijzing biedt kansen voor het combineren van jong en oud • Kansen voor transformatie en hergebruik van leegstaande panden • Ondersteunen van initiatief vanuit de samenleving
Wonen met zorg	• Inspelen op de gevolgen van vergrijzing • Inspelen op de veranderende woonbehoeften door extramuralisering • Voldoende woonaanbod voor senioren en zorgdoelgroepen

Bron: Woonvisie Zoeterwoude 2015

Wij streven naar een evenwichtig woningbouwprogramma

Met de bovenstaande vier pijlers en speerpunten streven wij naar een zo evenwichtig mogelijk woningbouwprogramma binnen onze gemeente. Hoewel op de locatie van de Westwoudschool geen senioren appartementen komen, zijn wij van mening dat het programma van 10 eengezinswoningen op deze locatie goed past in ons woningbouwprogramma voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Daarnaast sluiten de 10 eengezinswoningen stedenbouwkundig beter aan bij de kwaliteit van de omgeving.

Senioren woningen / appartementen zijn verder voldoende vertegenwoordigd in ons woningbouwprogramma verdeeld over de verschillende nieuwbouwprojecten in onze gemeente. Op de locatie van het verzorgingshuis Emmaus worden bijvoorbeeld ongeveer 60 appartementen verwacht voor starters en senioren.