

NOTA VAN BEANTWOORDING

behorende bij het ontwerp-projectbesluit 'Spoorstraat 1' en de
ontwerpbouwvergunning eerste fase 'Spoorstraat 1' te Roelofarendsveen



Inleiding

In het kader van het Artikel 3.11 Wro hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem besloten het ontwerp projectbesluit Spoorstraat 1 te Roelofarendsveen met ingang van 25 maart 2010 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage te leggen.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure loopt de procedure in het kader van de bouwvergunning eerste fase Spoorstraat 1. De ontwerpbouwvergunning heeft met ingang van 17 mei 2010 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Vigerend regime / wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan 'Veenwetering' is op het perceel van Spoorstraat 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Conform artikel 7 lid 7 van de vigerende bestemmingsplanregels zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd tot wijzigen van het op de plankaart met 'Wijzigingsbevoegdheid' aangeduide gebied in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 13 van de vigerende planregels, met dien verstande dat:

- a. de milieukwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Onder milieukwaliteit wordt in ieder geval verstaan de gevolgen voor de externe veiligheid, flora en fauna, bodem- en grondwaterkwaliteit en de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de verkeersveiligheid en brandveiligheid is gewaarborgd.
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Gelet op de beoogde functiewijziging lijkt het in eerste instantie voor de hand liggend om middels een wijzigingsplan gebruik te maken van de geldende wijzigingsbevoegdheid. Echter de wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in het verruimen van het bouwvlak of het toestaan van hogere bebouwing. Dit terwijl centrumvisie hierin wel voorzagt. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet op juiste wijze is afgestemd op de gewenste ruimtelijke visie van de gemeente Kaag en Braassem.

Het bouwplan is in strijd met de gestelde voorwaarde ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid maar wel in overeenstemming met het gewenste ruimtelijke beleid zoals verwoord in centrumvisie zoals deze op 3 juni 2009 is vastgesteld. De ruimtelijke structuur zal ten opzichte van de huidige situatie worden aangetast. Het bouwplan is niet passend binnen de huidige bouwvlakken en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is de bouw van het appartementencomplex in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Afwijken van het vigerende bestemmingsplan is mogelijk mits goed ruimtelijk onderbouwd. Het bouwplan is in overeenstemming met de Centrumvisie van de gemeente Kaag en Braassem.

Inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn 23 schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn allen binnen de gestelde termijn binnen gekomen. De ingekomen zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en zijn derhalve in voorliggende Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties met een soortgelijke inhoud zijn als één dezelfde samengevat en beantwoord, op deze wijze komt het totaal aantal schriftelijk reactie op een totaal van 13 reacties.

1.

Samenvatting:

Inspreker wil bezwaar kenbaar maken tegen de voorgenomen plannen om een flat te bouwen aan de Spoorstraat 1.

1. Op basis van de tekening op p.9 (ROB Spoorstraat 1) zal privacy in geding komen;
2. Door de bouw ontstaat er schaduw in de tuin van bewoners en krijgen last van draaiwinden;
3. Er zal parkeeroverlast ontstaan. Bewoners zullen bij een tekort aan parkeerplaatsen gebruik maken van de hofjes in de Spoorstraat. De in- en uitrit aan de Spoorstraat heeft een verkeerstoename in de straat en overlast voor de aangrenzende woningen tot gevolg;
4. De bouw zal ook een kritiekpunt opleveren voor de afwatering van hemelwater. In de huidige situatie lopen bij hevige regenval de putten al over;
5. De bouw veroorzaakt een waardevermindering van de huizen. Bij de aankoop van de huizen is er niks medegedeeld over de bouw van de flat;
6. De bouw van de flat draagt niet bij aan de groene woonwensen die men in een landelijk dorp heeft. Er wordt geen rekening gehouden met de woonwensen zoals omschreven in de nota Mensen, Wensen, Wonen in de 21ste eeuw. De landschappelijke kwaliteit is ver te zoeken, geen groen of speelgelegenheden. De flat past niet in de bestaande bebouwing, er is sprake van platte daken en geen flauw dak of geschakeld.
7. De gemeente handelt in eigen belang in het kader van de bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen. Er is sprake van een aantasting van de milieukwaliteit. De omliggende functies horen hier ook bij, denk aan privacy, zonlicht, schaduw, verkeersoverlast, parkeeroverlast. De functionele en ruimtelijke structuur wordt dusdanig aangetast dat de bouw overbodig is op een kleine plek zoals in dit geval.

Beantwoording:

ad 1.

Ook in de huidige situatie is er vanuit het kruisgebouw zicht op de omliggende woningen. Daarnaast wordt de mate van privacy mede bepaald aan de hand van de ligging van de woningen langs de openbare weg en de ligging ten opzichte van bestaande woningbouwcomplexen. In de nieuwe situatie is de situering van het plan dusdanig dat er getracht is afstand te houden van de omliggende woningen. Echter de ruimte hiertoe is beperkt. Wanneer de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek als maatstaf worden genomen kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de minimale afstandseisen.

ad 2.

Het nieuwe gebouw ligt relatief gunstig met betrekking tot de bezonning. De beoogde schaduwoverlast zal met name in de zomermaanden minimaal zijn. Dit is ook tijdens de informatieavonden aan de orde geweest. Mocht er al sprake zijn van een verminderde zoninstraling dan zal dit met name in de wintermaanden zijn. Gelet op de positionering van de nieuwe bebouwing tussen de bestaande gebouwen in, zal de zon in eerste instantie worden weggenomen door de bestaande bebouwing. Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor de betreffende objecten niet of nauwelijks een verslechtering optreedt.

ad 3.

In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing Spoorstraat 1 wordt toegelicht op welke wijze het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernorm volgens het ASVV. De parkeernorm in de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de meeste recente versie van de uitgave van het CROW uit 2004.

De parkeerplaatsen worden deels gerealiseerd onder in het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn alleen toegankelijk voor bewoners. De nieuwe bewoners dienen in eerste instantie gebruik te maken van de parkeerplaatsen welke worden aangeboden in de parkeergarage onder het gebouw. Daarnaast worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid ten dienste van de nieuwe ontwikkeling en zal derhalve geen negatief effect hebben op de huidige parkeersituatie. Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan

toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 4.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal het huidige rioleringstelsel worden vervangen. De nieuwe riolering zal worden aangepast aan de nieuwe gevraagde capaciteit ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

ad 5.

De betreffende locatie was reeds opgenomen in zowel de centrumvisie van 2004 als in de later herziene versie van 2009. Voorzienbaar was dat het kruisgebouw herontwikkeld zou gaan worden. In een eerder stadium, bij de bouw van Arendstate en Roelofstate was eveneens deze locatie in beeld voor de bouw van een appartementencomplex. Het toenmalige principeverzoek voorzag in de bouw van drie woontorentjes.

ad 6.

Het in de woonvisie aangehaalde groene woonmilieu komt veel voor in Roelofarendsveen. Naast het groene woonmilieu is er tevens behoefte aan andere woonmilieus. Met name voor starters en senioren is een stedelijk woonmilieu interessant. In de woonvisie wordt dan ook de wens uitgesproken om op beperkte schaal een dergelijk woonmilieu in het centrumgebied van Roelofarendsveen te creëren. Het centrum van Roelofarendsveen is hier een geschikte plek voor in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

In het Rijksbeleid uit de Nota Wonen is de groene woonwens slechts één van de vijf kernpunten. Nergens wordt gesteld dat een bouwplan dient te voldoen aan alle vijf de kernpunten.

De welstand heeft op 21 april 2010 laten weten akkoord te zijn met het ontwerp. Dit is afdoende om te kunnen stellen dat het gekozen ontwerp past op de locatie.

Desalniettemin een korte toelichting: De inpassing van de bebouwing is aangepast op de ligging in het centrum en de daarbij horende centrumvisie. Wat betreft de architectuur van het complex in relatie tot de omgeving kan gezegd worden dat het centrumgebied van Roelofarendsveen gekenmerkt wordt door een grote architectonische diversiteit. Rondom het Watertorenplein staan vergelijkbare massa's uitgevoerd in verschillende architectuurstijlen zowel met als zonder kap. Het complex sluit aan bij dit beeld door de diversiteit in de westelijke wand van het Watertorenplein te vergroten. Daarbij maakt het open karakter van het aansluitende Watertorenplein de grotere massa mogelijk. Door het concentreren van voorzieningen en gestapelde woningbouw in het centrum wordt het landelijke karakter van de omliggende landelijke gebieden niet aangetast.

ad 7.

Door de inspreker wordt gesteld dat de gemeente handelt in eigen belang in het kader van de bestemmingswijziging. Het betreft echter een particulier initiatief, van eigen belang is derhalve geen sprake. De planologische medewerking is in overeenstemming met de ruimtelijke visie op het centrumgebied.

Het nieuwe gebouw ligt relatief gunstig met betrekking tot de bezonning. De beoogde schaduwoverlast zal met name in de zomermaanden minimaal zijn. Dit is ook tijdens de informatieavonden aan de orde geweest. Mocht er al sprake zijn van een verminderde zoninstraling dan zal dit met name in de wintermaanden zijn. Gelet op de positionering van de nieuwe bebouwing tussen de bestaande gebouwen in, zal de zon in eerste instantie worden weggenomen door de bestaande bebouwing.

De mate van privacy is deels afhankelijk van de afstand tussen het nieuwe complex en de omliggende bebouwing. Wanneer de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek met betrekking tot privacy als maatstaf worden genomen, kan geconstateerd worden dat hieraan wordt voldaan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de dichtheid van bebouwing in een centrumgebied altijd van dien mate is dat er inbreuk is op privacy. De mate van privacy wordt in hoofdzaak bepaald door de ligging van de woning aan de openbare weg en de ligging van de woning ten opzichte van het bestaande woningbouwcomplex. De nieuwbouw biedt niet meer zicht in of op de woning in vergelijking tot de bestaande situatie.

Het bouwplan sluit op het gebied van parkeren aan op de gestelde parkeernorm conform het ASVV. Er is voldoende rekening gehouden met de parkeervraag die ontstaat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van de appartementen zal derhalve geen negatieve effecten hebben op de huidige parkeersituatie in de omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing is in afdoende mate onderbouwd dat het realiseren van het bouwplan uitvoerbaar is. Bestreden wordt dat er in onevenredige mate afbreuk gedaan wordt aan de structuur. Het bouwplan sluit aan bij de structuur welke in overwegende mate wordt bepaald door de reeds aanwezige wooncomplexen.

2.

Samenvatting:

Inspreker wil meerdere bezwaren maken tegen de bouw van een kolosaal flatgebouw van tussen de 4 en 5 verdiepingen hoog met punt dak en een garage er onder:

1. Het gebouw ontnemt het gehele zonlicht op het perceel van de inspreker;
2. De uitgang van de garage is direct gericht op het pand cq erker van de inspreker;
3. De hoogte past niet op de locatie;
4. Het gebouw wordt zo hoog en dicht op het perceel van inspreker gebouwd dat alle verdiepingen zicht hebben op de achtertuin van de inspreker. Het ontnemt de privacy;
5. Er treedt waardevermindering op van het pand van de inspreker;
6. Er ontstaat verkeer- en parkeeroverlast;
7. Er is geen groen en speelruimte waardoor het leefplezier afneemt. Volgens inspreker wordt het huis van de inspreker onverkooptbaar door de bouw van het kolossale gebouw.

Beantwoording:

ad 1.

Het nieuwe gebouw ligt relatief gunstig met betrekking tot de bezonning. De beoogde schaduwoverlast zal met name in de zomermaanden minimaal zijn. Dit is ook tijdens de informatieavonden aan de orde geweest. Mocht er al sprake zijn van een verminderde zoninstraling dan zal dit met name in de wintermaanden zijn. Gelet op de positionering van de nieuwe bebouwing tussen de bestaande gebouwen in, zal de zon in eerste instantie worden weggenomen door de bestaande bebouwing.

ad 2.

De uitgang van de garage is gelegen aan de westkant van het gebouw. De uit- en inrit van het perceel zal aan de Spoorstraat ter hoogte van nummer 38 plaatsvinden. In de huidige situatie is er tevens sprake van in- en uitgaand verkeer. Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 3.

In 2009 is er voor het centrumgebied van de kern Roelofarendsveen een centrumvisie vastgesteld. In deze visie wordt gesteld dat het realiseren van een gebouw van 4 à 5 bouwlagen mogelijk en passend is op de locatie aan de Spoorstraat.

ad 4.

De afstand tot het nieuwe complexen is relatief groot. Wanneer de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek met betrekking tot privacy als maatstaf worden genomen, kan geconstateerd worden dat hieraan wordt voldaan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de dichtheid van bebouwing in een centrumgebied altijd van dien mate is dat er inbreuk is op privacy. De mate van privacy wordt in hoofdzaak bepaald door de ligging van de woning aan de openbare weg en de ligging van de woning ten opzichte van het bestaande woningbouwcomplex. De nieuwbouw biedt niet meer zicht in of op de woning in vergelijking tot de bestaande situatie.

ad 5.

Indien er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering van de woning bestaat er de mogelijkheid dat er tegemoet gekomen wordt in de shade. Een verzoek hiertoe kan gedaan worden bij het college.

ad 6.

Het bouwplan sluit op het gebied van parkeren aan op de gestelde parkeernorm conform het ASVV. In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing Spoorstraat 1 wordt toegelicht op welke wijze het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernorm volgens het ASVV. De parkeernorm in de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de meeste recente versie van de uitgave van het CROW uit 2004.

De parkeerplaatsen worden deels gerealiseerd onder in het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn alleen toegankelijk voor bewoners. De nieuwe bewoners dienen in eerste instantie gebruik te maken van de parkeerplaatsen welke worden aangeboden in de parkeergarage onder het gebouw.

Daarnaast worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004. Er is voldoende rekening gehouden met de parkeervraag die ontstaat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid ten dienste van de nieuwe ontwikkeling en zal derhalve geen negatief effect hebben op de huidige parkeersituatie. Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 7.

Het bouwplan voorziet in appartementen in het centrum van de kern. In het kader van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een afname van de groenvoorzieningen. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. Gelet op de aard van de ontwikkeling zal het plan in mindere mate voorzien in groen en speelruimte. Aan de oost- en zuidzijde van de locatie wordt voorzien in een groen functie en welke aansluit bij de huidige groenstructuur van de bebouwing ten noorden en zuiden gelegen van de planlocatie.

3.

Samenvatting:

Inspreker laat per brief van 22 april 2010 weten bezwaar te hebben tegen het ontwerp projectbesluit van het huidige Kruisgebouw om de volgende redenen:

1. Ernstige waardedaling van het perceel van de inspreker;
2. Ernstige schending van de privacy van inspreker;
3. Ernstige geluidsoverlast van het in- en uitgaande verkeer;
4. Ernstige lichtoverlast van de auto's die in en uit de garage gaan;
5. Ernstige grond- en hemelwater overlast;
6. Ernstige uitzicht belemmering;
7. Zeer grote kans op beschadigingen ons het woonhuis van de inspreker door bouw en werkverkeer;
8. Ernstige afname van de groen voorzieningen;
9. Windoverlast door de hoogbebouwing.

Per brief van 15 juni 2010 laat dezelfde inspreker weten tevens bezwaar te hebben op de ontwerpbouwvergunning eerste fase Spoorstraat 1. Aanvullend op eerder ingediende zienswijze geeft de inspreker de volgende redenen:

10. Er zal in de toekomstige situatie meer hemelwater op het perceel van de inspreker stromen, door de toren (red. toekomstige bebouwing) achter het perceel van de inspreker;
11. Het grondwaterpeil onder het huis van de inspreker zal toenemen, gelet op het feit dat het nu al een groot probleem door de eerste toren (red. Roelofstaete) achter het perceel van de inspreker waardoor het water geen kant op kan;
12. Ernstige parkeeroverlast rondom het huis van de inspreker doordat er niet genoeg parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

Beantwoording:

ad 1.

Indien er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering van de woning bestaat er de mogelijkheid dat er tegemoet gekomen wordt in de shade. Een verzoek hiertoe kan gedaan worden bij het college. In het kader van de anterieure overeenkomst heeft de gemeente de eventuele planshade doorgelegd naar de initiatiefnemers.

ad 2.

Het ontwerp laat zien dat er aan de westzijde van het gebouw geen balkons of buitenruimte wordt gerealiseerd. Inspreker is woonachtig aan de westzijde van het perceel. De schending van de privacy zal hierdoor afnemen.

ad 3.

In de huidige situatie is er reeds sprake van in- en uitgaand verkeer. Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen. In de nieuwe situatie zal er een groene haag en een keerwand worden geplaatst welke bijdragen aan de reductie van het geluid afkomstig van het autoverkeer.

ad 4.

Op de erfgrans aan de westzijde van de locatie zal een groen haag worden gerealiseerd die de eventuele lichtoverlast zal reduceren. Daarbij is de parkeergarage gesitueerd op het maaiveld, hierdoor zal bij het uitrijden van de garage geen extra lichtoverlast worden veroorzaakt.

ad 5.

De nieuwe bebouwing zal middels een nieuw aan te leggen rioleringsstelsel worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het zal voorzien in de gevraagde capaciteit, zonder negatieve invloed op de huidige grond- en hemelwaterafvoer.

ad 6.

De beoogde bebouwing is in lijn met de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 7 lid 7 van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften en het vastgestelde beleid conform de centrumvisie. Het sluit aan bij de beoogde bebouwingsstructuur van het centrumgebied. In een centrumgebied is altijd sprake van een hogere mate van dichtheid van bebouwing. In dergelijke gebieden is de kans op het belemmeren van het uitzicht en het aantasten van de privacy altijd aanwezig. Daarbij is de beoogde bebouwing zowel in de centrumvisie van 2004 als die van 2009 vastgelegd. Er is derhalve geen sprake van een onvoorzienbare situatie gezien de verstrekte informatie in de centrumvisie.

ad 7.

In het kader van het bouwplan wordt verwacht dat er geen fysieke schade zal worden aangericht aan de omliggende bestaande bebouwing. Het voorkomen van schade is de verantwoordelijkheid van de aannemer. Indien er (aangetoonde) sprake is van schade ten gevolge van de bouw van het nieuwe gebouw, zal de schade logischerwijs worden vergoed door initiatiefnemer.

ad 8.

In het kader van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een afname van de groenvoorzieningen. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. Daarbij is er gelet op de huidige omvang geen sprake van een uitzonderlijk omvangrijke afname van de groenvoorziening. Het bouwplan voorziet in appartementen in het centrum van een kern. Gelet op de aard van de ontwikkeling zal het plan in mindere mate voorzien in groen en speelruimte. Aan de oost- en zuidzijde van de locatie wordt voorzien in een groen functie en sluit hiermee aan bij de huidige groenstructuur van de bebouwing ten noorden en zuiden gelegen van de planlocatie. Door het concentreren van voorzieningen en gestapelde woningbouw in het centrum wordt het landelijke karakter van de omliggende landelijke gebieden niet aangetast.

ad 9.

Windoverlast op grote schaal ontstaat in de regel pas indien bebouwing meer dan 30 meter hoog is of tweemaal zo hoog als omliggende bebouwing. In casu is hiervan geen sprake. Het is dan ook een reële verwachting dat de mate van windoverlast zeer beperkt zal zijn.

ad 10.

De nieuwe bebouwing zal middels een nieuw aan te leggen rioleringsstelsel worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het zal voorzien in de gevraagde capaciteit, zonder negatieve invloed op de huidige grond- en hemelwaterafvoer. Hierdoor zal het hemelwater, alvorens het op het perceel van de inspreker stroomt, af worden gevoerd middels het gemeentelijk rioleringssysteem.

ad 11.

Het initiatief is ter controle voorgelegd aan de betreffende waterbeheerder, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland. In een reactie laat het hoogheemraadschap weten dat rekening dient te worden gehouden met de polderwaterkering. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal schriftelijk advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Dit advies zal leidend zijn voor de uitwerking van het bouwplan, met als doel het voorkomen van een negatieve invloed op de huidige grondwaterstand.

ad 12.

De aangehouden parkeernormen zijn conform de ASVV. De ASVV is hét handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. De aangehouden parkeernorm laat zien dat het plan een totale vraag genereert van 30 parkeerplaatsen. Volgens het bouwplan voorziet het plan in 33 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplekken in de parkeergarage worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004.

Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

4.

Samenvatting:

In zienswijze betreft het volgende:

1. De massaliteit van het gebouw: Het gebouw tast de open bebouwing en het groen aan;
2. De afstand tussen het gebouw en het app. complex Roelofstaete - De geringe afstand (11,75 m) zorgt voor daglichtbeneming en tast de privacy aan;
3. Het ontbreken van ruimte voor de aanleg van groen;
4. Verkeersveiligheid en parkeerruimte - Door de aanleg van 4 nieuwe parkeerplaatsen tegen de oostgevel wordt de kans op een botsing bij het in en uitparkeren groter. De inspreker verwacht dat de bewoners meer gebruik maken van de parkeerplaatsen rondom het gebouw dan in de nieuwe parkeergarage. Voor parkeeroverlast wordt door de inspreker gevreesd;
5. Aantasting straatbeeld Spoorstraat - De parkeergarage op straatniveau brengt volgens inspreker ernstige schade toe aan het straatbeeld;
6. Het initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en de opgenomen wijzigingsbepaling. Afgevraagd wordt of met de procedure de geldende regels niet omzeild worden.

Beantwoording:

Ad.1

Door het concentreren van voorzieningen en gestapelde woningbouw in het centrum wordt het landelijke karakter van de omliggende landelijke gebieden niet aangetast. Het in de woonvisie aangehaalde groene woonmilieu komt veel voor in Roelofarendsveen. Naast het groene woonmilieu is er tevens behoefte aan andere woonmilieus. Met name voor starters en senioren is een stedelijk woonmilieu interessant. In de woonvisie wordt dan ook de wens uitgesproken om op beperkte schaal een dergelijk woonmilieu in het centrumgebied van Roelofarendsveen te creëren. Het centrum van Roelofarendsveen is hier een geschikte plek voor in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

Ad.2

De beoogde bebouwing is in lijn met het vastgestelde beleid conform de centrumvisie. Het draagt bij aan de begrenzing van het Watertorenplein, welke een entreefunctie voor het dorp heeft. Het sluit aan bij de beoogde bebouwingsstructuur van het centrumgebied. Gelet op de ligging ten zuiden van het nieuwe gebouw en de stand van de zon, zal de bestaande bebouwing eerder zorgen voor een verminderde zoninstraling ten opzichte van de nieuwe bebouwing.

Ad.3

Door het bouwplan zal het huidige groen afnemen. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. In het bouwplan is aan de oost- en zuidzijde van de kavel groen opgenomen. Het groen sluit aan op de bestaande groenstructuur van de bebouwing gelegen ten noorden en ten zuiden van het plangebied.

Ad.4

De parkeergarage en omliggende parkeerplaats worden gerealiseerd ten dienste van de nieuwe bewoners. De parkeergarage is toegankelijk en bereikbaar van binnen uit. Daarnaast worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004.

Ad.5

In de huidige situatie wordt er tevens geparkeerd op straatniveau. Voor de parkeergarage is gekozen voor een halfopen bebouwing, hiermee wordt voorkomen dat er een 'gesloten' straatbeeld ontstaat. Tussen de parkeergarage en de openbare weg is langsparkeren voorzien.

Ad.6

Het is juist dat niet voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen. Derhalve is een zelfstandige procedure noodzakelijk. Deze procedure is met evenveel waarborgen omkleed. Beleidsmatig is het initiatief in overeenstemming met de centrumvisie. In die zin kan gesteld worden dat met deze procedure de 'onjuistheid' in het vigerende bestemmingsplan gecorrigeerd wordt.

5.

Samenvatting:

Inspreker dient een zienswijze in op het ontwerp projectbesluit "Kruisgebouw Roelofarendsveen".

Inspreker heeft in de directe omgeving een aantal huurwoningen en sociale koopwoningen.

1. Volume

- Het gebouw komt dicht bij de naastgelegen bouwblokken waardoor er aantasting van de privacy, vermindering en belemmering van het uitzicht ontstaat;
- Het nieuwe gebouw zorgt voor schaduwwerking op de gevels en tuinen van omliggende gebouwen.

2. Parkeren

- Inspreker vindt de toegepaste parkeernorm (1,4) aan de lage kant en vreest voor parkeerproblemen.

3. Architectuur

- De gevel van de Spoorstraat komt massief en industrieel over en beperkt ernstig het uitzicht van omwonende;
- De gekozen architectuur sluit niet aan op de omgeving;
- Nieuw ontwerp moet aansluiten bij de bestaande bebouwing;

Beantwoording:

ad 1.

De beoogde bebouwing is in lijn met het vastgestelde beleid conform de centrumvisie. Het sluit aan bij de beoogde bebouwingsstructuur van het centrumgebied. In de centrumvisie wordt specifiek voor de locatie een volume en bouwhoogte van 4 á 5 bouwlagen voorgesteld. Het plan sluit aan bij deze uitgangspunten.

De beoogde schaduwwerking is tijdens de informatie avonden aan de orde geweest. Het gebouw ligt relatief gunstig ten behoeve van de bezonning. Mocht er als sprake zijn van een vermindering van de zoninstraling dan zal dit met name in de wintermaanden het geval zijn. En zelfs dan zal de bestaande bebouwing ten zuiden het zonlicht als eerste wegnemen. Verwezen wordt naar de bezonningstudie.

ad 2.

De aangehouden parkeernormen zijn conform de ASVV. De ASVV is hét handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. De aangehouden parkeernorm laat zien dat het plan een totale vraag genereert van 30 parkeerplaatsen. Volgens het bouwplan voorziet het plan in 33 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplekken in de parkeergarage worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004.

Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 3.

Het bouwplan en het ontwerp zijn op 21 april 2010 door de welstandcommissie van de gemeente Kaag en Braassem goedgekeurd. Dit is afdoende om te kunnen stellen dat het gekozen ontwerp past op de locatie.

Desalniettemin een korte toelichting: Wat betreft de architectuur van het complex in relatie tot de omgeving kan gezegd worden dat het centrumgebied van Roelofarendsveen gekenmerkt wordt door een grote architectonische diversiteit. Rondom het Watertorenplein staan vergelijkbare massa's uitgevoerd in verschillende architectuurstijlen zowel met als zonder kap. Het complex sluit aan bij dit beeld door de diversiteit in de westelijke wand van het Watertorenplein te vergroten.

Bij het ontwerp is expliciet gekozen voor een afwijkend ontwerp. Hiermee voorkomt men een eenduidig en saai straatbeeld. De diversiteit komt ten goede van de kwaliteit van het centrumgebied en draagt bij aan de centrumvisie van de kern Roelofarendsveen.

6.

Samenvatting:

Woning van inspreker is tegenover het geplande gebouw gelegen.

Door de bouw wordt de privacy van de inspreker aangetast en wordt gedwongen gordijnen en kunstlicht te gebruiken. Overdag zal er door de bouw van een groot gebouw op een korte afstand minder natuurlijk licht binnenkomen.

Woning ondergaat een waardevermindering en het woonplezier neemt af.

Beantwoording:

De beoogde bebouwing is zowel in de centrumvisie van 2004 als die van 2009 vastgelegd. Een ieder is in de mogelijkheid inzicht te krijgen in de centrumvisie. Er is geen sprake van een onvoorzienbare situatie gezien de verstrekte informatie in de centrumvisie.

Op het gebied van volume en bouwhoogte is aangesloten bij de centrumvisie. Hierin wordt ruimte gegeven aan een bouwvolume van 4 á 5 lagen met een verspringende rooilijn. Het plan zal derhalve bijdragen aan de bebouwingsstructuur passend bij het centrumgebied. Wat de kwaliteit van het centrum ten goede komt. Het centrum van Roelofarendsveen is een geschikte plek voor het appartementen complex in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

Uit de bezonningsstudie is niet op te maken dat de woning van inspreker een vermindering van zonlichttoetreding zal ondergaan.

7.

Samenvatting:

Inspreker heeft naar aanleiding van het ontwerp de volgende bedenkingen:

1. Groenvoorziening

- Vrees dat het groen verdwijnt en er geen ander groen voor terug komt.

2. Samenhang diverse gebouwen

- Inspreker twijfelt gelet op het ontwerp aan de goedkeuring van de welstandscommissie.

3. Hoogte

- Het gebouw wordt te hoog, gemeente gaat in tegen eigen regels.

4. Bouw

- Inspreker wenst alvorens er gebouwd gaat worden een gedegen onderzoek en een veilige bouwprocedure. Niet alle woningen in de directe omgeving zijn onderheid.

5. Privacy

- Met de bouw van het project wordt de privacy van de inspreker ernstig aangetast.

6. Water

- Huidige riolering zorgt voor wateroverlast. De opgenomen conclusie ten aanzien van water is een complete misser. Inspreker acht onderzoek en een oplossing noodzakelijk.

7. Waardedaling bezit

- Het appartementencomplex zal vrijwel zeker leiden tot een daling van de verkoopprijzen van de woning van de inspreker.

8. Bodem

- Inspreker acht nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Beantwoording:

ad 1.

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied wordt voorzien in een groenstrook. Het bestaande groen zal grotendeels verdwijnen. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. Daarbij zal het beoogde groen aansluiten bij de bestaande groenstructuur van de bebouwing ten noorden en zuiden van het plangebied.

ad 2.

In een reactie van 21 april 2010, laat de welstandscommissie weten akkoord te zijn met het bouwplan.

ad 3.

Op het gebied van volume en bouwhoogte is aangesloten bij de centrumvisie. Het centrum van Roelofarendsveen is een geschikte plek voor het appartementen complex in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

In de centrumvisie wordt ruimte gegeven aan een bouwvolume van 4 á 5 lagen met een verspringende rooilijn. Het plan zal derhalve bijdragen aan de bebouwingsstructuur passend bij het centrumgebied. Wat de kwaliteit van het centrum ten goede komt.

ad 4.

In het kader van de af te geven bouwvergunning zullen mogelijk nadere eisen aan de bouw en de bouwplaats gesteld worden. In eerste instantie ligt hier de verantwoordelijkheid bij de bouwer.

ad 5.

De afstand van de woning tot het bouwplan bedraagt 31,4 meter en is daarmee relatief groot te noemen. Daarnaast wordt de mate van privacy in hoofdzaak bepaald door de naastgelegen woningen van reclamant.

ad 6.

Het nieuwe gebouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Ten behoeve van de aansluiting wordt ter plaatse een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. De omvang van het nieuwe stelsel sluit aan bij de benodigde capaciteit van de nieuwe bebouwing en zal derhalve geen verdere negatieve effecten hebben op het bestaande rioleringsstelsel.

ad 7.

Indien er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering van de woning bestaat er de mogelijkheid dat er tegemoet gekomen wordt in de schade. Een verzoek hiertoe kan gedaan worden bij het college. In het kader van de anterieure overeenkomst heeft de gemeente de eventuele planschade doorgelegd naar de initiatiefnemers.

ad 8.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er in het verleden verschillende bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden in en rond de betrokken gronden. In geen van deze onderzoeken is een verontreiniging in de bodem aangetroffen. Gelet op het huidige gebruik van de locatie kan worden aangenomen op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken dat er ter plaatse geen sprake is van een verontreiniging van de bodem. De milieuhygiënische bodemkwaliteit laat de ontwikkeling toe, nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

8.

Samenvatting:

Inspreker kan zich niet verenigen met de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

1. Formele kritiekpunten

a. Inhoud ruimtelijke onderbouwing

1. Het projectbesluit voorziet niet in een goede ruimtelijke onderbouwing, er is niet voldaan aan de vereisten zoals gesteld in art. 5.1.3 Bro;
2. Het projectbesluit beschrijft niet het waardddrukkende effect van het plaatsen van het beoogde flatgebouw;
3. De gemeente handelt in strijd met de door haar in acht te nemen zorgvuldigheid ex art 3.2 Awb.

b. Ter inzagelegging aanvraag

1. Door het niet ter inzage leggen van de aanvraag handelt de gemeente in strijd met haar verplichtingen conform art. 3.11 Awb en het zorgvuldigheidsbeginsel ex art. 3.2 Awb. De gemeente dient alsnog de aanvraag ter inzage te leggen;

c. Plankaart

1. In de ter inzage gelegde regels wordt verwezen naar de plankaart. Deze ontbreekt echter, derhalve wordt in strijd met artikel 3.11 Awb gehandeld;
2. Indieners behoren alsnog in de gelegenheid te worden gesteld op een behoorlijke wijze kennis te nemen van de plankaart;

d. Bijlage Archeologie

1. De als bijlage II overlegde rapportage "Archeologisch onderzoek Jacobs en Burnier, kenmerk 100229" betreft een concept rapportage;
2. Een conceptrapportage is niet afdoende om een zienswijze naar voren te brengen;
3. De gemeente kan geen besluit nemen op basis van een conceptrapportage. Aan een conceptrapportage kan geen enkele waarde worden gehecht. Op grond van art. 4.5 lid 1 sub c Awb had de gemeente de aanvraag niet in behandeling horen te nemen.

2. Materiële kritiekpunten

a. Ernstige beperking van uitzicht, zonlicht en privacy

- De omvangrijke flat zal het woongenot verminderen. Lichtinval zal afnemen en de privacy wordt geschaad.

b. Esthetische bezwaren

- Het beoogde zadeldak past niet in de omgeving. Het verstoort de eenheid van de omgeving. Een wildgroei aan veel verschillende bouwwerken zorgt voor een onrustig ogend straatbeeld en is esthetisch onverantwoord.

c. Verkeer en parkeren

- De huidige parkeerdruk is reeds onacceptabel hoog. Over de huidige situatie wordt in de ruimtelijke onderbouwing met geen woord gerept.
- Het ASSV kan volgens de inspreker niet als correcte leidraad dienen, gelet op de gedateerdheid van deze gegevens. Het aantal auto's per huishoudens is de afgelopen jaren enorm gestegen.
- Bewoners van goedkope woningen zijn veelal jonge starters op de woningmarkt met dubbel inkomen en twee auto's.
- De ruimtelijke onderbouwing verwijst naar verouderde CROW richtlijnen en past deze niet goed toe. Voor bezoekers dient met minimaal 0,4 pp/woning rekening te worden gehouden. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.
- Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de huidige parkeerdruk en de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op sterk verouderde gegevens.

d. Economische uitvoerbaarheid

- Insprekers trekken de economische uitvoerbaarheid in twijfel. De anterieure overeenkomst moet nog ondertekend worden door beide aanvragers.
- Onduidelijk is wie de tweede aanvrager is.
- In het kader van de Wet openbaarheid wordt namens insprekers verzocht een kopie van de anterieure overeenkomst binnen twee weken te verstrekken.

e. Regels bestemmingsplan/projectbesluit

- Er kan slechts worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan door middel van een goed gemotiveerd projectbesluit.
- Onderhavige ruimtelijke onderbouwing sluit echter geen aansluiting aan op de toelichting van het bestemmingsplan Veenwetering. De regels van het projectbesluit bevatten slechts een zeer beperkt aantal bepalingen van het bestemmingsplan. De regels zijn te summier, er is te veel bewegingsvrijheid. Er is niets bepaald omtrent verkeer, verblijfsgebied en groen.
- De regels brengen veel rechtsonzekerheid met zich mee voor de inspreker. Regels dienen te worden aangepast zodat meer duidelijkheid bestaat omtrent de bewegingsvrijheid die partijen op basis van het projectbesluit toekomt.

f. Kastanjeboom

- Door het verdwijnen van de kastanjeboom wordt de locatie 'ontgroend', met een verarming van de omgeving als gevolg.

Beantwoording:

ad 1a1.

Conform art 5.1.3 dient een projectbesluit te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin de uitkomsten van het artikel 5.1.1 overleg zijn neergelegd. Reclamant heeft niet kenbaar gemaakt op welke onderdelen de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet aan de gestelde eisen in artikel 5.1.3.

Ad1a2

Indien er daadwerkelijk sprake is van een waardeverminderend effect bestaat er de mogelijkheid dat er tegemoet gekomen wordt in de schade. Een verzoek hiertoe kan gedaan worden bij het college. In het kader van de anterieure overeenkomst heeft de gemeente de eventuele planschade doorgelegd naar de initiatiefnemers. Bij het verzoek zal ook gekeken worden naar de voorzienbaarheid van de schade. Nu de objecten Roelofstate en Arendstate onderdeel uitmaakte van een stedenbouwkundig plan waarin ook betreffend plangebied in opgenomen was kan er zeker sprake zijn van voorzienbaarheid. In dat geval blijft een eventuele waardevermindering voor eigen rekening.

Ad1a3

Bestreden wordt dat de ruimtelijke onderbouwing niet zou voldoen aan het gestelde in ex artikel 3.2 Awb. Door reclamant is ook niet kenbaar gemaakt op welke onderdelen dit zo zou zijn. Een gebrek in zorgvuldigheid wordt dan ook niet gezien.

ad 1b1.

De wetgever maakt het mogelijk dat de projectbesluitprocedure los van de aanvraag bouwvergunning doorlopen wordt.

ad 1c1 en 2.

Onderdeel van het projectbesluit is de verbeelding. Per abuis is in de regels verwezen naar de plankaart waar verbeelding bedoeld was. In het plan zal dit aangepast worden. Het betreft hier een kennelijk omissie. Daarnaast is er geen sprake van een 'plankaart' welke niet ter inzage gelegd zou hebben. In het kader van de digitaliseringsplicht voor ruimtelijke plannen die per 1 januari 2010 van kracht is, is het ontwerp-projectbesluit tevens te raadplegen middels de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier is tevens de verbeelding, behorende bij het ontwerp-projectbesluit in te zien. Resumerend kan gesteld worden dat reclamanten op geen enkele wijze informatie op inzage op stukken onthouden is.

ad 1d1,2 en 3.

Gedurende de ter inzagelegging is aan de balie van het gemeentehuis de originele en definitieve versie van het archeologisch rapport in te zien. De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op deze definitieve rapportage. De conceptrapportage zoals opgenomen op de site van de gemeente Kaag en Braassem is in ongewijzigde vorm definitief gemaakt.

ad 2a.

De mate van lichtinval, zo blijkt uit de bezonningstudie, neemt niet af. De mate waarmee en of woongenot af neemt laat zich lastig wegen. De afstand tot beide complexen is relatief groot wanneer de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek met betrekking tot privacy als maatstaf worden genomen kan geconstateerd worden dat hieraan wordt voldaan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de dichtheid van bebouwing in een centrumgebied altijd van dien mate is dat er inbreuk is op privacy.

ad 2b.

De welstand heeft op 21 april 2010 laten weten akkoord te zijn met het ontwerp. Dit is afdoende om te kunnen stellen dat het gekozen ontwerp past op de locatie.

Desalniettemin een korte toelichting: De afwijkende kapvorm draagt bij aan het gewenste diverse stedelijke woonmilieu van het centrumgebied, zoals omschreven in de centrumvisie van de gemeente. Hierdoor voorkomt men dat er een eenduidig en saai bouwblok ontstaat aan de westelijke begrenzing van het Watertorenplein. Wat betreft de architectuur van het complex in relatie tot de omgeving kan gezegd worden dat het centrumgebied van Roelofarendsveen gekenmerkt wordt door een grote architectonische diversiteit. Rondom het Watertorenplein staan vergelijkbare massa's uitgevoerd in verschillende architectuurstijlen zowel met als zonder kap. Het complex sluit aan bij dit beeld door de diversiteit in de westelijke wand van het Watertorenplein te vergroten.

ad 2c.

Het parkeeraanbod in het plangebied is gebaseerd op de gestelde parkeernormen volgens het ASVV. De ASVV is het handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. Bij de beoordeling van de parkeernorm zijn de meest actuele CROW richtlijnen gehanteerd. De gehanteerde richtlijnen zijn toepasbaar op hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingen. De aangehouden parkeernorm laat zien dat het plan een totale vraag genereert van 30 parkeerplaatsen. Volgens het bouwplan voorziet het plan in 33 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplekken in de parkeergarage worden tevens aan aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd om bijvoorbeeld in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Zoals gezegd voldoet het plan daarmee aan de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004.

Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 2d.

Op 27 juli 2010 is door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. De anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer om de economische uitvoerbaarheid voor beide partijen te waarborgen.

ad 2e.

Het projectbesluit wordt opgesteld in het kader van een bestemmingswijziging op de locatie. Het is niet noodzakelijk dat de nieuwe ruimtelijke onderbouwing aansluit op de vigerende toelichting. De bijbehorende regels zijn opgesteld naar de gemeentelijke standaard en zijn toegepast op de aard, omvang en locatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk dat alle bepalingen over worden genomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarbij biedt het projectbesluit ons inziens voldoende rechtszekerheid over de toekomstige ontwikkeling.

ad 2f.

De voorgenomen kap van de kastanjeboom is onvermijdelijk. Door de ontwikkeling zal het aanwezige groen moeten inleveren. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. Uit raadpleging van de lijst met 'Beschermwwaardige bomen Alkemade' volgt dat de kastanjeboom geen beschermde boom is. Een kapvergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Door het concentreren van voorzieningen in het centrumgebied ontstaat er echter meer ruimte voor het behouden en versterken van het landelijke karakter buiten het centrumgebied van Roelofarendsveen.

9.

Samenvatting:

De inspreker raakt een stuk vrijheid op zijn of haar balkon kwijt.

Beantwoording:

De beoogde bebouwing is zowel in de centrumvisie van 2004 als die van 2009 vastgelegd. Een ieder is in de mogelijkheid inzicht te krijgen in de centrumvisie. Er is geen sprake van een onvoorzienbare situatie gezien de verstrekte informatie in de centrumvisie.

Op het gebied van volume en bouwhoogte is aangesloten bij de centrumvisie. Hierin wordt ruimte gegeven aan een bouwvolume van 4 á 5 lagen met een verspringende rooilijn. Het plan zal derhalve bijdragen aan de bebouwingsstructuur passend bij het centrumgebied. Wat de kwaliteit van het centrum ten goede komt. Het centrum van Roelofarendsveen is een geschikte plek voor het appartementen complex in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

De mate van privacy is deels afhankelijk van de afstand tussen het nieuwe complex en de omliggende bebouwing. Wanneer de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek met betrekking tot privacy als maatstaf worden genomen, kan geconstateerd worden dat hieraan wordt voldaan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de dichtheid van bebouwing in een centrumgebied altijd van dien mate is dat er inbreuk is op privacy.

10.

Samenvatting:

Voor onderhavig plan is per brief van 29 oktober 2009 een positief wateradvies afgegeven. In de reactie wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het appartementencomplex een polderwaterkering is gesitueerd. In de zienswijze wordt een tekstvoorstel gegeven aangaande de waterkering.

Inspreker verzoekt de opmerking uit het schrijven van 29 oktober 2009 alsnog te verwerken in het projectbesluit en in de bijbehorende regels.

Beantwoording:

Geconstateerd is dat de uitkomsten van het vooroverleg niet zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. In de waterparagraaf wordt de tekstuele opmerking aangepast, de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangevuld met de uitkomsten van het vooroverleg. De plankaart en planregels zullen eveneens worden aangepast, naar de opmerkingen.

11.

Samenvatting:

Inspreker laat per brief van 4 mei 2010 weten van de gelegenheid gebruik te maken om een zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpprojectbesluit.

In de waterparagraaf wordt niet duidelijk of er overleg met de waterbeheerder geweest is. Nabij het plangebied is een waterkering gelegen. Onduidelijk is of het plangebied is gelegen in de keurzone.

Het plan is niet aan de inspreker toegestuurd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De gevolgde procedure is niet conform art. 3.1.1 Bro.

Beantwoording:

Gemeente gaat er vanuit dat bedoeld wordt op het bepaalde in artikel 5.1.1. Bro. Het is correct dat er met betrekking tot het plan geen vooroverleg is gevoerd met de provincie Zuid-Holland. Er is daarentegen wel vooroverleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt echter het verslag en de resultaten van het 5.1.1 Bro overleg. Daarom zal de volgende tekst worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing:

Vooroverleg, 5.1.1 Bro

Reactie hoogheemraadschap van Rijnland

Voor onderhavig plan is per brief van 29 oktober 2009 een positief wateradvies afgegeven. In de reactie wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het appartementencomplex een polderwaterkering is gesitueerd. In de zienswijze wordt een tekstvoorstel gegeven aangaande de waterkering.

Het hoogheemraadschap verzoekt de opmerking uit het schrijven van 29 oktober 2009 alsnog te verwerken in het projectbesluit en in de bijbehorende regels.

Beantwoording

Geconstateerd is dat de uitkomsten van het vooroverleg niet zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. In de waterparagraaf wordt de tekstuele opmerking aangepast. De plankaart en planregels zullen eveneens worden aangepast, naar de opmerkingen.

Aanpassing

De uitvoerbaarheidparagraaf en de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing zullen worden aangevuld met de uitkomsten van het vooroverleg. In de waterparagraaf wordt eveneens het tekstvoorstel aangaande de waterkering opgenomen.

In de planregels en de plankaart zal waar noodzakelijk een dubbelbestemming ten behoeve van de waterkering worden opgenomen.

Geen vooroverleg is er gevoerd met Provincie en Ministerie. In de zienswijze termijn heeft de provincie hierop gewezen.

Reactie Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland laat per brief van 4 mei 2010 weten van de gelegenheid gebruik te maken om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpprojectbesluit.

- In de waterparagraaf wordt niet duidelijk of er overleg met de waterbeheerder geweest is. Nabij het plangebied is een waterkering gelegen. Onduidelijk is of het plangebied is gelegen in de keurzone.
- Het plan is niet aan de inspreker toegestuurd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De gevolgde procedure is niet conform art. 3.1.1 Bro.

Beantwoording

In het kader van artikel 5.1.1 Bro is er vooroverleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap laat weten een positief wateradvies te geven mits hun opmerkingen alsnog in de ruimtelijke onderbouwing, de plankaart en de planregels worden verwerkt.

Het gestelde ten aanzien van het vooroverleg is juist. Er is geen vooroverleg gevoerd met de provincie.

Aanpassing

De opmerkingen van het hoogheemraadschap worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing, de planregels en de plankaart. Indien noodzakelijk wordt in de plankaart en regels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

In de uitvoerbaarheidparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing worden de uitkomsten van het vooroverleg nader toegelicht en opgenomen waarom de provincie en ministerie niet zijn betrokken bij het vooroverleg.

Reactie ministerie van VROM

Het ministerie van VROM heeft geen reactie ingediend.

Geconcludeerd kan worden dat het ontbreken van vooroverleg weliswaar een vormfout is, maar er geen nationale en provinciale belangen geschaad worden.

Gezien het voorstaande staat het ontbreken van het vooroverleg niet in de weg aan het vaststellen van het projectbesluit.

12.

Samenvatting:

Inspreker laat per brief van 8 mei 2010 weten bezwaar te hebben tegen de geplande bouw van een appartementencomplex op de huidige plaats van het Kruisgebouw gelegen aan Spoorstraat 1 te Roelofarendsveen om de volgende redenen:

1. de hoogte van het appartementencomplex is hoger dan de omliggende complexen;
2. de vormgeving is niet in overeenstemming met de al bestaande appartementencomplexen;
3. het nieuwe complex komt te dicht bij de bestaande bebouwing, privacy gaat verloren;
4. de uitrit kan overlast veroorzaken ivm de autolichten;
5. de verkeersveiligheid komt in geding;
6. de kastanjeboom gaat verloren.

Beantwoording:

ad 1.

Op het gebied van volume en bouwhoogte is aangesloten bij de centrumvisie. Hierin wordt ruimte gegeven aan een bouwvolume van 4 á 5 lagen met een verspringende rooilijn. Het plan zal derhalve bijdragen aan de bebouwingsstructuur passend bij het centrumgebied. Wat de kwaliteit van het centrum ten goede komt. Het centrum van Roelofarendsveen is een geschikte plek voor het appartementencomplex in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

ad 2.

Wat betreft de architectuur van het complex in relatie tot de omgeving kan gezegd worden dat het centrumgebied van Roelofarendsveen gekenmerkt wordt door een grote architectonische diversiteit. Rondom het Watertorenplein staan vergelijkbare massa's uitgevoerd in verschillende architectuurstijlen zowel met als zonder kap. Het complex sluit aan bij dit beeld door de diversiteit in de westelijke wand van het Watertorenplein te vergroten.

Bij het ontwerp is expliciet gekozen voor een afwijkend ontwerp. Hiermee voorkomt men een eenduidig en saai straatbeeld. De diversiteit komt ten goede van de kwaliteit van het centrumgebied en draagt bij aan de centrumvisie van de kern Roelofarendsveen.

ad 3.

Bestreden wordt dat de bebouwing te dicht op de bestaande woningbouwcomplexen wordt gebouwd temeer omdat bij de toenmalige bouw van de twee complexen onderhavig plangebied onderdeel uitmaakte van een stedenbouwkundig plan met drie complexen waarvan er uiteindelijk twee zijn gerealiseerd. Daarnaast is de onderlinge afstand relatief groot en wordt de mate van privacy in hoofdzaak bepaald door de ligging van de complexen langs de openbare weg.

ad 4.

De uitgang van de garage is gelegen aan de westkant van het gebouw. De uit- en inrit van het perceel zal aan de Spoorstraat ter hoogte van nummer 38 plaatsvinden. In de huidige situatie is er tevens sprake van in- en uitgaand verkeer. Daarbij zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking tevens afnemen.

ad 5.

Het huidige Kruisgebouw heeft een grote verkeersaantrekkende functie. Met het verdwijnen van de huidige functie zal de verkeersaantrekkende werking afnemen. Dit zal ten goede gaan van de verkeersveiligheid ter plaatse.

ad 6.

De voorgenomen kap van de kastanjeboom is onvermijdelijk. Door de ontwikkeling zal het aanwezige groen moeten inleveren. Dit is het gevolg van de wens om in het centrum van Roelofarendsveen een stedelijk woonmilieu te creëren. De afname betreft echter alleen privaat groen. Bestaande groene openbare ruimte wordt niet aangetast. Uit raadpleging van de lijst met

'Beschermwwaardige bomen Alkemade' volgt dat de kastanjeboom geen beschermde boom is. Een kapvergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Door het concentreren van voorzieningen in het centrumgebied ontstaat er echter meer ruimte voor het behouden en versterken van het landelijke karakter buiten het centrumgebied van Roelofarendsveen.

13.

Samenvatting:

Inspreker laat per brief van 9 juni 2010 weten een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-besluit voor het gefaseerd verlenen van een vergunning voor de bouw van een appartementencomplex op perceel Spoorstraat 1 te Roelofarendsveen.

In de zienswijze is aanvullend op een eerder ingediende zienswijze op het ontwerp projectbesluit een tweetal opmerkingen opgenomen:

1. De ruimte tussen de noordgevel van Roelofstaete en de zuidgevel van het nieuwe gebouw gaat slechts 12,5 m bedragen. Hierdoor ontstaat er, gelet op de hoogte van de bouwwerken, een bouwsleuf. Dit is ongepast voor de locatie en de opgenomen groenstrook neemt dit niet weg.
2. Tussen de oostgevel van het geprojecteerde gebouw en het naastgelegen trottoir is slechts 1 meter opgenomen. Dit werkt volgens de inspreker ruimtelijk benauwend. Daarbij zal het toch al smalle trottoir moeilijk te verbreden zijn in de toekomst, o.a. voor rollator- en rolstoelgebruikers maar ook voor kinderwagens.

De zienswijze van 29 april 2010 blijft volgens inspreker onverkort gelden (zienswijze 4 voorliggende Nota van Beantwoording)

Beantwoording:

ad 1.

Op het gebied van volume en bouwhoogte is aangesloten bij de centrumvisie. Het centrum van Roelofarendsveen is een geschikte plek voor het appartementen complex in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt de maat en schaal van het Watertorenplein ervoor dat juist op deze plek hogere bebouwing mogelijk is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Deze plek is dan ook zeer geschikt voor de realisatie van appartementen.

In de centrumvisie wordt ruimte gegeven aan een bouwvolume van 4 á 5 lagen met een verspringende rooilijn. Door de onderlinge afstand tussen de bouwblokken niet te groot te maken ontstaat er gewenste afscheiding van het centrumgebied met de omliggende wijken. Het plan zal derhalve bijdragen aan de bebouwingsstructuur passend bij het centrumgebied. Wat de kwaliteit van het centrum ten goede komt.

ad 2.

Alleen op de hoeken van de twee geschakelde gebouwen is er sprake van een beperkte ruimte tussen het gebouw en het trottoir. En slechts op een hoek is sprake van een meter afstand. Voor het overige deel is er voldoende ruimte tussen het gebouw en het openbare trottoir. In het plan is getracht zo veel als mogelijk rekening gehouden met de omgeving. De oostelijke situering is het gevolg van de westelijk gelegen woonbebouwing. Om voldoende afstand tussen de woonbebouwing en de westgevel van het geprojecteerde gebouw te bewaren is ervoor gekozen om het gebouw zo veel als mogelijk op de oostzijde van het perceel te situeren. De afstand tussen trottoir en gebouw aan de oostzijde is derhalve zo beperkt als mogelijk gehouden. Wat overigens in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de centrumvisie.

Indien verbreding van het trottoir ter sprake is zullen er mogelijkheden zijn om het trottoir te verbreden tot de gewenste breedte.