

Bestemmingsplan Dammekant 18

Nota zienswijzen en wijzigingen

Versienummer: NL.IMRO.1901.Dammekant18-BP80

Vastgesteld college: 26-05-2020

Zaaknummer: Z/19/083367



1. Inleiding

Aanleiding bestemmingsplan

Voor de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijvenpark Rijnhoek is de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek vastgesteld. In deze structuurvisie is de ambitie opgenomen om de woonfunctie verder te versterken door middel van woningbouw en is hiervoor een stedenbouwkundig kader uitgewerkt. De eigenaar van de gronden rondom het perceel Dammekant 18 heeft het plan om in dat kader zes nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast hebben de eigenaren van het perceel Dammekant 18/18a de wens om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Om dat mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Zienswijzenperiode

In de periode van 20 februari tot en met 1 april 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dammekant 18' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Er zijn tijdens deze periode drie zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie.



Luchtfoto met plangebied bestemmingsplan (rood kader)

2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de twee geplande geschakelde woningen, zoals die zijn ingetekend aan de zuidoostzijde op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- b. Het gevolg van dat deze twee woningen 100% grenzen aan het woonhuis en tuin van indiener is dat de zichtlijn vanuit de woning en tuin naar de landelijke omgeving volledig verloren zal gaan en er geen sprake meer zal zijn van agrarisch wonen. Het is niet mogelijk de tuin, die in 2018 opnieuw is aangelegd, te verplaatsen.
- c. Indiener voelt zich gedupeerd door de aanpassing van het bestemmingsplan Rijnhoek, waarbij in eerste instantie sprake zou zijn van een kleinschalig bedrijvenpark waarin de bestaande zichtlijnen intact zouden blijven. Door de aanleg van het bedrijventerrein zijn een aantal grote loodsen is het uitzicht in zuidwestelijke richting volledig ontnomen. Door de twee geschakelde woningen zal het zicht ook in noordwestelijke richting (vanuit huis en tuin) worden ontnomen.

Reactie gemeente

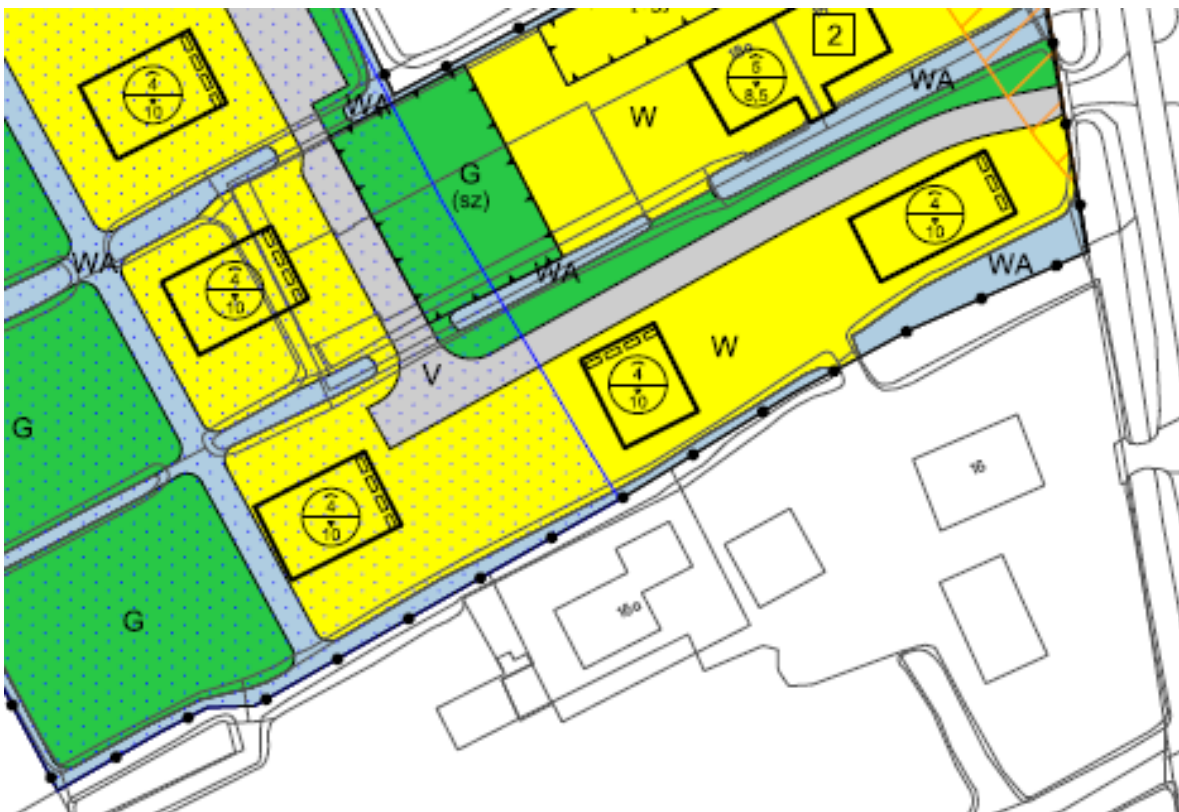
- a. Op het ontwerpbestemmingsplan kon een zienswijze kenbaar worden gemaakt. Het is dus niet mogelijk om bezwaar in te dienen. Met de indiener is afgesproken de bezwaarbrief aan te merken als zienswijze.
- b. Het bouwvlak van de noordelijke van de twee geschakelde woningen lag direct naast de woning en bijbehorende tuin van indiener op ca. 13 respectievelijk 7 meter. Indien de woning op die locatie wordt gerealiseerd zou het zicht van indiener aan die zijde inderdaad verminderen. Daarom is samen met indiener onderzocht of deze nieuwe woning binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze ontwikkeling kan worden verplaatst. Door het bouwvlak voor deze woning een kwartslag te draaien en iets in noordoostelijke richting te verschuiven blijft meer ruimte en zicht voor indiener bestaan. De nieuwe locatie van de betreffende woning voldoet dan nog steeds aan de doelstellingen van de structuurvisie. In verband met deze verplaatsing is het wenselijk om ook de andere (geschakelde) woning en de nieuwe woning langs de Dammekant iets – maar in mindere mate – te verschuiven. Om het bouwplan te kunnen realiseren wordt los van vorenstaande de bestaande zuidelijke schuur aan de Dammekant 18/18a gesloopt. Ook dit draagt bij aan meer uitzicht bij indiener. Indiener heeft aangegeven liever te zien dat er niet gebouwd wordt, maar als dat echt moet dat indiener zich kan vinden in de aanpassingen.
- c. Op een bestemmingsplan dat eerder is vastgesteld kan nu geen zienswijze kenbaar worden gemaakt. Dit neemt niet weg dat de realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek gevolgen heeft gehad voor het uitzicht van indiener. Wel is bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark ten minste 50 meter aangehouden tot woonpercelen. Bij indiener bedraagt de afstand van het bedrijvenpark tot de bestemming Wonen en de tuin ca. 55 respectievelijk 77 meter. Over het verminderde uitzicht als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan is onder b. reeds ingegaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De verbeelding en het beeldkwaliteitsplan worden ter plaatse van de drie zuidoostelijke bouwvlakken voor woningen als volgt gewijzigd:



Oude verbeelding (ontwerp)



Nieuwe verbeelding



Oude tekening beeldkwaliteitsplan



Nieuwe tekening beeldkwaliteitsplan

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- a. Indieners verwijzen naar de historie, zoals de gevoerde beroepsprocedure in 1993 toen de gemeente het plan Bedrijventerrein Dammekant lanceerde, de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de reconstructie van de Dammekant en de ophoging van het fietspad, waarbij zaken zijn aangegeven maar volgens indieners toch anders is geworden. Indieners zijn daarom cynisch over de mooie plaatsjes en praatjes van de gemeente Bodegraven (Reeuwijk).
- b. Er is al in 2018 begonnen met planvorming en pas in een laat stadium zijn indieners hierbij betrokken, terwijl met de bewoners van Dammekant 18 al begin 2019 een samenwerkingsovereenkomst is gesloten.
- c. De ontwikkeling is volgens indieners in strijd met de oorspronkelijke beleidsdoelstellingen voor het Groene Hart en de kernkwaliteiten, te weten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland en het veenweidekarakter.
- d. Volgens indieners valt het te betwijfelen dat op grond van de jurisprudentie de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, omdat het hier gaat om inmiddels meer dan 20 woningen, die de afgelopen jaren zijn gebouwd binnen het vigerende gebied, hetgeen oorspronkelijk niet de bedoeling was.
- e. Indieners stellen dat de uitritten van meerdere woonerven de onveiligheid nog verder zal verhogen. Indieners adviseren om vanwege de gereden snelheden ook een bord met maximum rijsnelheid van 50 km/h te plaatsen aan het begin van de Dammekant (Crolesbrug) en enige tijd de snelheid te controleren c.q. te handhaven.
- f. Indieners vragen wie het weelderige groen tussen de percelen gaat onderhouden en adviseren degelijke schoeiingen te plaatsen langs de percelen, waarbij gewezen wordt op snelle afkalving van de oevers.
- g. Indieners vinden de conclusie dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op specifieke natuurwaarden en dat het plangebied evenmin van cultureel of archeologisch belang is volkomen indruist tegen de in de directe omgeving aanwezige monumentale panden.
- h. Indieners vragen bij welke woning sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid.
- i. Indieners betwijfelen of de normen voor kleinschalige industrie al of binnenkort worden overschreden en zullen dit in de gaten houden.
- j. Indieners geven met betrekking tot het rioolstelsel aan dit extra aandacht vraagt, omdat nu al blijkt dat de afvalwaterverwerking te wensen overlaat.
- k. Indieners adviseren zo spoedig mogelijk glasvezel aan te leggen, omdat dit gedeelte van de Dammekant niet op "de kabel" is aangesloten en gebruik moet maken van vooroorlogse KPN telefoonverbindingen, waardoor het niet voldoet aan de gebruikelijke basisvoorziening en (zakelijk) internetten ver onder de norm is.
- l. Indieners vragen of de nieuw aan te leggen boomgaard/speelvoorziening geheel openbaar is of alleen voor de aanwonenden.
- m. Indieners vragen vanaf welke datum het ontwerpplan gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd.
- n. Indieners zijn voornemen om planschade te claimen vanwege sterke vermindering van de waarde van hun pand als gevolg van dit bestemmingsplan. In afwachting van de gemeentelijke reactie zullen indieners deze claim definitief indienen.

Reactie gemeente

- a. Rondom het Bedrijvenpark Rijnhoek zijn de nodige waterpartijen en groenzones gerealiseerd. De reactie kunnen we begrijpen wanneer de eindsituatie anders is geworden dan vooraf gedacht. Kennelijk zijn er in het verleden impressies getoond, die niet als zodanig zijn gerealiseerd. In de huidige bestemmingsplanprocedure trachten we te sturen op een eindsituatie door een bepaalde stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit te bereiken. De relevante uitgangspunten hiervoor staan in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, die in 2010 is vastgesteld en waarin de ambitie is opgenomen om de woonfunctie langs onder andere de Dammekant te versterken. In het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden bepaald, waarop de gemeente handhavend kan optreden. Met het beeldkwaliteitsplan sturen we op de inrichting van het perceel. Dit bevat wel enige ruimte en de tekeningen zijn impressies, dus de daadwerkelijke eindsituatie zal iets anders kunnen worden.
- b. De afspraak tussen de initiatiefnemer van het bouwplan en de eigenaren van de Dammekant 18/18a hebben te maken met het feit dat die eigenaren ook het bestemmingsplan willen wijzigen. Zij willen namelijk de bestemming van het perceel wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Tevens verkopen zij een stukje grond ten behoeve van het bouwplan. De rol van de eigenaren van de Dammekant 18/18a is dus anders dan die van de indieners. De omgeving is geïnformeerd op het moment dat het plan meer concreet was uitgewerkt.
- c. De tekst in de toelichting heeft kennelijk voor verwarring gezorgd. In het hoofdstuk Rijksbeleid is de relevante inhoud van de structuurvisie van het Rijk benoemd. Hierin zijn de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de daarin gelegen veenweidegebieden benoemd. Vervolgens is aangegeven dat het bouwplan de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aantast. Daarmee is bedoeld aan te geven dat er in en om het plangebied vanwege de lintbebouwing aan de Dammekant en het Bedrijvenpark Rijnhoek thans geen sprake meer is van een zeer open veenweidegebied. Dat was voor de realisatie van het bedrijvenpark wellicht wel het geval. Voorts wordt bij het bouwplan de kenmerkende verkavelingsstructuur van het oorspronkelijke veenweidegebied met lange smalle percelen en sloten behouden. Derhalve worden de kernkwaliteiten niet aangetast.
- d. Met het aantal van 11 woningen wordt niet verwezen naar het bouwplan, maar naar jurisprudentie waaruit blijkt dat een ontwikkeling tot 11 woningen niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Dit betreft vaste jurisprudentie die in dit geval van toepassing is. De opmerking dat inmiddels meer dan 20 nieuwe woningen in de omgeving zijn gerealiseerd is niet relevant. De ontwikkelingen in de omgeving van de Dammekant vinden plaats door verschillende eigenaren en zijn afzonderlijke ontwikkelingen, die als zodanig moeten worden beoordeeld.
- e. Een nieuwe uitrit ten behoeve van het bouwplan past bij het karakter van de rijbaan van de Dammekant als erftoegangsweg, waar meerdere inritten naar percelen aanwezig zijn. Vanuit dat oogpunt zal de verkeersonveiligheid niet toenemen. Verder begrijpen we de opmerking over te hard rijgedrag en het verzoek om een extra 50 km/h-bord. In een bestemmingsplan kunnen we daar geen regels over opnemen, maar we zullen los van dit bestemmingsplan bezien of wij een extra bord nuttig en wenselijk vinden.
- f. Het totale plangebied, inclusief het groen, blijft in particulier eigendom. Er is nu en in de toekomstige situatie geen sprake van openbaar gebied dat door de gemeente wordt onderhouden. Dit houdt in dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van alle groen, woonpercelen en de sloten met oevers bij de

(toekomstige) eigenaren ligt. Het is in het belang van de eigenaren zelf om de gronden en percelen te blijven onderhouden.

- g. Het perceel van indieners, Dammekant 20, grenst aan de achterzijde aan het plangebied van dit bestemmingsplan. Het pand van indieners is in het bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Uit de beschrijving van de cultuurhistorische waarde blijkt dat de waarden betrekking hebben op het woonhuis en er sprake is van ensemblewaarde met nummer 22. Geconcludeerd kan worden dat de overige gronden buiten het perceel geen waarde hebben of van invloed zijn op de waarden. Vanwege de ligging van het waardevolle woonhuis hebben we deze informatie wel aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.
- h. Bij de nieuwe (oostelijk gelegen) woning langs de Dammekant is sprake van een geluidswaarde die iets hoger is de voorkeurswaarde, maar lager is dan de zogenaamde grenswaarde, zoals is opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor deze woning kan een hogere geluidswaarde worden vastgesteld.
- i. In het bestemmingsplan zijn de milieucategorieën voor het bedrijvenpark Rijnhoek bepaald en deze zijn niet gewijzigd. De gebruikers van de bedrijfspercelen dienen aan deze milieucategorieën te voldoen. Indien indieners constateren of sterk het vermoeden hebben dat dit niet het geval kunnen zij dat melden bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). De ODMH voert dergelijke controlerende taken namens de gemeente uit en kan beoordelen of de activiteiten wel of niet voldoen aan het bestemmingsplan.
- j. Het mogelijk maken van zes nieuwe woningen zal niet leiden tot een dusdanige toename van het afvalwater dat hierdoor noemenswaardige effecten voor afvalwaterzuivering ontstaan.
- k. De behoefte aan goedwerkend internet en het gebruik ervan neemt in het algemeen toe. Het advies om zo spoedig mogelijk glasvezel aan te leggen begrijpen wij dan ook goed. Het netwerk is echter in eigendom en beheer bij marktpartijen. De gemeente mag en kan niet besluiten dat die marktpartijen glasvezel moeten aanleggen. Wel kunnen we aanwonenden proberen te verbinden met andere partijen en initiatieven op dit vlak.
- l. We verwijzen naar het antwoord onder f. met betrekking tot het groen. Dit houdt in dat de gronden in particulier eigendom blijven en de particulieren kunnen besluiten om het al dan niet openbaar toegankelijk te maken.
- m. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 februari tot en met 1 april 2020 ter inzage gelegen en binnen deze periode kon een ieder een zienswijze op dit plan kenbaar maken. De zienswijze van indiener is binnen deze periode ontvangen.
- n. Een ieder die meent planschade te ondervinden van een planologische maatregel kan een verzoek om toekenning van planschade indienen. Het staat indieners vrij om een verzoek in te dienen. Op de gemeentelijke website is het aanvraagformulier en meer informatie beschikbaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Hoofdstuk 4.3.1., kopje Parapluplan Cultuurhistorie, wordt aangevuld met informatie over de cultuurhistorische waarden.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener stelt dat in het ontwerp van het bestemmingsplan ten onrechte niet is meegenomen dat de woning aan de Dammekant 22 een rijksmonument is en als zodanig moet worden beschermd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en dat blijkt niet uit de toelichting en/of regels van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Indiener is van mening dat vanwege de situering van de nieuw te bouwen woningen in de directe omgeving sprake is van aantasting van het rijksmonument en afbreuk wordt gedaan aan de nabij omgeving ervan. Dit is als volgt toegelicht:
 - 1) Het bouwvlak van de meest noordelijke woning is recht achter het rijksmonument gesitueerd en de toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 4 en 10 meter. Dit wijkt in aanzienlijke mate af van de goot- en bouwhoogte van 2,5 en 7 meter van het rijksmonument. Indiener vreest daarnaast voor aantasting van het vrije uitzicht. Door de toegestane hogere bouwhoogte, wordt het vrije uitzicht over weilanden vanuit de woning en achtertuin ontnomen. Verder is indiener bang voor aantasting van de privacy, aangezien de beoogde woning op de achtertuin en de woning van de heer Zwaan is gericht. Uit het plan blijkt geenszins dat rekening is gehouden met de belangen van indiener en om deze reden meent indiener dat het plan niet zonder meer in stand kan blijven.
 - 2) Indiener stelt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat het bouwvlak van de noordelijke woning voor een groot deel gesitueerd is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en het op grond van bijbehorende regels niet nieuw gebouwd mag worden. Dit geldt ook voor het oprichten van bijgebouwen binnen deze dubbelbestemming.
 - 3) Indiener stelt dat er in het bestemmingsplan aansluiting gezocht dient te worden bij het begrip achtererfgebied in het Besluit omgevingsrecht. Indiener stelt dat hij belang heeft bij aanpassing, nu een juiste weergave van het achtererfgebied er voor zorgt dat het meest noordelijke gedeelte van het plangebied in ieder geval onbebouwd blijft en zo een deel van de doorzichtigheid en het uitzicht behouden blijft. Het zou voorts in het belang van indiener zijn dat het gehele bouwvlak en woonbestemming wordt verwijderd, dan wel wordt verplaatst in zuid(oost)elijke richting.
 - 4) De situering van het meeste noordelijk gelegen bouwvlak en de daarbij toegestane bouw- en goothoogte tast het huidige straatbeeld van de karakteristieke lintbebouwing, de uitstraling van het rijksmonument en de nog aanwezige doorzichtlijnen onevenredig aan. Het bedrijvenpark Rijnhoek loopt feitelijk niet door tot achter het perceel van indiener. Met dit bestemmingsplan zullen de laatste nog aanwezig zichtlijnen bij het projectgebied verdwijnen.
 - 5) Met bovenstaande wordt volgens indiener ook de uitstraling van het rijksmonument aangetast en dat zou in strijd zijn met de doelstelling van de structuurvisie, waarin is opgenomen dat monumenten aan weerszijden van de Oude Rijn moeten worden beschermd.
- c. Indiener stelt voorts dat het bestemmingsplan in het geheel niet bijdraagt aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015-2020. Er zou geen behoefte zijn en derhalve geen noodzaak om het plan te realiseren. Het bestemmingsplan getuigt

volgens indiener evenmin van een goede ruimtelijke ordening, althans niet van een duurzame ontwikkeling.

Reactie gemeente

- a. Zoals indiener zelf ook aangeeft dient het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 onder 5a van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit betreft primair de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan. In de toelichting is ingegaan op de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. De rijksmonumentale woning van indiener aan de Dammekant 22 heeft in het bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie de dubbelbestemming 'Waarde – Monument'. Uit de beschrijving (nr. 9748) van het monument van het Rijk blijkt dat de cultuurhistorische waarden betrekking hebben op het woonhuis en daarachter staande roedenberg. Geconcludeerd kan worden dat de overige gronden, ook gelegen buiten het perceel, zoals het plangebied van dit bestemmingsplan, geen waarde hebben of van invloed zijn op de waarden. Bovendien bedraagt de afstand tussen de achtergevel van het rijksmonumentale woning en het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ca. 78 meter en staan hiertussen diverse bijgebouwen, waarvan in ieder geval één bijgebouw een kap heeft. Gezien het vorenstaande zal geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Omdat het rijksmonument en het plangebied op korte afstand van elkaar liggen, hebben we de toelichting met deze informatie aangevuld.
- b. Het plangebied waarop de nieuwe woningen worden toegestaan ligt achter het perceel van indieners en de inrichting van het plangebied zal inderdaad wijzigen. Maar zoals onder a is aangegeven zien we geen aanleiding om te constateren dat deze ontwikkeling de cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.
 - 1) De afwijking in maatvoeringen is te verklaren doordat aan het rijksmonument zo veel mogelijk de bestaande hoogtematen zijn toegekend.

Van aantasting van het vrije uitzicht over weilanden vanuit de woning en de tuin is niet zo zeer sprake. In de huidige situatie is op het achtererf diverse erfbebouwing en opgaand groen aanwezig, waardoor thans geen sprake is van (ruim) doorzicht. Zo staat er halverwege het achtererf en haaks op de rijksmonumentale woning een bijgebouw met een kap. Achterop het perceel is nog een grasveld of tuin aanwezig, die grenst aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het nu geldende bestemmingsplan staat de nodige erfbebouwing op het perceel van indiener toe, hier is ook gebruik van gemaakt. Daarnaast bedraagt de afstand tussen de achtergevel van de rijksmonumentale woning en de grens van het plangebied bedraagt ca. 78 meter. Bovendien wordt het verre uitzicht reeds deels belemmerd door de aanwezigheid van het bedrijvenpark. Gezien het vorenstaande kunnen we concluderen dat er thans sprake is van geen tot beperkte uitzicht. Tevens zal het doorzicht vanuit de woning als gevolg van het bouwplan niet onevenredig verminderen. Het zicht vanuit het zuidelijk gelegen grasveld/tuin zal wel wijzigen, maar een verdere doorzicht was door de aanwezigheid van het bedrijvenpark al niet mogelijk. Ook betreft het een deel van de zichtlijn vanaf het grasveld/tuin. Het zicht in noordwestelijke richting over de weilanden wordt immers niet aangetast. Verder biedt het ruime achtererf in

combinatie met de regels in het geldende bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor privacy en/of dit te creëren.

- 2) Het bestemmingsplan is wel degelijk uitvoerbaar. In het betreffende artikel is opgenomen dat er kan worden gebouwd indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies bij de waterbeheerder is ingewonnen. In het kader van het gevoerde vooroverleg met het Hoogheemraadschap heeft zij niet aangegeven dat nieuwe bebouwing in deze zone niet mogelijk is.
 - 3) Verplaatsing van het betreffende bouwvlak in zuidoostelijke richting is niet mogelijk, omdat daar een bouwvlak voor een andere nieuwe woning aanwezig is. Verplaatsing is mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt evenmin wenselijk.
Voor wat betreft het achtererfgebied is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet erg als er bijgebouwen op het erf naast de woning worden gerealiseerd. Daarom zijn de genoemde begrippen in het bestemmingsplan opgenomen. De algemene regels van het Rijk voor vergunningsvrij bouwen is inderdaad anders, zo als dat voor veel bestemmingsplannen geldt. Het vergunningsvrij bouwen betreft een aanvullende mogelijkheid. Wij zien daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan op dat punt aan te passen. Wel is de bedoeling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan dat de noordoostelijke grens van het bouwvlak als voorgevel van de woning wordt gebouwd. Dit zullen we verwerken in het bestemmingsplan (verbeelding en regels) en het beeldkwaliteitsplan. Dit houdt in dat voor de voorgevel, zijnde het gebied tussen het bouwvlak van de woning en het perceel van indiener, geen (vergunningsvrije) bijgebouwen mogen worden opgericht. Dit komt deels tegemoet aan de zienswijze.
 - 4) De toegestane goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen passen juist goed bij het karakter van het plangebied en de lintbebouwing langs de Dammekant. Met het oog op de stedenbouwkundige wens om de (zadel)kap meer dominant te laten zijn is de goothoogte iets verlaagd en de nokhoogte iets verhoogd. Hierdoor zal overwegend de punt van de zadelkap wat hoger zijn dan elders in het algemeen is toegestaan. Met deze bebouwingvormen is aansluiting gezocht bij het agrarische karakter van de oorspronkelijke lintbebouwing. Dit sluit ook aan op de doelstellingen van het verschillende geldende beleid.
Wat betreft de zichtlijn gaat het hier met name om alleen het strookje grond met het dijkje ten behoeve van de waterkering. Het effect op het uitzicht is mede gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt maar beperkt. Het uitzicht over de noordwestelijke waardevolle weilanden wordt waardevoller geacht. Echter is vanuit stedenbouwkundig oogpunt het wenselijk om het dijkje vrij te houden van (erf)bebouwing. Daarom hebben we er voor gekozen om aan het dijkje met het talud de bestemming 'Groen' toe te kennen, conform de thans geldende bestemming. Het gevolg hiervan is dat de zichtlijn over het dijkje blijft bestaan, hetgeen ook deels tegemoet komt aan de zienswijze.
 - 5) Verwezen wordt naar het antwoord onder a. Aangezien de waarden van het rijksmonument naar ons oordeel niet (onevenredig) worden aangetast, is er geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.
- c. In de toelichting is aangegeven op welke wijze wordt bijgedragen aan de doestellingen van de Woonvisie. Door de nieuwe woningen mogelijk te maken wordt de doorstroming gestimuleerd, zodat woningen voor de prioritaire

doelgroepen vrij kunnen komen. Verder blijkt uit de paragraaf Woningbehoefteramingen dat de nieuwe woningen passen binnen raming van de bandbreedte voor te realiseren woningen. Tot slot zullen de nieuwe woningen moeten voldoen aan de op dat moment geldende duurzaamheidseisen, zodat hier sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Hoofdstuk 4.3.1., kopje Parapluplan Cultuurhistorie, wordt aangevuld met informatie over de cultuurhistorische waarden.
- Aan de verbeelding wordt ter plaatse van de noordelijkste bouwvlak voor een woning een aanduiding ten behoeve van een voorgevelgrens toegevoegd. In de regels wordt een bepaling opgenomen dat de voorgevel van de woning richting deze grens moet worden gebouwd.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het dijkje met talud langs de watergang aan de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Groen' toegekend.

3. LIJST VAN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Naast de wijzigingen naar aanleiding van ontvangen zienswijzen is het wenselijk om het bestemmingsplan op enkele andere onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingen staan hieronder opgesomd en zijn net als de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen reeds verwerkt in de vast te stellen documenten van het bestemmingsplan.

- 1.** Toelichting, hoofdstuk 2.3 Huidige situatie, derde alinea, tweede zin, wordt als volgt gewijzigd:
Oorspronkelijk: "In die voormalige boerderij is één (bedrijfs)woning aanwezig."
Gewijzigd in: "In die voormalige boerderij zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig."
Opmerking: Het betreft hier de voormalige boerderij Dammekant 18/18a.
- 2.** Toelichting, hoofdstuk 5.6 Externe Veiligheid:
In dit hoofdstuk wordt de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Midden-Holland, d.d. 20-02-2020, verwerkt.
- 3.** Bijlagen bij toelichting:
Het Beeldkwaliteitsplan en de vastgestelde Nota zienswijzen en wijzigingen worden als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
- 4.** Verbeelding, ter plaatse van enkele grenzen van de bouwvlakken voor woningen, wordt als volgt aangepast:
een aanduiding wordt toegevoegd om de voorgevelgrens van de overige nieuwe woningen aan te geven.
- 5.** Regels, de bestemming 'Wonen' wordt als volgt aangevuld:
artikel 6.2.1, sub d: de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd richting de aanduiding 'gevelgrens'.