

**Bestemmingsplan
Bateweg 25a/25b, Woubrugge**

Nota van beantwoording zienswijzen

April 2023

Het ontwerpbestemmingsplan Bateweg 25a/25b, Woubrugge heeft van 2 maart t/m 12 april 2023 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal negen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.


Zienswijze 1		
Parkeren		
1.1	In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de 8 parkeerplaatsen voor de Rabobank toebehoren aan het bangebouw. De redenatie lijkt voort te komen uit de locatie van deze parkeerplaatsen, maar waarom zouden deze plaatsen niet toekomen aan het tegenoverliggende tandheelkundige centrum, de voormalige kerk of omwonenden?	Gekeken is naar de theoretische situatie dat het bestaande pand weer in gebruik wordt genomen door een bank. In die situatie legt de bank, volgens de Nota parkeernormen 2018, beslag op 8 parkeerplekken in de openbare ruimte. Volgens de theorie mogen deze plekken worden weggestreept tegen het nieuwe gebruik dat planologisch mogelijk wordt gemaakt op deze locatie. Hierover is in de nota in paragraaf 4.2.1. opgenomen dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uitsluitend rekening gehouden dient te worden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.2	In de Nota parkeernormen 2018 van de gemeente is het uitgangspunt opgenomen dat parkeren op eigen terrein gebeurt. In de berekening van het ontwerp wordt uitgegaan van 7 'goedkope' appartementen. Terwijl verder in het plan 'midden huur' staat. Formeel juist omdat de gemeente ervoor gekozen heeft duur, midden en goedkoop te koppelen aan het aantal m2 woonoppervlakte van appartementen. Alleen in de praktijk zullen bewoners die een appartement met middenhuur kunnen betalen ook het aantal auto's hebben dat daarbij hoort. De parkeerbehoefte wordt dan 12 in plaats van 10 plaatsen.	In de Nota parkeernormen 2018 wordt de kwalificatie of iets een goedkope, midden of dure woning is gekoppeld aan het aantal vierkante meters. In het parkeerbeleid is gekozen om deze segmentatie op te hangen aan vierkante meters en niet aan prijzen, omdat prijzen van woningen behoorlijk kunnen fluctueren. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.3	In paragraaf 3.2 van de toelichting staat beschreven dat het tekort van 2 parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd wegens ruimtegebrek. Reclamant stelt dat dit het gevolg is van de keuze die de initiatiefnemer zelf heeft gemaakt. Met een ander ontwerp of een ander aantal woningen kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd.	De initiatiefnemer heeft onderzocht of het mogelijk was om het parkeren op eigen terrein te realiseren. Dit is de opdracht die iedere initiatiefnemer meekrijgt als het gaat over parkeren. De initiatiefnemer is in overleg getreden met de grondeigenaar van het naastgelegen perceel. Een deel van deze grond is namelijk nodig om twee parkeerplekken op eigen terrein te kunnen realiseren. Partijen zijn hierover niet met elkaar tot overeenstemming gekomen. Onderstaand een foto met daarop rood omkaderd om welke locatie het gaat.



Vervolgens is gekeken of het mogelijk was om een deel van de bestaande oprit om te zetten naar twee parkeerplaatsen. De oprit zou niet langer nodig zijn op het moment dat er op deze locatie woningbouw zou plaatsvinden. Echter door de reconstructie van de Bateweg is het niet mogelijk om hier twee extra parkeerplekken te realiseren. Er is ruimte nodig om de bestaande 8 parkeerplekken aan te passen aan de huidige maatvoering van parkeerplaatsen. Auto's worden immers steeds groter en leggen een steeds grotere claim op de (openbare)ruimte.



Met de initiatiefnemer is ook het gesprek gevoerd of het dan niet mogelijk is om het aantal appartementen terug te brengen. In deze gesprekken is aangegeven dat met alle stijgende (bouw)kosten en verhoogde rente standen het steeds lastiger wordt om over te gaan tot ontwikkeling. Een of twee appartementen minder zorgt voor minder financiële ruimte, waardoor deze ontwikkeling wellicht geen doorgang kan vinden. Daarnaast wordt in het raadsakkoord aangegeven dat de gemeente zit met een forse woningbouwopgave. De hoofddambitie van de raad op dit thema bestaat uit het *meer* en *sneller* woningen realiseren ten opzichte van de huidige planning. Daarom is verder gezocht naar een oplossing waarbij het aantal appartementen gehandhaafd kon blijven en ook voldaan kon worden aan de Nota parkeernomen 2018.

		<p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<p>1.4</p>	<p>In de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer is opgenomen dat met de reconstructie van de Bateweg er twee extra parkeerplekken aan de overkant van de straat worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente, waar het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost. De gemeente kan afwijken van de eigen regeling, maar mist zo haar eigen doelstelling. De parkeerdruk zal alleen maar toenemen en de reconstructie van de Bateweg is nog in de planfase. De extra parkeerplekken die de reconstructie oplevert zijn noodzakelijk om het huidige parkeerprobleem te verminderen. Samenvattend de ontwikkelaar krijgt tegen de regels in 10 parkeerplaatsen op gemeentegrond en de omwonenden worden opgezadeld met de toename van parkeeroverlast.</p>	<p>In aanvulling op de beantwoording onder 1.3 is er dus gezocht naar een mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de Nota parkeernormen 2018 en het mogelijk maken van het voorgestelde aantal appartementen. Uit de beantwoording bij 1.3 blijkt dat een mogelijke oplossing, het omzetten van de bestaande oprit naar parkeerplekken, niet mogelijk is door aankomende reconstructie van de Bateweg. Gezocht is daarom of de reconstructie wellicht juist een oplossing zou kunnen zijn.</p> <p>Daarom is er nabij de locatie extra gekeken of het mogelijk was om 2 extra parkeerplekken te maken. Onderstaand de schets waar de 2 extra parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden met de reconstructie. Theoretisch gezien voldoet de ontwikkeling dan aan de Nota parkeernormen 2018. Echter wordt hiermee niet ontkent dat de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen, ondanks dat het voldoet aan het theoretische kader.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p> 
<p>1.5</p>	<p>Met de bouw van de extra appartementen grenzend rondom de Batehof is er een tekort aan parkeerplaatsen gecreëerd. Door nog meer appartementen te bouwen zal het parkeerprobleem en andere overlast alleen maar verder toenemen.</p>	<p>Met deze opmerking wordt een bestaand parkeerprobleem benoemd. Hoewel begrepen wordt dat dit een overlast gevende situatie kan zijn met bijbehorende frustraties, is het vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) dat een bestaand parkeerprobleem niet opgelost hoeft te worden bij een nieuwe ontwikkeling. De Afdeling formuleert dit als volgt:</p> <p><i>“...bij de beoordeling of een project voorziet in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien alleen rekening mag worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het project”.</i></p> <p>Een bestaand tekort kan volgens de Afdeling als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dat er in de bestaande wijk een tekort zou zijn aan parkeren, heeft daarmee dus niet tot gevolg</p>

		<p>dat het nieuwe plan zou moeten voorzien in een oplossing hiervoor.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
1.6	<p>In de appartementen aan de Thuisweide, welke oorspronkelijk bedoeld zijn voor bejaarden, wonen nu jongeren met bijna allemaal 1 of 2 auto's. Hierdoor kunnen bewoners van de Schoolstraat en de Batehof ook hun auto nauwelijks aan de Thuisweide kwijt. Extra appartementen zullen een nog grotere parkeerdruk geven.</p>	<p>Zie hiervoor beantwoording onder punt 1.5.</p>
Bezinning		
1.7	<p>Dat de bezonning een probleem is blijkt wel uit het ontwerpbestemmingsplan. Met een hoogte van 9,5 meter zal de zoninval bij reclamant gedurende de wintermaanden (november t/m maart) belemmerd worden. Voor de bebouwing die dichtbij het pand ligt is dit nadelige effect veel groter. Er is wel degelijk schaduwwerking bij een hoogte van 9,5 meter aan de oostzijde van de geplande bebouwing.</p>	<p>In het nu geldende bestemmingsplan is de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. Met dit postzegelbestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte 10 meter. Dat deze wijziging van het bestemmingsplan een hoger gebouw mogelijk maakt dat zorgt voor een grotere schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie is een feit. Dat dit voor een directe omwonenden als onwenselijk wordt ervaren is begrijpelijk. Zeker voor de bewoners van de woningen die direct of bijna direct naast de locatie wonen. Zij zullen hier de meeste hinder van ondervinden.</p> <p>Bij bestemmingsplannen, die hogere bouwhoogten mogelijk maken en zich bevinden in een relatief dichtbebouwde omgeving, wordt gevraagd om een bezonningstudie uit te voeren. Zodat onderzocht kan worden of er sprake is van onevenredige schaduwwerking. De gemeente heeft zelf geen beleid op het gebied van schaduwwerking. Daarom wordt getoetst aan de TNO normering. TNO hanteert twee normen. De 'lichte' en de 'strengere' norm. Deze normering is als volgt omschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. - De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. <p>Deze normen worden overigens alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Gevels gericht op het noorden ontvangen (hoogbouw of niet) nooit zon. Het is aan de gemeenteraad om af te wegen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dus is het aanvaardbaar dat de bezonning in de tuinen van een aantal bewoners afneemt om zo extra woningen te kunnen bouwen (ambitie raadsakkoord). In dit geval kan voldaan worden aan de strengere TNO-norm en is dus te verantwoorden dat de bezonning in de tuinen afneemt.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>

1.8	Bij de bezonningsstudie wordt ten onrechte gesteld dat de op het noorden gelegen gevels (Schoolstraat) nooit van zoninval sprake is.	De huizen in de Schoolstraat staan ca. 347° Noord (op 13 graden na volledig Noord). De tekst uit de toelichting is overgenomen uit de richtlijn van TNO. Waarschijnlijk staan de meeste huizen niet 100% Noord, evenals niet 100% West, Oost of Zuid. TNO definieert de oriëntatie op basis van de windrichting afkortingen. Uit de zonnestudie blijkt dat er in de bestaande situatie op 21 maart en 21 september om 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00 uur geen zonlicht op de Noordkant op de vensterbank binnenkomt bij bijvoorbeeld Schoolstraat 29 (zie zonnestudie). Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.9	De afbeeldingen bij de bezonningsberekening zijn onduidelijk. Concrete getallen ontbreken waardoor deze berekeningen niet goed toetsbaar zijn.	De zonnestudie is gemaakt met Archicad. Dit is een software pakket speciaal voor architecten en andere professionals in de bouw. In de software kan de oriëntatie worden ingesteld, de noord-richting. Als dat gedaan is kan op elk gewenst moment in de tijd gezien worden wat de positie is van de zon ten opzichte van de gebouwen. In deze software bestaat geen benadering. De gebouwen rondom het perceel zijn opgebouwd uit kadastrale gegevens. Deze twee gegevens samen betekent dat de zonnestudie nauwkeurig en correct is uitgevoerd. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.10	Er is geen landelijk beleid ook de gemeente Kaag en Braassem heeft geen beleid ten aanzien van bezonning. Reclamant vindt wel dat de belangen van de omwonenden onevenredige geschaad worden. Een bouwhoogte van 6,5 meter zou dit kunnen ondervangen.	Zie beantwoording punt 1.7
Privacy		
1.11	Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over afnemende privacy door de bouw van de appartementen aan de Bateweg 25a/25b. Op de bovenste verdieping van het appartementengebouw aan de Thuisweide wonen sinds enkele jaren jonge, vaak alleenstaande, mensen die daar langdurig blijven wonen. Zij zijn vaak tot diep in de nacht luidruchtig en kijken recht in de tuinen en ramen aan de achterzijde van de bewoners van de Schoolstraat 17 t/m 29. Deze ontwikkeling zou leiden tot meer inblik in de bestaande woningen en mogelijk tot meer geluidsoverlast en ongewenste bewegingen.	Dat het plan zal leiden tot minder privacy voor reclamant wordt niet betwist. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt er een belangenafweging gemaakt. In dit geval wordt de weging gemaakt of de afname van privacy zwaarder weegt dan het bouwen van extra woningen (ambitie raadsakkoord). Hierbij wordt ook gekeken naar de huidige situatie. De achtertuinen van de woningen aan de Schoolstraat zijn gericht op de achtertuinen van de woningen aan de Thuisweide. Ook enkele woningen aan de Bateweg hebben zicht op de woningen aan de Schoolstraat en Thuisweide en andersom. Er is dus al sprake van een situatie waarbij de ruimte intensief bebouwd is en er sprake is van inblik bij elkaar. Uit een uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2022:761) blijkt ook dat een woonsituatie vrij van inblik in een binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd. Conclusie is dat het belang dat de privacy van reclamant in een bepaalde mate afneemt niet opweegt tegen het belang om extra woningen te bouwen binnen de dorpskern. Ten aanzien van geluid wordt in de toelichting (paragraaf 6.1.3) beschreven dat er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren zijn. Dat er binnen een woonkern geluid te horen is van andere bewoners is onverkomelijk.

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
Niet passend in de omgeving (ruimtelijke inpassing)		
1.12	Reclamant stelt dat het nieuwe gebouw niet passend is in de omgeving. Dit komt door de hoogte, het ontbreken van een dakgoot en de keuze voor een donkere gevelbekleding. De huizen aan de Schoolstaart de Thuisweide en de huizen aan de noordzijde van de Bateweg zijn lager en lichter van kleur.	<p>In de directe omgeving van het pand staan gebouwen met een vergelijkbare hoogte. Het appartementengebouw ten zuiden van het pand heeft een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Schuin aan de overkant van de straat staat het gebouw van Activite de Hussenhoek. In het bestemmingsplan is voor deze locatie een goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Een bouwhoogte van 10 meter vormt dus geen dissonant binnen dit gebiedje. Daarbij is het voor de stedenbouwkundige inpassing wel van belang dat er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking. Hier wordt op ingegaan in de beantwoording onder punt 1.7</p> <p>Daarnaast heeft de gemeente geen welstandsbeleid. Keuze van materiaal en kleur zijn vrij gelaten. Wel heeft de gemeente een excessenregeling t.a.v. welstand. Echter bij het ontwerp dat staat opgenomen in de toelichting is er geen sprake van een exces.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
Transformatorhuisje (gezondheid)		
1.13	Direct grenzend aan het bouwplan staat een hoogspanningshuisje. Volgens RIVM rapporten kan op muren van deze huisjes een magnetisch veld van 1,5 tot 40 microtesla gemeten worden terwijl een jaardosis onder 0,4 microtesla als veilig wordt beschouwd. Dit is mogelijk een risico voor toekomstige bewoners gezien de afstand tot de geplande bouw.	<p>Om dit deel van de zienswijze te beantwoorden is contact gezocht met GGD Hollands Midden. Advies is om de appartementen op een dusdanige afstand te bouwen dat het magneetveld van het transformatorhuisje zwakker is dan 0,4 microtesla (gemiddeld over een heel jaar). Deze afstand bedraagt over het algemeen 1,5 tot 4 meter. De afstand van het transformator huisje tot het bouwvlak is minimaal 6 meter. Hiermee voldoet het aan plan aan de afstand die de GGD adviseert.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
Behoud bestaande bomen (groen)		
1.14	Op de grond naast het plangebied staan twee bomen. Het uitvoeren van het plan mag niet nadelig zijn voor deze bomen.	<p>De grond die hier bedoeld wordt valt buiten het bereik van het bestemmingsplan. Het is geen onderdeel van het plangebied. Daarnaast is de grond in eigendom van de gemeente en niet van de initiatiefnemer. Het voornemen is dan ook niet dat de bomen gekapt zullen worden voor deze ontwikkeling.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
Huidig gebruik Bateweg 25 (voorzieningen)		
1.15	Gesteld wordt dat de begrafenisondernemer en de geldautomaat belangrijke voorzieningen zijn voor het dorp. Alternatieven daarvoor zijn nodig.	<p>Dat de pinautomaat en begrafenisonderneming belangrijk zijn voor het dorp wordt gezien. Geldmaat heeft aangegeven dat er in 2022 voldoende transacties waren om, als het zover is, opzoek te gaan naar een alternatieve locatie binnen het dorp. Daarnaast is de begrafenisondernemer op de hoogte van de plannen. Ook zij hebben aangegeven opzoek te gaan naar een andere locatie binnen het dorp. De gemeente kan hier (indien noodzakelijk) een ondersteunde rol in spelen. Door bijvoorbeeld het afgeven van een vergunning of een procedure te voeren voor het afwijken van het bestemmingsplan.</p>

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
Communicatie (participatie)		
1.16	Reclamant geeft aan dat er op 6 september 2022 een gesprek heeft plaatsgevonden met de omwonenden en de initiatiefnemer. Hierin is aangegeven door de omwonenden dat zij maximaal twee bouwlagen willen en dat er ook naar het parkeren gekeken moet worden. Reclamant ziet hier te weinig van terug in het ontwerpbestemmingsplan.	De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de omgeving, doormiddel van het o.a. organiseren van een inloopmoment. Ook hebben er nog aparte gesprekken plaatsgevonden, waarbij omwonden hun zorgen hebben geuit. Zie voor een inhoudelijke reactie op het parkeren en de bouwhoogte beantwoording onder punten 1.1 t/m 1.5 en 1.7. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.17	Gesteld wordt dat de appartementen geen bijdragen leveren aan de sociale woningbouwvoorraad, waar juist veel vraag naar is. Gesteld wordt dat de initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven dat de appartementen in de privé sector verhuurd zullen worden. Volgens reclamant gaat hier om winstbejag en is er geen grondslag voor het terugbrengen van de woningnood.	Het beleid van de gemeente ten aanzien van sociale woningbouw staat beschreven in de omgevingsvisie: <i>We hebben met de regio Holland Rijnland afspraken gemaakt omtrent sociale woningbouw. 25% van het totale woningbouwprogramma per gemeente dient zodoende te bestaan uit sociale huurwoningen. Wij hebben zelf de doelstelling gesteld om 30% van de totale bouwproductie per jaar uit te voeren als sociale woningbouw: 25% sociale huur en 5% sociale koop. Die 5% sociale koop is eventueel in te wisselen voor 20% betaalbare koop (tot €250.000). Echter, vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (11 woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom wordt bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw 'afgekocht' door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Met dit geld kan het fonds sociale woningbouwprojecten faciliteren door bijvoorbeeld grond te kopen of corporaties te helpen tot een sluitende exploitatie te komen. Bij woningbouwontwikkelingen van 12 woningen of meer is het percentage sociale woningbouw een harde eis en kan dit niet worden 'afgekocht'</i> Deze ontwikkeling voldoet aan bovenstaande tekst. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de initiatiefnemer een afdracht betaald aan het sociale woningbouwfonds. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.18	Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer heeft aangegeven te willen overleggen/meedenken over het parkeer en algehele drukte probleem wat zal ontstaan. Volgens reclamant is hier weinig tot geen handreiking gedaan.	Zie de beantwoording onder 1.3 en 1.4.
1.19	Gesteld wordt dat als er echt iets gedaan moet worden aan fatsoenlijke woningbouw dan is het handiger om dit buiten de al drukke dorpskern te doen.	Deze opmerking reikt buiten het bereik van dit postzegelbestemmingsplan. Het gaat over de politieke discussie of er wel of niet buiten het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD) gebouwd mag worden. In het raadsakkoord wordt hierover aangegeven dat de opdracht aan het college is om een lobby op te zetten richting de provincie voor het oprekken van de grenzen van het BSD. Het college zet zich hier ook voor in.

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.20	Reclamant vraagt aan de gemeenteraad om het plan gewijzigd vast te stellen. En daarmee de gevraagde aanpassingen door te voeren, zodat de overlast voor omwonenden beperkt kan worden maar appartementen gebouwd.	De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Zie hiervoor beantwoording onder punt 1.1 t/m 1.19.
Zienswijze 2		
Parkeren		
2.1	Reclamant vraagt waarom de 8 parkeerplekken voor het pand worden toegekend aan het voormalige pand van de Rabobank. Waarom horen deze niet bij het tandheelkundige centrum, de Batehof, de voormalige kerk of de omwonenden. Wat is hiervan vastgelegd in het verleden?	Zie beantwoording 1.1
2.2	In de Nota parkeernormen 2018 van de gemeente is het uitgangspunt opgenomen dat parkeren op eigen terrein gebeurd. In de berekening van het ontwerp wordt uitgegaan van 7 'goedkope' appartementen. Terwijl verder in het plan 'midden huur' staat. Formeel juist omdat de gemeente ervoor gekozen heeft duur, midden en goedkoop te koppelen aan het aantal m2 woonoppervlakte van appartementen. Alleen in de praktijk zullen bewoners die een appartement met middenhuur kunnen betalen ook het aantal auto's hebben dat daarbij hoort. De parkeerbehoefte wordt dan 12 in plaats van 10 plaatsen.	Zie beantwoording 1.2
2.3	In paragraaf 3.2 van de toelichting staat beschreven dat het tekort van 2 parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd wegens ruimtegebrek. Reclamant stelt dat dit het gevolg is van de keuze die de initiatiefnemer zelf heeft gemaakt. Met een ander ontwerp of een ander aantal woningen kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd.	Zie beantwoording 1.3
2.4	In de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer is opgenomen dat met de reconstructie van de Bateweg er twee extra parkeerplekken aan de overkant van de straat worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente, waar het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost. De gemeente kan afwijken van de eigen regeling, maar mist zo haar eigen doelstelling. De parkeerdruk zal alleen maar toenemen en de reconstructie van de Bateweg is nog in de planfase. De	Zie beantwoording 1.4

	<p>extra parkeerplekken die de reconstructie oplevert zijn noodzakelijk om het huidige parkeerprobleem te verminderen. Samenvattend de ontwikkelaar krijgt tegen de regels in 10 parkeerplaatsen op gemeentegrond en de omwonenden worden opgezaaid met de toename van parkeeroverlast.</p>	
Bezinning		
2.5	<p>Dat de bezinning een probleem is blijkt wel uit het ontwerpbestemmingsplan. Met een hoogte van 9,5 meter zal de zoninval bij reclamant gedurende de wintermaanden (november t/m maart) belemmerd worden. Voor de bebouwing die dichterbij het pand ligt is dit nadelige effect veel groter. Er is wel degelijk schaduwwerking bij een hoogte van 9,5 meter aan de oostzijde van de geplande bebouwing.</p>	Zie beantwoording punt 1.7
2.6	<p>Bij de bezonningsstudie wordt ten onrechte gesteld dat de op het noorden gelegen gevels (Schoolstraat) nooit van zoninval sprake is.</p>	Zie beantwoording punt 1.8
2.7	<p>De afbeeldingen bij de bezonningsberekening zijn onduidelijk. Concrete getallen ontbreken waardoor deze berekeningen niet goed toetsbaar zijn.</p>	Zie beantwoording punt 1.9
2.8	<p>Er is geen landelijk beleid ook de gemeente Kaag en Braassem heeft geen beleid ten aanzien van bezinning. Reclamant vindt wel dat de belangen van de omwonenden onevenredig geschaad worden. Een bouwhoogte van 6,5 meter zou dit kunnen ondervangen.</p>	Zie beantwoording punt 1.7
Privacy		
2.9	<p>Reclamant geeft aan dat zeven ramen gepland zijn aan de achterzijde van het gebouw. Waarvan er vier ramen zicht op de achtertuin en raam van de woonkamer van reclamant.</p>	Zie beantwoording punt 1.11
Niet passend in de omgeving (ruimtelijke inpassing)		
2.10	<p>Reclamant stelt dat het nieuwe gebouw niet passend is in de omgeving. Dit komt door de hoogte, het ontbreken van een dakgoot en de keuze voor een donkere gevelbekleding. De huizen aan de Schoolstraat de Thuisweide en de huizen aan de noordzijde van de Bateweg zijn lager en lichter van kleur.</p>	Zie beantwoording punt 1.12
Transformatorhuisje (gezondheid)		
2.11	<p>Direct grenzend aan het bouwplan staat een hoogspanningshuisje. Volgens RIVM rapporten kan op muren van deze huisjes een magnetisch veld van 1,5 tot 40 microtesla gemeten worden terwijl een jaardosis onder 0,4 microtesla als veilig</p>	Zie beantwoording punt 1.13

	wordt beschouwd. Dit is mogelijk een risico voor toekomstige bewoners gezien de afstand tot de geplande bouw.	
Behoud bestaande bomen (groen)		
2.12	Op de grond naast het plangebied staan twee bomen. Het uitvoeren van het plan mag niet nadelig zijn voor deze bomen.	Zie beantwoording punt 1.14
Huidig gebruik Bateweg 25 (voorzieningen)		
2.13	Gesteld wordt dat de begrafenisondernemer en de geldautomaat belangrijke voorzieningen zijn voor het dorp. Alternatieven daarvoor zijn nodig.	Zie beantwoording punt 1.15
Communicatie (participatie)		
2.14	Reclamant geeft aan dat er op 6 september 2022 een gesprek heeft plaatsgevonden met de omwonenden en de initiatiefnemer. Hierin is aangegeven door de omwonenden dat zij maximaal twee bouwlagen willen en dat er ook naar het parkeren gekeken moet worden. Reclamant ziet hier te weinig van terug in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie beantwoording punt 1.16
2.15	Reclamant verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. En daarmee de gevraagde aanpassingen door te voeren, zodat de overlast voor omwonenden beperkt kan worden maar appartementen gebouwd.	De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Zie hiervoor beantwoording onder punt 2.1 t/m 2.14.
Zienswijze 3		
Parkeren		
3.1	Gesteld wordt dat er nu al een tekort is aan parkeerplaatsen. Met de komst van 8 appartementen zal dit alleen maar meer worden.	Zie beantwoording 1.1 t/m 1.5
Bezinning		
3.1	In de toelichting in paragraaf 3.1.2 staat dat er voor de kozijnen die op het noorden zijn gericht geen beperking optreedt, omdat de noordgevel geen direct zonlicht ontvangt. Reclamant stelt dat zij in de middag wel direct zonlicht hebben op de ramen, wellicht staat de gevel richting noordwest.	Zie beantwoording 1.7 en 1.8
3.2	Reclamant geeft aan dat door de bouw van de appartementen het woongenot ernstig verstoord zal worden en er reële en substantiële waardevermindering van het huis zal plaatsvinden. Dit komt door de vermindering van bezinning en lichtinval. Dit speelt met name in de wintermaanden.	Zie beantwoording 1.7
Privacy		
3.3	Reclamant geeft aan dat er 7 ramen zijn gepland met zicht op hun woning en tuin. Voor reclamant een ernstige schending van privacy.	Zie beantwoording punt 1.11
Niet passend in de omgeving (ruimtelijke inpassing)		

3.4	Het appartementencomplex is niet passend in de omgeving. De hoogte sluit niet aan op de Noorzijde van de Bateweg, De Schoolstraat en de Thuisweide. De hoogte en bouwwijze passen niet. De donker grijze kleur van het gebouw is ook afwijkend. Bij regen en somber winterweer wordt het daglicht nog somberder.	Zie beantwoording 1.12
Geluidsoverlast		
3.5	Reclamant vreest voor geluidsoverlast. In de huidige situatie is er sprake van een brede groenstrook tussen het huidige pand en de woning van reclamant. In de voorgestelde toekomstige situatie worden op die groenstrook 5 bergingen gebouwd direct grenzend aan de poort en direct aan de achtertuin van reclamant.	Zie beantwoording punt 1.11
Transformatorhuisje (gezondheid)		
3.6	Er is geen risicoanalyse gemaakt voor het hoogspanningshuisje. Volgens RIVM rapporten kan op muren van deze huisjes een magnetisch veld van 1,5 tot 40 mircotesla gemeten worden terwijl een jaardosis onder 0,4 microtesla als veilig wordt beschouwd. Dit is mogelijk een risico voor toekomstige bewoners gezien de afstand tot de geplande bouw.	Zie beantwoording punt 1.13
Behoud bestaande bomen (groen)		
3.7	Op de grond van de gemeente staan twee bomen. Het uitvoeren van het plan mag niet nadelig zijn voor deze bomen.	Zie beantwoording punt 1.14
Huidige gebruik Bateweg 25 (voorzieningen)		
3.8	Het pinautomaat en ook de begrafenisondernemer zijn belangrijke voorzieningen in het dorp.	Zie beantwoording punt 1.15
Communicatie (participatie)		
3.9	Op 6 september 2022 hebben de omwonenden en de initiatiefnemer met elkaar gesproken. Omwonden hebben aangeven dat zij een variant met acht appartementen te hoog vinden en hebben gepleit voor twee bouwlagen. Ook de problemen rondom parkeren zijn besproken met de initiatiefnemer. Deze punten vindt reclamant onvoldoende terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie beantwoording punt 1.16
3.10	Reclamant verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. En daarmee de gevraagde aanpassingen door te voeren, zodat de overlast voor omwonenden beperkt kan worden maar appartementen gebouwd.	De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Zie hiervoor beantwoording onder punt 3.1 t/m 3.9.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant geeft aan dat de afstand tussen de woning van reclamant en het bouwplan ongeveer 13 meter bedraagt. Volgens de tekening hebben acht ramen	Zie beantwoording punt 1.11

	direct zicht op de woonkamer van reclamant. Verder is er is er een balkon gepland op ca 11 meter van de woonkamer van reclamant. Hiertegen heeft reclamant bezwaar.	
4.2	Reclamant heeft bezwaar tegen het plan, omdat het voor minder lichtinval zal zorgen en het al beperkte uitzicht verder zal beperken.	Zie beantwoording 1.7 en 1.11
Zienswijze 5		
Parkeren		
5.1	Reclamant geeft aan dat drie van de parkeerplaatsen van de voormalige Rabobank reeds zijn toegewezen aan de realisatie van de Batehof. Het is niet mogelijk om twee keer parkeerplaatsen toe te wijzen. Hierdoor kunnen onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Uit het archief zijn de dossier opgevraagd van de herontwikkeling van de Batehof. Uit deze dossiers kan niet worden opgemaakt dat deze drie parkeerplekken toentertijd zijn toegewezen aan de herontwikkeling van de Batehof. Voor de overige beantwoording ten aanzien van het punt parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1 t/m 1.6. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
5.2	Er zijn reeds 3 winkels omgebouwd naar woningen. Op termijn zal meer bedrijfsruimte worden omgebouwd naar woningen. Ook hier horen parkeerplaatsen bij. De parkeerdruk is nu al enorm, waardoor de leefbaarheid er niet beter op wordt.	Zie beantwoording punt 1.5
5.3	Tegenwoordig zijn er veel meer auto's per woning, omdat jongeren het huis niet kunnen verlaten. Er zijn immers geen woningen voor hen. Dit ontwerp zal hier niet aan bijdragen, de huurprijs is zodanig dat starters sowieso uitvallen.	Zie beantwoording punt 1.5
Privacy en verkoeling versteende buurt		
5.4	De bomen en de groenstrook naast het pand zijn belangrijk voor de privacy en ook de verkoeling in de zomer. Reclamant zou graag een garantie wensen dat deze behouden blijven.	Zie beantwoording 1.14
Niet passend in de omgeving		
5.5	De bebouwing is niet passend in de omgeving. Dit komt door de donkere stenen en de gevelbeplating. Dit trekt hitte aan. In Zuid-Europese landen worden er vooral gebouwen met lichte kleuren gebouwd.	Zie beantwoording 1.12
Lokaal maatwerk		
5.6	De initiatiefnemer heeft bij de omwonenden meerdere malen benadrukt dat dit plan vooral bedoeld is voor het dorp Woubrugge. Reclamant vraagt dan ook aan de gemeenteraad om de inwoners van Woubrugge voorrang te geven. Niemand zit erop te wachten de leefbaarheid van de buurt op te offeren voor Amsterdammers die geen binding met Woubrugge hebben.	Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan een regel op de te nemen dat enkel huidige bewoners van Woubrugge in de appartementen mogen gaan wonen. Een bestemmingsplan regelt uitsluitend ruimtelijke zaken. Dus wel waar een woning mag staan, maar niet wie er in die woning mag wonen. De initiatiefnemer heeft ook bij de gemeente aangegeven dat het plan voornamelijk is bedoeld voor de Woubruggenaren zelf. Als gemeente juichen we ook zeker initiatieven die zich richten op lokale doelgroepen toe. Alleen is het niet mogelijk om dit te formaliseren in een bestemmingsplan.

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
5.7	De uitvaartondernemer die nu gevestigd is in het huidige pand is een belangrijke voorziening voor het dorp. Nieuwe huisvesting van de uitvaartondernemer moet duidelijk zijn voordat dit plan geaccordeerd wordt. Dit geldt ook voor de pinautomaat	Zie beantwoording punt 1.15
Zienswijze 6		
6.1	Parkeren in Woubrugge is een lastig probleem. Initiatiefnemer heeft veel gedaan om te zoeken naar een oplossing, maar de gekozen oplossing is onvoldoende. Dit dient verbeterd te worden. Daarnaast lijkt het erop dat meerdere parkeerplaatsen dubbel zijn toegekend.	Zie beantwoording punt 1.1 t/m 1.5
6.2	De bergingen zijn gepland aan de oostzijde van het perceel met een uitgang aan de buitenzijde, dus niet op eigen terrein. Dit zal ergernis opwekken bij burens en passanten. Mogelijk kan het leiden tot gevaarlijke situaties.	Dat er binnen een woonkern bewegingen zijn van andere inwoners en dat dat soms vraagt om rekening met elkaar te houden is niet te voorkomen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
6.3	In de oostgevel zijn zeven vensters gepland. Deze zullen leiden tot een vermindering van privacy aan de woningen in de Thuisweide en de Schoolstraat. Vier stuks hebben zicht op de tuin en woonkamer van reclamant.	Zie beantwoording punt 1.11
6.4	Het ontwerp is niet passend in de omgeving. De huizen aan de Schoolstraat, de Thuisweide en de noordzijde van de Bateweg zijn lager en lichter van kleur.	Zie beantwoording punt 1.12
6.5	In dit plan zal de verplichting om sociale woningbouw te realiseren worden afgekocht. Hier heeft de woningzoekende geen voordeel mee. Volgens reclamant dient onderzocht te worden of de aanvrager kan worden verplicht om de regeling onverkort uit te voeren. Het is bij reclamant bekend dat dit alleen geldt bij ontwikkelingen van meer dan 11 woningen, maar toch...	Zie beantwoording punt 1.17
6.6	Momenteel zit er in het pand een begrafenisondernemer en een pinautomaat. Belangrijke voorzieningen voor het dorp. Alternatieve locaties zijn daarvoor nodig.	Zie beantwoording punt 1.15
6.7	Reclamant geeft aan dat het plan geen nadelige gevolgen mag hebben voor de twee bomen die op gemeente grond staan.	Zie beantwoording punt 1.14
Zienswijze 7		

7.1	Er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen, dit wordt alleen maar meer.	Zie beantwoording punt 1.1 t/m 1.5
7.2	Door de realisatie van de appartementen zal het woongenot ernstig verstoord worden en zal een reële en substantiële waardevermindering van het huis betekenen. Dit komt door de afnamen van direct zonlicht op de ramen.	Zie beantwoording punt 1.7 en 1.11
Zienswijze 8		
Huidig gebruik van Bateweg 25a/25b (voorzieningen)		
8.1	De begrafenis onderneming en de pinautomaat zijn belangrijke voorzieningen voor het dorp. Alternatieven daarvoor zijn nodig.	Zie beantwoording punt 1.15
Parkeren		
8.2	In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de 8 parkeerplaatsen voor de Rabobank toebehoren aan het bangebouw. De redenatie lijkt voort te komen uit de locatie van deze parkeerplaatsen, maar waarom zouden deze plaatsen niet toekomen aan het tegenoverliggende tandheelkundige centrum, de voormalige kerk of omwonenden?	Zie beantwoording punt 1.1
8.3	In de Nota parkeernormen 2018 van de gemeente is het uitgangspunt opgenomen dat parkeren op eigen terrein gebeurt. In de berekening van het ontwerp wordt uitgegaan van 7 'goedkope' appartementen. Terwijl verder in het plan 'midden huur' staat. Formeel juist omdat de gemeente ervoor gekozen heeft duur, midden en goedkoop te koppelen aan het aantal m2 woonoppervlakte van appartementen. Alleen in de praktijk zullen bewoners die een appartement met middenhuur kunnen betalen ook het aantal auto's hebben dat daarbij hoort. De parkeerbehoefte wordt dan 12 in plaats van 10 plaatsen.	Zie beantwoording punt 1.2
8.4	In paragraaf 3.2 van de toelichting staat beschreven dat het tekort van 2 parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd wegens ruimtegebrek. Reclamant stelt dat dit het gevolg is van de keuze die de initiatiefnemer zelf heeft gemaakt. Met een ander ontwerp of een ander aantal woningen kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd.	Zie beantwoording punt 1.3
8.5	In de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer is opgenomen dat met de reconstructie van de Bateweg er twee extra parkeerplekken aan de overkant van de straat worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente, waar het uitgangspunt is dat het parkeren	Zie beantwoording 1.4

	op eigen terrein kan worden opgelost. De gemeente kan afwijken van de eigen regeling, maar mist zo haar eigen doelstelling. Zonder aanpassing op het plan zal de parkeerdruk aanzienlijk toenemen.	
8.6	De reconstructie van de Bateweg is nog in de planfase. In de plannen die gepresenteerd zijn op 28 maart waren deze plekken niet te zien.	Deze plekken waren wel te zien op de tekeningen die op 28 maart zijn gepresenteerd. Zie hiervoor ook de afbeelding onder punt 1.4. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
8.7	Op de Batehof zijn onlangs een aantal winkelunits omgebouwd naar woonstudio's. Nog dit jaar worden er nog enkele winkelunits omgebouwd naar woonstudio's. Voor de realisatie van deze woonstudio's zijn geen extra parkeerplekken gerealiseerd. In de directe omgeving van de Batehof en het perceel Bateweg 25a/25b is daarmee al een tekort aan parkeerplekken. Samenvattend krijgt het perceel Bateweg 25a/25b, in strijd met de parkeernota, totaal 10 parkeerplaatsen op gemeentegrond, op kosten van de gemeente en worden omwonenden opgezaaid met de toename van parkeeroverlast.	Zie beantwoording 1.1 t/m 1.5.
Privacy		
8.8	Door de hoogte van het gebouw hebben de appartementen op de bovenste twee woonlagen directe zicht op de achtertuin van reclamant.	Zie beantwoording punt 1.11
Niet passend in de omgeving		
8.9	Reclamant stelt dat het ontwerp niet passend is in de omgeving. Dit komt door de hoogte, het ontbreken van een dakgoot en de keuze voor een donkere gevelbekleding. De huizen aan de Schoolstraat, de Thuisweide en de huizen aan de noordzijde van de Bateweg zijn lager en lichter van kleur.	Zie beantwoording punt 1.12
Communicatie (participatie)		
8.10	Op 6 september 2022 hebben de omwonenden en de initiatiefnemer met elkaar gesproken. Omwonenden hebben aangegeven dat zij een variant met acht appartementen te hoog vinden en hebben gepleit voor twee bouwlagen. Ook de problemen rondom parkeren zijn besproken met de initiatiefnemer. Deze punten vindt reclamant onvoldoende terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant	Zie beantwoording 1.16

	heeft zelf onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de omgeving en verwijst naar de foto's in de bijlage van de zienswijze.	
8.11	Reclamant verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Graag ziet reclamant dat de hoogte van het complex en het aantal appartementen wordt aangepast.	De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Zie hiervoor beantwoording onder punt 8.1 t/m 8.10
Zienswijze 9		
9.1	Reclamant geeft aan dat de 8 parkeerplaatsen, gelegen voor het voormalige bankgebouw niet beschikbaar zijn voor de appartementen. De plekken worden al sinds jaar en dag volop gebruikt door de omwonenden.	Zie beantwoording punt 1.1 t/m 1.5