Bijlage II:Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 97-111 Benthuizen

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van ….-….-2024 (zaaknummer 3258584)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor de percelen Dorpsstraat 97 tot en met 111 in Benthuizen is een plan gemaakt voor een invulling met maximaal 40 woningen. De bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Een deel van deze woningen wordt gerealiseerd in categorie sociale huur en middelduur. In het plan komen aan de zijde van de Ringvaart appartementen. Tien rijwoningen en zes appartementen zijn gelegen aan het centrale openbare middengebied. In het lint aan de Dorpsstraat komen twee woningen en appartementen. De ontsluiting is voorzien op de Dorpsstraat.

Omdat het plan niet mogelijk is op basis van de nu geldende bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Benthuizen', moet ter plaatse het bestemmingsplan worden aangepast. Daartoe is het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' opgesteld.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' (met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-ON01) heeft met ingang van donderdag 7 september 2023 tot en met woensdag 18 oktober 2023 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl en lag ter inzage bij de publieksbalie op gemeentehuis. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan -mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier- een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 12 zienswijzen ontvangen. Vier zienswijzen zijn ingediend door eenzelfde persoon. Een aantal overige zienswijzen is gelijkluidend. De reacties zijn per e-formulier ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en ontvankelijk.

1.2. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld en BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Algemene thema's met reactie

In de ontvangen zienswijzen komen een aantal vergelijkbare thema's terug. In dit hoofdstuk worden deze zes thema's behandeld. Per thema worden de bezwaren (vetgedrukt) uiteengezet, is per thema een reactie opgenomen en aangegeven of dit leidt tot aanpassingen. Bij de puntsgewijze behandeling van de individuele zienswijzen in hoofdstuk 2.2 wordt in een aantal gevallen verwezen naar deze thematische beantwoording.

A Niet passende ontwikkeling: De voorgenomen invulling van de locatie past niet bij de structuur en de schaal, de maat en het karakter van het dorp. De bouwblokken en het bouwvolume zijn te groot, te hoog en te massaal ten opzichte van de omgeving. Er is sprake van een stedelijke verdichting in een dorpse omgeving met weinig groen in het plangebied.

De toevoeging van woningen in bestaande woonkernen past, gelet op de grote woningbehoefte, bij de noodzaak om de woningvoorraad uit te breiden en de bestaande dorpsvoorzieningen te behouden. Uitgangspunt daarbij is een zorgvuldige inpassing. Het plan waarvoor het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 97-111 is opgesteld is door initiatiefnemer meermaals aan de gemeente gepresenteerd. Hierop is het plan stedenbouwkundig beoordeeld op kwaliteit, zowel voor omwonenden en toekomstige bewoners.

Aan die zorgvuldige inpassing is in het plan uiting gegeven door de bouwhoogte te beperken van 1.5 laag met een kap aan de zijde van de Dorpsstraat en in de tweede lijn bebouwing van maximaal 3 lagen waarvan de 3^{e} laag de uitstraling heeft van een schuine kap. Daarnaast is meegegeven dat de appartementsgebouwen geen nadrukkelijke horizontale geleding mag hebben. Dit met als achterliggend idee dat appartementencomplexen snel de neiging hebben om een dominant bouwwerk te vormen ten opzichte van de directe omgeving. Iets wat in Benthuizen niet wenselijk is.

De appartementsgebouwen aan de zijde van De Ringvaart zijn in drie losstaande bouwvolumes voorzien met daartussen voldoende 'lucht'. Hoewel de dichtheid hoog is, is de opzet zorgvuldig rekening houdend met de ruimtelijke kenmerken van de Ringvaart (openheid en lucht) en de Dorpsstraat (kleinschaligheid). Daarnaast is er voorzien in een openbare ruimte die divers is ingericht, met

aandacht voor ontmoeting en groen. Dichter bebouwen geeft daarbij ook meer mogelijkheden om betaalbare woningen te kunnen aanbieden in het plan.

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

B Verstoring van zichtlijnen en skyline: De zichtlijnen richting de Dijk en de polder worden door het plan belemmerd. De 'skyline' van Benthuizen verandert en is niet passend bij het dorpskarakter.

De Dorpsstraat is door de tijd heen gegroeid tot een dichtbebouwd lint met veel historische kenmerken. In de 2e lijn staan op diverse plekken nog (voormalige) bedrijfsloodsen. Dat is ook het geval in het plangebied. Het betreft onder andere een groot bedrijfsperceel tussen de Dorpsstraat en De Ringvaart waarbij de bedrijfsbebouwing voor een belangrijk deel direct langs De Ringvaart is gesitueerd. Van doorzichten vanuit de Dorpsstraat richting de Dijk (en vice versa) is nu geen sprake.

Door bij herontwikkeling aan te sturen op doorzichten naar het achterliggende open landschap aan de noordzijde, kunnen de kwaliteiten van de Dorpsstraat en kenmerkende gezicht van het Groene Hart met elkaar verbonden worden. Hieraan is in voorliggend plan invulling gegeven door geen gesloten bouwmassa te realiseren langs De Ringvaart, maar drie op zichzelf staande volumes. Naar aanleiding van het participatieproces is daarbij in dat kader nog een extra stap gezet door de gebouwde parkeeroplossing geheel in het maaiveld te laten verzinken. Daarnaast wordt het plangebied straks deels openbaar waar het nu een geheel privaat domein betreft. Vanaf de Dijk verandert het zicht op het dorp inderdaad en ten goede. In dit deel van de dorpsrand verdwijnen gesloten bedrijfspanden in vervallen staat (zie hieronder) en worden deze vervangen door woningbouw, doorzichtjes en groen in een verzorgde staat van onderhoud omdat er weer sprake is van beheer.




Bestaande aaneengesloten bedrijfsbebouwing pal langs De Ringvaart en impressie nieuwbouw in drie losse appartementsgebouwen

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

C **De oriëntatie van de appartementen met hun balkons en woningen met hun tuinen en het grote aantal woningen op het perceel zorgen voor geluidsoverlast en een sterke afname van privacy door inkijk.**

In de huidige situatie is in het merendeel van het plangebied bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Deze toegestane activiteiten brengen in beginsel en potentie meer (geluids-)overlast met zich mee voor de woonomgeving dan een invulling met woningbouw.

Aan elkaar grenzend woonbestemmingen in een bestaand stedelijk gebied is niet ongebruikelijk, veel voorkomend en aanvaardbaar. Op grond van vaste rechtspraak kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd. Ter plaatse is bovendien sprake van een binnenstedelijke locatie met dichte bebouwing en aansluitend bebouwde percelen. Met de positie van typen woningen (typologie) en plaatsing van appartementen dan wel grondgebonden woningen is rekening gehouden met de omgeving. Voor zover er woningen zijn voorzien op de eerste en tweede verdieping is de situering zodanig deze gebouwen niet direct grenzen aan de erfgrens van omliggende percelen. De komst van de woningen in het plangebied zal evengoed kunnen leiden tot enige vermindering van privacy, maar die is,

gelet op de ligging in bestaand stedelijk gebied, situering en maatvoering van nieuwe bebouwing, niet zodanig dat ter plaatse van omliggende percelen een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

D **Het plan zorgt voor een grote verkeerstoename op de toch al drukke en onveilige Dorpsstraat. Fietsers rijden over de stoep, omdat er geen ruimte op de rijbaan is. Er zijn regelmatig opstoppingen en er is parkeerdruk.**

De verkeerstoename vanwege het plan is, zoals in de plantoelichting is verantwoord, beperkt, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen het verkeerspotentieel van de huidige bestemming(en), waaronder de bedrijfsbestemming. Ter plaatse is nu immers o.a. bedrijfsvestiging mogelijk van één of meerdere bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het extra verkeer vanwege het plan kan op en via de Dorpsstraat worden ontsloten. Een gemend profiel (Erftoegangsweg 30, ETW30) als op de Dorpsstraat met een rijbaan van 480cm en daarnaast een trottoir zou geschikt moeten zijn tot 3.500 motorvoertuigen (mvt). Echter omdat in de huidige situatie op de weg wordt geparkeerd wordt de ruimte op de rijbaan dusdanig beperkt dat daarmee de intensiteit ook lager is. Een etmaalintensiteit voor deze situatie bedraagt maximaal 2.000 mvt.

Op basis van feitelijke tellingen uit 2017 ter hoogte van Dorpsstraat 148 zijn 366 bewegingen gemeten in éénrichting. Dat is inclusief waarnemingen van fietsers en/of motoren. Uitgaande van een vergelijkbare beeld in de andere rijrijrichting, rekening houdend met de autonome groei en tussentijdse ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Albert Schweitzerlaan bedraagt de etmaalintensiteit om en nabij de 900 mvt. Inclusief de verkeersgeneratie van het voorliggende plan is dat nog ruim onder de maximale etmaalintensieteit.

Op basis van het verkeersmodel RVM 3.2 en na realisatie van Bentwijck is in 2030 sprake van 1200mvt. Het actuele verkeersmodel (RVMH 4.1) gaat uit van 2040 en er is dan sprake van circa 1.400 mvt per etmaal op de Dorpsstraat ter hoogte van het plangebied. De verkeerstoename van het plangebied (276) kan ook dan worden opgevangen en afgewikkeld en blijft onder de maximale etmaalintensiteit.

In de Dorpsstraat is volgens de beschikbare gegevens op momenten inderdaad sprake van een hoge parkeerdruk. De parkeerdruk wordt vanwege het plan niet groter. De parkeerbehoefte van het plan, wordt binnen het plangebied opgelost.
Overigens is huidige weginrichting niet ideaal en is er ruimte voor verbetering. In overleg met Dorpsoverleg Benthuizen is besloten om de herinrichting van de Dorpsstraat, onder ander ten behoeve van het oplossen van door indieners genoemde knel- en aandachtspunten, naar voren te halen. De uitvoering hiervan is gepland voor 2026.

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

E **De participatie is niet goed verlopen: omwonenden zijn niet goed geïnformeerd, zijn te laat betrokken en hebben geen invloed kunnen uitoefenen op de planvorming. Er is niet naar omwonenden geluisterd.**

Door initiatiefnemer is, voordat de formele procedure is gestart, een aantal malen overlegd met omwonenden en zijn aan het plan diverse aanpassingen gedaan. Een uitgebreidere beschrijving van deze participatie is in de plantoelichting opgenomen.

Er is in die fase gelegenheid geweest om te reageren, invloed geweest en er is geluisterd naar omwonenden. Dat niet alle suggesties en voorstellen van omwonenden zijn overgenomen houdt niet in dat daarmee de participatie niet goed is gegaan. De belangen van omwonenden zijn in dit proces immers een deel van het speelveld van belangen die worden afgewogen.

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

F **Alternatieve schetsplannen. Een omwonende heeft alternatieve plannen aangedragen bij de initiatiefnemer en nu als onderdeel van de zienswijze ook in de formele procedure. Een schetsplan gaat uit van 22 woningen. Daarin is geen dure parkeergarage nodig. Om te laten zien dat ook met een groter bouwprogramma de ruimtelijke opzet van het plan vele malen beter kan, met meer respect voor de omgeving en omliggende woningen, is ook een alternatief schetsplan gemaakt voor een intensievere variant (34 woningen).**

Voor de invulling van een locatie zijn diverse ontwerpen mogelijk. Het is primair aan initiatiefnemer om voor een locatie een ontwerp op te stellen. De rol van de gemeente in deze is om te beoordelen of het plan als zodanig aanvaardbaar is. De gemeente is van oordeel dat het plan zoals het er nu ligt passend en aanvaardbaar is. De omstandigheid dat er ook andere invullingen mogelijk of denkbaar zijn doet daaraan niets af.

De alternatieve schetsen gaan uit van minder woningen met in één van de varianten alleen maaiveldparkeerplaatsen, en in alle varianten een extra aantakking op de Dorpsstraat. Hiermee werd meer verharding ten behoeve van verkeer en parkeren voorgesteld, wat onwenselijk is gezien de al forse hoeveelheid verharding in de Dorpsstraat en omgeving. De oriëntatie van bebouwing en hoofdontsluitingsweg is in de alternatieven een kwartslag gedraaid, wat de zichtrelatie vanuit de Dorpstraat naar het noorden bemoeilijkt ten opzichte van de plannen van de architect. De gedraaide oriëntatie leverde ten slotte geen heldere aansluiting op het bestaande stedenbouwkundige weefsel. Deze alternatieven vormen stedenbouwkundig dan ook geen overtuigend alternatief.

Voor zover bij de alternatieven is opgemerkt dat met een minder zwaar programma ook de dure gebouwde parkeervoorziening kan komen te vervallen wordt opgemerkt dat de uitvoering met een parkeerkelder in dit geval per saldo niet veel duurder is. De omstandigheden brengen met zich mee dat langs De Ringvaart tijdens de uitvoering toch al damwanden moeten worden geplaatst. De extra kosten voor iets langere damwanden voor de constructie van parkeerkelder, zijn beperkt. Daarnaast moet/wordt een deel van de locatie ontgraven vanwege bodemsanering. De constructie voor de kelder op zichzelf is duurder maar bespaard wordt op de overige funderingskosten (minder diep heien, geen funderingsbalken) voor de daarboven te realiseren gebouwen. Tot slot speelt mee dat geen kostbare ruime verloren gaat aan parkeren op maaiveld. Er is een intensiever programma mogelijk en er blijft een kwalitatief aantrekkelijke buitenruimte over, die niet louter bestaat uit parkeerruimte. Op grond hiervan is door initiatiefnemer de parkeerkelder opgenomen.

Conclusie: deze punten leiden niet tot aanpassingen van het plan.

2.2 Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen puntsgewijs vermeld en zijn deze voorzien van een reactie. Omdat de indiener van vier zienswijzen door 1 persoon is gedaan zijn deze allen onder 1 samengevat. Om dat de zienswijzen 8 en 9 gelijkluidend zijn, zijn deze bij punt 7 samengevat.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	**Indiener zienswijzen 1,2,3 en 4 (3204646, 3205396, 3220477, 3207411)**		
A	Indiener wil dat er geen appartementen gebouwd kunnen worden, alleen eengezinswoningen, dat dit specifiek in het bestemmingsplan komt te staan i.v.m. privacy van omwonenden en parkeerproblemen die er nu al zijn.	Het plan maakt zowel grondgebonden woningen als appartementen mogelijk. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte. In het plan is exact aangegeven waar welke type woning is toegestaan. Grenzend aan het perceel van indiener zijn uitsluitend grondgebonden woningen voorzien en toegestaan. Voor het parkeren is, zoals vermeld in de thematische beantwoording onder D, de parkeerbehoefte van het totale woonprogramma berekend en in het plan(gebied) wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		leidt dus niet tot extra parkeerdruk op de Dorpsstraat en omgeving.	
B	Indiener wil dat Benthuizen het aanzien van een dorp blijft houden. Daar passen geen appartementen tussen, dan verdwijnt het dorpse karakter helemaal.	Appartementen zijn een woonvorm waar behoefte aan is, ook in Benthuizen. Het gelijkvloerse karakter maakt dit type woningen geschikt voor diverse doelgroepen en ze zijn levensloopbestendig. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij de dorpsvoorzieningen en dat maakt de locatie bovendien een aantrekkelijke woonoptie voor senioren. Ook voor de appartementen is, zoals al is aangegeven in de thematische beoordeling (hoofdstuk 2.1 onder A), voorzien in een kleinschalige vormgeving van de gebouwen waarin (maximaal 6) appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dat doet geen afbreuk aan het dorpse karakter.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Het plan loopt over de gehele lengte langs de zijdelingse perceelgrens van indiener. Hierdoor komt de privacy in het geding komt. Liever ziet indiener de toegangsweg naar het plangebied langs zijn huis en voorgesteld wordt de	Aan de zijde van de Dorpsstraat zijn in het plan de woningen georiënteerd op de Dorpsstraat. Op de zijdelingse perceelgrens grenzen de zijerven aan elkaar.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	rijwoningen om te draaien zodat de voordeuren naar het naastgelegen perceel zijn gekeerd.	De achterliggende grondgeboden woningen in het plan liggen met de achtertuin aan het achtererfgebied van indiener. Dit is passend in de structuur en stedenbouwkundig meer wenselijk dan openbare ruimte langs grote lengtes van zij- en achtererf.	
D	Indien dit plan ook direct de omgevingsvergunning betreft is indiener het niet eens met de erfgrens. Beloofd is dat er 1 meter extra kan worden gekocht, zodat met de auto achter het huis kan worden gekomen.	Deze procedure heeft betrekking op het bestemmingsplan. Er is nog geen aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend. Grondverkoop (en toezeggingen daaromtrent) is in dit geval een aangelegenheid tussen indiener en eigenaar. Het voorliggende bestemmingsplan sluit grondverkoop niet uit en ook het beoogde gebruik als oprit is toegestaan, als partijen tot overeenstemming zouden komen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	Indiener wenst geen groene afscheiding op de erfgrens.	Net als in het nu geldende plan is op de erfgrens een erfafscheiding mogelijk (al dan niet vergunningsvrij) tot maximaal 2 meter hoogte en 1 meter voor zover gelegen voor het verlengde	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		van de voorgevel. De exacte vormgeving c.q. het materiaalgebruik is aan partijen en ligt niet vast in een bestemmingsplan.	
2.	**Indiener zienswijze 5 (3219217)**		
A	De beoogde ontwikkeling van 40 woningen op deze locatie vormt een te zware belasting voor de leef- en omgevingskwaliteit van omliggende woningen (geluidsoverlast en privacy inbreuk), de Dorpsstraat (te grote toename van verkeer op al drukke en onveilige weg) en de ecologische functie van de Dijk (er wordt over bijna de gehele lengte pal langs de Dijk gebouwd zonder enige vorm van oevernatuur).	Zoals is gemotiveerd in het bestemmingsplan en is aangeven in de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder A is sprake van een stedenbouwkundige en planologische aanvaardbare invulling.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Er kan niet aangetoond worden dat de omvang van het bouwprogramma en de daarmee gepaard gaande impact op leefomgeving, verkeer en milieu geen nadelige effecten heeft. Het bouwprogramma heeft een forse omvang op een klein perceel, in een al verdicht dorps gebied waar de verkeersintensiteit hoog is op smalle, oude, wegen zonder degelijke stoep of fietspad en de verkeersveiligheid laag.	Dat als gevolg van het plan sprake is van een verandering van de leefomgeving en enige nadelige effecten, zoals verlies aan uitzicht en privacy, kunnen optreden, maakt nog niet dat sprake is van een onaanvaardbare ontwikkeling. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en verantwoording en motivering in de plantoelichting blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C	Er is besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen, omdat de milieucategorie wonen lichter is dan de milieucategorie bedrijvigheid die het bestemmingsplan nu heeft. Het is van kritiek belang om een milieueffectrapportage uit te voeren en niet alleen de toename van het verkeer maar ook de impact op het milieu te onderzoeken. Hierbij moet de impact van het bestemmingsplan getoetst worden aan de werkelijke, waargenomen situatie en niet aan de juridische situatie van het bestemmingsplan. De bedrijvigheid is immers al jaren niet meer in gebruik. Er moet getoetst worden aan de werkelijke situatie en niet aan een fictieve, juridische, situatie.	Een milieueffectrapportage is verplicht bij ontwikkeling met meer dan 2.000 woningen. Het plan voldoet niet aan deze drempel. Het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen is in dit geval gebaseerd op een vormvrije mer-beoordeling die initiatiefnemer voor het plan heeft opgesteld. Deze is als bijlage 1 toegevoegd aan de plantoelichting. Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van voorgenomen ontwikkeling.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit punt heeft het college van burgemeester en wethouders een aangepast nieuw mer-beoordelingsbesluit genomen. Dit besluit is ter vervanging van het eerdere besluit toegevoegd als bijlage 2 van de plantoelichting.

		De omstandigheid dat geen milieueffectrapportage wordt gemaakt, laat onverlet dat voor de aanvaardbaarheid een motivering en verantwoording ten aanzien van de diverse (milieu)aspecten in de plantoelichting zijn opgenomen. In het besluit is, zoals indiener terecht aangeeft, abusievelijk verwezen naar de bestemming en niet naar het feitelijke gebruik op de locatie. Beoordeeld moet worden wat de feitelijk (fysieke) wijziging is in het plangebied. In dit specifieke geval is de feitelijke wijziging de aanlegfase (het slopen van de bestaande gebouwen, het bouwrijp maken van de locatie en de bouw van de woningen en buitenruimten) en de gebruiksfase (het gebruik van de woningen). Dit wordt aangepast in het besluit, maar leidt niet tot een andere conclusie. Er is geen MER nodig.	

D	Het bestemmingsplan sluit onvoldoende aan op de structuur en de schaal, de maat, en het karakter van de omgeving en het dorp.	Zie de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder A en B.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	De ruimtelijke structuur van de planopzet sluit niet aan op de structuur van de omgeving. Dit geldt met name voor de 2e- en 3e -lijns bebouwing achter de Dorpsstraat. Bovendien zorgt het doodlopende karakter van de ontsluiting voor onveilige situaties voor voetgangers en fietsers en een bijna onmogelijke bereikbaarheid voor de hulpdiensten.	Zie voor een reactie op de aansluiting op de ruimtelijke structuur de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder A. Voor wat betreft de doodlopende ontsluitingsstructuur is de maatvoering zodanig dat auto's hier goed kunnen manoeuvreren, en verkeersdeelnemers elkaar hier moeiteloos en veilig kunnen passeren. Voor wat betreft de bereikbaarheid heeft de Veiligheidsregio Midden Holland hier in het kader van het wettelijke vooroverleg nadrukkelijk naar gekeken. De maatvoering is voldoende voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dat is ook opgenomen in hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
F	Ook de korrelgrootte van de bouwvlakken sluit niet aan op de omgeving. De grootschaligheid van de bouwvlakken en geschakelde elementen passen qua bouwhoogte, volumeopbouw en beeldkwaliteit niet in het dorpsgezicht. Ze	Zie de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	sluiten niet aan op het historische dorps- en dijklint en de kleinschaligheid van de dorpse en landschappelijke omgeving die hier samen komen. De grootschalige ruimtelijke opzet van het plan valt dan ook compleet uit te toon in relatie tot de kleine korrel en geringe bouwhoogtes van de omgeving.		
G	Het beoogde bouwvolume van de gestapelde wooneenheden langs de Dijk is te groot, te hoog en te massaal; alle bebouwing in de directe omgeving heeft een kleinschalig, individueel en gevarieerd karakter met een max. goothoogte van 4,5m en een max. bouwhoogte van 9m. Deze volumes sluiten daar niet op aan met een 4x zo groot bouwvlak en een bouwhoogte van 10,5m. Een bouwhoogte van 10,5m is bovendien erg fors voor een gebouw met 3 bouwlagen, deze hoogte is dan ook niet noodzakelijk om drie laagse bebouwing mogelijk te maken.	De bouwhoogtes van de appartementsgebouw aan De Ringvaart zijn in het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd op 10,5 m. Dit gaat terug naar 10m. Daarbinnen zijn drie bouwlagen mogelijk. Zoals in de thematische beoordeling (hoofdstuk 2.1 onder A) is aangegeven dat voor de betreffende appartementsgebouwen wordt uitgegaan van drie losse gebouwen. Dat is in het plan vertaald in drie separate bouwvlakken, zodat geen omvangrijke gebouwen kunnen ontstaan.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de maatvoering ‘maximum bouwhoogte’ ter plaatse van de drie bouwvlakken aan de zijde van De Ringvaart aangepast van 10,5m naar 10m.
H	De bouwvlakken voor de gestapelde wooneenheden langs de Dijk en onderliggende parkeergarage sluiten niet aan op de Dijk. De afwijkende rooilijn van het maaiveld op de parkeergarage doet afbreuk aan het landschappelijk dijklint,	In de huidige situatie zijn tot aan De Ringvaart bedrijfsgebouwen aanwezig. De gebouwen begeleiden als het ware De	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de omgevingskwaliteit van de Dijk en de relatie tussen de Dorpsstraat en de Dijk. Ook de rooilijnen van deze bouwvlakken volgen niet dezelfde oriëntatie als de rooilijnen in de omgeving	Ringvaart en vormen daarmee een nagenoeg gesloten wand en rooilijn. In de nieuwe situatie is sprake van drie losse bouwvolumes die langs diezelfde oeverrand worden gerealiseerd. Juist door de losse volumes is geen sprake meer van een gesloten wand en dat verstrekt de relatie tussen de Dijk en Dorpsstraat.	
I	De gestapelde wooneenheden worden door hun hoogte en ligging t.o.v. NAP één van de hoogste eenheden uit het dorp, vergelijkbaar in hoogte met het raadshuis en de kerken. Bovendien belemmeren ze het uitzicht richting de Dijk en polder die omliggende woningen nu genieten en doet het afbreuk aan de beleving van het polder- en dijklandschap vanaf de Dijk voor omwonenden en passanten.	Dit is onjuist. De maximale bouwhoogte ligt vast in het bestemmingsplan en bedraagt maximaal 10m. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'hoge deel' van het dorp, waar op diverse locaties hogere (woon)bebouwing aanwezig is c.q. is toegestaan. De toegestane bouwhoogte van de woonbebouwing op de Dorpsstraat 126-138 bedraagt bijvoorbeeld 11m, Dorpsstraat 95-91 bedraagt 11m en de kerk heeft een bouwhoogte van 16m. Op dit moment is geen sprake van een vrij zicht richting de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		polder of vanaf de Dijk richting het dorp. Grotendeels is sprake van een aaneengesloten bedrijfsbebouwing langs De Ringvaart. In de nieuwe situatie is geen sprake meer van een aaneengesloten bouwmassa. Voor zover de nieuwe situatie enig uitzicht belemmert wordt opgemerkt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat.	
J	De oriëntatie van de voorgestelde wooneenheden en m.n. daar waar ruimte is gelaten voor tuinen doen geen recht aan de belendingen van het gebied en de bestaande woningen en tuinen. Dit zal zorgen, mede door de grote omvang van het beoogde bouwprogramma, voor veel inkijk in zowel de tuinen als de woonkamers van de omliggende woningen met een sterke afname van de privacy en geluidsoverlast tot gevolg.	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
K	Waarom kiest de Gemeente hier niet voor een verantwoorde, minder intensieve verdichting met minder woningen? Even verderop, op de enorme bouwkavel van het Bentwijck, is veel meer ruimte en draagkracht voor intensieve verdichting. Deze wijk wordt ontsloten door de Bentwoudlaan, welke meer verkeer aan kan en een bredere profilering heeft dan de Dorpsstraat. Ook ligt deze kavel minder dicht op bestaande woningen én de hoofdontsluiting, wat voor zowel bestaande als nieuwe bewoners een minder grote impact op de leefkwaliteit vormt. Waarom is er daar niet gekozen voor	De behoefte aan woningen is, ook in Benthuizen, groot. In Benthuizen leeft een sterke behoefte aan meer woningen voor starters op de woningmarkt en appartementen voor senioren. Dit plan voorziet in deze behoefte op een centrale plek in het dorp, dichtbij de centrumvoorzieningen. Een	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	een meer intensieve verdichting en op deze locatie midden in het oude dorp wel, waar het een enorme impact op de leef- en omgevingskwaliteit heeft?	zorgvuldig en compacte invulling op deze plek is, zoals verwoord in de thematische beoordeling, stedenbouwkundig passen en aanvaardbaar.	
L	Indiener is niet tegen de herontwikkeling van dit perceel t.b.v. woningenbouw. Maar dan moet het wel op een verantwoorde manier gebeuren, met behoud van de leefkwaliteit voor bestaande omwonenden. Gepleit wordt voor een minder intensief bouwprogramma met een betere ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Daartoe zijn twee alternatieve schetsvoorstellen gemaakt	Zie thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder F.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	**Indiener zienswijze 6 (3222067)**		
A	Indiener onderschrijft de zienswijze en alternatieve schetsplannen van indiener 2.	Zie de beantwoording van indiener 2.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Indiener uit zorgen over het behoud van het dorpse karakter en het gebrek aan betaalbare kleine woningen en de overcapaciteit aan grote dure woningen.	Het plan voorziet in een invulling die stedenbouwkundig passend is in de omgeving en geen afbreuk doet aan het dorpse karakter. Daarnaast voorziet het plan in een mix van grondgebonden woningen (met bescheiden perceelsomvang en beperkte vloeroppervlakte) en appartementen, waarvan een deel in het sociale segment wordt gerealiseerd. Van dure grote woningen is geen sprake.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C	Benthuizen is een rustig dorp waarbij de dorpelingen steeds aangeven dat ze het belangrijk vinden dat dit zo blijft. De Dijk heeft daarbij nog een landschappelijk karakter. Het landschappelijke karakter wordt door de voorgenomen bouw aangetast. Dat is duidelijk te zien op de schetsen die de projectontwikkeling heeft gemaakt voor het aangezicht vanaf de Dijk. Het plaatje past bij een buitenwijk van een stad maar en tast in Benthuizen te veel het dorpsgezicht aan. Het sluit niet goed aan op de Omgevingsvisie en de visie voor Buitengewoon Buitengebied.	Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Benthuizen. De visie Buitengewoon Buitengebied heeft daarop geen betrekking. In de Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op het realiseren van woningbouw en inbreiding, zoals het voorliggend plan is voorzien. De beleving van De Dijk is op dit moment niet optimaal. Er is zicht op grote vervallen bedrijfsbebouwing die een aangesloten wand vormt lang De Ringvaart. Zoals toegelicht in de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder A verbetert dit in het voorliggende plan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
D	Indiener stelt dat de markt voor dure en grote woningen is verzadigd. De woningen van de nieuwe wijk in Benthuizen staan lang te koop. De bouw sluit niet aan bij de behoefte. De gemeente heeft verzuimd daar actief beleid op de voeren en zou dat nu wel moeten doen.	In het voorliggende bestemmingsplan is voorzien in een mix van woningen, waarbij sprake is van zowel grondgebonden woningen als appartementen, waarvan een deel sociaal en middelduur. In kwalitatieve en kwantitatieve zin wordt daarmee ingespeeld op de grote woningbehoefte in de gemeente.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

E	Indiener maakt zich zorgen over de verkeer- en parkeerdruk die steeds verder toeneemt. Gekeken moet worden naar het cumulatieve effect van alle ophanden zijnde bouwplannen. Geen analyse per project maar bezien in samenhang.	De invulling met woningbouw brengt verkeer met zich mee. Zoals in de plantoelichting is verantwoord gaat het om 276 voertuigbewegingen per etmaal. Als het potentieel van de huidige bestemming c.q. toegestaan gebruik daarop in mindering wordt gebracht gaat het circa 183 bewegingen per etmaal. In het kader van het bestemmingsplan voor Bentwijck zijn de verkeersgevolgen in de omgeving in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat na realisatie van Bentwijck op basis van het toen gehanteerde verkeersmodel (RVMH 3.2, tot 2030) is op het westelijke deel van de Dorpsstraat sprake van circa 1.200 voertuigbewegingen. Op basis van het actuele verkeersmodel (RVHM 4.1) zal daar in 2040 sprake zijn van circa 1.400 voertuigbewegingen. Het verschil van de modellen zit met name in de autonome ontwikkelingen tussen 2030 en	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		2040. Zoals in de thematische beoordeling i toegelicht (hoofdstuk 2.1 onder D) is de toevoeging van de extra verkeer vanwege de invulling van het plangebied mogelijk en passend op de Dorpsstraat.	
4.	**Indiener zienswijze 7 (3221421)**		
A	Indiener onderschrijft de zienswijze en alternatieve schetsplannen van indiener 2.	Zie de beantwoording van indiener 2 en de thematische beoordeling in hoofdstuk 2.1 onder F.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Verzoekt de gemeente een milieueffectrapportage te maken. De gemeente zou deze vrijwillig kunnen laten uitvoeren om reden de effecten van de herontwikkeling van het bedrijfsterrein in kaart te brengen vanuit de huidige situatie in plaats van de juridische situatie van het bestemmingsplan. Anderzijds is het bestemmingsplan kaderstellend (Besluit M.e.r. art 3.1, met verwijzing naar Wro art. 4.4) en daarmee bestaat er de verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage.	Zie de beantwoording van indiener 2 onder C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid op de Dorpstraat die pas in 2025/2026 integraal onderzocht gaat worden. De verkeersdruk in het dorp gaat toenemen met de komst van Bentwijck, de nieuwe appartementencomplexen aan de A. Schweitzerlaan en ook dit bouwplan. Een nieuw verkeersplan over 2 jaar moet gaan repareren wat er nu besloten gaat worden, terwijl er nu in de Dorpstraat onveilige situaties bestaan met geparkeerde auto's,	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	tweerichtingsverkeer, veel schoolkinderen op de fiets en recreatiefietsers. Hoe kleiner we het aantal woningen houden die ontsluiten op de Dorpstraat, hoe veiliger dit is.		
5.	**Indiener zienswijze 8 (3221014) en 9 (3221027)**		
A	Het plan om 40 woningen op deze locatie te bouwen is te fors. Dagelijks ervaren we dat de Dorpsstraat intensief door verkeer gebruikt wordt en dat er met regelmaat opstoppingen ontstaan, wat tot frustratie en soms ook agressie leidt.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Met 40 nieuwe woningen wordt de druk op de Dorpsstraat alleen maar groter. Ondanks dat er in het plan voldaan wordt aan het minimaal aantal parkeerplaatsen volgens gemeentenorm, blijft dit ook een zorg. Er is nu al een flink tekort aan parkeerplaatsen.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Door 40 woningen op dit stukje land te bouwen, komen er te veel woningen op het kleine stukje land. Niet alleen laagbouw, maar ook hogere gebouwen met een groot bouwvolume. Dit past niet bij de omgeving zoals hij nu is.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
D	De Dorpsstraat heeft een dorps karakter. Met de bouw van zoveel woningen tussen de Dorpsstraat en de Dijk zal dit karakter wezenlijk veranderen. Alle bebouwing in de directe omgeving heeft een kleinschalig, individueel en gevarieerd karakter met een max. goothoogte van 4,5m en een max. bouwhoogte van 9m. Deze volumes sluiten daar niet op aan met een 4x zo groot bouwvlak en een bouwhoogte van 10,5m. Niet alleen zal dit het karakter vanaf de Dorpsstraat negatief beïnvloeden, maar ook de skyline van Benthuizen zal flink veranderen. Dit wordt dan het nieuwe aangezicht,	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en de beantwoording van punt H van zienswijze 2.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	samen met de molen, als je vanuit de polder richting het dorp rijdt. Dit past bij de karakter van ons dorp.		
E	De oriëntatie van de voorgestelde wooneenheden en met name daar waar ruimte is gelaten voor tuinen doen geen recht aan de belendingen van het gebied en de bestaande woningen en tuinen. Dit zal zorgen, mede door de grote omvang van het beoogde bouwprogramma, voor veel inkijk in zowel de tuinen als de woonkamers van de omliggende woningen met een sterke afname van de privacy en overige overlast, zoals geluidsoverlast tot gevolg. De gestapelde wooneenheden worden door hun hoogte en ligging t.o.v. NAP één van de hoogste eenheden uit het dorp, vergelijkbaar in hoogte met het raadshuis en de kerken. Bovendien belemmeren ze het uitzicht richting de Dijk en polder dat omliggende woningen nu genieten. Dit uitzicht is voor ons, een reden geweest om dit huis te kopen en draagt ons inziens bij aan de waarde van onze woning. De bouwplannen hebben ook hierop een negatieve invloed.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A, B en C en de beantwoording van punt H van zienswijze 2. Voor zover schade wordt verondersteld als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan biedt de wet de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
F	De bouwplannen hebben ook invloed op de beleving vanuit de Dijk. Nu wordt de Dijk veelal gebruik als recreatieplek, waar men rustig kan wandelen. Met de komst van appartementen direct aan het water, zal dit de beleving ook wezenlijk veranderen. Net als bij de bouw aan de A. Schweitzerlaan, waar ook hoge appartementen zijn gebouwd kun je daar nu niet meer rustig richting de supermarkt wandelen. Zo zal ook de beleving van een wandeling over de Dijk met appartementen met balkons, zonder enig natuurlijke oever, als meer invasief aanvoelen en dus nadelig voor de omwonenden uitpakken.	De beleving vanaf De Dijk zal veranderen. Waar nu sprake is van een gesloten wand met vervallen bedrijfsgebouwen, is er in de nieuwe situatie sprake van drie losse gebouwen, met een oriëntatie naar De Ringvaart / Dijk. Dit is stedenbouwkundig gezien een verbetering. De Ringvaart zorgt ervoor het dat	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		tussen de appartementen en de Dijk een gepaste afstand blijft.	
G	Veel omwonenden hebben hun zorgen uitgesproken en laten weten dat ze zich niet in de plannen kunnen vinden. Veel bewoners zien de bouwplannen als directe bedreiging voor het leefgenot. Al in 2021 hebben zeer veel omwoners een petitie tegen deze bouwplannen getekend, in de hoop dat de gemeente naar haar inwoners zou luisteren.	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
H	Meermaals hebben is met initiatiefnemer gesproken. Tijdens de eerste bijeenkomsten is niet serieus op de bezwaren gereageerd. Later in het proces leek deze houding gelukkig enigszins bij te trekken, maar het er blijft onvoldoende naar de omwonenden geluisterd te worden. In verslagen en presentaties van initiatiefnemer lijken ze te doen voorkomen alsof ze welwillend zijn en een uitgebreide participatie opgezet hebben. Maar in werkelijkheid zijn er maar hele kleine aanpassingen gedaan, welke meer als zoethoudertjes voelen dan serieus inzetten op een plan waar de buurt zich comfortabeler bij voelt.	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Het plan sluit niet aan op het karakter van het dorp, de omliggende bebouwing en vormt door de forse omvang van het programma een te zware belasting op de leef- en omgevingskwaliteit. Initiatiefnemer en de gemeente hebben tot dusver nauwelijks geluisterd naar de vele bezwaren van de omwonenden. Er moet beter geluisterd wordt naar de omwonenden. Uiteraard is sprake van het woningtekort n er bestaat ook geen bezwaar tegen een herontwikkeling van het perceel, maar wel met een minder intensief plan dat	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A, B en E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	beter aansluit op de omgeving en met meer oog voor de leefkwaliteit.		
	Indien dit bestemmingsplan, zoals hij er nu ligt, vastgesteld wordt, ben ik voornemens om te kijken welke stappen ik kan nemen om tegen dit besluit in beroep te gaan.	Nadat de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan, maakt de gemeente dit bekend en kan tegen dit besluit in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	**Indiener zienswijze 10 (3221404)**		
A	Het waterschap dient te worden geïnformeerd over het ontbreken van een milieueffectrapportage inclusief water- en bodemkwaliteit tijdens en na de bouw, het breken van de historische waterloop, geen zichtlijnen en oever.	Het Waterschap van Rijnland is het kader van het wettelijke vooroverleg betrokken en heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Dit is vermeld in hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting. Rijnland heeft daarbij gewezen op de noodzaak voor de watervergunning in het kader van de uitvoering van het (bouw)plan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Het geplande verkeerscirculatieplan dient nu plaats te vinden. Zeker gezien het uitwegen van Bentwijck en dit ontwerpbestemmingsplan. De verzwaring van het gebruik van de Dorpsstraat zal zeker groot/fors worden. In dit plan moet worden aangetoond dat het past.	Zie de thematische beantwoording in 2.1 onder D en de beantwoording van zienzijen 3 onder E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C	De zorgvuldigheid in dit plan over vleermuizen zou vertaald moeten worden naar het toenemen van het verkeer en de daarmee ontstane overlast. Vleermuizen zullen na de sloop en bouwrijp maken zijn verdwenen en verkeer zal toenemen.	Onderzoek is verricht naar de flora en fauna in het plangebied. Aanvullend is onderzoek gedaan naar vleermuizen. De onderzoeken zijn onderdeel van de plan toelichting. Hieruit blijkt dat zich in de bestaande bebouwing verblijfsplaatsen voor de gewone dwergvleermuis bevinden. In 2023 is een vergunningaanvraag in het kader van Wet natuurbescherming ingediend. Dit om tijdig mitigerende maatregelen te kunnen treffen voor het verstoren ervan (door sloop van de bestaande bebouwing). Ten aanzien van verkeer wordt verwezen naar de thematische verantwoording in hoofdstuk 2.1 onder D.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
D	De daken in het ontwerp stralen geen klasse of luxe uit, zeker bij de appartementen aan de kant van de Ringvaart.	Uitgangspunt is dat de gebouwen worden afgedekt met een kapvorm. Er is nog geen sprake van een definitief ontwerp of vergunningaanvraag. Het bestemmingsplan legt de bouwmogelijkheden en functies vast. De in de plantoelichting	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		opgenomen afbeeldingen en daarin opgenomen dakvorm en materiaal betreffen impressies. De definitieve uitvoering zal blijken bij de vergunningaanvraag, waarbij getoetst zal worden aan de Welstandsnota.	
E	Het perceel zou meer op een dorpse manier dan een stad ingericht moeten worden.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
F	Indiener ondersteunt de alternatieve plannen van indiener 2.	Zie de beantwoording van indiener 2.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	**Indiener zienswijze 11 (Djuma 3214129)**		
A	Het bouwplan sluit onvoldoende aan op de structuur en de schaal, de maat, en het karakter van de omgeving en het dorp.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	De ruimtelijke structuur van de planopzet sluit niet aan de op structuur van de omgeving. Bovendien zorgt het doodlopende karakter van de ontsluiting voor onveilige situaties en een bijna onmogelijke bereikbaarheid voor de hulpdiensten.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en B en voor een reactie over de bereikbaarheid voor hulpdiensten de beantwoording bij 2 onder E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	De korrelgrootte van de bebouwing sluit niet aan op de omgeving. De grootschaligheid van de bouwblokken en geschakelde elementen passen qua bouwhoogte, volumeopbouw en beeldkwaliteit niet in het dorpsgezicht. Ze sluiten niet aan op het historische dorps- en dijklint en de	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en B.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	kleinschaligheid van de dorpse en landschappelijke omgeving die hier samen komen.		
D	Het bouwvolume van appartementenblokken is te groot te hoog en te massaal. Alle bebouwing in de omgeving heeft een kleinschalig, individueel en gevarieerd karakter met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en B.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	De appartementsblokken en onderliggende verdiepte parkeergarage sluiten niet aan op de Dijk. De afwijkende rooilijn van het opgetilde maaiveld op de parkeergarage doet afbreuk aan het landschappelijke dijklint.	De parkeerkelder wordt onder maaiveld gerealiseerd. Van de eerst beoogde halfverdiepte ligging is afgezien naar aanleiding van het participatietraject. Er is dus geen sprake meer van een halfverdiepte parkeerkelder en bijbehorend opgetild maaiveld. Voor wat betref de rooilijn volgt de bebouwing in het plangebied aan de zijde van De Ringvaart de contouren van De Ringvaart. Dat wijkt niet af van de bestaande bebouwing en doet in zoverre ook geen afbreuk aan het dijklint.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

F	Het opgetilde maaiveld bovenop de verdiepte parkeergarage zorgt ervoor dat er geen relatie meer is tussen de Dorpsstraat en de Dijk, een van oorsprong belangrijke relatie en zichtas. Bovendien wordt dit een doodse plint zonder enige kwaliteit, en moet een deel van de Ringvaart gedempt worden om de parkeergarage te realiseren. Dit is ten alle tijden onwenselijk.	Er zal geen sprake zijn van een opgetild maaiveld. Juist omwille van het zicht is het plan nu zodanig aangepast dat sprake is van een ondergrondse parkeergarage. Voor de realisatie is het tijdelijk plaatsen van damwanden in De Ringvaart nodig. Van permante demping is echter geen sprake. De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contour van de huidige kaderand.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
G	De appartementsblokken worden door hun ligging de hoogste gebouwen uit het dorp en komen daarmee uit boven het raadhuis en de kerken. Bovendien belemmeren ze het uitzicht richting de Dijk en polder die omliggende woningen nu genieten en doet afbreuk aan de beleving van het polder- en dijklandschap vanaf de Dijk voor omwonenden en passanten.	Zie thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en B en de beantwoording van indiener 2, punten G, H en I.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
H	De oriëntatie van de voorgestelde woningen met hun balkons en tuinen doen geen recht aan de belendingen van het gebied en de bestaande woningen en tuinen. Dit zorgt, mede door de grote van het volume, voor veel inkijk in zowel de tuinen als de woonkamers van deze woningen met een sterke afname van de privacy en geluidsoverlast tot gevolg.	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.1 onder A en C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I	Het voorgestelde plan sluit niet aan op het gemeentelijke Welstandsbeleid voor 'dorpslinten gebied 2A', zowel qua bouwvolume als qua beeldkwaliteit/verschijningsvorm en architectuur.	Het welstandbeleid beperkt zich tot het uiterlijk van gebouwen en niet over bouwvolumes. Overigens is op basis van dit welstandsbeleid 'dorpslinten gebied 2A' alleen van toepassing op de strook direct aan de Dorpsstraat. De bouwvolumes (goothoogte 4,5, bouwhoogte 9) die daar zijn toegestaan zijn afgestemd op het karakter van het dorpslint, zoals dat ook is gewaardeerd in het bestemmingsplan Cultuurhistorie en als zodanig overgenomen in dit plan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
J	De grote hoeveelheid woningen op dit plot vormt een te zware belasting voor de leef- en omgevingskwaliteit van omliggende woningen (geluidsoverlast en privacy inbreuk), de Dorpsstraat (te grote toename van verkeer op al drukke en onveilige weg) en de ecologische functie van de Dijk (demping van de Ringvaart en te grote impact op smalle waterweg).	Zie de thematische beantwoording hoofdstuk 2.1 onder A, C en D en inzake de demping het antwoord bij F.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
K	Waarom kiest de Gemeente hier niet voor een verantwoorde, minder intensieve verdichting met minder woningen. Zo hoeft ook het dure gebouwd parkeren niet gemaakt te worden en kan een plan met een lagere dichtheid ook financieel haalbaar zijn.	Zie de thematische beantwoording hoofdstuk 2.1 onder F.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.	**Indiener zienswijze 12 (3214136)**		

A	De bouwplannen zijn door de ontwikkelaar al meerdere malen gepresenteerd aan omwonenden. Ook is ons verteld dat de projectontwikkelaar op verschillende momenten met u als gemeente overleg heeft gepleegd. Bij elke gelegenheid hebben wij bezwaar gemaakt tegen met name de hoogbouwwoningen, de zogenaamde city-tower appartementen complexen. Na elke ronde bezwaren van ruim 40 omwonenden, zijn de plannen enigszins aangepast. Echter nooit met verbetering ten aanzien van bezwaren over gebrek aan privacy vanwege de hoogbouw, de bouwstijl die niet passend in het dorpsaanzicht en de hoeveelheid woningen.	De initiatiefnemer heeft naast de gesprekken met omwonenden ook gesproken met de gemeente over de beoogde invulling. Dat is gebruikelijk. De plannen zijn door de inbreng van omwonden aangepast en bijgesteld. Dat niet volledig aan alle bezwaren en wensen van omwonden tegemoet is gekomen, maakt niet dat het plan niet passend en aanvaardbaar zou zijn. Ook andere belangen (zoals voldoende woningbouw (kwalitatief en kwalitatief), herbestemmen van een in onbruik geraakt bedrijfsperceel, en de belangen van de ontwikkelaar) spelen een rol.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Het plan is na de participatie opnieuw gewijzigd. Er is nog een hoogbouw appartementencomplex toegevoegd aan de zijde van de Dorpsstraat. Dit in tegenstelling tot het dringende verzoek om alleen laagbouw te realiseren. Er is geen bezwaar tegen de plannen om woningen te realiseren op terrein. Het bezwaar richt zich tegen de hoogbouw; 11,5 meter tot hoogste punt en hoogste woning op 7,5 meter. Op die manier is sprake van volledig verlies aan privacy.	In het plangebied komt geen hoogbouw voor. Wel appartementen maar de bouwvolumes zijn beperkt. De maximale bouwhoogte bedraagt 10m. Aan de zijde van Dorpsstraat is ook geen ‘hoogbouw’ toegevoegd. Ter plaatse zijn de	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		gebouwen maximaal 9,5 m hoog en bedraagt de goothoogte 4,5m. Dit sluit aan de naastgelegen bebouwing in dit dorpsplint. In het meest oostelijke gebouw aan de Dorpsstraat is voorzien in maximaal 4 (sociale) wooneenheden. In het westelijke gebouw aan de Dorpsstraat zijn maximaal twee wooneenheden.	
C	De geplande bouw van de appartementencomplexen aan het water ontneemt uitzicht, maar nog belangrijker, het ontneemt de vrijheid om onbezorgd in onze tuin te lopen zonder de ogen van de buren tot 7,5 meter hoogte. Wij verzoeken u daarom met klem om alleen akkoord te gaan met bouwplannen voor eengezinswoningen en/of bungalows.	In het plan is voorzien in grond gebonden woningen en appartementen. Daarmee wordt voorzien in de behoefte ter plaatse van een vervallen bedrijfslocatie. Bij de invulling en situering is nadrukkelijk gekeken naar een invulling waarbij ook rekening is gehouden met de omwonenden. Maar als gevolg van het plan verandert de woonomgeving voor omwonenden ten opzichte van de nu aanwezige feitelijke situatie. Zo ook voor de beleving van vrij uitzicht en privacy.	

		Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Overigens is daarvan ook nu geen sprake en is van uitzicht op De Ringvaart vanuit woning van indiener enkel sprake op de verdieping en over percelen van derden die geen onderdeel uitmaken van het plangebied. In de directe nabijheid is voorzien in een drietal grondgebonden woningen met een goothoogte van 4,5 en een bouwhoogte van 8m. Bovendien ligt ook in die situatie nog een perceel van een derde tussen die woonbebouwing en de achtertuin van indiener.	
D	De eerder gemaakte bezwaren van de omwonenden van dit project moet serieus worden genomen. De bouwplannen dienen alleen doorgang te vinden met eengezinswoningen.	De woningbehoefte is meer divers dan uitsluitend eengezinswoningen. Om die reden is hier gekozen voor een invulling met een gemengd woonprogramma. De ligging in 'centrum' en nabij de centrumvoorzieningen maakt de locatie ook geschikt voor meer	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		intensieve invulling en invulling met appartementen.	