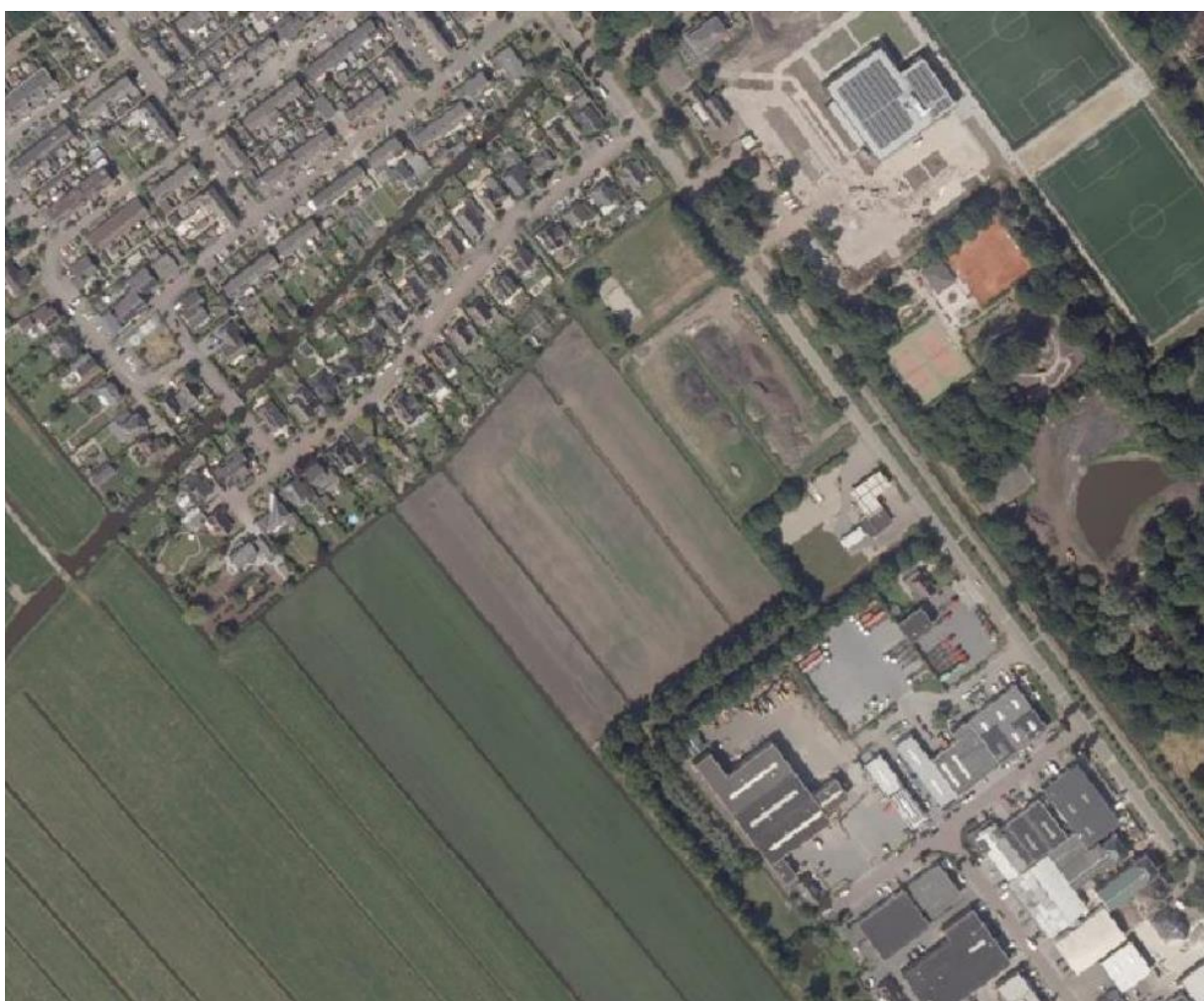




Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'



Gemeente Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'

Datum:
Mei 2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	9
2.3 Volgnummer 3 (Provincie Zuid-Holland)	20
3 (Ambtshalve) wijzigingen.....	24

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie G, nummers 2506, 2509, 2670 en 2671 en ziet toe op de nieuwbouw van 102 woningen (6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen en 24 sociale units) en de realisatie van 5 bedrijfsloodsen voor lichte bedrijvigheid.

Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een landschapsarchitect allereerst een integraal landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het gehele plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Vervolgens is door dezelfde landschapsarchitect specifiek voor de groene bufferzone aan de noordzijde van het plangebied een beplantingsplan uitgewerkt. Het beplantingsplan is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 31 oktober 2023 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2023, 460868) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-ON01) vanaf 2 november 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn *drie* schriftelijke zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2).

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Aantasting rust, privacy, uitzicht en woongenot.</u> De indieners geven aan dat het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor hun rust, privacy, gevoel van vrijheid en daarmee hun woongenot.	De gemeente ontkent niet dat het uitzicht van de ten noorden van het plangebied gelegen woningen ten gevolge van dit bouwplan veranderd. Het plangebied betreft nu een weiland tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht (Uitspraak 202106367/1/R4, datum: 8 februari 2023). In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment woningbouw zal plaatsvinden, waardoor het uitzicht wordt veranderd. De gemeente Molenlanden heeft (zoals men dat doet voor alle plannen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de behoefte naar woningen en bedrijfsruimte in de gemeente Molenlanden én de maatschappelijke meerwaarde voor Giessenburg en de rest van de gemeente Molenlanden, in combinatie met de goede landschappelijke inpassing redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd, waarmee het niet aannemelijk is dat de privacy/het woongenot van de bewoners van de woningen aan De Wetering onevenredig wordt aangetast. De gemeente acht de locatie als een geschikte locatie voor woningbouw en het realiseren van bedrijfsloodsen. Indien de indieners van mening zijn dat men benadeeld wordt door het plan, staat het hen vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente.	
b.	<u>Tegemoetkoming aan de rust en privacy van de huidige bewoners.</u> De indieners zijn van mening dat alle keuzes gebaseerd dienen te zijn op de tegemoetkoming aan de rust en privacy van de huidige bewoners. De indieners verzoeken: 1. Bebouwing haaks op de bestaande bouw te realiseren. 2. Het calamiteitenpad zo dicht mogelijk tegen de nieuwbouw aan te realiseren waarbij oneigenlijk gebruik van het calamiteitenpad onmogelijk gemaakt wordt.	Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de rust en privacy van de huidige bewoners aan de Wetering. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd. Door een landschapsarchitect is enerzijds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het gehele plangebied, en anderzijds een beplantingsplan specifiek voor de invulling van de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied. 1. Karakteristiek voor het landschap zijn de waterstructuur, de slagenverkaveling en de groene uitstraling. Het plan is om een groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. In het plangebied worden, in de richting van de	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting is aangepast. Het door de landschapsarchitect uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk. De tekeningen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

	3. Minimaliseren van het aantal keerlussen en daar waar dit niet kan waarborgen van privacyschermen die zowel in de zomer als de winter inschijnen van koplampen voorkomen. 4. Lantaarnpalen met de schijn-richting naar de nieuwbouw plaatsen. 5. Betrokkenheid bij de inrichting van de zogenaamde bufferzone, zodat deze zoveel mogelijk gericht op rust en privacy ingericht kan worden. Hierbij wordt het op prijs gesteld dat eventuele beplanting wat groter en zo snel mogelijk plaats zal vinden, om te voorkomen dat we nog jaren tegen onvolwassen planten aan kijken. 6. Het bouwplan zoveel mogelijk in één fase uitvoeren, om jarenlange overlast door bouwwerkzaamheden te voorkomen. 7. Het realiseren van een oplossing om te voorkomen dat het bruggetje tussen nummer 34 en 36 als 'sluiproute' gebruikt gaat worden.	slagenverkaveling, drie brede watergangen aangelegd. De tuinen van de nieuwe woningen zijn gericht naar deze watergangen (niet in de richting van de bestaande woningen). 2. Zoals in hoofdstuk 2.2 Nieuwe situatie van de toelichting van het bestemmingsplan is afgebeeld, wordt het calamiteitenpad zo dicht mogelijk tegen de nieuwbouw aangelegd. Het calamiteitenpad annex permanente voet- en fietsverbinding verbindt de erftoegangswegen en de nieuwe woonwijk met het dorp Giessenburg. Het pad wordt uitsluitend bij calamiteiten gebruikt voor gemotoriseerd verkeer. Het pad wordt voorzien van een breekpaal. 3. In de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de mogelijke hinder van inschijnende koplampen. Het aantal keerlussen blijft beperkt. Uitsluitend aan het eind van de erftoegangswegen worden keerlussen gerealiseerd. Om hinder van inschijnende autolampen voor de bestaande woningen ter hoogte van de keerlussen te minimaliseren, worden de keerlussen voorzien van een groenblijvende afscherming. Door een landschapsarchitect is een beplantingsplan uitgewerkt. Ter hoogte van de keerlussen wordt jaarrond groenblijvende beplanting aangeplant. Het beplantingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.	
--	---	---	--

		4. Voor de technische uitwerking van het plan wordt een verlichtingsplan opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden dat lantaarnpalen niet in de richting van de bestaande woningen aan de Wetering schijnen. 5. Op 20 november 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de bewoners van De Wetering. De insteek van dit overleg was om samen met de bewoners tot een compromis te komen inzake de invulling van de groene bufferzone. Op basis van de input uit dit overleg is door een landschapsarchitect een beplantingsplan uitgewerkt. Het beplantingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. 6. De ontwikkelaar heeft aangegeven verantwoordelijkheid te nemen voor een goede uitvoering van het plan. Dit neemt niet weg dat bouwen tot overlast kan leiden. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd, maar de fases zijn aansluitend op elkaar (één bouwtijd). Waar mogelijk worden (bouw)werkzaamheden gebundeld om het aantal verkeersbewegingen te beperken. 7. De gronden waarop het trapveldje alsmede de brug is gelegen (kadastraal bekend als Giessenburg, Sectie G, nummers: 2596) maken geen onderdeel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. De brug is een bestaande voorziening van de woonwijk.	
--	--	--	--

		Zoals in hoofdstuk 2.2 Nieuwe situatie van de toelichting van het bestemmingsplan is afgebeeld, wordt de bestaande dam met duiker tussen het plangebied en het trapveld verwijderd, zodat er geen directe verbinding meer is tussen het plangebied (lees: de nieuwbouw) en het trapveld.	
c.	<u>Hoogbouw</u> De indieners zijn van mening dat hoogbouw niet passend is in het dorpse karakter van Giessenburg en niet wenselijk is in het kader van rust, privacy en vrij uitzicht.	Uit de Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Molenlanden blijkt dat er grote behoefte is aan zorgwoningen en levensloopgeschikte gelijkvloerse seniorenwoningen. Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren met een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de woningbehoefte van Giessenburg. Om te voorzien in de woningbehoefte en omwille van de financiële haalbaarheid van het plan is gekozen voor gestapelde woningen. Bij de situering en de nadere uitwerking van de gebouwen is rekening gehouden met het dorpse karakter van Giessenburg en de huidige woningen aan de Wetering. Zo worden de gebouwen op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Wetering gesitueerd (ca. 40 meter). Twee gebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen en één gebouw bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag in de kap zit. De gemeente is van mening dat hiermee geen sprake is van ongepaste hoogbouw.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. In de regels voor de bestemming 'Woongebied' is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen (artikel 7.2.1 lid f). 2. In de regels voor de bestemming 'Woongebied' is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen (artikel 7.2.1 lid h).

		De goothoogte van deze gebouwen mag conform de regels van het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 9 meter. In aanvulling hierop zal voor deze gebouwen een maximale bouw- c.q. nokhoogte van 12 meter worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt voor de grondgebonden woningen een maximale bouw- c.q. nokhoogte van 11 meter opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een stedenbouwkundige verkaveling die passend is in het dorpse karakter van Giessenburg.	
--	--	---	--

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Participatie De indieners zijn van mening dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden over het plan. De indieners geven aan dat er uitsluitend over het fiets-wandelpad, de invulling van de (smalle) bufferzone en de keerlussen kon worden meegepraat. Het aantal woningen en de bouwvlakken lagen echter al vast.	De gemeente Molenlanden en ontwikkelaar kunnen zich niet vinden in de zienswijze van de indieners dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden over het plan. Voor dit plan hebben meerdere participatiesessies met de omwonenden en/of de vertegenwoordigers van de omwonenden plaatsgevonden. Daarnaast is het plan twee keer ter inzage gelegd voor de omgeving (als voorontwerp- en ontwerp-bestemmingsplan). De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om in een vroeg stadium de directe omwonenden te informeren over de plannen voor woningbouw op deze locatie. Medio juni 2021 heeft de ontwikkelaar in de Til te Giessenburg een inloop-avond georganiseerd. Op deze avond is het plan voor de eerste keer aan de omwonenden gepresenteerd. Er is destijds een plan gepresenteerd bestaande uit 70 woon-eenheden en 4 bedrijfsgebouwen. De omwonenden is de mogelijkheid geboden vragen te stellen en input te leveren op de plannen. In de periode tussen medio juni 2021 en medio april 2024 hebben er diverse overleggen/participatiesessies met de omwonenden en/of de vertegenwoordigers van de omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding van de participatiesessies en de inspraak- en zienswijzeprocedures zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het plan en/of afspraken gemaakt: • <i>De oorspronkelijk ter plaatse van het trapveld geplande woningen zijn opgeschoven (verder van de bestaande woningen) en het trapveld is zelfs buiten</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		<i>het plan gelaten. Dit heeft tot gevolg dat er rug-aan-rug-woningen en rijwoningen zijn komen te vervallen.</i> <i>• Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen zijn de gronden van de gemeente buiten het plan gelaten, waardoor de bedrijfsgebouwen vele malen kleiner zijn geworden en de bestaande begroeiing, hoge bomen waar omwonenden veel waarde aan hechten geheel ongemoeid blijven.</i> <i>• De woonpercelen zijn dusdanig gepositioneerd dat er geen sprake is van inkijk in de bestaande woningen.</i> <i>• De tuinen van de woningen welke grenzen aan de groene buffer aan de noordwestzijde worden voorzien van een afscherming.</i> <i>• De keerlussen worden voorzien van schermen, waardoor inschijnende koplampen naar bestaande woningen wordt geminimaliseerd.</i> <i>• Het calamiteitenpad is verlegd (zo dicht mogelijk tegen de nieuwbouw aan).</i> <i>• Het calamiteitenpad gaat niet meer over het huidige trapveldje.</i> <i>• In afstemming met de omwonenden is door een landschapsarchitect een beplantingsplan opgesteld voor de groene buffer.</i> <i>• Het onderhoud van de sloot wordt uitgevoerd door de gemeente (vanaf 1 meter uit de bestaande beschoeiing van de percelen van de omwonenden).</i> <i>• De gebouwen met gestapelde woningen worden dusdanig gepositioneerd dat de gebouwen zo ver mogelijk van de bestaande woningen staan.</i> <i>• De balkons van appartementen wordt zodanig gesitueerd dat de inkijk in bestaande woningen wordt geminimaliseerd (ondanks de afstand van ca. 40 meter tussen de appartementen en bestaande woningen).</i>	
--	--	--	--

		De planwijzigingen in combinatie met de afweging van de ontwikkelaar om te komen tot een financieel haalbaar plan hebben geleid tot het huidige plan bestaande uit 78 wooneenheden, een gebouw met 24 zorgwoningen en drie bedrijfsgebouwen. Kortom, de omwonenden zijn betrokken en in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. De gemeente Molenlanden is van mening dat de ontwikkelaar de omgeving voldoende heeft betrokken conform het participatiebeleid.	
b.	<u>Hooge appartementen-complex</u> De indieners merken op dat er geen maximale nok- c.q. bouwhoogte en hellingspercentage van de daken is opgenomen voor het appartementengebouw. De indieners verzoeken om een maximale nok- c.q. bouwhoogte op te nemen van maximaal 11 meter. De indieners verzoeken om de maximale goothoogte voor het appartementengebouw overeenkomstig de omgeving te verlagen naar maximaal 8 meter. De indieners attenderen dat er in het bestemmingsplan	Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren met een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de woningbehoefte van Giessenburg. Om te voorzien in de woningbehoefte en omwille van de financiële haalbaarheid van het plan is gekozen voor gestapelde woningen. Bij de situering en de nadere uitwerking van de gebouwen is rekening gehouden met het dorpse karakter van Giessenburg en de huidige woningen aan de Wetering. Zo worden de gebouwen op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Wetering gesitueerd (ca. 40 meter). Twee gebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen en één gebouw bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag in de kap zit. De gemeente is van mening dat hiermee geen sprake is van ongepaste hoogbouw. De goothoogte van deze gebouwen mag conform de regels van het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 9 meter. In aanvulling hierop zal voor deze gebouwen een maximale bouw- c.q. nokhoogte van 12 meter worden opgenomen	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. In de regels voor de bestemming 'Woongebied' is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen (artikel 7.2.1 lid f). 2. In de regels voor de bestemming 'Woongebied' is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen (artikel 7.2.1 lid h).

	een regeling is opgenomen waarmee 10% mag worden afgeweken van de opgegeven maten. De indieners verzoeken dit te verlagen naar maximaal 2,5%.	in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt voor de grondgebonden woningen een maximale bouw- c.q. nokhoogte van 11 meter opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een stedenbouwkundige verkaveling die passend is in het dorps karakter van Giessenburg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wat betreft de regels van het ontwerp-bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' aansluiting gezocht bij de regels van de bestemmingsplannen 'Dorpskern Giessenburg' (vastgesteld op 27 juni 2013) en 'Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg' (vastgesteld op 24 januari 2013). De systematiek van deze bestemmingsplan kent geen regels voor de hellingspercentage van daken. De gemeente ziet geen reden om een maximale hellingspercentage van daken op te nemen. De indieners geven correct aan dat er in het ontwerp-bestemmingsplan een regeling is opgenomen waarmee 10% mag worden afgeweken van de opgegeven maten (lees: artikel 12.1). Dit betreft een algemene afwijkingsregeling die ook in de bestemmingsplannen 'Dorpskern Giessenburg' (vastgesteld op 27 juni 2013) en 'Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg' (vastgesteld op 24 januari 2013) is opgenomen. De gemeente ziet geen reden om dit te verlagen naar 2,5%.	
c.	<u>Overlast inschijnende koplampen t.h.v. keerlussen</u> De indieners geven aan dat ter hoogte van de straten waar de auto's de straten inrijden richting "De	Op 20 november 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de bewoners van De Wetering. De insteek van dit overleg was om samen met de bewoners tot een compromis te komen inzake de invulling van de groene bufferzone. Op basis van de input uit dit overleg, waaronder het voorkomen van mogelijke hinder van	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting

	Wetering' extra hoge en dichte begroeiing wordt geplant teneinde hinder door inschijnende koplampen van auto's te voorkomen.	inschijnende koplampen, is door een landschapsarchitect een beplantingsplan uitgewerkt. Het beplantingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het plan is rekening gehouden met de mogelijke hinder van inschijnende koplampen. Allereerst blijft het aantal keerlussen beperkt. Uitsluitend aan het eind van de erftoegangswegen worden keerlussen gerealiseerd. Ter hoogte van de keerlussen wordt jaarrond groenblijvende beplanting aangeplant.	is aangepast. Het door de landschapsarchitect uitgewerkte beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
d.	<u>Parkeren</u> De indieners wijzen er op dat in de (theoretische) parkeerberekening wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen. De indieners geven aan dat dit in de praktijk tot een te hoge parkeerdruk kan leiden met als gevolg dat bezoekers c.q. bewoners in de weide omgeving gaan parkeren.	Het beleid van de gemeente is dat voor ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Uit de parkeerberekening blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het plan afgerond 213 parkeerplaatsen bedraagt (waarvan 42 parkeerplaatsen voor de bedrijven). Om parkeeroverlast uit te sluiten wordt het parkeren volledig opgelost binnen het plangebied. De vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en seniorenwoningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De toekomstige bewoners zijn verplicht deze parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden. Dit is juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 9.5 Parkeren). Op de bedrijfspercelen worden in totaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende parkeerbehoefte wordt opgelost in het openbaar gebied binnen het plangebied. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid. Het	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is aangepast. 2. Artikel 9.5 Parkeren is toegevoegd in de regels (juridische borging gemeentelijk parkeerbeleid).

		plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. In paragraaf 2.2.2 verkeer en parkeren van de toelichting wordt gesproken over dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen. Het dubbelgebruik is echter niet noodzakelijk om te voldoen aan de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het dubbelgebruik van parkeerplaatsen is vermeld in paragraaf 2.2.2 verkeer en parkeren van de toelichting ter onderbouwing dat het plan in de praktijk niet zal leiden tot een te hoge parkeerdruk met als gevolg dat bezoekers c.q. bewoners in de wijde omgeving gaan parkeren. Om dit te verduidelijken is paragraaf 2.2.2 verkeer en parkeren van de toelichting aangepast.	
e.	<u>Verkeer</u> De indieners zijn van mening dat vanwege het smalle profiel van de Kerkweg (dat tevens smaller wordt door het toevoegen van een voetpad) en de huidige verkeersdruk tijdens de spitsuren het plan regelmatig zal leiden tot een onevenredig grote verkeersdruk/congestie op de Kerkweg met een sterk verhoogd risico op gevaarlijke verkeerssituaties en mogelijk zelfs ongevallen.	Zoals verwoord in paragraaf 2.2.2 verkeer en parkeren van de toelichting is de verkeersgeneratie van het plan berekend. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario (de maximale kencijfers van de CROW-publicatie 381). Hieruit blijkt dat er met dit plan sprake is van maximaal 767 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal. Uit de prognosekaart/knelpuntenkaart vanuit het verkeersmodel 2021 van de gemeente Molenlanden (opgesteld door adviesbureau Goudappel) blijkt dat de Kerkweg een restcapaciteit heeft van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Kerkweg voldoende restcapaciteit heeft om de verkeersgeneratie	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indieners zijn van mening dat de Kerkweg op dit moment niet geschikt is om een veelvoud aan extra verkeersbewegingen te verwerken.	van dit plan af te wikkelen. De gemeente acht het niet aannemelijk dat met dit plan de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Daarnaast zal er in de nabije toekomst een herstructurering van de Kerkweg plaatsvinden waarin deze ontwikkeling wordt meegenomen. De twee aansluitingen op de Kerkweg worden gelijkwaardige kruispunten wat een positieve invloed heeft op de verkeersdoorstroming en -veiligheid. Bij de noordelijke ontsluiting (calamiteitenroute/fiets- en wandelpad) zal een veilige fietsoversteek worden gerealiseerd. De maximumsnelheid van de Kerkweg wordt verlaagd van 60 km/uur naar 30 km/uur wat tevens een positieve invloed heeft op de verkeersdoorstroming en -veiligheid én leidt tot minder geluidsoverlast als gevolg van hard rijdende auto's. De gemeente acht het uitvoeren van een aanvullend verkeerskundig onderzoek niet noodzakelijk.	
f.	<u>Bruggetje tussen nummer 34 en 36</u> De indieners vrezen dat het bruggetje tussen nummer 34 en 36 door de nieuwe bewoners als 'hazenpad' naar het centrum zal worden gebruikt. Dit met overlast voor de huidige bewoners van de Wetering. De indieners verzoeken de doorgang te verwijderen.	De gronden waarop het trapveldje alsmede de brug is gelegen (kadastraal bekend als Giessenburg, Sectie G, nummers: 2596) maken geen onderdeel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. De brug is een bestaande voorziening van de woonwijk. Zoals in hoofdstuk 2.2 Nieuwe situatie van de toelichting van het bestemmingsplan is afgebeeld, wordt de bestaande dam met duiker tussen het plangebied en het trapveld verwijderd, zodat er geen directe verbinding meer is tussen het plangebied (lees: de nieuwbouw) en het trapveld. Verder zal er een herstructurering van de Kerkweg	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		plaatsvinden. Als onderdeel hiervan zal ter hoogte van de calamiteitenpad annex fiets- en wandelpad een veilige fietseroversteek worden gerealiseerd. Er zal een voetpad worden gerealiseerd parallel aan de Kerkweg. Hiermee is sprake van een goede verbinding tussen nieuwe wijk en het centrum van Giessenburg.	
g.	<u>Stroomnetwerk</u> De indieners vrezen dat als gevolg van het terug leveren van stroom door zonnepanelen op de nieuwe woningen en bedrijfsloodsen het stroomnetwerk in de omgeving van De Wetering en de Johan de Kreystraat wordt overbelast.	Voor de nieuwe woonwijk wordt een nieuwe transformator (lees: trafo) geplaatst met een eigen aansluiting. Het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op het bestaande elektriciteitsnetwerk.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
h.	<u>Riolering</u> De indieners vrezen dat door de bouw van 102 woningen en 5 bedrijfsloodsen er rioolproblematiek ontstaat voor de omliggende bewoners.	Voor de nieuwe woonwijk wordt een eigen, op zichzelf staand, rioleringssysteem aangelegd dat wordt aangesloten op het hoofdgemaal. De hoofdpersleiding, gelegen onder de Kerkweg, zal hiervoor worden vergroot. Het rioleringsstelsel wordt uitgewerkt door civieltechnisch bureau Adcim B.V. Er is geen sprake van een verbinding met bestaande rioleringsstelsel waar de omliggende woningen op zijn aangesloten. Het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op het bestaande rioleringsstelsel.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

i.	<u>Onderhoud watergang grenzend aan percelen bewoners</u> De indieners vragen zich af of dat er afspraken zijn gemaakt wat betreft het onderhoud van het water grenzend aan hun percelen. De indieners vragen zich af of dat het onderhoud, na verbreding van de sloot volledig voor rekening komt van de gemeente.	De ontwikkelaar, de gemeente Molenlanden en de aangrenzende omwonenden hebben afspraken gemaakt over het onderhoud van het water gelegen tussen het plangebied en de woonpercelen aan de Wetering grenzend aan de watergang. De gemeente Molenlanden zal vanaf 1 meter uit de bestaande beschoeiing van de woonpercelen van de omwonenden het onderhoud van het water uitvoeren.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
j.	<u>Borging invulling groene bufferstrook</u> De indieners willen graag een garantie dat als de groene bufferstrook naar een ieders tevredenheid is ingetekend, dat dit ook zo in de praktijk zal worden uitgevoerd.	Op 20 november 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de bewoners van De Wetering. De insteek van dit overleg was om samen met de bewoners tot een compromis te komen inzake de invulling van de groene bufferzone. Op basis van de input uit dit overleg is door een landschapsarchitect een beplantingsplan uitgewerkt voor de groene bufferstrook. Het beplantingsplan is verwerkt in het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De groene bufferstrook is reeds geborgd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de bestemming 'Groen'.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

k.	<u>Technische installaties en objecten op daken</u> De indieners verzoeken de gemeente om in bestemmingsplan op te nemen dat er geen technische installaties en objecten als antennes en schotels op de gebouwen mogen worden geplaatst.	De gemeente ziet, gelet op de huidige bouwtechnische en duurzaamheidseisen, geen aanleiding om in het bestemmingsplan regels op te nemen die het realiseren van technische installaties en objecten als antennes en schotels op gebouwen uitsluiten.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
l.	<u>Bestaand stads- en dorpsgebied</u> De indieners vragen zich af of dat er onderzoek is gedaan naar de vraag of binnen bestaand dorps- en stadsgezicht kan worden gebouwd. Dit is op grond van de ladder van duurzame verstedelijking wel vereist.	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van de toelichting is beschreven is er onderzoek gedaan naar de vraag of binnen bestaand dorps- en stadsgezicht kan worden gebouwd. Vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond binnen de kernen/bestaand stedelijk gebied (waaronder Giessenburg) is de gemeente Molenlanden al geruime tijd op zoek naar geschikte woningbouw- en bedrijfsontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar woningen en bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden. In deze zoektocht is de gemeente terechtgekomen bij deze locatie. Op 9 december 2021 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland en het college van B&W van de gemeente Molenlanden. De provincie Zuid-Holland heeft voor het plan “Achter de Wetering” te Giessenburg het vertrouwen uitgesproken om het plan verder uit te werken. Het plangebied is door de provincie op de bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland behorende kaart aangemerkt als nieuwe woningbouwlocatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

m.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De indieners zijn van mening dat het stikstofdepositie-onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd.	Voor het bouwplan is door een deskundig bureau met de meest actuele versie van het rekenprogramma AERIUS Calculator de stikstofdepositie berekend. Hierbij is uitgegaan van het scenario dat de bouwfase niet langer dan 1 jaar zal duren. Daarnaast is door het bureau op basis van bureauexpertise en informatie van vergelijkbare bouwprojecten een inschatting van inzet van de mobiele werktuigen gedaan. Tenslotte, is voor de gebruiksfase uitgegaan van de maximale verkeersgeneratiecijfers van het CROW. Uit de projectberekening van de aanlegfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (er is zelfs sprake van een stikstofdepositieafname van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid'). Uit de projectberekening van de gebruiksfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Het stikstofdepositie-onderzoek is geactualiseerd (de conclusie van het onderzoek is ongewijzigd). Het geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.
----	---	--	---

2.3 Volgnummer 3 (Provincie Zuid-Holland)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Ruimtelijke kwaliteit De provincie geeft aan dat de motivering voor het aspect ruimtelijke kwaliteit voor een plan met deze omvang te summier is. De provincie verzoekt om een uitgebreide stedenbouwkundige studie waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is door een integraal ontwerp waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft aan dat in het plan onvoldoende aandacht is besteed aan de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap. De achterzijden van de woningen grenzen hier aan het open landschap. Er is hier geen sprake van een overgangszone die	De motivering omtrent het aspect ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting). Het plan ‘Achter de Wetering’ is ontstaan vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke studie van het gebied. De ontwikkelaar heeft sinds 2017, in samenwerking met het projectteam en de gemeente Molenlanden, gewerkt aan een gezamenlijke stedenbouwkundige visie voor invulling van de locatie ‘Achter de Wetering’. Door een erkend landschapsarchitect en stedenbouwkundig bureau is de Ontwikkelingsvisie ‘Achter de Wetering Giessenburg’ opgesteld. Dit betreft een visiedocument over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De Ontwikkelingsvisie gaat hoofdzakelijk in op de ‘landschappelijke inpassing’ van de ontwikkeling. De ontwikkelaar heeft vervolgens in samenwerking met het projectteam, op basis van deze Ontwikkelingsvisie een concept stedenbouwkundig plan gemaakt, welke in september 2020 als principeverzoek is ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 mei 2021 besloten om onder voorwaarden bereid te zijn om het plan verder uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. Als onderdeel van dit principebesluit	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting is aangepast. Het door de landschapsarchitect uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk. De tekeningen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. 2. Hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is aangepast/aangevuld.

	bijdraagt aan de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de stads- en dorpsrand. De provincie verwijst naar een zinsnede in de toelichting dat er een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse is uitgevoerd. De provincie verzoekt om meer beeldmateriaal hierin.	is door de gemeente een Ruimtelijk kader opgesteld (op 20 april 2021). Dit document stelt voor de ontwikkeling een aantal landschappelijke en stedenbouwkundige kaders. De ontwikkelaar heeft, in samenwerking met het projectteam, op basis van deze kaders een stedenbouwkundig plan uitgewerkt bestaande uit woningbouw en een deel bedrijfsterrein. Door een landschapsarchitect is een integraal landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het gehele plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Hierbij is ook rekening gehouden met de relevante richtpunten van de provincie voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft er participatie plaatsgevonden met de omwonenden inzake de invulling van de groene bufferzone. Met de input van de omgeving is door de landschapsarchitect specifiek voor de groene bufferzone een beplantingsplan uitgewerkt. Het landschappelijk inpassingsplan en het beplantingsplan zijn verwerkt in paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.	
--	---	---	--

		Tot slot, in de bijlage van het bestemmingsplan gevoegde memo is een analyse gegeven over de ambities op de thema's klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen voor het plan 'Achter de Wetering' te Giessenburg. Het geeft de beoogde ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie aan.	
b.	<u>Verhuurbedrijven in Staat van bedrijfsactiviteiten</u> In de Staat van bedrijfsactiviteiten, die onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan, is de volgende categorie bedrijven opgenomen: '<i>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</i>'. Verhuurbedrijven die goederen aan personen verhuren ter gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit vallen onder de provinciale definitie van detailhandel zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Het toelaten van detailhandel op deze locatie is in strijd met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De provincie verzoekt de categorie '<i>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</i>' te schrappen uit de Staat van bedrijfsactiviteiten danwel deze	Om ongewenste verhuur aan personen (lees: detailhandel) uit te sluiten is de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage aan de regels is gekoppeld, aangepast. De categorie 'Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen' is verwijderd.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage aan de regels is gekoppeld, is aangepast (de categorie bedrijven opgenomen: 'Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen' is verwijderd).

	categorie zo te formuleren dat verhuur aan personen (lees: detailhandel) hier expliciet niet onder valt.		
c.	<u>Afwijkingsbevoegdheid in relatie tot detailhandel</u> In artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee bedrijven kunnen worden toegelaten die niet behoren tot de categorieën zoals genoemd in de, bij het plan gevoegde, Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze afwijkingsbevoegdheid schept de mogelijkheid om detailhandelsbedrijven toe te laten binnen de bedrijfsbestemming. Het toelaten van detailhandel op deze locatie is echter in strijd met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening. De provincie verzoekt het toelaten van detailhandel, met behulp van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5 van de regels, hier expliciet uit te sluiten.	Om de mogelijkheid om detailhandelsbedrijven toe te laten binnen de bedrijfsbestemming uit te sluiten is artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels van de regels aangepast. Het toelaten van detailhandel, op grond van artikel 3.5 is expliciet uitgesloten.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels van de regels is aangepast (het toelaten van detailhandel is expliciet uitgesloten).

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is aangepast.
2. Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting is aangepast. Het door de landschaps-architect uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk. De tekeningen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.
3. Hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is aangepast/aangevuld.
4. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (de conclusie van het onderzoek is ongewijzigd). Het geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.
5. Artikel 3.5 'Afwijken van de gebruiksregels' van de regels is aangepast (het toelaten van detailhandel is expliciet uitgesloten).
6. Artikel 7.2.1 lid f is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen (max. 11 meter).
7. Artikel 7.2.1 lid h is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen (max. 12 meter).
8. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage aan de regels is gekoppeld, is aangepast (de categorie bedrijven opgenomen: 'Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen' is verwijderd).
9. Artikel 9.5 Parkeren is toegevoegd (juridische borging gemeentelijk parkeerbeleid).

Het Waterschap Rivierenland heeft geen zienswijze ingediend, maar wel een aantal opmerkingen gemaakt. De opmerkingen hebben geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

10. De nieuwe peilen voor het peilgebied OVW040 (zomerpeil -1,82 m NAP en winterpeil -1,87 m NAP) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting.
11. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting. Het gewijzigde waterhuishoudings- en rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) nog enkele aanvullende opmerkingen gemaakt op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. De reactie van de OZHZ heeft geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

12. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.3 Geluid van de toelichting. Het gewijzigde akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

In verband met de mogelijke toekomstige verlaging van de maximumsnelheid van de Kerkweg naar 30 km/uur, de mogelijke toekomstige verplaatsing van de bebouwde komgrens (waardoor geluidsmaatregelen niet meer nodig zijn) en de mogelijke toekomstige beëindiging van de verkoop van LPG bij het nabijgelegen tankstation zijn de volgende regels in het bestemmingsplan toegevoegd/gewijzigd:

- 13.Artikel 3.5.1 Afwijking functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' is toegevoegd.
- 14.Artikel 7.5.2 Afwijking voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw is toegevoegd.
- 15.Artikel 11.1.3 Aanvullende maatregelen is toegevoegd (ter borging van aanvullende maatregelen binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van LPG-tankstation).
- 16.Artikel 11.1.4 Afwijken is toegevoegd (om af te wijken van de noodzaak van aanvullende maatregelen (artikel 11.1.3) en het verbod om in de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten (artikel 11.1.2)).

Tenslotte, zijn:

- 17.De begrippen 'beperkt kwetsbaar objecten' (artikel 1.16) en 'kwetsbaar objecten' (artikel 1.42) zijn toegevoegd in de regels van het bestemmingsplan.