



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2015/059647

Datum B&W-besluit 29 mei 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
5 juli 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 19 juni 2018

Portefeuillehouder wethouder R.J. van Duijn

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Ramses Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan '1^e Herziening Stommeer – Zuiderkerk'

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07G-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 18 mei 2018;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De herontwikkeling van de locatie Zuiderkerk met 55 (zorg)appartementen, op het perceel Hortensialaan 53-55 waarbij minimaal de helft van de woningen in de sociale sector zal worden gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in een planologische kader op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Op 9 oktober 2014 heeft uw raad een aangepaste Nota van Uitgangspunten voor het project vastgesteld. Hierin werden uitgangspunten gegeven waarbinnen de ontwikkeling van zorgwoningen dienen te worden vormgegeven waarbij het kerkgebouw wordt gehandhaafd. Het ontwikkelen van (zorg)woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op 25 augustus 2015 heeft het college vervolgens het Programma van Eisen vastgesteld op basis waarvan een bestemmingsplan-herziening kan worden voorbereid.

Aanvankelijk was in dit PvE sprake van seniorenwoningen met een zorgindicatie. Door de ontwikkeling en het zorgcentrum Aalsmeer is de haalbaarheid van dit zorgconcept nader onderzocht in relatie tot de veranderingen in de zorg. Geconcludeerd werd dat het oorspronkelijke concept niet meer voorziet in de toekomstige behoefte. Op korte termijn zullen onvoldoende zorggeïndiceerden aan-

wezig zijn om de beschikbare woningen direct te vullen. Het is wenselijk dat ook senioren die op termijn zorgbehoevend worden woningen kunnen huren. De verbreding van de doelgroep is in lijn met het gemeentelijk zorgbeleid en de oorspronkelijke doelgroep; senioren met een (zwaardere) zorgindicatie krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Uiteindelijk is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen een aantal concrete wijzigingen door te voeren ten opzichte van de oorspronkelijke Nota van Uitgangspunten:

1. Het bestemmen van woningen voor een bredere doelgroep; van enkel senioren met een zorgindicatie naar senioren met een vorm van zorgbehoefte of een zorgbehoefte op termijn. De oorspronkelijke doelgroep - senioren met een zorgindicatie - heeft ook in het aangepaste plan voorrang;
2. Door deze doelgroepverbreding dient gerekend te worden met een hogere parkeernorm. De extra parkeerplaatsen kunnen binnen de planlocatie worden voorzien;
3. Het bouwvolume is compacter waardoor de bouwmassa minder massaal overkomt. De bebouwingsafstand tussen de nu aanwezige woonbebouwing aan de Hortensialaan en de Cyclamenstraat en de voorziene nieuwbouw is toegenomen.

Deze uitgangspunten heeft het college vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten van juli 2017. Uw raad is hierover geïnformeerd in een raadsbrief van 8 november 2017.

Argumenten

De gronden binnen het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Stommeer' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangeduid dat nagenoeg, met uitzondering van een voortuinzone, het gehele bestemmingsvlak beslaat. Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden tot een bouwhoogte van 12 meter. Wonen, met uitzondering van de nader aangeduide bedrijfswoning en zonder de aanduiding wonen, is niet toegestaan. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien van een passend planologisch kader.

Het initiatief sluit onder andere aan bij de doelstelling van de Gebiedsvisie Aalsmeer (raad d.d. 26 november 2009) en de Uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie (raad d.d. 18 december 2014). Het realiseren van (zorg)woningen voor de genoemde doelgroep komt overeen met de doelstelling tegemoet te komen aan de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen waaronder ouderen al dan niet in woon-zorgcombinaties. Met het beoogde programma op deze locatie wordt voorzien in een actuele behoefte.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een in de omgeving passend bouwplan. De bouwvolumes, positionering van de bouwmassa en het bouwprogramma zijn uitgewerkt en in de vorm van de Nota van Uitgangspunten geparticipeerd met de omwonenden. Het bouwplan is vertaald in een gedetailleerd bestemmingsplan waarin het te bebouwen bouwvlak en maximale bouwhoogte zijn vastgelegd. De bestaande kerk heeft een specifieke aanduiding 'karakteristiek' waardoor het instandhouden van het pand geborgd is. Het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling wordt juridisch afgedwongen door een voorwaardelijke verplichting in de regels. Binnen de bestemming 'Wonen – Woonzorg' zijn zowel reguliere als zorgwoningen toegestaan zodat dit tegemoet komt aan de wens een brede doelgroep te kunnen huisvesten. Minimaal de helft van de woningen dient voor de sociale sector beschikbaar te komen. Binnen de bestemming is ook maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 maart t/m 19 april 2018 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er 2 zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Beide zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording en betrokken bij de besluitvorming. De zienswijzen hebben over het algemeen dezelfde strekking als de reacties die eerder tegen de Nota van Uitgangspunten zijn ingebracht. Naar aanleiding hiervan is het bouwplan destijds al aangepast ten gunste van de omwonenden. Er is geen aanleiding nu het bestemmingsplan weer aan te passen. Wel is de plantoelichting aangevuld.

Kanttekeningen

In de Nota van Uitgangspunten van juli 2017 is opgenomen dat (van de 55 appartementen) minimaal 30 appartementen in de sociale huursector dienen te worden gerealiseerd. In de Nota van Uitgangspunten van 9 oktober 2014 is opgenomen dat minimaal 28 appartementen in de sociale huursector dienen te worden gerealiseerd. In verband met het uitvoerbaarheid van het project sluit dit bestemmingsplan op dit aspect aan bij de Nota van Uitgangspunten van 9 oktober 2014.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) verplicht gemeenten, gelijktijdig met een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen als nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 55 (zorg)woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan derhalve niet langer noodzakelijk.

Communicatie

Na besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, de Nieuwe Meerbode en het Gemeenteblad. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online en via de gemeentelijke viewer RO-publiceer. De analoge versie van het plan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis van zowel Aalsmeer als Amstelveen. De indieners van de zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht over het besluit.

Procedure

Op 3 november 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met het verzoek uiterlijk binnen vier weken nadien te reageren.

In het kader van de Nota van Uitgangspunten uit 2014 en de Nota van Uitgangspunten uit 2017 is participatie gevoerd met omwonenden. Voorliggend bestemmingsplan is een juridische vertaling van de Nota van Uitgangspunten uit 2017. In dat licht is, in het kader van dit bestemmingsplan, ervoor gekozen geen participatie te voeren in de vorm van vooroverleg of inspraak met omwonenden (zie paragraaf 4.3 van de toelichting).

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Daarom heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 9 maart tot en met 19 april 2018. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn betrokken bij de besluitvorming. Wij stellen voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor een bestemmingsplan worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Gedurende de beroepstermijn van zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerpplan of het ontwerpbesluit kenbaar hebben gemaakt bij respectievelijk de gemeenteraad of burgemeester en wethouders;
 - redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad of burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht.
-

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

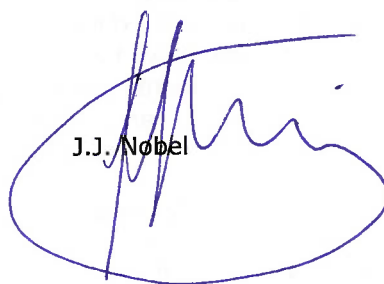
Regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan en bijbehorende Nota van Beantwoording Zienswijzen.

De secretaris,



mr. F.L. Romkema

De voorzitter,



J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Overwegende dat:

het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Aalsmeerse gebiedsvisie en dan vooral op het gebied van de wens om tegemoet te komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeerders, waarbij aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving;

wij op 9 oktober 2014 een Nota van Uitgangspunten hebben vastgesteld met als doel de herontwikkeling van de planlocatie met behoud van het kerkgebouw naar woningbouw voor de doelgroep senioren met zorgindicatie;

door gewijzigde omstandigheden in de toekomstige behoefte de beoogde doelgroep is verbreed naar tevens senioren met een zorgbehoefte op termijn;

dat het bestemmingsplan '1^e Herziening Stommeer – Zuiderkerk' hierin voorziet;

op 3 november 2015 het voorontwerp van het bestemmingsplan '1^e Herziening Stommeer – Zuiderkerk' is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, zoals is voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor een ieder in analoge en digitale vorm ter inzage heeft gelegen van 9 maart tot en met 19 april 2018;

de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt op 8 maart 2018;

een ieder gedurende deze periode een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het plan naar voren kon brengen;

binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in de bijbehorende Nota van Beantwoording Zienswijzen en zijn betrokken bij de besluitvorming en dat deze aanleiding hebben gegeven tot een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

het bestemmingsplan '1^e Herziening Stommeer - Zuiderkerk' bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

voor deze bouwwerken middels een anterieure overeenkomst (anderszins) is verzekerd dat is voorzien in het wettelijk kostenverhaal;

derhalve op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen;

op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening in het vaststellingsbesluit bepaald moet worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt;

de ondergrond voor het bestemmingsplan is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 18 mei 2018;

gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
 2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07G-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
 3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 18 mei 2018;
 4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
-

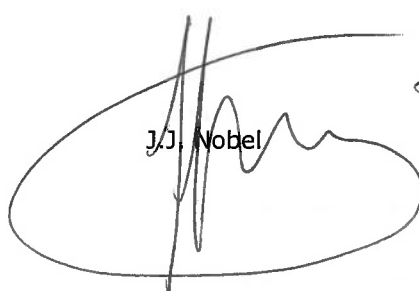
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juli 2018.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

Nota van Beantwoording Zienwijzen &
Staat van Wijzigingen

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van reacties
op

*1^e herziening Stommeer – Zuiderkerk
(Ontwerp)*

Aalsmeer, mei 2018

Wijze van beantwoording

De Nota van Beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van zienswijzen op onder andere ontwerpbestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Stommeer – Zuiderkerk' heeft van 9 maart tot en met 19 april 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de aangevoerde punten en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De (ambtshalve) aanpassingen zijn aansluitend verzameld in de Staat van Wijzigingen.

De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	plan-aanpassing
1.	<u>Appellant 1, woonachtig Cyclamenstraat 66 (ontvangen 15 april 2018)</u> <u>(D-2018/114132)</u>		
a.	De appellant is van mening dat de nieuwbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet aansluit bij de structuur van de in die straat aanwezige bebouwing. De drie bouwlagen in de Cyclamenstraat zijn te massaal tegenover de huidige bebouwing. De appellant verzoekt de hoogte te verminderen en de hoogte aan de Hortensialaan te verhogen. Hier levert dit het minste hinder op.	Het is van belang te wijzen op de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan voor de locatie geeft. Daarin is binnen het bouwvlak een massa van 12 meter hoogte mogelijk. Daarbij worden geen regels gesteld voor positionering binnen het bouwvlak, enkel een maximum bebouwingspercentage van 60%. In potentie maakt het bestemmingsplan dus een gesloten gevelwand mogelijk over een breedte van 53 meter langs de gehele zijde van de Cyclamenstraat met een hoogte van 12 meter. Dit bestemmingsplan maakt minder mogelijk. Het gaat om een gebouw van maximaal 41 meter breed en 10 meter hoog. Qua massa aan de Cyclamenstraat treedt er dus een planologische verbetering op. De raad heeft voor de ontwikkeling een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Hierin is gesteld dat de bebouwingsdichtheid passend dient te zijn bij de wijk. Er worden uitspraken gedaan over rooilijnen, bouwhoogten en aansluiting met bestaande structuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen laagbouw (maximaal 10 meter, maximaal 3 bouwlagen) aan de Cyclamenstraat en Hortensialaan en een hoogteaccent op de hoek Hortensialaan – 1^e J.C. Mensinglaan. Deze hoogte is nodig om binnen de huidige eisen en maatstaven 2 bouwlagen met kap te realiseren. Hierbij is overwogen dat aan de Cyclamenstraat overwegend bebouwing in rijen van 2 bouwlagen met kap aanwezig is. Paragraaf 2.2.	Nee

		van de plantoelichting gaat daar verder op in. Wij zijn van mening dat de gewenste bouwmassa passend is binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuren. Een lager bouwvolume aan de Cyclamenstraat en een hoger volume aan de Hortensialaan is niet gewenst. De Hortensialaan heeft hier een bebouwingsstructuur van vrijstaande en geschakelde woningen. Daarnaast is de nieuwbouw langs deze straat al dicht op het belendende perceel gesitueerd. Dat men hier minder hinder zal ondervinden van de bebouwing delen wij dan ook niet. De gemeente en ontwikkelaar heeft bij de planvorming al een aanpassing doorgevoerd ten gunste van uw woongenot. De afstand van de bebouwing tot uw woning is aanzienlijk vergroot tot minimaal 16 meter.	
b.	De appellant stelt dat de nieuwbouw een nadelig effect heeft op licht en zonlicht in de woning en de tuin nu het gebouw naast de woning van de appellant komt te staan.	De vergelijking tussen de bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan met de nu voorstelde ontwikkeling (zie onder a.) laat zien dat het niet aannemelijk is dat er een nadelig effect optreedt voor wat betreft de inval van licht en zonlicht in uw tuin en woning. Indien de huidige situatie ter plaatse wordt betrokken is dat uiteraard wel het geval omdat de bebouwing verder op het perceel stond. Dat is echter inherent aan de beleidskeuze deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw voor specifieke doelgroepen. Dit algemeen belang prevaleert boven een individueel belang. Verschillende situaties zijn ook inzichtelijk gemaakt in de bezonningstekeningen welke als bijlage bij de plantoelichting zijn gevoegd. Wij wijzen er op dat bij de planvorming al wijzigingen zijn doorgevoerd ten gunste van uw woongenot. Uw belangen zijn hierbij uitdrukkelijk meegewogen.	Nee

c.	De appellant stelt dat de nieuwbouw een beperking van uitzicht en meer inkijk tot gevolg heeft.	Ook hier is de planologische vergelijking tussen de bebouwingsmogelijkheden in het oude en het nieuwe bestemmingsplan van belang. Een verslechtering van het uitzicht, wat overigens geen recht is in een dergelijk stedelijk gebied, is hier niet aannemelijk. Dit bestemmingsplan maakt 'wonen' mogelijk. Dit gebruik is gedurende dag en nacht aanwezig. De maatschappelijke dienstverlening die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt kan minder intensief zijn. Het is hier echter niet uitgesloten dat dit gebruik ook in de avonduren plaatsvindt in de vorm van bijeenkomsten. Het is niet aannemelijk gemaakt dat er meer inkijk, dus een beperking van privacy, aan de orde is. Dat in de feitelijke situatie meer lichtinval en minder inkijk in tuin en woning aanwezig is staat niet ter discussie. Dat in vergelijking daarmee uw woongenot verminderd kan worden is inherent aan de beleidskeuze deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw voor specifieke doelgroepen. Dit algemeen belang prevaleert boven een individueel belang. Wij wijzen er op dat bij de planvorming al wijzigingen zijn doorgevoerd ten gunste van uw woongenot. Uw belangen zijn hierbij uitdrukkelijk meegewogen.	Nee
d.	Het ontwerpbestemmingsplan geeft alleen inzicht in parkeren in de nieuwe situatie door de nieuwbouw. De appellant wijst op de huidige krapte aan parkeerplaatsen in de Cyclamenstraat waardoor nu op het terrein van het plangebied wordt geparkeerd. De appellant heeft twijfels of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de doelgroep.	Het bestemmingsplan regelt de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Daartoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (art. 4.3) waarin gesteld wordt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Aalsmeer. Paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting geeft inzicht in het	Nee

		parkeervraagstuk in de bestaande en nieuwe situatie. Hierbij wordt nu gerekend met een norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid, waarbij uit is gegaan van reguliere woningen en niet van zorgwoningen. Geconcludeerd kan worden dat het parkeren ten behoeve van ontwikkeling fysiek uitvoerbaar is en de uitvoering via de planregels en de vergunningverlening juridisch afdwingbaar is. Het is de ontwikkelende partij niet aan te rekenen dat u een tekort aan parkeerplaatsen voor de woningen in de Cyclamenstraat ervaart. Het is dan ook niet redelijk deze ontwikkeling voor een mogelijk parkeertekort buiten de planlocatie te laten opdraaien. Dat u en de bewoners van de Cyclamenstraat jarenlang oogluikend gebruik hebben gemaakt van de parkeerruimte op de planlocatie, betekent niet dat u hieraan rechten kunt ontlenen. Dit terrein behoorde niet toe aan het openbaar gebied en daartoe zal het in de toekomst ook niet behoren. Anderzijds gaf het voormalig gebruik van de kerk en de Schakel op specifieke momenten weer een parkeerdruk op de omliggende straten. Dit zal straks niet meer het geval zijn aangezien het bezoekersparkeren in de gehanteerde parkeernorm verdisconteerd zit.	
e.	De appellant vraagt aandacht voor de verloedering van de huidige omgeving van de Cyclamenstraat. De trottoirs zijn niet geschikt voor gebruik voor de doelgroep.	De planontwikkeling zal op het openbaar gebied aangesloten moet worden. Er zullen ook ingrepen moeten worden gedaan voor parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. De huidige staat van onderhoud van de omliggende trottoirs heeft onze aandacht. Deze zullen zodanig worden opgeleverd dat deze geschikt zijn voor gebruik.	Nee
f.	De appellant geeft aan dat het pad naast haar woning wordt vervuild. Hierdoor wordt de waterafvoer verwaarloosd en staat het pad regelmatig onder water.	Deze opmerking is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het pad naast uw woning is in uw eigendom. U bent zelf in de positie iets aan de staat van onderhoud te doen. Indien het pad door de staat van het onderhoud van de bouwlocatie	Nee

		wordt vervuild, dan kunt u de ontwikkelaar hierop aanspreken. Deze partij is hiervoor verantwoordelijk.	
2.	<u>Appellant 2, woonachtig Cyclamenstraat 67 (ontvangen 18 april 2018)</u> <u>(D-2018/117532)</u>		
a.	De appellant heeft bezwaren tegen de bouwmassa en de bouwhoogte die wordt mogelijk gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan. Dit zal ten koste gaan van het zo goed als vrije uitzicht en de (zon)licht inval.	Ten aanzien van de keuze van de bouwmassa en de positionering hiervan verwijzen we naar de beantwoording onder 1a. Ten aanzien van het aspect van vermindering van (zon)lichtinval verwijzen we naar de beantwoording onder 1b. Ten aanzien van het aspect van beperking van het vrije uitzicht verwijzen we naar de beantwoording onder 1c.	Nee
b.	De appellant stelt dat door de beperking van uitzicht en (zon)lichtinval de waarde van de woning zal dalen.	Indien u van mening bent dat de aanpassing van eventuele bouw mogelijkheden negatieve gevolgen heeft voor de waarde van uw woning, kunt u vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een planschadeverzoek indienen. Hiervoor biedt de Wet ruimtelijke ordening in artikel 6.1 een separate procedure.	Nee
c.	De appellant is van mening dat de nieuwbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet past binnen het straatbeeld zoals zou moeten conform de Welstandsnota 2013.	Bij de beantwoording onder 1a hebben wij gemotiveerd dat de bouwmassa past binnen de structuur van de aanwezige bebouwing in de straat. Voor het uiteindelijke bouwplan zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Deze wordt onder andere getoetst aan de Welstandsnota 2013. De conceptbouwplannen zijn tot nu toe in lijn met deze nota opgesteld. Paragraaf 6.4.4 van de plantoelichting gaat hier verder op in. U kunt ten aanzien van dit aspect bezwaar	Nee

		maken tegen de omgevingsvergunning.	
d.	De appellant uit haar zorgen over de niet onderheide bebouwing in de omgeving. Tijdens de sloop van de bijgebouwen van de Zuiderkerk werd er veel overlast ervaren vanwege de graafmachines die werden gebruikt.	Dat er tijdelijk bouwoverlast voor de buurt zal zijn is inherent aan de beleidskeuze de planlocatie te herontwikkelen. De ontwikkelaar/aannemer is verantwoordelijk voor de bouwwerkzaamheden en het contact hierover met omwonenden. Doorgaans zal een aannemer zich vooraf op de hoogte laten stellen van de staat van de omliggende bebouwing om zodoende haar activiteiten daar op aan te passen. Schade die de bouw veroorzaakt is immers voor rekening van de veroorzaker. Wij zullen de ontwikkelaar hier ook op aanspreken. Bouwoverlast is echter geen reden de herontwikkeling niet door te laten gaan.	Nee
e.	De appellant stelt dat de huidige trottoirs in de straat (Cyclamenstraat) in slechte staat zijn. Deze zijn niet geschikt voor de toekomstige gebruiker van de woningen die over het algemeen slecht ter been zijn of zich met rollator of rolstoel voortbewegen. De gehele oneven zijde van de straat is de strook gemeentegrond niet als trottoir maar vaak als tuin van bewoners in gebruik.	Ten aanzien van de staat en geschiktheid van de omliggende trottoirs verwijzen we naar de beantwoording onder 1e. Wij hechten er waarde aan u te attenderen op het feit dat openbaar gebied, zoals trottoirs en groenstroken in gemeenteeigendom, niet in gebruik kan worden genomen als privé-tuin. U kunt geen rechten ontleden aan dit kenbare strijdige gebruik.	Nee