

Bestemmingsplan De Bidderschoollocatie NL.IMRO.0385.BpDeBotterSchool-VG01

Nota van beantwoording zienswijzen

Versie: definitief
Datum: 24 september 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. ONTVANKELIJKHEIDSTOETS	4
3. INHOUDELIJKE BEOORDELING.....	5
4. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPAN	16

1. INLEIDING

1.1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'De Bidderschoollocatie'

De gemeente Edam-Volendam heeft met ingang van 22 juli 2021 tot 2 september 2021 het ontwerp bestemmingsplan 'De Bidderschoollocatie' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 duurzame grondgebonden woningen mogelijk op de locatie van de voormalige Bidderschool aan de Hendric Dirckszstraat in Edam.

Van de terinzagelegging is door de gemeente op 21 juli 2021 mededeling gedaan in het Gemeenteblad van Edam-Volendam (Gemeenteblad 2021, 232285) en in het huis-aan-huisblad. Tevens is de terinzagelegging op de website van de gemeente medegedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen, waarbij één zienswijze mede is ingediend namens 26 huishoudens aan de Hendric Dirckszstraat en één zienswijze namens 14 huishoudens Pieter Taamszstraat en Pieter Claesstraat. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en de reactie op de zienswijzen is in deze nota opgenomen. In de nota is per onderdeel aangegeven of de zienswijze tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is op de ontvankelijkheid van de zienswijzen ingegaan. In hoofdstuk 3 is de inhoudelijke reactie op de zienswijzen te lezen. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen op het bestemmingsplan nog eens kort samengevat.

1.3. Anonimiseren

Vanwege de privacy van betrokken personen zijn de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen in deze nota weggelaten. De indieners van een zienswijzen ontvangen over hun zienswijze persoonlijk bericht.

2. ONTVANKELIJKHEIDSTOETS

In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald aan welke voorwaarden een zienswijze op een ontwerpbesluit moet voldoen. Pas als aan deze voorwaarden is voldaan komt de gemeente toe aan een inhoudelijke beantwoording.

De ontvangen zienswijzen zijn aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden getoetst. De zienswijzen zijn allemaal op tijd, dat wil zeggen binnen de zienswijzetermijn, ontvangen en voorzien van een afzender, een handtekening en inhoudelijke gronden. De zienswijzen zijn wat die voorwaarden betreft ontvankelijk. Degene die een zienswijze indient moet ook belanghebbende bij het besluit zijn, waartegen zijn of haar zienswijze zich richt.

Iemand is bij een bestemmingsplan belanghebbende als hij of zij rechtstreeks feitelijke gevolgen daarvan ondervindt. Die gevolgen moeten van enige betekenis zijn. Dat wil zeggen dat de gevolgen van het bestemmingsplan voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van de betrokkene dermate groot moeten zijn dat degene een persoonlijk belang bij het besluit heeft.

Om te beoordelen of iemand wel een persoonlijk belang heeft wordt gelet op de volgende factoren:

- afstand tot de ontwikkeling
- zicht op ontwikkeling
- de planologische uitstraling van de ontwikkeling en
- de milieugevolgen van de ontwikkeling (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico)

Deze factoren kunnen zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.¹

De indieners van de zienswijzen wonen op korte afstand van de ontwikkeling. Veel van de indieners hebben direct zicht op het plangebied of wonen er zelfs direct aan. Een aantal personen woont op een iets grotere afstand. Die personen hebben niet direct zicht op het plangebied maar maken zich zorgen over parkeeroverlast en de verkeersafwikkeling van het plan. Eventuele parkeerproblemen en de verkeersafwikkeling gaan zich, vanwege de situatie ter plaatse, met name voordoen ter hoogte van de woningen van de indieners. Dit belang onderscheidt hen in voldoende mate van andere personen in de wijk. Om die reden worden alle indieners van een zienswijze als belanghebbende bij het bestemmingsplan aangemerkt.

¹ Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 augustus 2017 met vindplaats: ECLI:NL:RVS:2017:2271

3. INHOUDELIJKE BEOORDELING

3.1. Inleiding

In de onderstaande tabel zijn de zienswijzen per indiener op onderwerp uitgesplit en voorzien van beantwoording. In de derde kolom is aangegeven of de zienswijze tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

3.2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
Indiener 1		
Indiener heeft gebruik gemaakt om een stuk gemeentegrond aan te kopen. De grond is recent geleverd. Als gevolg van het bestemmingsplan wordt op een kleine 2,5 meter van de achtertuin een kopgevel van een woning gerealiseerd. Hierdoor ontstaat schaduw hinder en verandert de positie van de tuin in een lichtrijke naar een donkere. Indiener voelt zich genoodzaakt om de tuin opnieuw in te richten. De bebouwing tast ook de privacy van indiener aan en belet vrij uitzicht op het landelijk gebied. Indiener voorziet schade. Hij wenst ofwel aanpassing van het plan of een financiële compensatie.	Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet van de woningen is een afweging gemaakt van diverse belangen, waaronder het belang om in een dringende woningbouwbehoefte te voorzien, het belang van een goede leefomgeving en het belang van bestaande bewoners die geconfronteerd worden met een verandering van hun omgeving. Edam heeft geen uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied. Om in de behoefte te kunnen voorzien moet woningbouw in de kern plaatsvinden. Dit heeft onvermijdelijk gevolgen voor bewoners. De locatie Bidderschool is al enige tijd in beeld als inbreidingslocatie. Dit volgt onder meer uit de Woonvisie 2017 – 2021 waarin de locatie als ‘zacht’ plan is aangemerkt. Dat de locatie zou transformeren had bij de indiener bekend kunnen zijn, ook ten tijde van de aankoop van de in gebruik genomen gemeentegrond. Uit de verbeelding volgt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in 2020 geleverde grond. Ingezien wordt dat indiener aan uitzicht verliest en dat bebouwing kort op zijn perceel zal worden gerealiseerd. Er is echter naar het oordeel van de gemeente voldoende afstand tussen de woonbebouwing en de achtertuin van betrokkenen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	Aan een bestemmingsplan kunnen wat het behoud van de omgeving / uitzicht betreft geen blijvende rechten worden ontleend. Wat betreft de waardedaling van de (omliggende) woning(en) wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijke ordening een aparte regeling is opgenomen voor planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waard is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	
Indiener 2		
Indiener heeft bezwaar tegen de ontwikkeling omdat hij vreest voor toename van parkeerdruk en verkeeroverlast op de Hendric Dirkszstraat. Hij is van mening dat het uitgangspunt van parkeren in de eigen voortuin van de nieuwe woningen wishful thinking is. Bij de bestaande woningen worden de auto's nu ook al half op de weg en voor de garage in plaats van erin geparkeerd.	Uit het verkeersonderzoek van Goudappel volgt dat er een toename wordt verwacht van 217 voertuigbewegingen per etmaal. Dit wordt door indiener ook niet betwist. Uit het onderzoek volgt verder dat de weginrichting deze toename aan voertuigbewegingen eenvoudig kan verwerken. Goudappel heeft hierbij al rekening gehouden met de bijzondere omstandigheden ter plaatse en heeft als maatgevend maximum 1000 voertuigbewegingen per etmaal aangehouden. Daar valt het totaal ruimschoots onder. Indiener wijst op situaties die in de praktijk voorkomen, zoals verkeerd parkeren. Dit valt buiten het bestek van het bestemmingsplan en is een kwestie van handhaving. Overigens wordt de opvatting niet gedeeld dat daardoor een onaanvaardbare situatie ontstaat. Zoals ook uit het rapport volgt is de weginrichting als dat van een woonerf. Ook bij foutparkeerders moeten automobilisten rekening houden en hun snelheid aanpassen. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat de huidige school ook	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	voertuigbewegingen veroorzaakte, die door Goudappel niet in de beoordeling is betrokken. Daarnaast kon in plaats van de school voor speciaal onderwijs ook regulier basisonderwijs op deze locatie plaatsvinden, met als gevolg dat er met name in de ochtend- en middag uren veel extra voertuigbewegingen plaats zouden vinden. Gelet op deze invulling is de wijziging naar 26 woningen vanuit planologisch opzicht positief.	
Indiener is van mening dat warmwaterpompen voor de gasloze woningen niet voldoen en voor geluidoverlast zorgen.	Op basis van inspraakreacties in het voortraject is het bouwplan aangepast en zijn de bijgebouwen van de tuin naar de voorzijde van de woningen verplaatst zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De warmtepomp wordt in of op dit bijgebouw geplaatst. Van geluidoverlast voor indiener is daarom geen sprake. De woningen moeten aan de eisen van het Bouwbesluit voldoen. Dat geldt daarom ook voor de maatregelen die uit het oogpunt van duurzaamheid worden genomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener 3		
Indiener heeft momenteel vrij uitzicht vanuit de tuin op een groene omgeving. Het uitzicht en het groen zijn belangrijk voor de woonkwaliteit. Door de toevoeging van de woningbouw wordt deze kwaliteit aanzienlijk minder. Het bouwblok met drie woningen ligt dan maar op 3 meter uit de achterste perceelgrens en met de maximale bouwhoogte van 11 meter zal deze bebouwing het uitzicht en samenhangende woonkwaliteit worden aangetast. Om die reden vraagt de indiener het bouwvlak te verplaatsen in zuidelijk richting.	Vanwege reacties uit de buurt in de voorfase heeft initiatiefnemer het aantal woningen verminderd van 28 naar 26 woningen en het bouwvlak voor de woningen nabij de Pieter Taemszstraat verschoven. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet van de woningen is een afweging gemaakt van diverse belangen, waaronder het belang om in een dringende woningbouwbehoefte te voorzien, het belang van een goede leefomgeving en het belang van bestaande bewoners die geconfronteerd worden met een verandering van hun omgeving. Edam heeft geen uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaand	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	stedelijk gebied. Om in de behoefte te kunnen voorzien moet woningbouw in de kern plaatsvinden. Dit heeft onvermijdelijk gevolgen voor bewoners. De drie meter tussen de toekomstige bebouwing en de achterste perceelgrens van indiener is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar en wijkt niet veel af van de afstanden die men terug ziet in de stedenbouwkundige opzet van de rest van de wijk. In het ontwerp van de woning (bouwnummer 10) is een blinde gevel opgenomen, zodat de privacy van omwonenden is geborgd.	
Momenteel hebben indieners een groenstrook achter hun woning. In het bestemmingsplan is de strook tussen de tuinen en nieuwbouw bestemd voor verkeer. Indieners vrezen voor aantasting van de rust, die zij als belangrijk ervaren voor hun woonkwaliteit.	Opgemerkt wordt dat het huidige bestemmingsplan geen waarborgen bevat om de rust en privacy van indieners te beschermen. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Invulling van het terrein achter de woningen als schoolplein behoort daarmee tot de planologische mogelijkheden. In het bestemmingsplan is een strook verkeer opgenomen om een achterom te creëren voor de bewoners aan de Pieter Claesstraat. De strook is niet nodig voor de woningen die bergingen aan de voorzijde hebben. Er zal geen pad worden aangelegd achter de Pieter Taemszstraat. Bewoners kunnen over een grasstrook hun tuin bereiken. Om dat te benadrukken dat er geen pad wordt aangelegd is de bestemming 'Verkeer' naast bouwnummer 10 gewijzigd in 'Groen'.	De groenstrook naast bouwnummer 10 is doorgetrokken.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
Indiener 4 (werkgroep Hendric Dirkszstraat / De Botter		
Verkeersveiligheid: Indiener wijst op parkeerproblemen die kunnen ontstaan door het toevoegen van 28 woningen aan de Hendric Dirkszstraat, alsmede de problemen door de verkeersbewegingen voor spelende kinderen en mobiliteit van ouderen. De pleintjes zijn niet geschikt voor doorgaand verkeer. De werkgroep stelt voor om één richtingsverkeer in te stellen zodat het geen doorgaande route wordt. De knip moet als gevolg van die wijziging worden opgeheven. Het inrichten van de pleintjes met trottoirs is geen oplossing omdat de weg daarmee te smal wordt. Het plaatsen van het bord met maximum snelheid 30 km/u biedt geen oplossing want dat is te hard voor een gebied zonder trottoirs. In het advies van Goudappel is dat miskend.	Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 46 parkeerplaatsen waarmee in de parkeerbehoefte van de woningen en de bezoekers wordt voorzien. Van een parkeerprobleem is daarom geen sprake. Het oplossen van bestaande parkeerproblemen kan van een initiatiefnemer niet worden verlangd. De Hendric Dirkszstraat is niet ingericht als een doorgaande weg. De knip ter hoogte van nummer 1 belet dat. Deze situatie verandert niet met de realisatie van de 26 woningen. Er is ook geen wens om dat te doen, want in het verwijderen van de knip ontstaat juist de mogelijkheid om door de wijk te rijden. Nu is de weg ingericht voor bestemmingsverkeer. Bovendien heeft de weg een specifieke inrichting waardoor het ontmoedigd wordt om hard te rijden. Er is daarom geen plan of noodzaak om trottoirs aan te leggen. Zoals uit onderzoek van Goudappel blijkt is de weg verkeersveilig genoeg om het aantal verkeersbewegingen van de 26 woningen te verwerken.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Burgerparticipatie: De indiener heeft niet het gevoel dat er zinnige participatie mogelijk was. Een mening over de seniorenwoning is niet gevraagd. Het slechts kunnen communiceren via een 'mediator' geeft het gevoel niet als volwaardig gesprekspartner gezien te worden. Indiener vindt het jammer dat de indiener niet uitgenodigd was voor het onderhoud met de bewoners van het andere pleintje.	Burgerparticipatie is geen wettelijk onderdeel van de procedure om tot een bestemmingsplan te komen. Desondanks streeft de gemeente er altijd naar om bewoners bij planvorming te betrekken. Dat is in het onderhavige geval ook gebeurd door op 7 juli 2020 een eerste plan te presenteren en op 16 maart 2021 een tweede bijeenkomst te organiseren. Deze inspraakmogelijkheden hebben ook tot een aanpassing van het plan geleid. Op 29 maart heeft de werkgroep per brief verzocht om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder. In de brief is uitgebreid aangegeven welke vragen de werkgroep had. Aangezien de vragen	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	geheel inhoudelijk en technisch van aard waren heeft de projectleider dit opgepakt met goed vinden van de werkgroep. Daarna is geen verzoek meer gedaan voor een overleg met de wethouder. Op 2 juni is overleg geweest met 6 afgevaardigde van de buurt om verder te praten over de verkeerssituatie. Enkele bewoners hebben daarna om nog een overleg gevraagd en dat is gehouden. Indiener heeft een verslag van dit overleg ontvangen. Van indiener zelf is tot de zienswijze geen extra verzoek om overleg ontvangen. De gemeenteraad gaat over gebiedsoverstijgende keuzes, zoals het aanmerken van een locatie voor grondgebonden huurwoningen of voor seniorenwoningen. De gemeenteraad moet de complexe puzzel leggen van het op goede wijze voorzien in de dringende woningbouwbehoefte. De gemeenteraad heeft in afwijking van de woonvisie op 14 maart 2019 het Ontwikkelingskader Basisschool de Botter vastgesteld en hierin is besloten om op de locatie Botterschool voorkeur te geven om 22 tot 26 grondgebonden woningen te realiseren. De reden hiervoor is dat daaraan een grote behoefte bestaat en dat de locatie door het ontbreken van voorzieningen minder geschikt is voor seniorenwoningen.	
Indiener vraagt hoe het plan zich verhoudt tot de Europese aanbestedingsplicht.	Er is bij de bouw van de 26 woningen geen sprake van een overheidsopdracht. Om die reden valt het bestemmingsplan buiten het kader van de aanbestedingswet.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Heeft de provincie toestemming gegeven voor de tijdelijke bouwweg?	De tijdelijke bouwweg volgt het trace van een bestaande langzaamverkeersontsluiting. Er is sprake van een gescheiden weg van het fietspad zodat beide verkeerstromen veilig van elkaar zijn gescheiden. Voor de aanleg van de tijdelijke weg is onderzoek gedaan	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	naar de effecten op het weidevogelgebied. Hieruit volgt dat de weg kan worden aangelegd zonder nadelige effecten op dat gebied. De provincie heeft hierop ingestemd met de tijdelijke bouwweg.	
Indiener voelt zich niet gehoord en wil in overleg over een aanvaardbare situatie die recht doet aan de belangen van beide betrokken pleintjes.	Zoals aangegeven zijn er momenten geboden om in te spreken en is ook altijd ruimte om buiten de formele momenten van gedachten te wisselen. Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied is een weloverwogen keuze gemaakt, die mogelijk niet die van indiener is, maar wel op basis van deskundige adviezen als ruimtelijk aanvaardbaar wordt gezien.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener vraagt hoe met planschade wordt omgegaan.	Wat betreft de waardedaling van de (omliggende) woning(en) wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijke ordening een apart instrumentarium is opgenomen in de vorm van planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waard is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat de nieuwe planologische regeling in werking is getreden.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener 5		
Indiener voelt zich geconfronteerd met 7 grondgebonden woningen op korte afstand van zijn woning terwijl bij de aankoop op basis van de woonvisie van seniorenwoningen uit moest worden gegaan.	De locatie Bidderschool is al enige tijd in beeld als inbreidingslocatie. Dit volgt onder meer uit de Woonvisie 2017 – 2021 waarin de locatie als ‘zacht’ plan is aangemerkt. Hier is inderdaad aangegeven dat het seniorenwoningen konden zijn. Dit is hiermee dus niet als een hard uitgangspunt, maar als denkrichting benoemd. De gemeenteraad heeft in afwijking van de woonvisie op 14 maart 2019 het Ontwikkelingskader Basisschool de Botter vastgesteld en hierin is besloten om de locatie aan te wenden voor grondgebonden woningen. Er is een grote woningbouwbehoefte en de locatie	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	bleek door het ontbreken van voorzieningen minder geschikt voor senioren woningen.	
Indiener krijgt zeven woningen met achtertuinen aan zijn perceel. Zijn privacy wordt hiermee aangetast en indiener moet straks met elke eigenaar aparte afspraken maken over schuttingen. Indiener maakt zich ook zorgen over het bouwen van verschillende bijbehorende bouwwerken en de vermindering van dag- en zonlicht die daardoor kan ontstaan. Indiener vindt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van vergunningsvrije bouw mogelijkheden, schuttingen en dergelijke. Indiener vindt het een plan met teveel woningen en onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving. Ter voorkoming van problemen zou een strook groen van ten minste 2 meter tussen de nieuwbouwwoningen en het perceel van indiener moeten komen. De woningen kunnen hiervoor meer naar het westen worden verschoven. Niet valt in te zien dat er een straat van 20 meter nodig is.	Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet van de woningen is een afweging gemaakt van diverse belangen, waaronder het belang om in een dringende woningbouwbehoefte te voorzien, het belang van een goede leefomgeving en het belang van bestaande bewoners die geconfronteerd worden met een verandering van hun omgeving. Edam heeft geen uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied. Om in de behoefte te kunnen voorzien moet woningbouw in de kern plaatsvinden. Dit heeft onvermijdelijk gevolgen voor bewoners. De afstand tussen de toekomstige bebouwing en de perceelgrens van indiener is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar en wijkt niet veel af van de afstanden die men terug ziet in de stedenbouwkundige opzet van de rest van de wijk. Privacy is daarmee in voldoende mate geborgd. Gelet op de ligging van de tuinen op het oosten is het bovendien niet wenselijk om een moeilijk te onderhouden strook van 2 meter voor groen te bestemmen. Ook is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om het gehele blok 2 meter naar het westen te verschuiven. In het profiel van de straat is rekening gehouden met de opzet zoals meer bekend is met de wijk, namelijk een hofje met een groen plein te midden van een rondweg waarop de woningen worden ontsloten. Binnen dat profiel is geen ruimte voor versmalling. Dat zou ten koste gaan van parkeren of van de gewenste groen/rood verhouding.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	De woningen worden gebouwd als huurwoningen en blijven bij een belegger in eigendom. Bij de bouw wordt door de initiatiefnemer voorzien in een uniforme erfscheiding met groene aankleding in de vorm van hедера. Bergingen van de woningen worden juist aan de voorzijde van de woningen gebouwd. Al zouden huurders zelf bijgebouwen neerzetten, dan is de ligging van de percelen dusdanig dat de schaduwhinder enkel in de namiddag plaatsvindt en op beperkte schaal. De bomen die thans op het perceel staan zorgen daarbij al voor meer schaduw dan mogelijk is met bijgebouwen van 3 tot 5 meter hoog. Ten slotte wordt opgemerkt dat in het systeem van vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht al is geborgd dat een bijgebouw pas op 4,2 meter uit de perceelgrens een nok van 5 meter kan hebben. Gelet op de geringe grootte van de tuinen is het niet de verwachting dat dergelijke grote bijgebouwen gerealiseerd worden. Deze worden immers door natrekking eigendom van de belegger.	
Indiener vraagt waarom het ontwerp dat omwonenden op 14 juli 2020 hebben getoond is afgewezen.	Het ontwerp van de bewoners is in de besluitvorming betrokken en heeft ook tot diverse aanpassingen geleid. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het ook mogelijk om groen aan te leggen. Gemeente kan echter mee gaan in de reeds eerder aangegeven zienswijzen over dit stuk grond. De bestemming is aangepast naar 'Groen'. De afstand tussen de toekomstige bebouwing en de perceelgrens van indiener is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar en wijkt niet veel af van de afstanden die men terug ziet in de stedenbouwkundige opzet van de rest van de wijk. Privacy is daarmee in voldoende mate geborgd.	De zienswijze heeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	Voor de stegen is gekeken welke bestaande woningen een steeg nodig hebben om een achterom te behouden. Deze stegen zijn toegevoegd in het plan.	
Indiener geeft aan dat de 23 parkeerplaatsen op eigen terrein in de planregels onvoldoende juridisch zijn geborgd.	Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 9.1.1, sub a, van de regels dat in voldoende mate in parkeergelegenheid moet worden voorzien. Dit betekent dat als huurders de toegang tot de parkeerplaats op eigen terrein blokkeren, dat hierop gehandhaafd kan worden. Bij de bouw van de woningen worden door de initiatiefnemer meteen de bergingen in de voortuin gerealiseerd. Echter ter voorkoming van uitbreiding is als extra borging de planregeling voor bijgebouwen in de bestemming 'Tuin' aangescherpt met een voorwaardelijke verplichting.	Deze zienswijze heeft tot een aanpassing van artikel 4.3.1 van de planregels geleid.
Indiener 6 (namens bewoners Pieter Taemszstraat en Pieter Claesstraat)		
De indiener heeft bezwaar tegen het aantal woningen in het plan. Uitgaande van het 'Ontwikkelingskader Basisschool De Botter Edam' zouden er afhankelijk van het woningtype minimaal 22 en maximaal 26 woningen gerealiseerd worden. De woningen in het plan zijn nu bestemd voor middelduur en daarom zouden er maximaal 22 woningen gebouwd moeten worden. Dat geeft ook meer mogelijkheden om een goed stedenbouwkundig plan te realiseren met minder druk op de bestaande omgeving.	In tegenstelling tot indiener stelt, is in het ontwikkelingskader niet vastgelegd dat er maximaal 22 woningen gerealiseerd kunnen worden als deze voor middeldure huur bestemd zijn. Het ontwikkelingskader geeft een bandbreedte aan woningen van 22 tot 26, dat neerkomt op 30 – 35 woningen per hectare. Dat is een woningdichtheid die Edam als aanvaardbaar acht in het stedelijk gebied en nodig is om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte en waarbij voldoende ruimte blijft voor groen en infrastructuur.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
De indiener ziet graag dat de benodigde parkeerplaatsen (op eigen erf) in het plan beter juridisch geborgd worden.	Op grond van het bestemmingsplan geldt een verplichting om in voldoende mate in parkeergelegenheid te voorzien. Daar is ook een mogelijkheid om handhavend op te treden als na ingebruikname van de woningen de parkeerplaatsen worden verwijderd.	Deze zienswijze heeft tot een aanpassing van artikel 4.3.1 van de planregels geleid.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	Als extra waarborg is in artikel 4.3.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een minimum aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd en in stand gehouden.	
In het plan is voor de woningen een strook opgenomen voor bijgebouwen. Wat wordt daarmee bedoeld en blijft er genoeg ruimte voor de parkeerplaatsen op eigen terrein?	Als gevolg van het participatieproces is ervoor gekozen om de bergingen voor de woningen te bouwen. Hiervoor is een strook bestemd voor bijgebouwen, omdat bijgebouwen normaliter niet voor een woning gebouwd mogen worden. De planregels bepalen aan welke voorwaarden een bijgebouw moet voldoen. Doordat er een verplichting is opgenomen om een minimaal aantal parkeerplaats te realiseren en in stand te houden (zie artikel 4.3.1) kan het voorerf niet volledig voor bijgebouwen worden gebruikt.	Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 4.3 van de planregels.
De indiener heeft bij het overleg van 14 juli 2021 een tekening ingediend met eventuele aanpassingen. Daarvan wordt in dit voorstel niks teruggezien. De indiener vraagt alsnog om een reactie.	Deze tekening is in de planvorming wel betrokken maar heeft niet tot een aanpassing in het plan geleid.	
De steeg achter het blok met drie woningen staat nu aangegeven als doorlopende steeg. Onder verwijzing naar afspraken op 14 juli vraagt de indiener een afsluiting op te nemen zodat het geen doorlopende steeg wordt ter voorkoming van overlast.	In het bestemmingsplan is een strook 'Verkeer' opgenomen om een achterom te creëren voor de bewoners aan de Pieter Claesstraat. De strook is niet nodig voor de woningen die bergingen aan de voorzijde hebben. In het bestemmingsplan is een strook verkeer opgenomen om een achterom te creëren voor de bewoners aan de Pieter Claesstraat. De strook is niet nodig voor de woningen die bergingen aan de voorzijde hebben. Er zal geen pad worden aangelegd achter de Pieter Taemszstraat. Bewoners kunnen over een grasstrook hun tuin bereiken. Om dat te benadrukken dat er geen pad wordt aangelegd is de bestemming 'Verkeer' naast bouwnummer 10 gewijzigd in 'Groen'.	Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

4. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is op basis van de ingediende zienswijzen en op basis van door de gemeente geconstateerde punten op ondergeschikte punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn:

Onderdeel	Paragraaf / artikel	Wijziging	Bron
Toelichting	3.4.2	Toegevoegd reden afwijken senioren naar grondgebonden middeldure huur (opnemen raadsbesluit)	Ambtshalve
Toelichting	1.3	Opnemen verhouding bestemmingsplan tot ontwerp beheersverordening Edam-Zuid, eerste herziening	Ambtshalve
Verbeelding	Groen opgenomen ter hoogte van bouwnummer 10.	Bestemming 'Verkeer' ter hoogte van bouwnummer 10 vervangen door 'Groen'.	Zienswijze
Regels	Tuin	Artikel 4.3.1., nieuwe voorwaardelijke verplichting parkeren	Zienswijze
Regels	Algemeen	Met artikel 9.1.1 en 9.1.2 is een voorwaardelijke verplichting voor de totale parkeerbehoefte opgenomen en is het laden en lossen geregeld.	Zienswijze / ambtshalve