

Zienswijzennota bestemmingsplan Herontwikkeling Watering

1.1 Algemeen

De start van de bestemmingsplanprocedure betrof de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling De Watering aan De Krommert te Oosthuizen'. De bekendmaking is gepubliceerd in het Streekblad en in het Gemeentebblad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 4 februari t/m 17 maart ter inzage gelegen. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan hebben ook de concept welstandscriteria voor het project ter inzage gelegen voor inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Ontvankelijkheid

Gedurende de terinzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen dan wel een inspraakreactie op de concept welstandscriteria. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 1.2 beoordeeld op ontvankelijkheid. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan of welstandscriteria.

Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. Zo zijn dakterrassen aan de kant van De Krommert 19-22 en 24 aangemerkt als strijdig gebruik en zijn blinde gevels op de eerste verdieping aan de kant van De Krommert 19-22 en 24 in het plan opgenomen. Ook komt er een geluidwerende erfafscheiding om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van de welstandscriteria.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen.

Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Nr.	Registratienr.	Indiener	Datum binnenkomst	Opmerking
1	D/22/185045	Koepel Sociaal Domein (KSD)	3 maart 2022	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
2	D/22/186340	Dorpsraad	10 maart 2022	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
3	D/22/186992	Reclamant(en) 3	15 maart 2022	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
3a	D/22/191391	Reclamant(en) 3	7 april 2022	Aanvulling op zienswijze 3, voor de volledigheid beantwoord.
4	D/22/187263	ARAG namens	16 maart 2022	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.

		omwonenden		
5	D/22/187388	Reclamant(en) 5	16 maart 2022	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.

2 Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan en welstandscriteria heeft de gemeente Edam-Volendam 5 zienswijzen ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. In deze zienswijzennota worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen besproken.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals een verbod op dakterrassen opgenomen en is een aanduiding voor blinde gevels aan de kant van De Krommert 19-22 2n 24 als voorwaardelijke bepaling opgenomen.

Ontwikkeldkader

Veel zienswijzen gaan over het ontwikkelkader. Dit ontwikkelkader is op 11 april 2019 vastgesteld door de raad en gebruikt om de inschrijvingen van de plannen voor de verkoop van de locatie te beoordelen. De winnende inschrijver heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om de plannen verder uit te werken.

De aantallen en soort woningen (grondgebonden of appartementen) zijn een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Het dient als een uitnodiging om de ontwikkelaar rond deze getallen te laten nadenken over een kwalitatieve invulling. Wat wel een strikte voorwaarde is, zijn de FSI en GSI.

De GSI (Ground Space Index) en FSI (Floor Space Index) zijn bepalende voor de stedenbouwkundige structuur en dichtheid van een gebied. De GSI geeft de hoeveelheid van het gebied bebouwd is op de begane grond, bij volledige bebouwing van het gebied is de GSI 1. In de FSI waarde wordt niet alleen de bebouwing oppervlakte van de begane grond meegerekend maar wordt er gerekend met het bruto vloer oppervlak van alle verdiepingen bij elkaar. Bij volledig bebouwing van het gebied over een bouwlaag is FSI 1, de helft van het plangebied bebouwd over twee lagen is FSI ook 1.

De GSI brengt alleen de openheid van het gebied in beeld waar de FSI ook gericht is op het volume wat er in een gebied ontwikkeld kan worden. Het plan voldoet aan de beide waardes welke vooraf gesteld zijn (GSI maximaal 0,35 en FSI maximaal 0,7). Tijdens het opstellen van de GSI en FSI is er gekeken naar de omliggende wijken en is er rekening gehouden met een soort gelijke dichtheid.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
nr. 1 KSD	In de raadsvergadering van 14 maart 2019 is de aanbesteding voor de verkoop van het Cultureel Centrum gestart. Het plan moest passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingskaders van de gemeente. Hierin is o.a. opgenomen aandacht voor huisvesting voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg. Deze beleidskaders zijn duidelijk verwoord en vastgelegd in het zogenaamde Watering-visie-boekje. Een van de in het boekje genoemde partijen is woningbeheercorporatie De Wooncompagnie. Afgesproken is dat de portefeuillehouder over de schouder zou meekijken in het participatieproces dat uit drie participatierondes bestaat en daarover elke drie maanden zou terugkoppelen naar de gemeenteraad. Het plan lijkt - Participatie Definitief Ontwerp Watering Oosthuizen - bij lange na niet meer op het door de gemeenteraad vastgestelde plan uit 2019 en De Wooncompagnie is niet meer partner bij de ontwikkeling van het plan. De KSD, na ontvangst van verontruste signalen uit de Wmo-raad en de Seniorenraad, is zeer bezorgd daarover en heeft de volgende vragen bij ontwikkeling van bouwprojecten. 1. Als door de gemeenteraad kaders zijn vastgesteld, wie bewaakt het vasthouden aan de kaders? 2. Wie bewaakt vervolgens de procedures, d.w.z. het participatieproces bestaande uit de – in het geval van het project Watering Oosthuizen – de participatierondes Schetsontwerp, Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp (dat binnenkort wordt vastgesteld)? 3. Meer algemeen: moet de gemeente de regie bij nieuwbouwprojecten (weer) (meer) in eigen hand nemen i.p.v. overdragen aan de projectontwikkelaar(s)?	In 2019 is het ontwikkelingskader door de raad vastgesteld. Dit ontwikkelkader is gebruikt om de inschrijvingen van de plannen voor de verkoop van de locatie te beoordelen. De winnende inschrijver heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om de plannen verder uit te werken en een participatie hierover te voeren met de omgeving. Ook de seniorenraad is in dit proces betrokken. Vervolgens is, om de uitvoering van het plan mogelijk te maken, een bestemmingsplan opgesteld door de ontwikkelaar. Onze reactie op uw vragen: Het college bewaakt de uitwerking van het plan binnen de kaders. De raad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast. Het is bij gebiedsontwikkeling heel gebruikelijk om op basis van een plan een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk dat er tijdens de planvorming de omgeving betrokken wordt. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de participatie een participatieplan opgesteld, welke is goedgekeurd door de gemeente. De participatie is uitgevoerd conform dit plan. De ontwikkelaar heeft veel, een-op-een, contact met omwonenden gehad. Het plan is ook aangepast na opmerkingen van omwonenden. Zo is het type woningen aangepast, is er meer groen in het plan gekomen en wordt er niet meer rond gereden. Over de vragen die verder gaan dan dit project heeft u inmiddels een persoonlijk gesprek gehad met de programmamanager Projecten. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 2 Dorpsraad	Inleiding Wij zijn erg teleurgesteld in dit ter inzage gelegde plan, omdat dit plan niet aan de gestelde verwachtingen voor woningbouw ten dienste van senioren voldoet met name óók omdat van de gewenste en noodzakelijke doorstroming in dit dorp en in de overige kleine kernen in voormalig Zeevang niets terecht gaat komen. Wij kunnen dan ook niet begrijpen dat het college van Burgemeester en Wethouders met dit plan van de project-ontwikkelaar heeft kunnen instemmen en dat vervolgens ook nog eens een door hem opgesteld ontwerpbestemmingsplan is overgenomen.	Hoewel wij uit uw woorden begrijpen dat het plan niet aan uw verwachtingen voldoet, voldoet het plan wel aan het ontwikkelkader zoals dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld (zie onderdeel b). Op basis hiervan is het plan nader uitgewerkt. Voor de doorstroming verwijzen wij naar onderdeel e van deze zienswijze. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 2 Dorpsraad	a. Onze visie. Voorafgaand aan onze zienswijze willen wij uw raad onze visie voor woningbouw op het perceel "voormalig Cultureel Centrum" aangeven. Deze bestaat uit vijf componenten: 1. De locatie is één van de weinige mogelijkheden om woningen te bouwen ten behoeve van senioren (de andere mogelijkheid is het voormalige postkantoor Raadhuisstraat 52). Deze locatie(s) ligt (liggen) dicht bij de voorzieningen en zijn dus op korte loopafstand bereikbaar. 2. De te realiseren woningen moeten betaalbaar zijn zodat een grote groep van geïnteresseerden niet dadelijk afhaakt. 3. Juist met een dergelijk beleid kan de doorstroming worden bevorderd zodat woningen vrijkomen voor woningzoekenden en personen die een huurwoning of rijtjeshuis willen verlaten. 4. Naar onze mening is er met name behoefte aan appartementen zonder tuin. 5. Een invulling moet passen bij en afgestemd worden op de bestaande omgeving.	U geeft uw visie weer voor het perceel. De locatie is inderdaad geschikt voor senioren. De woningen zijn ook ontworpen met het oog op senioren. De woningen bevinden zich namelijk geheel op de begane grond en zijn levensloopbestendig. Wel bestaat er een optie voor een opbouw op een deel van een woning. Op deze locatie passen relatief kleine grondgebonden woningen met een tuin, zodat wordt aangesloten op de omgeving. Juist hierdoor kan een keten van doorstroming op gang komen, zodat andere woningen weer vrijkomen. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 2 Dorpsraad	b. Uw beleid. Door Uw raad is een Ontwikkelingskader vastgesteld waarin werd gesteld dat het gebied geschikt is voor 16 tot 22 seniorenwoningen. Daarvoor hebt u een duidelijk onderscheid gemaakt en wel als volgt: Bij de bouw van gelijkvloerse grondgebonden seniorenwoningen zou een maximum van 16 woningen toegestaan zijn, met een mogelijkheid voor een tweede bouwlaag. Bij de bouw van 22 woningen zou een kleiner aantal gelijkvloerse grondgebonden woningen en een complex met gestapelde appartementen met max. 3 bouwlagen gerealiseerd mogen worden. In dat Ontwikkelingskader staat óók dat niet van de gestelde kaders mag worden afgeweken, tenzij een alternatief plan de voorgeschreven kaders op een gelijk of beter niveau ondersteunt. Wij zijn van mening dat dit laatste niet het geval is. Zoals gezegd, het huidige plan wijkt totaal af van de voorgeschreven kaders en het is ons wel duidelijk dat de ontwikkelaar gekozen heeft voor een plan waar hij het meest aan verdient. Hij heeft gemeld dat hij afziet van appartementen omdat dit financieel niet haalbaar zou zijn. Deze simpele mededeling zegt genoeg. Verder merken wij op dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden in het Ontwikkelingskader en aan de Welstandsnota. De welstandsc commissie heeft dit plan niet goedgekeurd. Vooral de witte kleur en de platte woningen past totaal niet bij de woningen in de omgeving en geeft de indruk van een recreatiepark. Wij kunnen dan ook niet begrijpen dat uw raad met dit plan zou kunnen instemmen.	In de zienswijze wordt gesteld dat het plan niet in het ontwikkelkader zou passen. Deze opvatting wordt niet gedeeld. Het plan voldoet aan het ontwikkelkader. De aantallen en soort woningen (grondgebonden of appartementen) in het ontwikkelkader zijn een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Het dient als een uitnodiging om de ontwikkelaar rond deze getallen te laten nadenken over een kwalitatieve invulling. Wat wel een strikte voorwaarde is, is het percentage van het perceel dat wordt bebouwd. Dit is bepaald aan de hand van de zogenaamde FSI en GSI. Dit zijn waardes voor de dichtheid van het plan (zie pagina 2). Het plan voldoet aan de gestelde kaders. De welstandsnota geeft de mogelijkheid om voor herontwikkelingslocaties nieuwe welstandscriteria op te stellen. Dat is dan ook gedaan. De conceptcriteria hebben tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, zodat iedereen hierop kon reageren. In de welstandscriteria is aangegeven dat de oriëntatie, de bebouwingsdichtheid en de bouwmassa de bebouwde en onbebouwde omgeving respecteren, maar dat het gebied enige vorm en ontwerpvrijheid kan verdragen. De situering van de woningen sluit aan op de structuur van de wijk. Verder vormt het project een verbijzondering ten opzichte van de bestaande karakteristiek in het gebied de Watering. De verbijzondering moet worden gezocht in een platte afdekking en een afwijkend kleur en materiaalgebruik. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 2 Dorpsraad	c. De procedure. Vooral de gevolgde procedure in de afgelopen jaren, roept bij ons vele vragen op, waarbij de participatie-procedure naar onze mening niet goed verlopen is, hoewel de projectontwikkelaar dit anders doet voorkomen, zoals wij in gemeentelijke stukken hebben gelezen. Wij hebben daar grote twijfels over omdat niet de gemeente, maar de opdrachtgever de procedure uitgevoerd heeft en er naar onze mening hier sprake is van "de slager die zijn eigen vlees keurt". Voor een meer zuivere en meer democratische rechtsgang zou hier een taak voor de gemeente aan de orde geweest zijn. Als dorpsraad hebben wij diverse bezwaren bij die projectontwikkelaar ingediend. Maar uit de stukken blijkt dat hij daar totaal niets mee heeft gedaan behalve dan het toesturen van een boze reactie waarin hij aangeeft waar wij ons (vertegenwoordigers van de kern Oosthuizen !) wel denken mee te bemoeien. In dit kader wijzen wij u er nog op dat de dorpsraad is aangemerkt als stakeholder. Hij is dus verplicht ons als stakeholder inhoudelijk te informeren en te betrekken bij de ontwikkeling van het plan. Van de correspondentie met hem hebben wij steeds afschriften gestuurd naar de behandelende ambtenaar met het verzoek te reageren. Tot onze spijt hebben wij nooit een reactie van die zijde ontvangen, m.u.v. een bezoek van deze ambtenaar ter plaatse hetgeen ook totaal niets heeft opgeleverd omdat er geen antwoord werd gegeven op onze vragen en er steeds naar het gemeentebestuur werd gewezen.	Het is bij gebiedsontwikkeling heel gebruikelijk om op basis van een plan een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk dat er tijdens de planvorming de omgeving betrokken wordt. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de participatie een participatieplan opgesteld, welke is goedgekeurd door de gemeente. De participatie is uitgevoerd conform dit plan. Ook de seniorenraad is in dit proces betrokken. De bewoners zijn stapsgewijs meegenomen in het proces en hebben op het plan kunnen reageren. De ontwikkelaar dan ook heeft veel contact met omwonenden gehad. Het plan is dan ook aangepast na opmerkingen van omwonenden. Zo is het type woningen aangepast, is er meer groen in het plan gekomen en wordt er niet meer rondgereden. Van dit proces is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het is spijtig dat u desondanks niet tevreden bent over het participatieproces. In de participatie is een variant met appartementen aan de orde geweest (zie bijlage 2 bij deze nota). Uit de participatie is geen voorkeur voor appartementen gebleken. Iedereen heeft in de procedure een zienswijze kunnen indienen over het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van de zienswijzen neemt de gemeenteraad een besluit over het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	Overig	
Nr. 2 Dorpsraad	d. De infrastructuur. Door de volgepropte verkaveling is er slechts ruimte voor een smalle doodlopende toegangsweg waarop niet geparkeerd kan worden en de hulpdiensten niet kunnen keren. Los van de vraag of de geprojecteerde parkeerplaatsen op eigen erf als zodanig gebruikt zullen worden, is het overduidelijk dat de zeer geringe breedte van deze toegangsweg problemen met de veiligheid zal opleveren. Een belangrijke voetgangersverbinding tussen de Wijzend en de Krommert, waaronder de gang naar de glasbak, komt tot grote teleurstelling van vele bewoners te vervallen terwijl grote bestaande en voor het gebied bepalende bomen zullen worden gekapt. Een absolute achteruitgang!	De doodlopende toegangsweg is juist een wens geweest vanuit de omgeving. In overleg met veiligheidsregio worden brandkranen geplaatst, zodat de brandweer een eventuele brand kan blussen. Een bestaande brug komt te vervallen. Voor sommige bewoners betekent dit inderdaad een langere route naar de glasbak. In de oude situatie waren ontsluitingen voor voetgangers en fietsers naar de openbare functies, zoals de school en sporthal, gewenst. Nu het gebied uitsluitend een woonfunctie krijgt is de verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Gijsbrecht van Vianenstraat niet meer noodzakelijk. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 2 Dorpsraad	e. De behoefte. De projectontwikkelaar heeft het in de stukken steeds maar over de grote belangstelling voor de woningen. Naar onze mening zijn daar velen al van afgehaakt nu er dit plan ligt van 22 dure grondgebonden woningen. Het terrein is daar feitelijk ook te klein voor.	Gelet op de grote woningbehoefte is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er geen vraag naar deze woningen zou zijn. In het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen waaruit blijkt dat er voldoende vraag is naar woningen in de gemeente en ook specifiek in Oosthuizen. Er is een woningbouwtekort door de berekende behoefte van 130% aan benodigde plancapaciteit. Voorliggend plan sluit dan ook aan op een kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit het plan ook aan op de kwalitatieve behoefte. Er worden levensloopbestendige woningen gemaakt met alle voorzieningen op de begane grond. De woningen zijn daardoor zeer geschikt voor onder andere senioren. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 2 Dorpsraad	f. De welstand. Het plan voldoet niet aan de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota. Weliswaar maakt die nota het voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten mogelijk om andere criteria vast te stellen maar dan moet dat voordat de planvorming voor een concrete bouwplan vooraf en op basis van inspraak inhoud worden gegeven. Daarvan is hier geen sprake geweest. Dus wordt hier gehandeld in strijd met het eigen voorschrift.	Zoals bij onderdeel b van deze zienswijze is aangegeven, bevat de welstandsnota de mogelijkheid om voor herontwikkelingslocaties nieuwe welstandscriteria op te stellen. Dat is dan ook gedaan. De conceptcriteria hebben tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat iedereen hierop kon reageren. Ook voorafgaand aan de procedure is contact geweest met de omwonenden over het kleur- en materiaalgebruik van het bouwplan. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 2 Dorpsraad	g. Tot slot. De vrijstaande woningen en de twee onder een kap in het huidige plan liggen naar verwachting in een hogere prijsklasse dan waar de oorspronkelijk 66!! zich gemelde potentiële gegadigden op hoopten. Wij vrezen dat deze woningen aan buitenpoorters met een ruime beurs zullen worden verkocht zodat de plank volledig wordt misgeslagen. In zijn verslag naar U geeft de ontwikkelaar U als raad de indruk dat hij voldaan heeft aan zijn opdracht en aan de wensen van iedereen tegemoet gekomen is. Wij weten wel beter. De bewoners van Oosthuizen die graag naar een betaalbare seniorenwoning of appartement wilden doorstromen grijpen er naast hetgeen wij ten zeerste betreuren omdat - zoals hiervoor ook al is aangegeven - deze locatie uitermate gunstig ligt in het dorp nl. op enkele honderden meters loopafstand van de voorzieningen zoals de winkels en de zorgverlening. De in aanbouw zijnde nieuwbouwwijken in Waterrijk liggen immers op enkele kilometers van die voorzieningen hetgeen voor senioren minder aantrekkelijk is.	Zoals wij bij de onderdelen a en e van deze zienswijze hebben aangegeven, voorzien de woningen in de behoefte voor woningen in de gemeente. De woningen zijn ontworpen met het oog op senioren. De woningen bevinden zich namelijk geheel op de begane grond en zijn levensloopbestendig. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3 Reclamant 3	a. De raad heeft in het Ontwikkelingskader vastgesteld dat het gebied geschikt is voor 16 tot 22 seniorenwoningen. Daarvoor hebt u een duidelijk onderscheid gemaakt en wel als volgt: - Bij de bouw van gelijkvloerse grondgebonden seniorenwoningen zou een maximum van 16 woningen toegestaan zijn, met een mogelijkheid voor een tweede bouwlaag. - Bij de bouw van 22 woningen zou een kleiner aantal gelijkvloerse grondgebonden woningen en een complex met gestapelde appartementen met maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd mogen worden. In dat Ontwikkelingskader staat óók dat niet van de gestelde kaders mag worden afgeweken, tenzij een alternatief plan de voorgeschreven kaders op een gelijk of beter niveau ondersteunt. Naar mijn mening is dit laatste absoluut niet het geval. Immers, er treedt een aanzienlijke verdichting op terwijl aan meerdere componenten niet wordt voldaan en een zeer intensief gebruikte verbinding voor voetgangers en fietsers komt te vervallen.	In de zienswijze wordt gesteld dat het plan niet in het ontwikkelkader zou passen. Echter, het plan voldoet hier wel degelijk aan. De aantallen en soort woningen (grondgebonden of appartementen) in het ontwikkelkader zijn een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Op basis van het ontwikkelkader is het plan uitgewerkt om tot een kwalitatieve invulling te komen. In de participatie is een variant met appartementen aan de orde geweest (zie bijlage 2 bij deze nota). Uit de participatie is geen voorkeur voor appartementen gebleken. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 3 Reclamant 3	b. Hoe lichtvaardig met het door uw raad vastgestelde Ontwikkelingskader wordt omgegaan, blijkt onder meer uit een ambtelijke reactie waarbij wordt aangegeven dat dat Kader slechts een richtlijn is. Ook hier blijkt uit dat koste wat het kost toegewerkt moet worden aan een acceptatie van het plan van de projectontwikkelaar. Wat blijft er dan van uw visie over?	Zoals gezegd, zijn de aantallen en soort woningen in het ontwikkelkader een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Het dient als een uitnodiging om de ontwikkelaar rond deze getallen te laten nadenken over een kwalitatieve invulling. Wat wel een strikte voorwaarde is, is het percentage van het perceel dat wordt bebouwd. Dit is bepaald aan de hand van de zogenaamde FSI en GSI. Dit zijn waardes voor de dichtheid van het plan (zie pagina 2). Het plan voldoet aan de gestelde kaders. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3 Reclamant 3	c. Met het publiceren van dit bestemmingsplan worden belanghebbenden in feite monddood gemaakt. Immers, het bouwplan van de projectontwikkelaar heeft de instemming van B&W. Op dat bouwplan is het bestemmingsplan gebaseerd. Dus heeft het indienen van bezwaar o.i.d. naar verwachting geen schijn van kans. Hoe kan men spreken over een democratisch verlopen proces?	Het is bij gebiedsontwikkeling heel gebruikelijk om op basis van een plan een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk dat er tijdens de planvorming de omgeving betrokken wordt. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de participatie een participatieplan opgesteld, wat is goedgekeurd door de gemeente. De participatie is uitgevoerd conform dit plan. Daarom heeft de ontwikkelaar veel contact met omwonenden gehad. Het plan is ook aangepast na opmerkingen van omwonenden. Zo is het type woningen aangepast, is er meer groen in het plan gekomen en wordt er niet meer rond gereden. Juist deze zienswijzeprocedure is ervoor om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun opmerkingen nog kenbaar te maken aan het gemeentebestuur. Het is helaas zo dat niet altijd ieders wensen en voorkeuren kunnen worden vervuld. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3 Reclamant 3	d. Met het vaststellen van het Ontwikkelingskader had uw raad de juiste visie. Het betrokken gebied is namelijk het enige terrein in Oosthuizen voor het realiseren van woningbouw voor ouderen omdat dit op loopafstand is gelegen van alle voorzieningen in Oosthuizen. Het voorliggende bouwplan zal geen/weinig huisvesting voor senioren opleveren. Voeg daar aan toe dat de huidige problemen op het gebied van de volkshuisvesting met name worden veroorzaakt door het niet aanwezig zijn van doorstromingsmogelijkheden. Juist deze locatie is de beste locatie voor het realiseren van een appartementengebouw voor senioren. Met zo'n beleid krijgen we doorstroming binnen Oosthuizen/Zeevang. Veel ouderen hebben geen behoefte meer aan een tuin. Richt het beleid dan ook op doorstroming en appartementenbouw!	De locatie is inderdaad geschikt voor senioren. De woningen zijn ook ontworpen met het oog op senioren. De woningen bevinden zich namelijk op de begane grond en zijn levensloopbestendig. Wel bestaat er een optie voor een opbouw op een deel van een woning. Op deze locatie passen relatief kleine grondgebonden woningen met een tuin, zodat wordt aangesloten op de omgeving. Juist hierdoor kan een keten van doorstroming op gang komen, zodat andere woningen weer vrijkomen. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 3 Reclamant 3	e. Niet de portemonnee van de projectontwikkelaar bepaalt het ruimtelijk beleid. Net als in andere kleinere gemeenten in onze regio is de komst van appartementen ten dienste van senioren vereist maar ook mogelijk. Aan uw raad om dat af te dwingen. Indien een dergelijk gebouw tegen de sloot tussen de wijken De Wijzend en De Krommert wordt geprojecteerd - zullen geen omwonenden daar (uitzicht)overlast van ondervinden; - ontstaat er meer ruimte in het openbare gebied hetgeen - wellicht via éénrichtingverkeer - de verkeersveiligheid ten goede komt; - dat laatste is óók van belang voor dienstverlenende en verzorgende instanties (brandweer en ambulance) waarvoor thans eigenlijk geen ruimte noch een uitweg is; - kan het veelvuldig gebruikte pad voor voetgangers en fietsers "richting de glasbak v.v." behouden blijven; - kunnen meer bestaande parkeerplaatsen voor mijn woning De Krommert 24 behouden blijven en kan vóór mijn woning ruimte ontstaan waarmee mijn - door dit plan van de projectontwikkelaar - wel zeer belabberde woonkwaliteit annex bereikbaarheid van mijn erf en parkeerplaats kan worden voorkomen.	De gemeente heeft een ontwikkelkader vastgesteld (zie ook de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel b). Op basis hiervan heeft de ontwikkelaar het plan uitgewerkt. In de participatie is een variant met appartementen aan de orde geweest (zie bijlage 2 bij deze nota). Uit de participatie is geen voorkeur voor appartementen gebleken. Er is dan ook niet gekozen voor een appartementencomplex. De doodlopende toegangsweg is juist een wens geweest vanuit de participatie. In overleg met veiligheidsregio worden brandkranen geplaatst, zodat de brandweer een eventuele brand kan blussen. Een bestaande brug komt te vervallen. Voor sommige bewoners betekent dit inderdaad een langere route naar de glasbak. In de oude situatie waren ontsluitingen voor voetgangers en fietsers naar de openbare functies, zoals de school en sporthal, gewenst. Nu het gebied uitsluitend een woonfunctie krijgt is de verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Gijsbrecht van Vianenstraat niet meer noodzakelijk. Voor het overige verwijzen wij naar de onderdelen f en g van deze zienswijze. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3 Reclamant 3	f. Gericht op mijn perceel moet ik de raad ook nog wijzen op het verminderen van mijn woongenot door de wel zeer geringe ruimte voor mijn woning en zijerf/parkeerplaats en voorts op het verlies van beleving en genot van mijn achtertuin omdat de geprojecteerde woningen "op de lip van mijn achtertuin" zijn geprojecteerd (op minder dan vijf meter van mijn achtertuin). Ik word met voorliggende plan dan ook heel sterk en niet aanvaardbaar benadeeld. Ik doe een beroep op uw raad om - wanneer het plan van de projectontwikkelaar onverhoopt toch doorgang mocht vinden - te voorkomen dat ik "echt in een hoekje wordt weggedrukt". Ik heb er slapeloze nachten van.	Wij erkennen dat de nieuwbouw in de buurt van uw woning komt. De afstand uw woning en de nieuwbouw bedraagt 6 meter. Dit vergelijkbaar met de huidige situatie. Volgens het huidige bestemmingsplan is hier een gebouw van 7 meter hoog mogelijk. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt 3,5 meter. Hierbij merken wij wel op, dat de woningen 3,5 meter hoog worden met de optie om op een deel van een woning een opbouw op de verdieping te realiseren. Hoewel het nieuwe bestemmingsplan voor sommige bewoners als negatief wordt ervaren, zijn de gevolgen gelet op bovenstaande beperkt ten opzichte van de bestaande situatie. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 3 Reclamant 3	g. Tot slot, wat het aanzicht van het voorliggende bouwplan betreft, ben ik van mening dat het geen enkele relevantie heeft met de bestaande woningbouw rondom deze locatie. Het Ontwikkelingskader spreekt niet voor niets over de noodzaak voor een goede stedenbouwkundige samenhang met het woongebied in de omgeving. Terwijl voor de beeldkwaliteit bebouwing wordt aangegeven dat oriëntatie, bebouwingsdichtheid en bouwmassa de bebouwde en onbebouwde omgeving moet worden gerespecteerd. Ik zie hier niets van terug. Kennelijk is de Welstandscommissie ook tot een dergelijk oordeel gekomen maar daar heeft de vindingsrijkheid gezegevierd: Plotseling is er sprake van "verbijzondering". De visie van de raad is kennelijk niet van belang. Er moet en zal gezocht worden naar iets waarmee het plan van de projectontwikkelaar de eindstreep haalt. Het kan de schoonheidsprijs niet verkrijgen.	Nieuwe ontwikkelingen kunnen een uitstraling krijgen die niet hetzelfde hoeft te zijn als de omgeving. De welstandsnota geeft de mogelijkheid om voor herontwikkelingslocaties nieuwe welstandscriteria op te stellen. In de welstandscriteria is aangegeven dat de oriëntatie, de bebouwingsdichtheid en de bouwmassa de bebouwde en onbebouwde omgeving respecteren, maar dat het gebied enige vorm en ontwerp vrijheid kan verdragen. De situering van de woningen sluit aan op de structuur van de wijk. Door lagere en hogere volumes, verspringende rooilijnen en de variatie in woning typologieën ontstaat een dynamisch beeld. Inderdaad is sprake van een verbijzondering ten opzichte van de bestaande karakteristiek in het gebied de Watering. De verbijzondering moet worden gezocht in een platte afdekking en een afwijkend kleur en materiaalgebruik. De Welstandscommissie heeft concept welstandscriteria. Iedereen heeft hierop kunnen reageren. De raad neemt een besluit over de welstandscriteria. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3 Reclamant 3	h.Ook omtrent de gevoerde (participatie)procedure en over de door uw raad voorgeschreven grootte van een achtertuin (waaraan het plan niet voldoet) zou ik nog veel kunnen opmerken. Maar ik volsta maar met het vorenstaande.	Voor participatie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2, onderdeel c. In het paraplu bestemmingsplan Parkeren C.A. wordt gesproken over een minimale diepte van 5 achter de woning. In dit geval is de diepte van de tuinen bij een aantal nieuwe woningen deels minder groot. Voor het grootste deel zijn de tuinen wel dieper dan 5 meter. De tuinen zijn passend bij de grootte van de woningen, ook omdat de woningen een voor- en zijtuin hebben. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<i>Zienswijze 3a is een aanvulling op zienswijze 3.</i>	
Nr. 3a Reclamant 3	a. Aan het door uw raad vastgestelde Ontwikkelingskader is een situatietekening verbonden waaruit blijkt dat het parkeerterrein naast de woning De Krommert 26 onderdeel van het te ontwikkelen terrein is en daarmee dus ook verkocht gaat worden. Maar dat parkeerterrein met voorliggende straat maakt onderdeel uit van het woongebied "De Krommert 19-33 en is als zodanig ook aangelegd en (uit de grondexploitatie van dat plan) en bekostigd. Deze grove onjuistheid is niet gecorrigeerd. Door druk van de omwonenden, heeft de projectontwikkelaar enig begrip getoond door het grootste gedeelte van de parkeerplaatsen met de voorliggende straat als openbaar gebied te accepteren en dus buiten zijn te ontwikkelen gebied te houden. Eigenlijk had dat van het gemeentebestuur verwacht mogen worden. Desondanks verdwijnen toch vier parkeerplaatsen.	In paragraaf 4.10 van de toelichting is beschreven dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de nieuwe functie, Volgens de CROW normen zijn 35 parkeerplaatsen vereist. In het plan worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden dus 2 parkeerplaatsen meer aangelegd dan volgens de norm vereist wordt. Daarnaast worden in het plangebied 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. In de huidige situatie zijn dat er 22. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijven voor een groot deel ook behouden nabij de Krommert 26, namelijk 8 ten opzichte van 12 in de huidige situatie. Er is dus geen sprake van een afname van 4 parkeerplaatsen maar van een herschikking waarbij het aantal openbare parkeerplaatsen hier met 1 afneemt. De herschikking van het aantal openbare parkeerplaatsen sluit aan op de nieuwe inrichting en het nieuwe gebruik van de locatie. Door de herschikking van de openbare parkeerplaatsen, de realisatie van 2 extra parkeerplaatsen is gemeente van mening dat er op een adequate manier invulling is gegeven aan het beperken van eventuele nadelige effecten op de parkeersituatie in en rondom het plangebied. Van een tekort aan parkeerplaatsen is geen sprake. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 3a Reclamant 3	b.Wat schetst op 16 maart jl. mijn verbazing nog voordat de termijn van ter visie legging is afgelopen? De beoogd aannemer komt naar de (wellicht) toekomstige bouwlocatie om te inventariseren waar hij zijn bouwcontainer annex schaftlokaal kan plaatsen. En ja wel, hij laat zijn oogvallen op "onze parkeerplaatsen met voorliggende straat". Wat is het effect: - de veel gebruikte wandel- en fietsroute richting de Gerrit van Heemskerkstraat en De Wijzend zal worden geblokkeerd. - De straat tussen de woningen De Krommert 19 en 35 is dusdanig smal dat automobilisten (of dienstverlenend verkeer zoals brandweer en ambulance) elkaar niet kunnen passeren op basis waarvan altijd op het zojuist beschreven parkeergebied gedraaid wordt. Maar dat is door het plan van de aannemer niet meer mogelijk. Overigens, die verkeersonveilige situatie geldt óók voor het plan-de Jong. - Voor de bewoners van met name De Krommert 23, 24 en 26 zal ongetwijfeld overlast gaan plaatsvinden resp. hun woongenot en uitzicht aangetast gaan worden. Naar mijn mening een onaanvaardbare situatie.	Over de inrichting van het gebied tijdens de bouwwerkzaamheden wordt in een aparte procedure besloten. Dat maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Wanneer delen van de openbare ruimte, waaronder parkeerplaatsen of langzaam verkeersroutes tijdelijk onttrokken worden dan zal daarvoor namelijk een vergunning of melding gedaan moeten worden. De gemeente beslist over de aanvraag waarbij de door uw aangegeven punten meegenomen worden in de afweging. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.
Nr. 3a Reclamant 3	c.Ook uw raad - net als ik - kan wel vaststellen waardoor óók deze commotie ontstaat: - De projectontwikkelaar houdt zich niet aan het door uw raad vastgestelde Ontwikkelingskader, Immers, er mogen óf 16 seniorenwoningen óf 22 seniorenwoningen worden gebouwd maar in dat laatste geval moet een appartementencomplex worden gerealiseerd. - De projectontwikkelaar trekt zich niets aan van ingebrachte participatie-inbreng of hij legt die naast zich neer. Naar mijn mening had de gemeente als onafhankelijke instantie dat participatietraject moeten invullen. - De projectontwikkelaar heeft een plan laten ontwikkelen met zoveel mogelijk bebouwd oppervlak dat binnen het werkgebied geen mogelijkheid aanwezig is om die bouwcontainers te plaatsen.	- De aantallen en soort woningen (grondgebonden of appartementen) in het ontwikkelkader zijn een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Op basis van het ontwikkelkader is het plan uitgewerkt om tot een kwalitatieve invulling te komen. In de participatie is een variant met appartementen aan de orde geweest (zie bijlage 2 bij deze nota). Uit de participatie is geen voorkeur voor appartementen gebleken. -De bewoners zijn stapsgewijs meegenomen in het proces en hebben op het plan kunnen reageren. De ontwikkelaar dan ook heeft veel contact met omwonenden gehad. Het plan is ook aangepast na opmerkingen van omwonenden. Zo is het type woningen aangepast, is er meer groen in het plan gekomen en wordt er niet meer rondgereden. Van dit proces is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het is spijtig dat u desondanks niet tevreden bent over het participatieproces. - Voor de bouwcontainers verwijzen naar onderdeel b van deze zienswijze. De dichtheid is vastgelegd met de zogenaamde GSI en FSI waarden, zie pagina 2. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<i>Zienswijze 4 en 5 zijn voor een groot deel gelijkloidend en daarom gezamenlijk opgenomen.</i>	
Nr. 4/5	a. Goede ruimtelijke ordening Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet getoetst worden of dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit vraagt om een ruimtelijke belangenafweging waarin uw gemeenteraad onder andere belangen van bestaande omwonenden (privacy, uitzicht, zonlichtinval, geluid), verkeer en parkeren, natuur, milieu en water moeten betrekken. Wij willen opmerken dat in het bestaande bestemmingsplan al bouwmogelijkheden waren opgenomen door middel van een bouwvlak. Indien dit bouwvlak behouden was hadden wij ons kunnen vinden in de ontwikkeling. Bij het bepalen of de ontwikkeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening is moet daarbij bezien worden of de ontwikkeling passend is in het beleid van de gemeente, provincie en het rijk.	Inderdaad moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerp bestemmingsplan is hier ook sprake van. Alle relevante ruimtelijke aspecten komen in de toelichting van het bestemmingsplan aan bod. De bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan wijken inderdaad op een aantal punten af van het geldende bestemmingsplan. Anderzijds komt voor een groot deel in het bestaande bouwvlak te vervallen. Wat hoogte betreft is in het huidige bestemmingsplan een maximale hoogte opgenomen van 5 (zuidelijk deel) of 7 meter (noordelijk deel). Voor de woningen bedraagt de hoogte 3,5 meter. Op de nieuwe woningen kan voor een deel een optie voor een verdieping worden gerealiseerd. Hoewel het nieuwe bestemmingsplan voor sommige bewoners als negatief wordt ervaren, zijn de gevolgen gelet op bovenstaande beperkt ten opzichte van de bestaande situatie. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	b. Ontwikkelingskader Wij hebben enig voortraject doorlopen. Daarbij hebben zij altijd benadrukt dat zij niet tegen een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw in dit gebied zijn. Echter de wijze waarop het nu wordt vormgegeven hebben zij ernstige bezwaren tegen. In eerste instantie zijn wij geconfronteerd met een plan waarbij enige vorm van hoogbouw zou zijn waar een seniorenappartementencomplex met algemene en thuis- en zorgruimten op de plaats van de huidige sporthal opgericht zou worden en voor het overige deel laagbouw plaats zou vinden. De laagbouw zouden gelijkvloerse seniorenbungalows betreffen. In aanloop naar de gunning van de grond is een ontwikkelingskader opgesteld. Uit het ontwikkelkader een aantal zaken duidelijk. Het aantal van 22 woningen zou alleen gebouwd kunnen worden als er sprake zou zijn van een appartementengebouw op de noordelijke locatie zou komen waar nu de sporthal staat. Daar zou dan plaats zijn voor minimaal 6 appartementen (woningen), waardoor er verder nog maximaal 16 grondgebonden seniorenwoningen bijgebouwd zouden worden. Hierbij wordt belang gehecht aan de bestaande woningen gelegen aan de zuidelijke kant van het plangebied. In het huidige ontwerpbestemmingsplan worden echter 22 grondgebonden seniorenwoningen opgericht zoals hierboven weergegeven. Daarmee worden de uitgangspunten van het ontwikkelingskader verlaten. Met de nadelige gevolgen voor omwonenden.	In 2019 is het ontwikkelingskader door de raad vastgesteld. Dit ontwikkelkader is gebruikt om de inschrijvingen van de plannen voor de verkoop van de locatie te beoordelen. De winnende inschrijver heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om de plannen verder uit te werken en hierover te participeren met de omgeving. Vervolgens is, om de uitvoering van het plan mogelijk te maken, een ontwerpbestemmingsplan opgesteld door de ontwikkelaar. In de zienswijze wordt gesteld dat de uitgangspunten van het ontwikkelkader verlaten zouden zijn. Echter, het plan voldoet hier wel aan. De aantallen en soort woningen (grondgebonden of appartementen) in het ontwikkelkader zijn een richtlijn hoe de gemeente de invulling ziet. Het dient als een uitnodiging om de ontwikkelaar rond deze getallen te laten nadenken over een kwalitatieve goede invulling. Wat wel een strikte voorwaarde is, is het percentage van het perceel dat wordt bebouwd. Dit is bepaald aan de hand van de zogenaamde FSI en GSI. Dit zijn waardes voor de dichtheid van het plan (zie pagina 2). Het plan voldoet aan de gestelde kaders. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	c. Appartementengebouw In de doelstelling wordt ook ingegaan op de samenhang tussen het reeds bestaande woongebied in de omgeving en ook de nieuwe seniorenwoningen. Bekijken wij echter het huidige plan dan wijkt deze in vele mate af van het vastgestelde ontwikkelingskader. Dit terwijl het ontwikkelingskader aangeeft dat afwijkingen eigenlijk niet mogelijk zijn. Het idee van een appartementengebouw is verlaten. Maar toch worden er nu 22 (senioren)woningen opgericht. Dit is niet in lijn met het ontwikkelingskader. Daardoor is er meer oppervlakte nodig voor de bebouwing, omdat grondgebonden woningen meer ruimte innemen per woning dan een appartementengebouw. In een email d.d. 14 januari 2021 van de projectontwikkelaar staat: "er zijn tientallen geïnteresseerden voor appartementen maar dat mag niet van omwonenden". Er is nimmer door omwonenden bezwaar gemaakt tegen een appartementengebouw op de plaats van de sporthal, in tegendeel. Dit blijkt ook uit bijlage 9 Participatieverslag bij de Toelichting. In de email dd 23 februari 2021 van de projectontwikkelaar staat: "er worden geen appartementen gebouwd omdat voor mij niet commercieel haalbaar is". Door terug te keren naar het plan voor een appartementengebouw is er dus meer ruimte die gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld parkeren, groen, ontsluitingen en afstand tussen de bestaande woningen en de toekomstige seniorenwoningen. Daarover hieronder meer. Ook de opzet is niet in overeenstemming met het woongebied in de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door woningen met langere tuinen, waarbij de bebouwing op grotere afstand van elkaar is gelegen.	In de participatie is een variant met appartementen aan de orde geweest (zie bijlage 2 bij deze nota). Uit de participatie is geen voorkeur voor appartementen gebleken. Hier is dan ook niet voor gekozen. Wat het ontwikkelkader betreft, verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel b van deze zienswijze. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	d. Bouwhoogte, afstand tot erfgrans Gelet hierop past deze opzet, waarbij de afstand van de bouwvlakken tot de naastgelegen erfgrans slechts 4 meter betreft, niet in de structuur van de bestaande woonomgeving. Als we de afbeeldingen 1 en 2 hierboven bekijken dan is ook te zien dat onze woningen aan de achterzijde nu een open stuk hebben met enkele parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Dit geeft veel meer lucht en privacy ten opzichte van de opzet uit het ontwerpbestemmingsplan. Oorspronkelijk was het plan ook om enkel grondgebonden bungalows op te richten. In het bestemmingsplan krijgt elke woning nu echter een verdieping en is in de toelichting te zien dat daar de slaapkamers zullen komen. Doordat de gedachte van bungalows verlaten is waarbij enkel de begane grond bebouwd wordt zijn er bouwhoogtes van 6,5 meter toegestaan. Dit geldt niet alleen voor de bebouwing op de kopwoningen zoals de welstandscommissie op 21 februari 2022 schrijft. Daardoor zal er vanuit hoogte in de tuin en woningen van de omwonenden gekeken kunnen worden, met alle gevolgen voor de privacy. Er is bijvoorbeeld ook niet vastgelegd dat de gevels op de verdiepingen blind uitgevoerd moeten worden waar deze gericht zijn op de naastgelegen tuinen. Er is ook niet voorzien in een specifieke regeling dat dakterrassen hier zijn uitgesloten. Tevens vermindert het uitzicht van omwonenden en wordt het drukker. Hierbij benadrukken wij dat deze situatie verder niet voorkomt in de wijk. Ook de welstandscommissie adviseert om schuurtjes in het achtererf te bouwen (22 februari 2022). Hierdoor neemt de bebouwing alleen maar toe. Daarnaast vrezen wij ook voor ontwikkelingen als warmtepompen, met de bijbehorende overlast. In de zonnestudie bij het bestemmingsplan wordt nog aangevoerd dat er geen sprake kan zijn van direct zonlicht in de tuinen van De Krommert 19-22 omdat deze op het noorden zijn gelegen. Dit is echter wel degelijk het geval.	Zoals bij onderdeel a van deze zienswijze is aangegeven, is er sprake van relatief lage en kleine woningen. Hierdoor hoeft de afstand tot de erfgrans niet groot te zijn. Er is dan ook geen sprake van een ongebruikelijke situatie voor een woonwijk. De genoemde verdieping is een optie die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan. De verdieping is een optie die maar op een deel van een woning kan worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor de kopwoningen. Uw stelling dat de verdiepingen de privacy in achtertuinen en woningen nadelig beïnvloeden kunnen wij ten dele volgen. Het gaat bij voorliggend plan met name om de huidige woningen aan De Krommert 19 t/m 22 en 24. De privacy beïnvloeding wordt beperkt geacht omdat het een slaapvertrek op de eerste verdieping betreft dat op tenminste 5 meter van belendende tuinen is gelegen. Voor nr. 24 geldt dat hier nog een achterpad tussen de nieuwe woningen komt. Daarnaast betreft het aan De Krommert 16 t/m 22 tuinen van een aanzienlijke diepte, van ca. 16 meter. Om de privacy beïnvloeding te minimaliseren is in overleg bepaald dat de slaapvertrekken aan de zijde van de woningen van De Krommert 19 t/m 22 en 24 op de verdieping blind uitgevoerd zullen worden. Dakterrassen maken geen onderdeel uit van het plan. Om overlast te voorkomen, worden dakterrassen aan de kant van De Krommert 19-22 en 24 aangemerkt als strijdig gebruik. Warmtepompen zijn nodig gelet op de duurzaamheid van de woningen, temeer daar de woningen gasloos worden. Moderne warmtepompen moeten aan geluidsnormen voldoen om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Bovendien hebben de toegepaste warmtepompen geen buitenunit. De achtergevels van woningen aan De Krommert 19-22 zijn gericht op het noordoosten. Er is inderdaad sprake van enige schaduwwerking in de ochtend, maar van een onevenredige schaduwwerking is geen sprake. De tekeningen in de bezonningsstudie kloppen, maar inderdaad zijn de achtergevels van genoemde woningen niet op het noorden gericht. De tekst wordt dan ook aangepast. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels worden blinde gevels opgenomen op de eerste verdieping aan de kant van De Krommert 19-22 en 24. Met een aanduiding worden dakterrassen aan de kant van De Krommert 19-22 en 24 aangemerkt als strijdig gebruik.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	e. Groen In de bestaande situatie is aan de zuidoostkant van het plangebied sprake is van een bijzonder groene invulling met daarbinnen parkeerplaatsen. De daar gelegen bebouwing valt daardoor weg in de omgeving. Bij de invulling van het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze aandacht besteedt aan een vergelijkbare groene invulling van het gebied. In de bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan is weliswaar een soort groenplan opgesteld. Echter gaat dit groenplan tot en met de laatste pagina over een alternatieve invulling van het plangebied. Op de laatste pagina is wellicht een invulling van het huidige plangebied weergegeven. Bekijken wij deze kaart dan valt echter op dat de groeninrichting enkel bestaat uit een paar bomen in de tuinen van de nieuw te bouwen seniorenwoningen. Bekijken we bijvoorbeeld de woningen in de omgeving van de bestaande woningen aan de Krommert 20 en de naastgelegen woningen, dan spreken we over 2 particuliere bomen. Bovendien is dit enkel een bijlage bij een toelichting. In een bestemmingsplan zijn enkel de plankaart en de voorschriften juridisch bindend. Aan deze kaart kan geen recht ontleend worden, waarbij de invulling dus ook nog eens heel beperkt is. Daardoor gaat het groene karakter van de huidige omgeving verloren. Het is daarom raadzaam om in het ontwerpbestemmingsplan in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te leggen waarbij groenvoorzieningen worden aangelegd zoals weergegeven in een nog op te stellen groenplan. Het bij de toelichting van het huidige bestemmingsplan weergegeven groenplan is daar niet voldoende voor omdat de toelichting juridisch niet bindend is. Ook gaat dit groenplan voornamelijk uit van een andere inrichting dan welke het bestemmingsplan toestaat. Een inrichting die nu gekozen is strookt niet met het groenbeleidsplan 2020-2024 van de gemeente. Ook stellen wij vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt, omdat er voor het vellen van de bomen (kappen) omgevingsvergunning verleend moet worden. Daarbij wordt de waarde van het groen ook meegenomen in de beoordeling.	Het groenplan bevat verouderde tekeningen. Het plan wordt geactualiseerd, zodat het plan aansluit op het bouwplan. Het groen wordt vooral gerealiseerd op private percelen, die door de bewoners worden onderhouden. De hoeveelheid openbaar groen is beperkt. Daarom is een nadere waarborging van het groenplan niet nodig. Wij merken nog op dat een kapvergunning alleen nodig is voor beeldbepalende en karakteristieke bomen die op de bomenlijst van de gemeente staan. In het plangebied is er geen sprake van dergelijke bomen. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het groenplan wordt geactualiseerd.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	f. Oppervlakte groen In de toelichting wordt op pagina 38 een aantal zorgen van het Hoogheemraadschap weergegeven: “zorgen wat betreft de zeer beperkte hoeveelheid opgenomen openbaar groen in het plan” & “vragen zich af hoe hittestress en wateroverlast in de toekomst wordt voorkomen”. Vervolgens wordt aangegeven dat er meer openbaar groen in de nieuwe situatie zou zijn. In de toelichting staat op pagina 32 dat er een in de huidige situatie een totaal verhard oppervlak is van 2.944m² dan is er dus nu 2.465 openbaar groen en dat klopt. Daarna staat er dat in de nieuwe situatie er 2.816m² verhard oppervlak is dus is er 2.593m² “groen”. Gelet op de ontwikkeling lijkt dit onmogelijk dat er in de nieuwe situatie minder verharding kan zijn dan in de huidige situatie. Ook gelet op de afbeeldingen. Wij vragen ons dan ook stellig af of er bij het berekenen van deze oppervlaktes rekening is gehouden met de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken die in het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen gerealiseerd kunnen worden. Ook lijkt niet gekeken te worden naar de mogelijkheden voor bewoners om andere terreinverhardingen aan te leggen. Deze cijfers zijn echt onwaarschijnlijk.	De herkomst van de aangegeven oppervlakten van openbaar groen is niet duidelijk. Zowel in de bestaande en toekomstig situatie worden deze oppervlakten aan openbaar groen niet gehaald. De toelichting op pagina 32 gaat over op welke wijze de bebouwing en verharding gezamenlijk infiltratie van hemelwater mogelijk maken in de ondergrond. Deze berekening gaat niet over openbaar groen. In de berekening is geen rekening gehouden met tuinbestrating en of vergunningsvrij bouwen. Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinen worden geen bergingen verwacht. Daarnaast zullen eventuele bergingen en of tuinverhardingen rechtstreekt op de omliggende gronden afwateren en daarmee is het effect op de infiltratiemogelijkheden zeer beperkt. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het groenplan wordt geactualiseerd.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	g. Verkeer Op dit gedeelte van het plangebied is nu dus tevens ook een parkeerterrein opgenomen welke gaat verdwijnen. In het ontwikkelingskader wordt aangegeven dat de langzaamverkeersroute door het plangebied moet worden gerespecteerd of verbeterd. Voor de parkeernorm worden de CROW richtlijnen gehanteerd conform de parapluherziening. De ontsluiting van aangrenzende percelen moet worden behouden. Allereerst moet er dus rekening gehouden worden met de langzaamverkeersroute die door het plangebied loopt. Er zijn meerdere ontsluitingsroutes door het plangebied. Het is volgens het bestemmingsplan de bedoeling dat de fiets en voetgangersweg met brug ten noorden van het plangebied, welke uitkomt op de Gijsbrecht van Vianenstraat, gaat verdwijnen. Daardoor zal al het verkeer aangewezen zijn op de resterende loopbrug en, met name, op de weg op De Krommert. Dit, terwijl het voetpad op De Krommert hier gaat verdwijnen ten behoeve van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Daardoor zal het verkeer zich centreren op de rijbaan hier. Daarnaast vraagt de veiligheidsregio om twee ontsluitingswegen. De woningen aan de Krommert 19-22 zijn nu via de Krommert zelf bereikbaar als via brug met aansluitende weg. Deze gaat nu verdwijnen en daardoor zijn er geen twee toegangswegen meer bereikbaar voor de hulpdiensten.	Voor de langzaamverkeersroute wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De veiligheidsregio heeft inderdaad een voorkeur voor een tweede ontsluiting. In de participatie is echter aangegeven dat een tweede ontsluiting juist niet wenselijk is. Door een doorgaande weg zal de hofjesstructuur van de wijk namelijk verdwijnen en ontstaat er mogelijk doorgaand verkeer door de achterliggende woonstraten. In overleg met de veiligheidsregio wordt daarom om een bluswatervoorziening aangelegd, zodat bij brand naast toegang via de ontsluiting ook gebruikt gemaakt wordt van de bluswatervoorziening. In de oude situatie waren ontsluitingen voor voetgangers en fietsers naar de openbare functies, zoals de school en sporthal, gewenst. Nu het gebied uitsluitend een woonfunctie krijgt is de verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Gijsbrecht van Vianenstraat niet meer noodzakelijk. De parkeerplaatsen naast De Krommert 26 zijn bestaande parkeerplaatsen die in de nieuwe situatie nagenoeg alleen gebruikt zullen worden door de bewoners en bezoekers van de bestaande en nieuwe woningen aan de Krommert. Omdat de rijweg ter hoogte van de parkeerplaatsen het laatste stuk van een doodlopend weg is en er geen doorgaand verkeer mogelijk is, is een volwaardig trottoir niet noodzakelijk. Voor de bestaande woningen aan de Krommert 19-22 verandert er niets in de bereikbaarheid. Voor gemotoriseerd verkeer zijn de woningen bereikbaar vanaf de Krommert en voor langzaam verkeer zijn de woningen bereikbaar vanaf De Krommert, vanaf de Gerit van Heemskerkstraat via een brug en vanaf Zeebies via een brug. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de langzaamverkeersroute wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	h. Parkeren Op de aspecten van verkeer en parkeren hebben wij ook enkele aanvullende opmerkingen inzichtelijk gemaakt (bijlage 1 bij deze nota). Daarop is bijvoorbeeld te lezen dat er te weinig ruimte in het plangebied is opgenomen om fatsoenlijk in en uit te kunnen parkeren. Ook zijn er vragen over de afmetingen van de voorziene parkeerplaatsen. De richtlijnen van het CROW worden hierdoor niet gehaald. Aan de westzijde zijn er parkeerplaatsen waarbij niet gekeerd kan worden en er dus achteruit gereden moet worden over de openbare weg. Er is ook onvoldoende ruimte voor het ophalen van huisvuil. Op het gebied van parkeren wordt uit dit document duidelijk dat de parkeerberekening niet klopt. Zo wordt er nu gerekend met een parkeernorm van 1,9 voor de categorie koop, huis, vrijstaand in matig stedelijk gebied, terwijl de CROW normen daar gemiddeld met 2,2 voor rekent. Ook worden er reeds bestaande parkeerplaatsen met een dubbelfunctie toegevoegd aan de berekening voor het plan. Dit ten onrechte. Voor wat betreft het parkeren rekent de toelichting van het bestemmingsplan met een behoefte van 35 parkeerplekken, waarvan 6 in het openbare gebied voor bezoekers. Er zouden 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en 21 in het openbare gebied. Echter komt er bij drie seniorenwoningen geen parkeerplaats op eigen terrein. Zie hiervoor bijvoorbeeld pagina 14 van het groenplan in bijlage 8 bij de toelichting. Daardoor zijn er al geen 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het plangebied zijn ook 14 parkeerplaatsen opgenomen zijn die nu verdwijnen. Deze 14 parkeerplaatsen zijn voor iedereen toegankelijk. Dit geeft een tekort in de parkeercapaciteit. Gelet hierop zijn er dus 3 seniorenwoningen waarvan de bewoners minimaal een parkeerplek in de openbare ruimte nodig hebben. Daar komen de bezoekers van allee woningen nog bij. Dit moet opgevangen worden op in totaal minder parkeerplekken dan welke de openbare ruimte nu bevat. Daar komt bij dat het autobezit alleen maar toeneemt. Uit de regels (artikel 8.1) blijkt niet duidelijk of dat voldaan moet zijn aan het gemeentelijk beleid of de CROW normen. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien wordt het aantal gegeven parkeerplaatsen niet vastgelegd en is ook niet duidelijk waar deze komen.	Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de CROW normen. Hierin staat in artikel 8.1 onder a. dat er voldaan moet worden aan de gemiddelde parkeercijfers voor matig stedelijk gebieden. Het plan ligt vervolgen nagenoeg in het centrum van Oosthuizen waardoor Schil Centrum wordt gebruikt. De gemiddelde parkeernormen zijn dan als volgt: Vrijstaande woning: 1,9 parkeerplaats Twee-onder-een-kap: 1,8 parkeerplaats Rij-hoekwoning: 1,7 parkeerplaats Er worden wel 20 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Bij 1 woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. In 2018 en 2021 zijn er in de hele gemeente parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Zo ook in Oosthuizen. Uit deze metingen is naar voren gekomen dat zowel in 2018 als in 2021 op de bestaande parkeerplaatsen bij de oude school de parkeerdruk 20% is. Voor de rest van de omgeving is de gemiddeld parkeerdruk vervolgens 50%. Dit is een zeer lage parkeerdruk. De toekomstige parkeersituatie met zowel bij de bestaande woningen als bij de nieuwe woningen hoofzakelijk parkeren op eigen terrein, met daarbij 28 (nieuwe en bestaande) openbare parkeerplaatsen, voldoet ruimschoots. Wat betreft de opmerkingen in de meegezonden bijlage 1 kunnen wij melden dat bij de inrichting van de infrastructuur in de omgeving van De Krommert 26 de huidige inrichting zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig en is de rijweg voldoende breed omdat de ruimte om op eigen erf te parkeren breder is dan bij openbare parkeerplaatsen. In artikel 8.1 van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid. Dat beleid bestaat vooralsnog uit de CROW normen. Als er nieuw beleid komt, wordt dat het geldende beleid. Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is geen sprake. Voor de volledigheid passen wij de toelichting (paragraaf 4.10) van het plan aan, zodat duidelijk is dat de CROW normen het toetsingskader zijn. Het aantal parkeerplaatsen en de locatie is inderdaad niet vastgelegd. Wel is aangetoond het aantal parkeerplaatsen aan de parkeernormen voldoet. Verder is de inrichting van de parkeerplaatsen weergegeven op de situatietekening in hoofdstuk 2.2. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.10 wordt aangepast.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	i. Inspiraak In het ontwikkelingskader wordt ook gesproken over het betrekken van stakeholders. Uit notulen van een gesprek van 11 augustus 2021 met omwonenden blijkt dat het college aan de ontwikkelaar een aantal regels en voorwaarden voor participatie heeft opgelegd. Echter wat deze precies zijn wordt niet gedeeld met omwonenden. Omwonenden zijn zeker ook stakeholders en dienen te kunnen participeren. In de raadsinformatiebrief van 25 januari 2022 wordt een beeld gecreëerd alsof er uitvoerig overleg is geweest met de omwonenden. Dat beeld wordt echter totaal niet gedeeld. Dit zorgt er ook voor dat het beeld wat gecreëerd wordt niet strookt met de werkelijkheid. Het beeld/de verbeelding van de herontwikkeling zoals geplaatst op de website van de gemeente bij "Projecten" strookt bijvoorbeeld niet met de werkelijkheid. Want de woningen aan De Krommert 19 t/m 35 zijn totaal verdwenen en je ziet alleen een deel van de daken van de huizen aan de Haagwindelaan in de andere wijk De Watering II. Er is weliswaar op meerdere momenten communicatie geweest over de plannen. Echter heeft dit nooit vorm gekregen als overleg, maar enkel als het informeren van de betrokken partijen over de stappen die gezet worden. Daardoor zijn de omwonenden nooit betrokken als echte overlegpartij. over de stappen die gezet worden. Daardoor zijn de omwonenden nooit betrokken als echte overlegpartij. Voor ons bestonden de participatierondes uit het drie maal ontvangen van een verkoopbrochure. Helaas is nergens, ook niet op de gemeentelijke website, dit EVRPP te vinden. Er wordt wel over geschreven in een vacature bij de afdeling "Ruimtelijke Ontwikkeling". Daar wordt vermeld dat de toekomstige medewerker gaat werken met het EVRPP. Wij vermoeden dat dit EVRPP nog in ontwikkeling is.	Het is bij gebiedsontwikkeling heel gebruikelijk om op basis van een plan een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk dat er tijdens de planvorming de omgeving betrokken wordt. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de participatie een participatieplan opgesteld, welke is goedgekeurd door de gemeente. De participatie is uitgevoerd conform dit plan. In bijlage 2 bij deze nota is een overzicht opgenomen van de participatie. Bewoners hebben op verschillende momenten hun reactie kunnen geven op het plan. Het plan is ook op verschillende punten aangepast naar aanleiding van de opmerkingen. Hoewel de indieners van de zienswijzen kennelijk niet tevreden zijn over participatie, zijn bewoners meegenomen in de planvorming en hebben zij input kunnen leveren. Wat de website van de gemeente betreft, merken wij op dat hierop verouderde impressietekeningen stonden. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. Sinds twee jaar wordt binnen de gemeente Edam-Volendam projectmatig gewerkt aan de ontwikkelopgaven van de gemeente. Het proces om te komen tot realisatie van projecten voorziet in de behoefte om meer eenduidig en integraal te werken, te kunnen versnellen waar nodig, helderheid te verstrekken in taken en rollen en bij te dragen aan een zorgvuldige besluitvorming. Dit is samengebracht in het EVRPP, het Edam-Volendams Ruimtelijk Planproces. Een proces dat de zes fases beschrijft die een ruimtelijke project doorloopt en inzicht geeft in onder andere de producten, verantwoordelijkheden, doorlooptijden en besluitvorming. Bij bestuurlijke besluiten over ruimtelijke projecten wordt verwijzen naar dit Edam-Volendams Ruimtelijk Plan Proces, zodat de stappen en besluiten in het proces goed geduid kunnen worden. Belangrijk is te beseffen dat het een leidraad betreft. Bij ieder project dient opnieuw en goed gekeken te worden welke ingrediënten van het proces van toepassing zijn. Soms kunnen fases worden overgeslagen of worden samengevoegd; bijvoorbeeld als het een initiatief betreft van een beperkte omvang. Dit wordt in de initiatieffase van het project onderzocht en krijgt een plek in de startnotitie. Een samenvatting van EVRPP is in januari 2020 met de gemeenteraad gedeeld en openbaar. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	j. Inspraak vervolg In de notulen van het gesprek d.d. 11 augustus 2021 staat ook dat de projectontwikkelaar met omwonenden in gesprek gaat voordat deze het ontwerpbestemmingsplan indient bij de gemeente en dat omwonenden dan nog de kans hebben om mee te praten. Echter op 30 augustus 2021 laat de projectontwikkelaar omwonenden weten dat hij geen vervolggesprek meer wil houden. Overigens trekt hij in een email ook zijn toezeggingen in over het blind opleveren van de opbouwen (verdiepingen) achter de huizen van nummer 19-22 en het oprichten van een groene geluiddempende erfafscheiding van het merk Greenwall Compact. Van inspraak is dan ook geen sprake geweest, hoogstens van informeren of mededelen. Dit bestond uit: - 3 maal een verkoopbrochure in de brievenbus de dag voor of in een schoolvakantie; - Diverse wisselende handmatige schetsen die daarna ook direct weer werden ingetrokken; - Intimiderend gedrag, boze intimiderende emails, ook aan derden, die ons wegzetten als degenen die overal tegen zijn; Vanuit de ontwikkelaar is aangegeven dat de keuze die hij maakt ook ingestoken zijn vanuit financiële motieven. Dat kunnen ons nog enigszins begrijpen vanuit de ontwikkelaar. Echter is het aan het college en de gemeenteraad om in het kader van het algemeen belang de belangen te inventariseren en te wegen. Wij betreuren dan ook dat het huidige ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, terwijl dit op essentiële punten afwijkt	De bewoners zijn stapsgewijs meegenomen in het proces en hebben op het plan kunnen reageren. De ontwikkelaar dan ook heeft veel contact met omwonenden gehad. Het plan is ook aangepast na opmerkingen van omwonenden. Zo is het type woningen aangepast, is er meer groen in het plan gekomen en wordt er niet meer rondgereden. Van dit proces is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het is spijtig dat u desondanks niet tevreden bent over het participatieproces. Wat de greenwall betreft, merken wij op dat deze alsnog wordt geplaatst aan de kant van De Krommert 19-22. Om dit te waarborgen wordt een aanduiding opgenomen om geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. De blinde gevels worden in het plan opgenomen, zie onderdeel d van deze zienswijze. Hoewel wij uit uw woorden begrijpen dat het plan niet aan uw verwachtingen voldoet, voldoet het plan wel aan het ontwikkelkader zoals dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld (zie onderdeel b van deze zienswijze). Op basis hiervan is het plan nader uitgewerkt. Juist deze zienswijzeprocedure is ervoor om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun opmerkingen nog kenbaar te maken aan het gemeentebestuur. Het is helaas zo dat niet altijd ieders wensen en voorkeuren kunnen worden vervuld. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De geluidwerende erfafscheiding wordt als aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Nr. 4/5	k. Erkenning gebrekkig bestemmingsplan Dat het bestemmingsplan gebrekkig is wordt ook door het college erkend. Deze heeft de ontwikkelaar hier ook op geattendeerd. Echter is ervoor gekozen om in plaats van deze gebreken te herstellen voor de terinzagelegging, om een gebrekkig plan voor te leggen voor zienswijzen. Daarmee is het eigenlijk onduidelijk wat nu precies het plan zal zijn wat eigenlijk voor ogen gehouden wordt. Met het B & W besluit (D-ADV-21133357) dd 8 juni 2021, gepubliceerd 16 juni 2021 wordt het Definitief Ontwerp (DO) onder voorbehouden goedgekeurd. Echter wat deze voorbehouden inhouden wordt niet bekend gemaakt ondanks de verzoeken hiertoe per email. Telkens is het antwoord: "de voorbehouden worden verder uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens blijkt dat nu niet gebeurd te zijn. Ook in het gesprek op 11 augustus 2021 wordt dit ons weer meegedeeld en in de notulen ook zo verwoord. Uit dit besluit van 8 juni 2021 van het college blijkt dus dat er omissies zijn in het bestemmingsplan. De strekking hiervan is onbekend. Duidelijk is echter dat deze in het ontwerp bestemmingsplan nog niet verbeterd zijn. Op 2 november 2021 besluit het college dan ook ten onrechte tot bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat zij achter het gebrek aan herstel komt gaat zij hier echter niet toe over. Op 2 december 2021 zijn de omissies in ieder geval geconstateerd en medegedeeld aan de ontwikkelaar. Die komt echter niet terug met een hersteld plan. In plaats van in te trekken, wordt toch besloten om het ontwerp gebrekkig te publiceren. Hierdoor wijkt het niet af van het op 8 juni besproken gebrekkige plan.	Het genoemde collegebesluit van 8 juni 2021 heeft inderdaad betrekking op het DO. De aangeleverde tekeningen gaven geen compleet beeld van het bouw plan. Daarom was een voorbehoud opgenomen. Met de aanvulling van de tekeningen kon aan deze voorwaarde worden voldaan. Het DO voldoet aan de gestelde kaders. Op 2 november 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Echter, het college moest ook nog een besluit nemen over de welstandscriteria. Dit gaf aanleiding om ook nog enkele omissies in het bestemmingsplan aan te passen, zoals het schrappen van regels over agrarische bebouwing die hier niet aan de orde zijn. Dit stond los van het DO. Op 25 januari 2022 heeft het college ingestemd met de welstandscriteria en het aangepaste bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel welstandscriteria.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen doorgevoerd. De aanpassingen worden gedaan naar aanleiding van zienswijze 4/5.

Toelichting

- Paragraaf 4.10: Verduidelijking gehanteerde parkeernormen op basis van CROW normen.
- Aanpassing Bezonningsstudie: De tuinen van De Krommert 19-22 liggen op het noordoosten, niet op het noorden.
- Actualisatie groenplan, zodat het groenplan klopt met de verbeelding.

Verbeelding/regels

- Opnemen aanduiding blinde gevels op eerste verdieping met voorwaardelijke verplichting aan de kant van De Krommert 19-22 en 24.
- Opnemen aanduiding langzaamverkeersroute.
- Opnemen van een aanduiding om dakterrassen aan de kant van De Krommert 19-22 en 24 aan te merken als strijdig gebruik.
- Opnemen aanduiding geluidwerende erfafscheiding met voorwaardelijke verplichting.

3.2 Conclusie

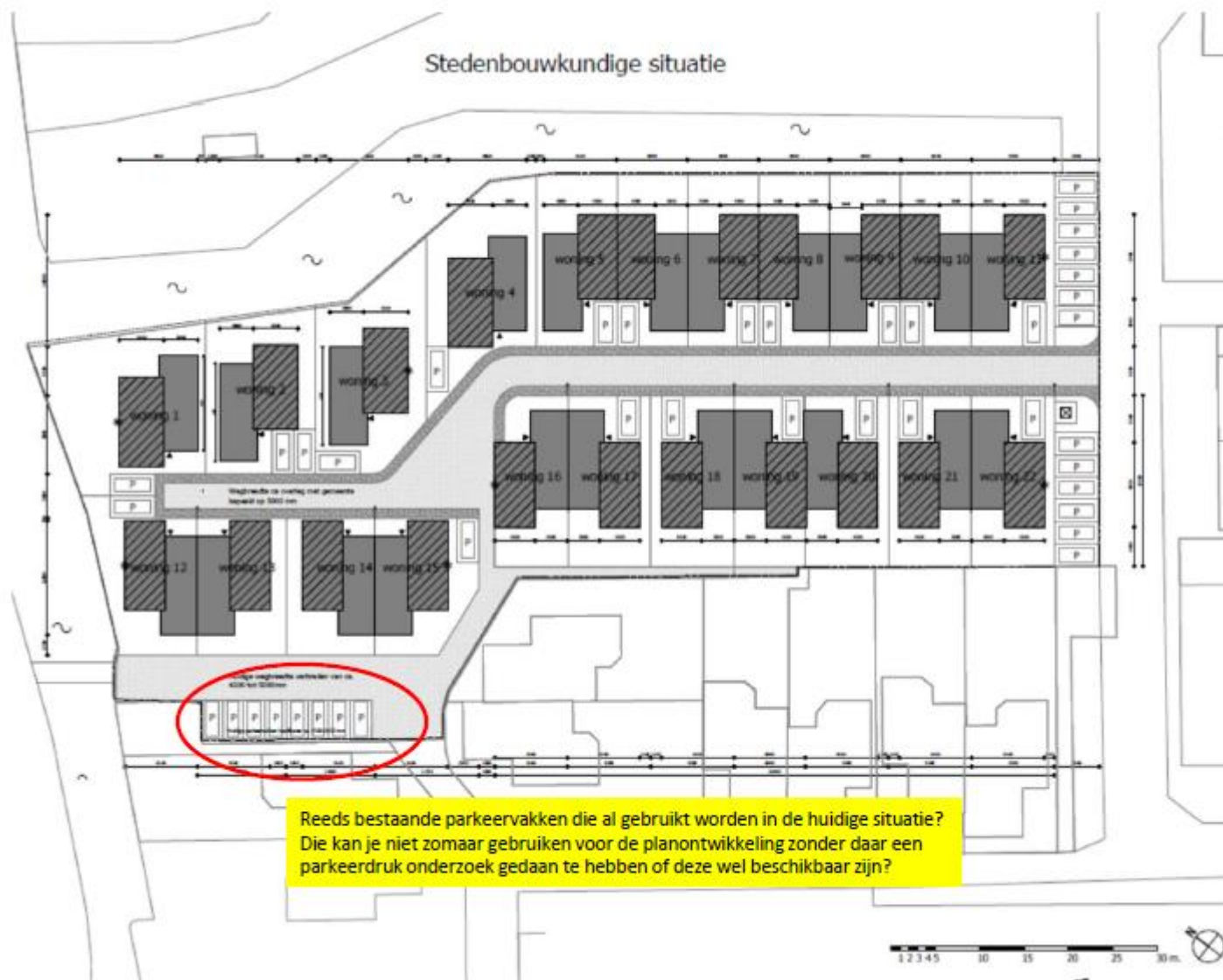
De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben onder meer aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen, zoals het opnemen na aanduidingen voor blinde gevels op de eerste verdieping en het aanmerken van dakterrassen als strijdig gebruik. Ook is een geluidwerende erfafscheiding opgenomen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De welstandscriteria zijn niet gewijzigd.

Bijlage 1: Overzicht parkeren en verkeer



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met globale plangrens. (Bron: Google Earth)

Plangrens omvat ook bestaand openbaar parkeren? Kan dit openbaar parkeren wel toegerekend worden aan het plan? In de huidige situatie was er namelijk spraken van dubbelgebruik. De parkeerplaatsen voor de school worden overdag gebruikt maar kunnen s'avonds en s'nachts gebruikt worden voor bewoners (of bezoek) van bewoners. In veel gevallen een goede combinatie. Met de wijziging van school naar woningen kan dit niet meer en vallen de piekmomenten van parkeren van de omgeving (ook wonen) samen met de planontwikkeling.





Verkeer en parkeren

De berekening van de verkeersgeneratie mist in de ruimtelijke onderbouwing en is een essentieel onderdeel. Dit dient te worden toegevoegd

Parkeerberekening

De parkeernorm is wat onduidelijk, in de documenten op internet staat onderstaande.

Het bestemmingsplan 'Parapluerziening parkeren' (vastgesteld 14 juni 2018) stelt dat "voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de **gemiddelde parkeercijfers voor matig stedelijke gebieden** als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie."

Raadsplein 14 juni 2018

Bestemmingsplan parapluerziening parkeren			
Fractie(s)	Datum vraag	Vraag	Antwoord
VVD	29-05-2018	In de parapluerziening zijn regels voor parkeren opgenomen, zonder parkeernormen concreet vast te leggen. Deze zijn gebaseerd op de landelijke CROW normeringen o.b.v. "gemiddelde parkeercijfers voor matig stedelijke gebieden uit de CROW-publicatie 317". De parkeernorm verschilt per functie, per gebied e.d. Vraag: Kunt u de parkeernorm per gebied in een overzicht concretiseren	De parkeercijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij voorzieningen. De parkeercijfers van het CROW kennen daarom ook een bandbreedte. De gemeente hanteert nu het gemiddelde tussen het minimum en het maximum. Zoals in de vraag wordt omschreven verschillen per functie en per gebied de parkeercijfers. De cijfers van het CROW zijn gebaseerd op de indeling van het CBS over de adressendichtheid per gemeente. Deze worden in vijf categorieën onderscheiden: 1. Zeer sterk stedelijk, 2. Sterk stedelijk, 3. Matig stedelijk, 4. Weinig stedelijk en 5. Niet stedelijk. De oude gemeente Zeevang valt in categorie 5, niet stedelijk. De oude gemeente Edam-Volendam valt in de categorie 3, matig stedelijk. De nieuwe gemeente Edam-Volendam valt in de categorie matig stedelijk. Om toch een onderscheid aan te brengen hanteren we voor de dorpen Beets, Hobrede, Kwadijk, Middelie, Oosthuizen, Purmer, Schardam en Warde de categorie niet stedelijk en voor Edam en Volendam matig stedelijk . Vervolgens valt nog onderscheid te maken in centrum, semi centrum, rest bebouwd kom en buitengebied (zie bijgevoegd schema).
Zeevangs Belang	01-06-2018	Vraag: Is in voormalig Zeevang na 2014 de parkeernorm in alle bestemmingsplannen opgenomen?	Ja, dat is het geval in de bestemmingsplannen voor voormalig Zeevang, na 2014 zijn parkeernormeringen meegenomen.
Groen Links	31-05-2018	Als er iets nieuw wordt gebouwd wordt moet krachtens de regeling ook voorzien zijn in parkeerruimte. Er zijn drie	De kern van de vraag hier is niet duidelijk wanneer de gemeente de plicht om geld af te dragen aan het parkeerfonds enz., wordt

PARKEERBEHOEVE NUTTI	BEHOEVE	BEHOEVE	BEHOEVE	BEHOEVE
Koop, huis, vrijstaand	4			
Bewoners		1,6	6,4	0,90
Bezoekers		0,3	1,2	0,80
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8			
Bewoners		1,5	12	0,90
Bezoekers		0,3	2,4	0,80
Koop, huis, tussen/hoek	10			
Bewoners		1,4	14	0,90
Bezoekers		0,3	3	0,80
totaal			39	34,5

De totale parkeervraag voor de ruimtelijke ontwikkeling bedraagt 35 parkeerplaatsen waarvan 6 in de openbare ruimte aanwezig moeten zijn ten behoeve van bezoekers.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeercijfers (per woning)								Aandeel opkeerpunten
	Centrum		Semi centrum		Rest bebouwd kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
Matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,2	3,0	
Matig onstedelijk	1,6	2,4	1,7	2,5	1,9	2,7	2,4	3,2	
Vrij onstedelijk	1,8	2,6	1,9	2,7	2,1	2,9	2,6	3,4	
Opmerking Aandeel bebouwd: 0,3 op per woning									

Bijlage 2: Overzicht participatie

De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de ontwerpfase een participatieplan ingediend. Hierin staat beschreven dat de ontwikkelaar over achtereenvolgens het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp gaat participeren. In verband met Corona zijn de participatierondes schriftelijk uitgevoerd.

Participatie Schetsontwerp

Tijdens de participatieronde over het SO zijn o.a. de volgende opmerkingen gekomen van de omwonenden:

- Onder de omwonenden is er verdeeldheid over het behoud van de twee bruggen. Sommige omwonenden willen deze behouden, anderen niet.
- Omwonenden geven aan dat woningen in de buurt bereikbaar moeten blijven.
- Omwonenden maken zich zorgen over de parkeerdruk in de buurt door de nieuwbouw en het vervallen van huidige parkeerplaatsen.
- Diverse omwonenden geven aan dat veel groen verdwijnt.
- Omwonenden geven aan dat het woningprogramma niet aansluit op de kaders die de gemeente heeft gesteld.
- Omwonenden geven aan dat zij zich zorgen maken om hun privacy.

De geïnteresseerden gaven al zeer gedetailleerde inhoudelijke reacties op de plattegrond van de woningen en hebben behoefte aan grotere woningen. Tevens wilden ze graag weten hoe lang het proces duurt en wanneer de verkoop start.

Participatie Voorlopig Ontwerp

Naar aanleiding van opmerkingen uit het participatieproces rond het SO, is het SO uitgewerkt in 3 verschillende varianten van een VO. Twee varianten met een appartementencomplex, en 1 variant zonder appartementencomplex maar met 22 grondgebonden woningen.

De voorkeur van het grootste deel van de respondenten (bijna 50%) ging uit naar de variant met 22 grondgebonden woningen. 8% van de respondenten waren omwonenden.

Tevens is het VO aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de 1^e participatieronde. Zo is rondrijden niet meer mogelijk, de strook parkeerplaatsen blijft behouden en de weg daar wordt verbreed. Tevens is een groenplan gemaakt voor de tuinen. De woningen worden opgeleverd met hagen en bomen, zodat er direct na oplevering een groene wijk is.

Op het VO zijn nog de volgende opmerkingen gekomen:

Verschillende omwonenden hebben aangegeven dat zij zich zorgen maken met betrekking tot privacy door de toevoeging van appartementen. Een deel van de omwonenden wil graag dat de parkeerplaatsen in de Zuidwesthoek behouden blijven. Andere omwonenden geven aan dat ontsluiting via de bestaande weg tussen de Krommert 19 t/m 26 en 30 t/m 35 niet gewenst is. Omwonenden willen dat de loopbrug in de Westhoek behouden blijft. Daarnaast geven omwonenden aan dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Participatie Definitief Ontwerp

De variant met de 22 woningen is in het DO verder uitgewerkt. In dit ontwerp zijn de volgende zaken aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden:

- De strook bestaande parkeerplaatsen in de zuidwestelijke hoek en de weg naar de loopbrug richting de Maria van Sevenbergenstraat blijven behouden.
- De weg naast de parkeerplaatsen wordt met 70cm verbreed ten opzichte van de huidige situatie.

- De openbare parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende bestrating (grastegels).
- Verschillende omwonenden willen niet dat er rondgereden zou worden daarom is de doorgang richting de Krommert 24 versmald tot 1.80 meter. Hierdoor wordt het plan een erf en kan er niet worden rondgereden.
- In het plan zijn de zuid gelegen rijwoningen vervallen. In plaats daarvan worden er meer geschakelde woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben meer lichtinval en bieden de mogelijkheid om de woning heen te lopen. Dit was een wens van enkele geïnteresseerden.
- de privacy en bezonning heeft er mede voor gezorgd om met de variant met enkel bungalows verder te gaan.
- het uitzicht naar de brug blijft open voor de bewoner(s) van de Krommert 24.

Gedurende het hele participatieproces is er met name weerstand geweest bij enkele omwonenden. Deze weerstand was gericht tegen het proces (onduidelijkheid en vaak een te korte termijn om te reageren) maar ook tegen de inhoud. Zoals hierboven is aangegeven heeft de ontwikkelaar geprobeerd om de punten waartegen weerstand was, zoveel mogelijk op te lossen.

Door middel van extra gesprekken met een aantal omwonenden heeft de ontwikkelaar geprobeerd om het probleem rond de afstand bespreekbaar te maken en is hiervoor met een aantal extra suggesties gekomen, zoals het plaatsen van een groende geluiddempende erfafscheiding bij de woningen De Krommert 19 t/m 22 en de tweede bouwlaag ter hoogte van deze woningen geblindeerd op te leveren. Dit laatste voorstel is verwerkt in het bestemmingsplan. De zorgen zijn hiermee niet volledig weg genomen van de omwonenden. De geïnteresseerden waren met name enthousiast over de plannen.

De ontwikkelaar heeft het ontwerp bestemmingsplan, waarin het bouwplan mogelijk gemaakt wordt, ingediend bij de gemeente. Deze is grondig getoetst en voldoet aan de gesloten overeenkomst, het ontwikkelkader en overig beleid. Het ontwerp bestemmingsplan wordt door het college ter inzage gelegd. Iedereen kan in deze procedure een zienswijze geven die beoordeeld wordt voor het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden wordt.