

Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 52 en 52A Oostzaan

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuideinde 52 en 52a, Oostzaan' met plancode NL.IMRO.0431.BP7862710000-0301 heeft vanaf 24 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het elektronisch gemeenteblad en in het Kompas.

Het ontwerpbestemmingsplan is inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is kenbaar gemaakt of verzonden. De datum van het poststempel is voor tijdige verzending bepalend.

De termijn van terinzagelegging liep tot en met woensdag 4 mei 2022.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Zuideinde 52 en 52a, Oostzaan'.

Er zijn verder geen zienswijzen ontvangen buiten de termijn van terinzagelegging.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de samenvatting van de zienswijzen met de gemotiveerde reactie van het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 behandelt de wijzigingen n.a.v. de ingekomen zienswijzen.

1.2 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De werking van de AVG strekt zich niet uit tot de gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en voor personen die beroepsmatig zijn betrokken bij de procedure, zoals advocaten en gemachtigden.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijze

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemotiveerde reactie van het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijze 001031; 27 april 2022, ingekomen 2 mei 2022

Samenvatting

1. Indiener stelt dat de overschrijding van de rooilijn tot een zeer detonerende uitwerking op de omgeving leidt.

Reactie

Er is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing, met name ten aanzien van de inpassing in het bestaande bebouwingslint. De voorgevel lijn van de nieuwbouw komt op dezelfde plek te liggen als de bestaande voorgevellijn van het kroeggedeelte. Het geplande appartementengebouw is een goede ontwikkeling voor de afwisseling in de fijnmazige structuur van het gebied. Daarbij behoort het gebouw qua omvang zelf ook tot de fijnmazige structuur en sluit aan bij het advies om deze qua maat en schaal goed in de omgeving te laten inpassen.

2. Indiener geeft aan dat voor de nieuwbouw ten onrechte is uitgegaan van compensatie van parkeerplaatsen vanwege het beëindigen van de horecafunctie. Daardoor zijn er feitelijk geen parkeerplaatsen gepland.

Reactie

Uitgegaan wordt van de planologisch toe te kennen parkeerbelasting van de oorspronkelijke functie, het zogenaamde 'nieuw voor oud'. Iedere (planologische) functie heeft een bepaalde parkeerbehoefte. De bepaling van de parkeerbehoefte vindt zijn basis in het ASVV dat richtlijnen hiervoor geeft per functiecategorie. Zo geldt voor de huidige bestemming een parkeerbelasting van 10 parkeerplaatsen. De toekomstige bestemming (Wonen) kent een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. De facto is er sprake van een afname van de parkeerbehoefte, waardoor er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven worden.

3. Het idee bestaat dat de appartementen uitsluitend worden verhuurd in het hogere prijssegment.

Reactie

Hoewel er geen huurprijzen en/of huurderscategorieën bekend zijn, kan hierover het volgende worden gezegd. Vanaf 20 woningen gelden er op basis van de Woonvisie bindende voorwaarden ten aanzien van het voorzien in woningen in een lagere prijs categorie. Het betreft hier een kleinschalig bouwinitiatief van maximaal vijf woningen. Om ook dergelijke kleine(re) woningbouwinitiatieven economisch mogelijk te maken, zijn hieraan geen nadere eisen gesteld.

Zienswijze 798035, 29 maart 2022, ingekomen 29 maart 2022

Samenvatting

1. Indiener geeft aan toe te juichen dat er door het plan meer woningen op de markt komen. Hij gaat ervan uit dat het koopwoningen betreft en pleit voor clausulering van de woningen.

Reactie

De woningen worden door initiatiefnemer aangeboden voor verhuur. Zoals omschreven in zienswijze 0011031 onder punt 3 zijn er geen nadere eisen gesteld voor wat betreft toewijzing of categorisering.

2. Indiener vraagt of de horeca een andere plek krijgt binnen de gemeente en zo ja waar.

Reactie

Het verplaatsen van de horeca maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Of de horeca zich elders wil en gaat vestigen in de gemeente is ons niet bekend.

3. Indiener vraagt zich af of vijf appartementen gelet op de ligging aan het drukke lint wel haalbaar is. Een uitrit direct naar de weg levert hinder en gevaar op voor het verkeer en de voetgangers (voetpad richting bushalte) en is daarom niet wenselijk.

Reactie

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. De verkeertoename is beperkt te noemen. Bij het pand zelf komen, mede uit oogpunt van verkeersveiligheid, geen parkeerplaatsen. Van een in-/uitrit is derhalve geen sprake.

Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling.