

Inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan

**Gemeente Uithoorn
Mei 2023**

Het voorontwerp bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan heeft in de periode van 6 oktober 2022 t/m 19 oktober 2022 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. In deze periode zijn 9 reacties ingediend. Daarvan zijn 7 reacties ingediend door de bewoners van de naastgelegen rijwoningen van de Pastoor J. van Dijklaan. Er is 1 reactie ingediend door een bewoner van een woning verderop aan de Pastoor J. van Dijklaan en 1 reactie door een bewoner aan de Boterdijk. Er zijn 8 onderwerpen waarop meerdere reacties zijn gegeven. Het gaat hierbij om dat de woning niet past binnen de wijk, de woning te hoog en groot in omvang is, vermindering van aantal zonuren in achtertuin, vermindering opbrengst zonnepanelen, extra parkeerproblemen, geen vrij uitzicht meer, inbreuk op privacy en waardevermindering woning. Deze reacties zijn samengevat in aparte alinea's. Overige specifieke inspraakreacties vindt u in de tabel.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 september 2022 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 4 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn geen vooroverleg reacties binnengekomen.

Daarnaast is een ambtelijke wijziging toegevoegd. Toelichting over de ambtelijke wijziging vindt u onder aan de tabel.

Reacties in het kader van inspraak

1. De woning past niet in de wijk

Reactie:

De bewoners geven aan dat de nieuw te bouwen woning niet past in de wijk. De nieuw te bouwen woning past niet binnen het beeld van omliggende/aangrenzende (rijtjes)woningen en woningen aan de Boterdijk.

Reactie gemeente:

Voormalige eigenaren van het perceel hebben in 2020 een principeverzoek ingediend voor de locatie Boterdijk 177 in De Kwakel. In het verzoek is medewerking gevraagd voor het splitsen van perceel D 5491 en op het af te splitsen deel, gelegen aan de Pastoor J. van Dijklaan, een nieuwe woning toe te staan. Het perceel zal daarvoor kadastraal gesplitst worden en los van de bestaande woning aan de Boterdijk 177 verkocht worden.

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling. Als motivering wordt aangedragen dat het oorspronkelijke perceel dermate groot is en er voldoende ruimte is om op de achterzijde van het perceel een woning te realiseren, dat het perceel al een woonbestemming heeft en gelegen is in een woonwijk. Dergelijke percelen zullen een bijdrage leveren aan het woningtekort en de schaars vrijkomende locaties voor woningbouw. Daarnaast is stedenbouwkundig het perceel ook een geschikte locatie voor het realiseren van een nieuw te bouwen woning. Een woning op die plek zal stedenbouwkundig en ruimtelijk een fraai aanzicht geven richting de entree van de woonwijk. Door de woning met de kopgevel naar de Pastoor J. van Dijklaan te oriënteren ontstaat een mooie start van de woonwijk in plaats van de achterzijde situatie nu. De situatie nu oogt rommelig aan met zicht op schuttingen. Als aanvullende voorwaarden voor de uitwerking is gesteld om de woning in dezelfde stijl en architectuur te bouwen als de omliggende woningen in de woonwijk de Oker zodat naast stedenbouwkundig en ruimtelijk ook op architectonisch aspect de woning een onderdeel wordt van de wijk. Door het gebruik van vergelijkbare kenmerken en elementen zoals rooilijnen, erkers, materialen, dak overstekken en goten vindt de nieuwe woning aansluiting op de bestaande woningen in de straat. Hiermee zal de nieuw te bouwen woning een eenheid vormen en onderdeel uitmaken van de woonwijk, waarbij de woonwijk de Oker als ware stedenbouwkundig afgemaakt wordt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 februari 2021 een positief besluit genomen over het principeverzoek om op het perceel een woning te realiseren. In de uitwerking van het plan zijn bovenstaande motivering en voorwaarden uit het besluit meegenomen en verder onderzocht op haalbaarheid. Daarin is ook aandacht voor het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving en de impact van de woning in de toekomst. N.a.v. de verschillende inspraak reacties is de woning nader onderzocht op zijn impact. Stedenbouwkundig is een verlaging van de nokhoogte naar 10.45 meter gewenst om aansluiting te vinden bij de omliggende woningen in de wijk. Een woning met een nog veel lagere nokhoogte past minder goed in de buurt en zal zo een ongewenste afwijking vormen. Zie ook algemene beantwoording 2 voor meer uitleg over de nokhoogte.

Aanpassing bestemmingplan:

Hoofdstuk 2 van de toelichting wordt verduidelijkt met een uitgebreider stuk over de huidige situatie en de toekomstige situatie waarbij voorgaande toelichting wordt gebruikt.

2. De woning is te hoog en te groot in omvang**Reactie:**

Indieners geven aan dat de nieuw te bouwen woning erg groot en hoog is.

Reactie gemeente:

Als voorwaarden bij het principebesluit destijds was o.a. dat de nieuw te bouwen woning zowel architectonische als voor wat betreft maatvoeringen aansluiting dient te vinden op de woningen in de nieuwbouwwijk De Oker. Voor de woning is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan maatgevend. In het bestemmingsplan staat voor de omliggende woningen een maatvoering van goothoogte 6 meter en nokhoogte 11 meter voor de rijwoningen en goothoogte 6 meter en nokhoogte 12 meter voor de tweekappers en vrijstaande woningen aan de overzijde. Daar is aansluiting bij gezocht door in het voorontwerpbestemmingsplan de woning een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter mee te geven. N.a.v. de inspraakreacties en nader onderzoek is gebleken dat de daadwerkelijke nokhoogten van de omliggende woningen lager zijn dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. De woningen aan de overkant van de straat hebben een nokhoogte van tussen de ca. 10,30 meter en 10,75 meter. De naastgelegen woningen aan de Pastoor J. Dijklaan 1 t/m 15 hebben een nokhoogte van ca. 9,8 meter. De nieuw te bouwen woning is daarmee niet in overeenstemming met de afmetingen in de omgeving. De woning is aangepast naar de maatvoering in de omgeving en is verlaagd naar een nokhoogte van 10,45 meter. Hiermee past de woning stedenbouwkundig goed in de straat en reageert op de vergelijkbare woningen aan de overzijde.

De nieuw te bouwen woning heeft een woonoppervlak dat vergelijkbaar is met de oorspronkelijke woonoppervlakken van de woningen aan de overkant. De oorspronkelijke woonoppervlakken van de tweekappers zijn iets kleiner en het oorspronkelijk woonoppervlak van de vrijstaande woning aan de overzijde is groter dan de nieuw te bouwen woning. Volgens het bestemmingsplan heeft de woning een bouwvlak van ca. 75m². Het bouwvlak is vergelijkbaar met die van de tweekappers. Daarmee is de woning in omvang gelijk met soortgelijke woningen in de omgeving. Als voorbeeld genomen de genoemde woning Pastoor J. van Dijklaan 30. Deze woning heeft een bouwvlak met afmeting van ca. 105m². Vergunningsvrij kan er nog aangebouwd worden volgens de regels van vergunningsvrij bouwen. Deze regeling geldt ook voor de omliggende woningen. Hierbij mag de woning echter in hoogte niet toenemen anders dan de eerste bouwlaag.

Aanpassing bestemmingplan:

De hoogte van de woning wordt aangepast. Hierdoor zal artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan worden aangepast, waarbij de nokhoogte wordt aangepast naar 10,45 meter. De afbeelding van de situatietekening in de toelichting in figuur 2.6 is aangepast ter verduidelijking van het daadwerkelijke bouwvlak.

3. Vermindering van zonuren in de achtertuin**Reactie:**

Door de (hoge) bouw van de woning zal er minder zon in de tuin komen.

Reactie gemeente

N.a.v. de reacties is door Kien Ontwerp een uitgebreidere bezonningsstudie uitgevoerd om duidelijk in beeld te hebben wat het effect van de nieuw te bouwen woning is op de zonligging in de achtertuinen van de bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. In de bezonningstudie is de bestaande situatie en de toekomstige situatie (aangepaste nokhoogte 10.45 meter) onderzocht en de impact van de te bouwen woning beoordeeld. Deze bezonningsstudie is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. In de huidige situatie is er in de tuinen van de woningen aan de Pastoor van Dijklaan 1-15 in de middag schaduw aanwezig van de eigen bergingen en de aanwezige schuttingen en toegangsdeuren. In de conclusie wordt vooral gekeken naar de extra schaduw die door de nieuw te bouwen wordt veroorzaakt.

De bezonningsstudie is gebaseerd op tijdzone UTC+01 en bestaat uit de volgende opname-momenten:

21/22 december: 13.00 uur en 14.00 uur

21 maart / 21/23 september: elk uur van 13.00 uur - 17.00 uur

21 juni : elk uur van 13:00 tot en met 20:00 uur

In de bezonningdiagrammen wordt in beeld gebracht wat de bezonning in de tuin, op de gevel en op het dakvlak is. Voor het onderzoek zijn alle bestaande bouwwerken meegenomen, zoals de schuurtjes in de achtertuinen. Mogelijke extra schaduw veroorzakers zoals bomen en planten, erfafscheidingen tussen percelen, de toegangspoorten/deuren tussen de schuurtjes en andere bouwwerken in de tuinen zijn niet meegenomen in de studie. Deze zorgen boven op deze studie in de huidige situatie al voor extra schaduwwerking in de tuinen.

In het voor- en najaar komt (ijkdatum studie 21 maart/21 september) komt rond 10 uur in de ochtend de zon in de achtertuin en zorgen de eigen schuurtjes vanaf ca. 17 uur voor schaduw. De te bouwen woning zorgt vanaf ca. 16.30 uur voor aanvullende schaduw tussen de schuurtjes in de tuinen bij 4 woningen

(nr. 5,7,9 en 11). Dat betekent in enkele beperkte delen van de tuin tot een half uur eerder aanvullende schaduw valt. Zie daar voor de bezonningsstudie in de bijlage van het bestemmingsplan op pagina's 10 en 11.

In de zomermaanden (ijkdatum studie 21 juni) komt de zon rond 8 uur in de ochtend in de achtertuin en zorgen de eigen schuurtjes vanaf ca. 18.00 uur voor veel schaduw. Vanaf ca. 19.00 uur is er in principe geen zon meer in de tuin. De te bouwen woning zorgt vanaf ca. 17.45 uur voor aanvullende schaduw naast de bestaande schaduw van de eigen schuurtjes. Dit is het geval voor de woningen met nr. 1, 3 en 5. Dat betekent bij enkele van voorgenoemde adressen er aanvullende schaduw valt tot ca. 1 uur eerder. Zie daar voor de bezonningsstudie in de bijlage van het bestemmingsplan op pagina's 12 en 13.

In de wintermaanden is er weinig of geen zon in de achtertuin.

Als conclusie kan worden gesteld dat rond 21 maart de nieuw te bouwen woning tussen 16.30 uur en 17.00 uur voor extra schaduwwerking in de tuin zal zorgen. Echter zal dit beperkt zijn, aangezien in de huidige situatie de schuttingen en schuren voor schaduwwerking zorgen. Zie hiervoor pagina 10 en 11 van de bezonningsstudie.

Op 21 juni, als de zon het hoogst staat, veroorzaakt de nieuw te bouwen woning vanaf 17.45 uur voor schaduw in de betreffende achtertuinen. Deze valt grotendeels samen met de schaduw van de bergingen en de schutting. Zie hiervoor pagina 12 en 13 van de bezonningsstudie. Vanaf 17.45 uur komt de schaduw van de woning iets dieper in de tuinen dan die van de bergingen in de tuinen. Het schaduw effect wordt vooral beleefd op de plekken tussen de bergingen in de betreffende achtertuinen. Hierbij is ervan uitgegaan dat daar geen schutting of gesloten poort staan.

De achtertuinen hebben rond 21 juni vanaf 8 uur in de ochtend zon. Dit betekent over de dag gezien dat de woningen nog voldoende zon hebben in de achtertuin. Gezien het bezonningsonderzoek heeft de nieuw te bouwen woning enig effect op de zonligging in enkele tuinen aan het eind van de middag/begin avond. De gemeente heeft mede op basis van het bezonningsonderzoek het standpunt ingenomen dat de nieuw te bouwen woning niet leidt tot onevenredige schaduwhinder voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Zoals aangegeven bij punt 1 is de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig een verbetering voor de woonwijk. Gelet hierop is er volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15.

Aanpassing bestemmingsplan:

De toelichting wordt aangevuld met de bezonningsstudie die is uitgevoerd door Kien Ontwerp. Het onderzoek zal worden bijgevoegd in de bijlagen.

4. Vermindering zon op de gevel en opbrengst zonnepanelen op het dakvlak

Reactie:

Door de (hoge) bouw van de woning zal er minder opbrengst van de zonnepanelen komen.

Reactie gemeente:

In de hiervoor genoemde bezonningsstudie is ook onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuw te bouwen woning op de schaduwwerking op de gevel en het dakvlak. In de bezonningstudie in de bijlage is vanaf pag. 15 voor het gehele blok te zien wat het effect van de nieuw te bouwen woning op de gevel en het dakvlak is van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. In deze studie is de bestaande situatie en de toekomstige situatie weergegeven zodat de mogelijke impact van de woning t.o.v. de huidige bezonning is af te lezen.

Op 21 maart/september is ervan af 17.00 uur aanvullende schaduw op de gevel van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 5 t/m 11. Vanaf 18.00 uur valt er schaduw van de eigen beringen op de achtergevel. Vanaf 19.00 uur is er eerder schaduw op de daken van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 5 en 7. En rond 20.00 uur verschuift deze schaduw naar de daken van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 en 3. Na 20.30 uur is in de huidige situatie al schaduwwerking en speelt de nieuw te bouwen woning geen rol.

Op 21 juni is ervan af 18.00 uur extra schaduw op de gevel van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5. Vanaf 19.00 uur verschuift deze naar nr 1 en 3 maar zorgen de eigen schuurtjes ook voor schaduw op de eigen gevels. Vanaf 20.00 uur geldt dit ook voor het dakvlak echter is dit alleen van toepassing op Pastoor J. van Dijklaan nr. 1.

In maart 2023 is geconstateerd dat de huisnummers 3, 5, 9, 11 en 15 zonnepanelen hebben. Op zonnige dagen is er in maart/september tussen 14.00 uur en ca. 20.00 uur zon op het dakvlak. In de zomermaanden is dit nog een uur langer. Bij alle woningen liggen deze op het bovenste deel van het dakvlak. De zonnepanelen op woning nr. 15 heeft het hele jaar geen negatieve invloed door de woning. De zonnepanelen op woning nr. 9 heeft gezien het bezonningsonderzoek ca. 1 uur minder uren zonopbrengst per dag in de maand maart/september. De zonnepanelen op woning nr. 3 en 5 hebben gezien het bezonningsonderzoek ca. 1 tot 1,5 uur minder uren zonopbrengst per dag in de maand maart/september. Op 21 juni, de zomermaanden, zorgt de nieuwe woning niet voor extra schaduw op het dakvlak van de hierboven genoemde woningen met zonnepanelen.

Geconcludeerd kan worden dat de invloed van een nieuwe woning op het achtererf van Boterdijk 177 leidt tot extra schaduw in de namiddag. In de zomer heeft dit vooral betrekking op de huisnummers 1, 3 en 5. In het voor- en najaar heeft juist betrekking op huisnummers 5, 7, 9 en 11. De duur van de extra schaduw is maximaal 1 uur. Dat is beperkt te noemen. Ook voor de achtergevel en het dakvlak ontstaat er extra schaduw. In het voor- en najaar leidt dit tot een extra schaduw van maximaal 1,5 uur. De extra schaduw op het dakvlak en de daar aanwezige dakkapellen hebben hetzelfde effect en leidt voor de

beperkte duur in het voor- en najaar tot mindere opbrengst van de daar geprojecteerde zonnepanelen. In de zomermaanden is het negatieve effect nihil. De invloed van een nieuwe woning is beperkt.

De gemeente heeft mede op basis van het bezonningsonderzoek het standpunt ingenomen dat de nieuw te bouwen woning niet leidt tot onevenredige schaduw hinder op de achtergevel en het dakvlak voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Zoals aangegeven bij punt 1 is de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig een verbetering voor de woonwijk. Gelet hierop is er volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15.

5. Extra parkeerproblemen

Reactie:

Indieners geven aan dat in de wijk een groot parkeerprobleem heerst. Met extra woning wordt het parkeerprobleem groter. Er zijn te weinig parkeerplaatsen t.o.v. het aantal auto's in de wijk. De parkeerdruk is al hoog waardoor er regelmatig auto's op de stoep geparkeerd staan.

Reactie gemeente:

Met de nieuw te bouwen woning wordt voldaan aan de parkeernorm, namelijk parkeren op eigen terrein. De entree van de nieuw te bouwen woning is gericht naar de Pastoor J. van Dijklaan. Echter de ontsluiting van de woning vindt plaats via de Boterdijk, waarbij het parkeren op eigen terrein plaats vindt. Op het eigen terrein is er voldoende plek om 2 auto's te parkeren. De bewoners van de nieuw te bouwen woning parkeren dus op eigen terrein. Er worden dus verder geen aanwezige parkeerplaatsen van de wijk opgeofferd, waardoor de wijk verder geen extra parkeerdruk zal ervaren. In figuur 2.6 en 4.8 van het voorontwerp was per ongelijk een aantal bestaande parkeerplaatsen vervangen door een groenstrook. Dit was niet juist ingetekend. Deze foutieve figuur is hersteld in het ontwerp bestemmingsplan. Er verdwijnen geen bestaande openbare parkeerplekken in de Pastoor J. van Dijklaan.

Aanpassing bestemmingsplan:

In de toelichting worden de juiste situatietekeningen ingevoegd.

6. Geen vrij uitzicht meer

Reactie:

Indieners geven aan door de nieuw te bouwen woning geen vrij uitzicht meer te hebben.

Reactie gemeente:

De bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15 hebben aan de achterkant in de huidige situatie uitzicht op het achter perceel van de woning Boterdijk 177 waar zich ook een schuur op bevindt. Het perceel is dermate groot dat er voldoende ruimte is om op de achterzijde van het perceel een extra woning te realiseren. Bovendien had het perceel reeds een 'woonbestemming'. Gezien de omvang van het perceel en de ligging in een woonwijk is het perceel een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Bewoners konden dan ook rekening houden dat er in de toekomst wellicht gebouwd kon worden op het perceel. Dergelijke percelen zullen een bijdrage leveren aan het woningtekort en de schaars vrijkomende locaties voor woningbouw.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

7. Inbreuk op privacy

Reactie:

Indieners geven aan dat de nieuw te bouwen woning een inbreuk op hun privacy is. De afstand tussen de woningen is bijzonder klein.

Reactie gemeente:

De nieuw te bouwen woning is ca. 19,6 meter gelegen van de oorspronkelijke achtergevel van de woningen van de bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 en 5 meter gelegen van hun perceelgrenzen. De woningen aan Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 hebben een uitbouw op de begane grond waardoor de afstand bij de woningen tot de nieuw te bouwen woning ca. 17,25m bedraagt. De afstand tussen de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 en de woningen aan de overkant van de Pastoor J. van Dijklaan 17 t/m 29 betreft ca. 17 meter. De afstand van 17,25 meter is een gangbare maatvoering tussen woningen in een woonwijk. Wonen in een woonwijk levert over het algemeen vaker inkijk in tuinen dan wel in de woning. Momenteel hebben bewoners inkijk in hun tuin door hun naastgelegen burens. Aan de voorkant van de woning hebben bewoners inkijk van de bewoner van Pastoor J. van Dijklaan 17 t/m 29. Dat indieners in de huidige situatie geen woningen hebben aan de achterkant die op die manier inkijk geeft aan de achterkant zal inderdaad door de nieuw te bouwen woning veranderen. Gezien de reactie van de gemeente op het onderwerp geen vrij uitzicht meer is aangegeven dat het kavel een

potentiële ontwikkellocatie zou zijn. Men kon er vanuit gaan dat er in de toekomst eventueel gebouwd kon worden. Qua inkijk heeft de nieuw te bouwen woning inkijk in de tuinen en op de achtergevel. Echter gaat het om slaapvertrekken waar niet de gehele dag beweging is. Op de zolderverdieping worden geen dakkapellen toegepast aan oostzijde van de woning waardoor vanaf de zolderverdieping geen inkijk aanwezig is. Als voorwaarden vanuit de gemeente zal nog worden gegeven dat de ramen in het trappenhuis voorzien dienen te worden van glas wat geen doorkijk heeft, zodat er geen inkijk mogelijk is.

Aanpassing bestemmingsplan:

In de toelichting wordt nog aangegeven dat de ramen in het trappenhuis glaswerk betreft waar geen doorkijk door mogelijk is.

8. Waardevermindering woning

Reactie:

Indieners geven aan waardevermindering te ondervinden van hun woning.

Reactie gemeente:

Voor compensatie in de vorm van planschade geldt de reguliere wettelijke procedure. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de indiener een verzoek indienen bij de gemeente voor planschadevergoeding. Een onafhankelijke partij zal vervolgens een onderzoek uitvoeren om te beoordelen of er door het bestemmingsplan planschade is opgetreden. Als uit het onderzoek blijkt dat er planschade is opgetreden en wordt geconstateerd zal de aanvrager gecompenseerd moeten worden.

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Inspreker 1 Pastoor J. van Dijklaan 19	a. De woning past niet in de wijk. De woning is ruim 100m2 groter dan de huidige 2 grootste woningen in de wijk, waaronder huisnummer 30 (huidige woning initiatiefnemers) b. In wijk is groot parkeerprobleem. Met extra woning wordt parkeerprobleem groter. In het voorontwerp is aangegeven dat er geen parkeerplaats wordt opgeofferd. Echter in figuur 2.6 (nieuwe situatie) en figuur 4.8 (parkeerplaatsen nieuwe situatie 4.8) wel aanpassing parkeerplaatsen.	a. Zie algemene beantwoording 2 b. Zie algemene beantwoording 5. In enkele figuren was een aantal parkeerplaatsen verdwenen en was als groenstrook ingetekend. Dit was niet juist. De figuren worden aangepast en daar is te zien dat er geen aanpassing zal plaatsvinden van de openbare bestaande parkeerplaatsen.	a. Zie bij aanpassing algemene beantwoording 2 b. Zie aanpassing algemene beantwoording 5. Verder wordt figuur 2.6 en 4.8 aangepast.
Inspreker 2 Pastoor J. van Dijklaan 15	a. Nieuwe vrijstaande woning is te groot en te hoog b. Hierdoor minder zonlicht in de tuin. Hierdoor ook minder opbrengsten zonnepanelen en daardoor meer energiekosten. c. Extra parkeerproblemen. Extra huis nog minder parkeerplaatsen. d. Geen vrij uitzicht meer e. Te dicht op andere huizen achterzijde	a. Zie algemene beantwoording 2 b. Zie algemene beantwoording 3 en 4. Uit de Bezonningsstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er geen negatieve invloed optreedt door de nieuwe woning. Dit geldt voor het dakvlak, achtergevel en de tuin van indiener. Er is geen hinder door schaduwwerking voor dit perceel. c. Zie algemene beantwoording 5 d. Zie algemene beantwoording 6. Indiener zijn woning is aan het eind van het blok en zijn perceel grenst niet aan het perceel waar de nieuwe woning is beoogd. Het vrije uitzicht heeft verder geen invloed voor indiener. Afstand tussen de woning van indiener en nieuw te bouwen woning is ca. 31,5 meter en niet gelegen in het verlengde van het perceel. e. Zie algemene opmerkingen 7. Indiener woont op nummer 15. Perceel van	a. Zie bij aanpassing algemene beantwoording 2 b. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 en 4 c. Zie aanpassing algemene beantwoording 5 d. Zie aanpassing algemene beantwoording 6 e. Zie aanpassing algemene opmerkingen 7

		indiener grenst niet aan het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. De opmerking van indiener heeft geen invloed op situatie van indiener.	
Inspreker 3 Pastoor J. van Dijklaan 7	a. Bezwaar omtrent hoogte van de woning: inbreuk op privacy, uitzichtbelemmering, beperking aantal zonuren in de achtertuin en zonnepanelen. En hierbij waardevermindering. b. Bezwaar omtrent ligging van de woning: te dichtbij het achterpad van de woningen van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. c. Bezwaar omtrent opoffering parkeerplaatsen bezoekers d. Bezwaar omtrent het bestaansrecht van de woning. Het is geen van Dijkwoning maar een Boterdijk woning.	a. Zie algemene beantwoording 2, 7, 6, 3, 4 en 8 Afstand tussen de woning van indiener en nieuw te bouwen woning is ca. 19 meter en niet gelegen in het verlengde van het perceel. Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er in de winter en zomer geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. In het voor- en najaar is een beperkte extra schaduwwerking door de woning van 30 minuten tot 1 uur. Dit is een beperkt verlies. Uit de Bezonningsstudie in de bijlage blijkt dat, in het voorjaar en najaar in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel valt. Daarnaast blijkt dat in voorjaar en najaar in een beperkt deel van de tuin tot een uur eerder schaduw valt. b. Zie algemene beantwoording 6 en 7. Het bouwvlak waarop de woning gebouwd kan worden ligt op 5m vanaf de perceelsgrens. c. Zie algemene beantwoording 5 In enkele figuren was een aantal parkeerplaatsen verdwenen en was als groenstrook ingetekend. Dit was niet juist. De figuren worden aangepast en daar is te zien dat er geen aanpassing zal plaatsvinden van de openbare bestaande parkeerplaatsen. d. Zie algemene beantwoording 1	a. Zie aanpassing algemene beantwoording 2, 7, 6, 3, 4 en 8. b. Zie aanpassing algemene beantwoording 6 en 7. c. Zie aanpassing algemene beantwoording 5 Verder wordt figuur 2.6 en 4.8 aangepast. d. Zie bij aanpassing algemene beantwoording 1

Inspreker 4 Pastoor J. van Dijklaan 5	a. Zorgen over de hoogte/ omvang van de woning b. Minder zon in de tuin en het huis. Meer stoken. c. Niet in tuin kunnen zitten. d. Minder opbrengst van de zonnepanelen. e. Uitzicht belemmering door het huis. f. Inloop in tuin via de van Dijklaan. Waarom? Dit betekent dat er geparkeerd wordt in de Dijklaan. g. Huis is te dicht gebouwd op de huizen Dijklaan 1 t/m 15. h. Huis hoort bij de Boterdijk niet bij de van Dijklaan.	a. Zie algemene beantwoording 1 en 2 b. Zie algemene beantwoording 3 en 4. Uit de Bezonningsstudie in de bijlage blijkt dat, in het voor- en najaar en in de zomer in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel valt. Daarnaast blijkt dat in voorjaar en najaar in een beperkt deel van de tuin tot een uur eerder schaduw valt. Op 21 juni betreft dit ca. 1-2 uur extra schaduw in een deel van de tuin. c. Zie algemene opmerkingen 7. Indiener woont in een woonwijk waar hij al bepaalde inkijk in tuin heeft. d. Zie algemene beantwoording 4 Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er in de winter en zomer geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. In het voor- en najaar is een beperkte extra schaduwwerking door de woning van ca. 1 uur. e. Zie algemene opmerking 6 f. Door de woning met de kopgevel naar de Pastoor J. van Dijklaan te oriënteren ontstaat een mooie start van de woonwijk in plaats van de genoemde achterzijde situatie nu. Zie verder algemene beantwoording 5 g. Zie algemene beantwoording 6 en 7 h. Zie algemene beantwoording 1	a. Zie aanpassing algemene beantwoording 1 en 2. b. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 en 4. c. Zie aanpassing algemene beantwoording 7 d. Zie aanpassing algemene beantwoording 4 e. Zie aanpassing algemene beantwoording 6 f. Zie aanpassing algemene beantwoording 5 g. Zie aanpassing algemene beantwoording 6 en 7 h. Zie aanpassing algemene beantwoording 1
---	---	--	--

Inspreker 5			
Pastoor J. van Dijklaan 13	a. Bezwaar tegen de bouw b. Uitzicht beperking, te hoog c. Zon beperking d. Overlast in de gang bij het pad e. Geluidsoverlast f. Dit alles zou het woonplezier verminderen.	a. Zie algemene beantwoording 1 b. Zie algemene beantwoording 2 en 6. Afstand tussen de woning van indiener en nieuw te bouwen woning is ca. 27 meter en niet gelegen in het verlengde van het perceel. Indiener zijn perceel grenst niet aan het perceel waar de nieuwe woning is beoogd. Het vrije uitzicht heeft verder geen invloed voor indiener. c. Zie algemene beantwoording 3 en 4. Uit de Bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er geen negatieve invloed op het dakvlak, achtergevel of in de tuin van indiener is. Er is geen hinder door schaduwwerking voor dit perceel. d. Momenteel zijn er al meerdere woningen die aansluiten op het gangpad namelijk de woningen van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Vanaf het bestaande trottoir wordt een pad naar het perceel aangelegd voor de entree van de nieuwe woning. De woning maakt geen gebruik van de gang achter de schuurtjes van de woningen van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. e. Indiener woont in een woonwijk. Indiener heeft al burens waar eventueel geluidsoverlast door ervaren kan worden. f. Zie voorgaande beantwoording	a. Zie aanpassing algemene beantwoording 1 b. Zie aanpassing algemene beantwoording c. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 en 4 d. Niet van toepassing e. Niet van toepassing f. Niet van toepassing

Inspreker 6 Pastoor J. van Dijklaan 9	a. Het plan voor bouw is niet volgens het bestemmingsplan. b. De woning wordt veel groter en hoger dan de omliggende / aangrenzende woningen. c. De tuinen/ woningen van de oneven nummers van de Pastoor Dijklaan zullen geen zon meer in de tuinen/ woningen krijgen. d. Het vrije uitzicht verdwijnt. e. Minder privacy f. Meer parkeeroverlast. g. Oorzaak is waardevermindering. h. Mogelijk minder opbrengst van de zonnepanelen. i. Overlast door palletkachel in de woning (zie tekening) j. Waarom geen kavel op de Iepenlaan of Steenwijkerveld. k. De hondenstrook verdwijnt.	a. Daarom wordt momenteel een bestemmingsplanprocedure doorlopen b. Zie algemene beantwoording 2 c. Zie algemene beantwoording 3 Uit de Bezonningsstudie in de bijlage blijkt dat, in het voorjaar en najaar in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel valt. Daarnaast blijkt dat in voorjaar en najaar in een beperkt deel van de tuin tot een uur eerder schaduw valt. d. Zie algemene beantwoording 6 e. Zie algemene opmerkingen 7 f. Zie algemene beantwoording 5 g. Zie algemene beantwoording 8 h. Zie algemene beantwoording 4 Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. Er is geen afname van opbrengst van zonnepanelen. i. Dat is aan de initiatiefnemers zelf j. Dat is aan de initiatiefnemers zelf k. Het hondenbeleid en bijbehorende hondenkaart is in 2021 al aangepast. De strook is sinds dien al niet meer opgenomen in de hondenkaart.	a. Niet van toepassing. b. Zie aanpassing algemene beantwoording 2 c. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 d. Zie aanpassing algemene beantwoording 6 e. Zie aanpassing algemene beantwoording 7 f. Zie aanpassing algemene beantwoording 5 g. Zie aanpassing algemene beantwoording h. Zie aanpassing algemene beantwoording i. Niet van toepassing j. Niet van toepassing k. Niet van toepassing
Inspreker 7	a. Zorgen om de hoogte: daardoor wordt de zon ontnomen van de zonnepanelen en uit de tuin.	a. Zie algemene beantwoording 3 en 4 Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er in de winter en zomer geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. In het voor- en najaar is een beperkte	a. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 en 4

Pastoor J. van Dijklaan 3	b. De grootte: het huis wordt erg groot en past niet binnen het beeld van de rijtjeswoningen en woningen aan de Boterdijk. c. De parkeerdruk in de wijk is al erg hoog, eigenlijk onhoudbaar. Een extra woning zal hier extra druk opleggen. d. Het verdwijnen van de hondenstrook, terwijl er veel honden zijn en weinig veldjes. e. De geluidsoverlast en overlast in de straat tijdens de bouw. f. De afstand van het grote huis tot aan de woning is nog kleiner dan de afstand tot de overburen aan de andere kant. Dit zorgt voor een meer opgesloten gevoel in het huis, minder lichtinval een de achterkant. g. Meer waardevermindering. h. We hebben het huis gekocht met uitzicht op een tuin zonder inkijk van achterburen. Het is verschrikkelijk om straks op een woonhuis uitzicht te hebben en naar de burens te kunnen zwaaien. i. Dit vermindert het woongenot.	extra schaduwwerking door de woning van ca. 1 -2 uur. b. Zie algemene beantwoording 1 c. Zie algemene beantwoording 5 d. Het hondenbeleid en bijbehorende hondenkaart is in 2021 al aangepast. De strook is sinds dien al niet meer opgenomen in de hondenkaart. e. Initiatiefnemers zullen de bewoners tijdens de bouw op de hoogte houden van het bouwproces. f. Zie algemene beantwoording 7 De afstand van achtergevel indiener (uitbouw) tot de nieuw te bouwen woning is ca. 17 meter. Dit is overeenkomstig met de afstand tot de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 17 t/m 29. Uit de Bezonningsstudie in de bijlage blijkt dat, in de zomer in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel valt. Daarnaast blijkt dat op 21 juni ca. 1-1,5 uur extra schaduw in een deel van de tuin valt. g. Zie algemene beantwoording 8 h. Zie algemene beantwoording 7 i. Zie voorgaande beantwoordingen	b. Zie aanpassing algemene beantwoording 1 c. Zie aanpassing algemene beantwoording 5 d. Niet van toepassing e. Niet van toepassing f. Zie aanpassing algemene beantwoording 7 g. Zie aanpassing algemene beantwoording 8 h. Zie aanpassing algemene beantwoording 7 i. Niet van toepassing
----------------------------------	--	---	---

Inspreker 8 Pastoor J. van Dijklaan 11	a. De afstand tussen de woningen is bijzonder klein, dit belemmert het uitzicht aanzienlijk. Zowel voor de zon in de tuin als voor de zonnepanelen als ook de inijk en het aanzicht horizon. b. Zien op tegen hoogte nok in combinatie met de afstand van de woningen. c. Woning is dusdanig groot. Dit past niet bij de rest van de straat. d. Er zijn te weinig parkeerplaatsen tov het aantal auto's in de wijk. De parkeerdruk is al hoog waardoor er regelmatig auto's op de stoep geparkeerd staan.	a. Zie algemene beantwoording 3 en 4 Afstand tussen de woning van indiener en nieuw te bouwen woning is ca. 25,5 meter en niet gelegen in het verlengde van het perceel. Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. Er is geen afname van opbrengst van zonnepanelen. Uit deze zelfde studie blijkt, in het voorjaar en najaar in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel valt. Als laatst blijkt dat in voorjaar en najaar dat in een beperkt deel van de tuin tot een uur eerder schaduw valt. b. Zie algemene beantwoording 2 c. Zie algemene beantwoording 1 d. Zie algemene beantwoording 5	a. Zie aanpassing algemene beantwoording 3 en 4 b. Zie aanpassing algemene beantwoording 2 c. Zie aanpassing algemene beantwoording 1 d. Zie aanpassing algemene beantwoording 5
Inspreker 9 Boterdijk 175	a. In het bestemmingsplan De Oker is geen ruimte gemaakt om op het perceel Boterdijk 177 nog een woning te bouwen. b. De bouw van de woonwijk achter de kerk heeft ook voor meer overlast gezorgd op de Boterdijk, ook dit heeft het woongenot aangetast. c. De gemeente heeft het principebesluit genomen zonder hierbij rekening te houden en vooraf in overleg te gaan met de overige bewoners.	a. De gronden waren ten tijde van de ontwikkeling van de woonwijk de Oker niet in handen van de ontwikkelaar. De woning viel buiten het stedenbouwkundig plan van de woonwijk. b. Dit is verder van geen belang voor dit plan. c. De gemeente neemt bij een (principe) besluit een afweging waarbij alle belangen betrokken worden, zoals het belang van omwonenden mbt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het algemeen belang. Zo is dat ook gebeurd bij het	a. Niet van toepassing b. Niet van toepassing c. Niet van toepassing

		nemen van het principebesluit voor de nieuw te bouwen woning aan de Pastoor J. van Dijklaan. In de periode na het principebesluit wordt het globale plan uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst. O.a. de bezonningssituatie t.o.v. het naastgelegen blok is hier nu onderzocht. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de mogelijkheid geboden om inspraak dan wel zienswijzen in te dienen tegen de ontwikkeling, waarbij de gemeente de reacties zal beoordelen.	
	d. Mijn verzoek aan het college is dan ook om het bestaande bestemmingsplan intact te laten en geen medewerking te verlenen aan de geplande nieuwbouw, mijn bezwaren tegen deze plannen zij de volgende: e. Mijn woongenot is al voldoende aangetast door de bouw van de woonwijk de Oker en de woonwijk achter de Kerk, ik wil niet dat mijn woongenot nog verder wordt aangetast. f. De woning is veel te groot ten opzichte van de overige woningen, ik kijk vanuit mijn tuin dan op een woning i.p.v. dat ik vrij uitzicht hou. g. De ontsluiting vindt plaats via de oprit van de boterdijk 177 en dit zorgt ook weer voor extra geluidsoverlast. h. De achtertuin van de woning komt aan de zijde van mijn tuin en ik heb geen zin in nog meer geluid cq overlast. De woonwijk de Oker geeft al voldoende geluid cq overlast.	d. Het college staat positief tegen de ontwikkeling van de nieuw te bouwen woning. Het is echter aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. e. Het perceel van indiener is op een dermate afstand gelegen van de nieuw te bouwen woning. Tussen het perceel van indiener en perceel van nieuw te bouwen woning ligt het perceel met daarop de tuin van Boterdijk 177. f. Zie algemene beantwoording 1 en 2. g. Het perceel van indiener grenst niet direct aan het perceel van de nieuw te bouwen woning. Indiener zal dan ook geen overlast ervaren. h. Het perceel van indiener grenst niet direct aan het perceel van de nieuw te bouwen woning. Indiener zal dan ook geen overlast ervaren.	d. Niet van toepassing e. Niet van toepassing f. Zie aanpassing algemene beantwoording 1 en 2 g. Niet van toepassing h. Niet van toepassing

Ambtelijke wijziging

De stikstofberekening is geactualiseerd naar aanleiding van de op 26 januari 2023 uitgekomen versie van de AERIUS Calculator (versie 2022). Net als in de vorige versie vormt het aspect stikstof geen belemmering voor het planvoornemen. De geactualiseerde stikstofberekening is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het voorontwerp bestemmingsplan was de Structuurvisie opgenomen in de toelichting. Op 27 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. Dit beleid maakt nu deel uit van het ontwerp bestemmingsplan en is opgenomen in de toelichting.