

NOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN ZIJDELWAARDPLEIN

GEMEENTE UITHOORN

MEI 2013

Datum van beeldmateriaal: 8-5-2008

Image © 2012 Aerodata International Surveys

52°14'46.38"N 4°49'41.23"O verh. -2 m

Google earth

Ooghoogte 685 m

Het ontwerpbestemmingsplan Zijdelwaardplein heeft in de periode van 1 maart 2013 tot en met 11 april 2013 ter inzage gelegen. In deze perioden had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 zienswijzen nog ondersteund wordt door 13 brieven.

De zienswijzen kunnen in twee onderwerpen worden onderscheiden, te weten het deel over de uitbreiding van het parkeerterrein en de uitbreiding van het deel van het winkelcentrum tegenover de senioren woningen. Tegen het deel van de uitbreiding van het parkeerterrein is 1 zienswijze ingediend die is ondersteund door ... brieven van omwonenden. Tegen de uitbreiding van het winkelcentrum tegenover de senioren woningen zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is door een bewoners van het seniorencomplex en de andere is door Woonzorg Nederland als eigenaar/verhuurder van het seniorencomplex ingediend. Eerst wordt op beiden onderdelen ingegaan. Daarna wordt afzonderlijk ingegaan op de zienswijzen, in opgenomen tabel.

Uitbreiding parkeerterrein

Bij een uitbreiding van een winkelcentrum met 2000m², is het noodzakelijk om tevens het parkeren uit te bereiden. Een groot deel hiervan wordt opgevangen op het nieuw te realiseren parkeerdek. Zoals bekend, zal ook een deel van het parkeren worden uitgebreid bij de Groen-Rode Scheg. Dat een deel van de Groen-Rode Scheg wordt ingenomen ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein is in een eerder stadium al vastgelegd. Immers is in 2006 één van de gemeentelijke uitgangspunten voor de uitbreiding van het winkelcentrum geweest “het visueel doortrekken van het park de Groen-Rode Scheg over het voorplein richting de Wiegerbruinlaan”. In lijn met dit uitgangspunt heeft de gemeente een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het Zijdelwaardplein ontwikkeld. De volgende ontwikkelingsgedachte vormde daarbij onder andere de basis:

- Het Zijdelwaardplein versterken als groen verbindingselement rondom het winkelcentrum, waarbij parkeerplaatsen plaats maken voor nieuwe bomen en waarbij een deel van de Groenrode Scheg, met behoud van een aantal bomen, wordt toegevoegd aan het parkeerterrein.

Kortom over het uitgangspunt dat een deel van de Groen-rode Scheg plaats moet maken voor de uitbreiding van het parkeerterrein is in eerder stadium al vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft hierbij een faciliterende rol.

Daarnaast willen wij ingaan op de verwarring die speelt over de bestemming ‘Verkeer’ en de bestemming ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ is het mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen. In alle nieuw vastgestelde bestemmingsplan is dit als zodanig opgenomen. Binnen de bestemming ‘Groen’ is het niet toegestaan om rijwegen aan te leggen. Dit is wel opgenomen binnen de bestemming ‘Verkeer’ als ‘wegen’. Zodoende is het binnen de bestemming ‘Groen’ niet mogelijk om grote parkeerterrein aan te leggen. Immers zijn voor dergelijke parkeerterreinen rijwegen noodzakelijk om rond te kunnen rijden op het parkeerterrein. De afweging om parkeren toe te staan binnen de bestemming ‘Groen’ is enkel opgenomen om langs rijwegen langs parkeren mogelijk te kunnen maken, zonder dat daar een bestemmingsplan procedure door lopen hoeft te worden. Op grond van bovenstaande is daarom ook de bestemming ‘Groen’ gewijzigd in de bestemming ‘Verkeer’ om zo de voorgenomen uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk te maken.

Uitbreiding winkelcentrum ten hoogte van de seniorenwoningen

Bij de uitbreiding van het winkelcentrum heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Enerzijds spelen belangen van omwonenden een rol en anderzijds speelt het algemeen en economisch belangrijk een rol. In verschillende beleidsdocumenten is onderschreven waarom het belangrijk is dat het huidige winkelcentrum Zijdelwaardplein opgeknapt moet worden, om te voldoen aan de wensen van deze tijd. Om een financieel haalbaar plan te maken is uitbreiding noodzakelijk. De uitbreiding is hoofdzakelijk gepland tegenover het seniorencomplex. Door de uitbreiding kijkt het complex met de achterzijde van de woning aan tegen een blinde muur. De uitbreiding heeft hierdoor gevolgen voor de bewoners. Echter zijn de seniorenwoningen zo ingericht dat de belangrijkste leefruimte in de woning, de woonkamer, is gelegen aan de zijde van het park. Alleen vanuit de keuken en de slaapkamer wordt uitgekeken op het winkelcentrum. Door deze inrichting zullen de woningen in verhouding weinig nadelig effect hebben door de aanpassingen van het winkelcentrum. Dit wordt ook ondersteund door het bezonningsonderzoek dat is uitgevoerd en is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting. Op basis hiervan weegt het algemeen en economisch belang om een winkelcentrum te realiseren dat voldoet aan de eisen van deze tijd zwaarder, dan het belang van de omwonenden.

Echter zal de gemeente goede voorzieningen treffen om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te waarborgen voor de omwonende. Bij de inrichting van de buitenruimte wordt daar extra aandacht besteed. Woonzorg Nederland refereert in haar zienswijzen ook naar bepaalde aspecten die betrekking hebben op de inrichting van de buitenruimte. De verdere invulling van de buitenruimte heeft verder geen betekenis voor het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt in de Nota zienswijze onder zienswijze 3 c t/m h ingegaan op het aspect buitenruimte.

ZIENSWIJZEN

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze 1 met de ondersteuning van 13 brieven	a. Indiener gaat in op de juridische volgorde van het bestemmingsplan en het voorlopig ontwerp buitenruimte. b. Indieners kunnen zich niet vinden in het feit dat een deel van de Groen-Rode Scheg wordt ingenomen ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein. Zij geven daarbij aan dat het uitbreiden van het parkeerterrein niet strikt noodzakelijk is. c. Indieners stellen zich op het standpunt dat binnen de bestemming 'groen' parkeren niet gewenst is.	a. Om een zo transparant mogelijk integraal inspraakproces te volgen, zijn het voorlopig ontwerp buitenruimte en het voorontwerpbestemmingsplan gelijktijdig ter inzage gelegd voor de inspraak. Op basis van de inspraakreacties van beide plannen is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd was het definitief ontwerp van de buitenruimte nog niet af. Ondertussen is het definitieve plan buitenruimte wel af, wat er voor zorgt dat het bestemmingsplan nog op een klein punt aangepast dient te worden. Het definitieve plan buitenruimte en het bestemmingsplan zijn daarmee met elkaar in overeenstemming. De aanpassing is te lezen verderop in de nota onder het kopje 'ambtelijke wijziging'. Daarnaast is het zo dat eenieder op het voorlopig ontwerp buitenruimte reactie kan geven. Het is daarna aan het college om te beslissen of de reacties mee worden genomen in het definitief ontwerp. Voor het definitief ontwerp is er geen wettelijke procedure voor bezwaar en beroep mogelijk. Zodoende is het plan ook niet ter inzage gelegd. b. Zie algemene beantwoording. c. Zie algemene beantwoording.	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing.

	d. Indieners geven aan dat de geplande route om grote vrachtwagens rond te kunnen rijden in strijd is met de definitie van groen in het bestemmingsplan. e. Door de verplaatsing van de C1000, wordt alleen de Blokker nog bevoorraadt door een grotere vrachtauto. Het gaat de inspreker te ver om voor één bevoorrading een opstelstrook aan te leggen die de groenrode Scheg ingaat.	d. Zoals in de zienswijzen terecht is aangeven zijn opstelstroken en rijwegen niet opgenomen in de bestemming groen. Dit is wel opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' als 'wegen'. Op de voorgenomen uitbreiding van het parkeren en de opstelstroken van vrachtwagens mogelijk te maken, wordt voor dat deel de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. e. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum is ook rekening gehouden met toekomstige situaties, aangezien een bestemmingsplan voor 10 jaar wordt opgesteld. Hierdoor is het plan zo ontworpen dat, indien noodzakelijk, grotere vrachtwagens op een goede en veilige manier bevoorrad kunnen worden.	d. Niet van toepassing. e. Niet van toepassing.
Zienswijze 2	a. Aangegeven wordt dat de woonkwaliteit en de veiligheid achteruit gaat doordat de woning van de inspreker op circa 5 meter komt te liggen van de nieuwe blinde muur. b. Opgemerkt wordt dat het bezonningsonderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren als onvoldoende wordt beoordeeld.	a. Zie algemene beantwoording. b. Ten aanzien van bezonning voor bebouwing bestaan geen wettelijke normen en eisen. Wel heeft TNO normen opgesteld. Deze zijn als volgt. • 'lichte' norm: een woning dient minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) te hebben in de periode 19 februari – 21 oktober. • 'zware' norm: een woning dient minimaal drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) te hebben in de periode 21 januari – 22 november. Door de uitbreiding van het winkelcentrum voldoen de seniorenwoningen nog steeds aan de 'zware' norm, waardoor een goed leefklimaat gegarandeerd kan worden. Voor de volledigheid is het bezonningsonderzoek uitgebreid en zijn er meerdere maanden onderzocht. Het nieuwe bezonningsonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.	a. Niet van toepassing. b. Een nieuw bezonningsonderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 3	a. De uitbreiding van het winkelcentrum ter hoogte van het complex is zeer dicht op het complex. In een eerder gesprek met de ontwikkelaar is aangegeven dat de afstand tussen het complex en het nieuwe winkelcentrum minimaal twaalf meter dient te bedragen. Inspreker verzoekt het College dan ook nogmaals hierover een nieuw standpunt in te nemen. b. Inspreker geeft aan dat het voor het seniorencomplex belangrijk is, dat de entree van het complex goed bereikbaar is. Hiervoor dienen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. c. Door de uitbreiding van het winkelcentrum ontstaat er een versmalde doorgang voor het seniorencomplex, hierdoor ontstaat er een onveilige situatie voor voetgangers. d. Door de hoogte wordt het uitzicht, lichtinval e.d bij woningen in het complex ernstig aangetast. e. Vooralsnog zal de dakbedekking van de nieuwe bebouwing tegenover het complex bestaan uit beton. Inspreker spreekt nogmaals haar voorkeur uit voor het overwegen van bijvoorbeeld een zogeheten groen dak, en is meer dan bereid om hierover verder mee te denken. f. In het Ontwerp wordt aangegeven dat aan de zijde van de nieuwe bebouwing tegenover het complex geen sprake zal zijn van distributiestromen. Inspreker kan zich vinden in dit standpunt en verzoekt het college dit expliciet in het Ontwerp en verdere stukken te vermelden.	a. De ontwikkelaar heeft met het ontwerp van het winkelcentrum getracht de minimale afstand van 12 meter aan te houden tussen het winkelcentrum en het seniorencomplex. Echter was dit niet overal mogelijk omdat de haalbaarheid van het plan daarmee in het geding komt. Om toch zoveel mogelijk de minimale afstand van 12 meter aan te houden loopt de gevel van het winkelcentrum vanaf het smalste gedeelte, weg van het seniorencomplex. b. Het seniorencomplex is in de nieuwe situatie goed te bereiken via de Anna Franklaan. Voor het complex worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerkencijfer voor seniorenwoningen is volgens de ASVV 0,6 parkeerplaats per woning. Voor de 24 woningen dienen 15 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Met 26 parkeerplaatsen voor de deur kunnen voldoende parkeerplaatsen gegarandeerd worden. c. In de nieuwe doorgang tussen het winkelcentrum en de seniorenwoningen wordt een scheiding aangebracht in het bestratingsmateriaal. Daarmee worden de fietsers/brommers gescheiden van de voetgangers. d. Zie algemene beantwoording. e. De dakconstructie zal blijven bestaan uit beton. Een groendak wordt niet overwogen, mede in verband met de constructie. f. Een bestemmingsplan wordt gemaakt voor de komende tien jaar. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat aan deze zijde geen distributiestromen gaan plaats vinden. Echter kan het zijn dat in de toekomst andere bedrijven in het winkelcentrum komen, waardoor op deze locatie wel distributiestromen noodzakelijk zijn. Hierdoor zal in het bestemmingsplan niet vermeld worden dat er	a. Niet van toepassing b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing. d. Niet van toepassing. e. Niet van toepassing. f. Niet van toepassing.
---------------------	--	---	--

	g. In het Concept Ontwerp staat nog steeds een overdekte fietsenstalling direct naast het complex opgenomen. Inspreker maakt hier tegen bezwaar. Dit in het kader van de sociale veiligheid en het voorkomen van overlastsituaties (met name vanwege hangjongeren).	nooit aan deze zijden distributiestromen gaan plaatsvinden. g. De gemeente begrijpt dat er door een overdekte fietsenstalling een kans bestaat tot overlastsituaties. In de planuitwerkingsfase wordt m.b.t definitieve locatie dit argument meegewogen.	g. Niet van toepassing.
--	--	--	--------------------------------

Ambtshalve wijziging

	Wijziging	Aanpassing bestemmingsplan
1	Om de waardevolle boom voor de kerk 'De Vleugelnoot' en de ernaast staande 'Magnolic' te behouden is het parkeerterrein aangepast. Hierdoor wordt een gedeelte met de bestemming 'Verkeer' weer teruggezet naar de bestemming 'Groen'.	De verbeelding wordt aangepast. Bestemming 'Verkeer' wijzigt in de bestemming 'Groen'.
2	Ter hoogte van het seniorencomplex, ontstond er door de uitbreiding van het winkelcentrum een smalle doorgang. Het ontwerp van het winkelcentrum is hierop aangepast zodat de doorgang 4,5 meter is geworden in plaats van 3,5 meter.	De verbeelding wordt aangepast. De lijn van het bouwvlak wordt verlegd.
3	Op een gedeelte van de verbeelding ligt een wijzigingsgebied. Dit gebied stond aangeduid met de aanduiding 'wetgevingsgebied – wijzigingsgebied'. Deze aanduiding is van toepassing op plannen met een SVBP-2012 standaard. Aangezien dit plan nog een SVBP-2008 standaard heeft, moest de naamgeving verandert worden in 'wro-zone – wijzigingsgebied'	De verbeelding wordt aangepast. Het wijzigingsgebied heeft de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' gekregen.