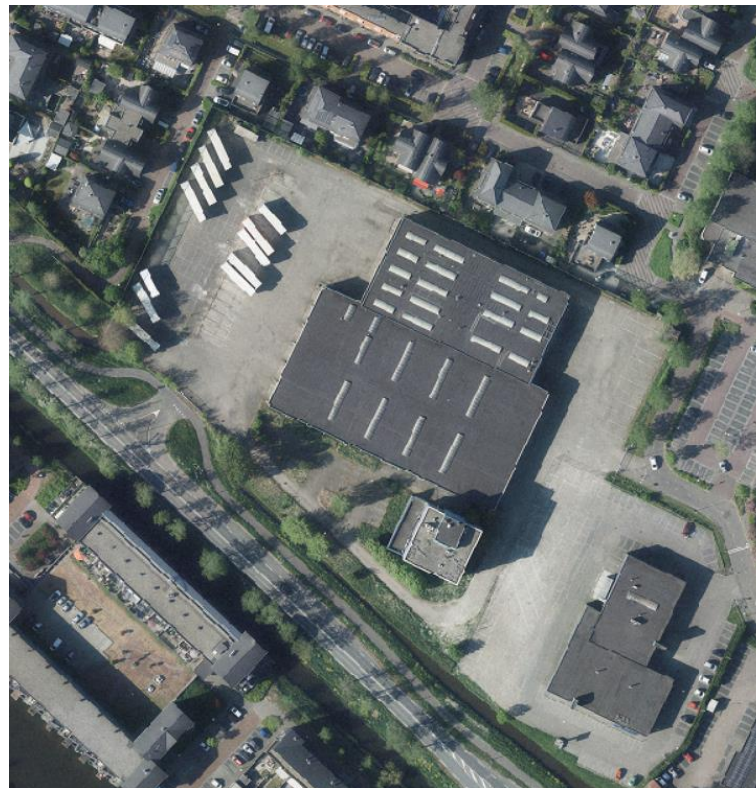


Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein Uithoorn



Gemeente Uithoorn
November 2021

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein Uithoorn

Het ontwerpbestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein Uithoorn heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure van 4 juni tot en met 15 juli 2021 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen, die ondertekend is door meerdere personen. Deze zienswijze is hierna samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze 1

In de zienswijze komen verschillen onderwerpen aan de orde. Hierna geven we ieder onderwerp samengevat weer met daarna een reactie.

A. Voorgeschiedenis

Zienswijze

Indieners hebben alle ontwikkelingen van dichtbij gevolgd en hebben ook meermaals bij de initiatiefnemer UBA Projectontwikkeling B.V. (UBA) en de gemeente vragen gesteld en aangegeven waar hun zorgen liggen. Via een schrijven (d.d. 18 november 2020) hebben ze aangegeven graag het gesprek aan te gaan. Dit verzoek is in feite blijven liggen tot juni. Tijdens de online informatieavond op 15 juni 2021 over het ontwerpbestemmingsplan hebben de aanwonenden opnieuw hun vragen gesteld en is het gesprek opgestart tussen hen, UBA en de gemeente. Door de gemeente en UBA zijn excuses gemaakt voor de late reactie en sindsdien is intensief met elkaar meegedacht over mogelijke aanpassingen van het plan gedurende 4 gesprekken in de maanden juli-september.

Reactie

Het is juist dat een reactie op het schrijven van 18 november 2020 achterwege is gebleven. Hiervoor zijn excuses gemaakt. Inmiddels hebben partijen meermalen met elkaar gesproken om te bezien of een door allen gedragen plan kan worden gerealiseerd. Van deze overleggen zijn verslagen gemaakt.

B. Hoogte van de woningen

Zienswijze

De ruimte in het bestemmingsplan voor de hoogte van de woningen is, ten opzichte van eerdere plannen (was negen meter), gewijzigd naar maximaal twaalf meter. Hiermee wijkt de hoogte van de woningen op het voormalige Connexxion-terrein af van de hoogte van de woningen in de wijk Kootpark. Tegen deze verruiming in hoogte wordt bezwaar gemaakt. Dit levert naar mening van indieners, een enorme muur op vrij dicht op de eigen tuinen. Dit beperkt hun woongenot.

Reactie

UBA heeft de hoogte van alle grondgebonden woningen in het bestemmingsplan gemaximaliseerd op 10,5meter (2 lagen en schuine kap). Dit is geen gebiedsvreemde maatvoering en wijkt niet veel af van de maatvoering van andere woningen in de buurt, waar onder andere aan de overzijde van de weg bouwhoogtes tot 10,5 en 11 meter zijn opgenomen. Voor de overige bouwkundige zaken, zoals bijvoorbeeld een garage, schuur en erfafscheiding gelden de wettelijke regels voor vergunningvrij bouwen. Dit betekent dat bij bijbehorende bouwwerken tot 3 of 4 meter zijn toegestaan en erfafscheiding tot 2 meter hoog.

C. Lichtinval, zonneschijn en privacy

Zienswijze

- De schetsen hebben laten zien dat er vrijwel in alle seizoenen meer schaduw is in de tuinen van de woningen aan de Burgemeester Kootlaan.
- Daarnaast komt er een relatief groot, hoog vlak bij (de zijkant van de woningen) wat dicht op de tuinen komt. Nu is er een geluidsscherm van glas (diffuus) met daarachter licht/zon.
- Op de kopse kant van de nieuwbouwwoningen zijn overal ramen ingetekend in de ontwerpen. Deze ramen kijken in de badkamers en tuinen. Uiteraard is dat niet gewenst.
- De gevels hebben erg donkere en kolossale uitstralingen. Een slanke vorm en lichte kleur zouden dit kunnen verminderen.

Reactie

Deze zienswijze is besproken met de ontwikkelaar en de gemeente. Dit heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan op de volgende punten:

- De woningen krijgen in de zijgevel een enkel raam zonder vrij uitzicht (melkglas), ook zijn sommige dakrichtingen veranderd.
- Uit de bezonningsstudie blijkt dat er beperkt extra schaduw is als gevolg van de woningen na aanpassing van het stedenbouwkundig plan ten opzichte van de huidige situatie met het geluidsscherm (zie reactie bij F.) Dit leidt echter niet tot een dusdanig onevenredige situatie dat van vaststelling moet worden afgezien.
- In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige hebben de architecten de beeldkwaliteit inmiddels uitgewerkt. Het uiterlijk van de woningen sluit hiermee goed aan op de omgeving. Van een donkere of kolossale uitstraling is geen sprake meer.

D. Muur tussen woningen

Zienswijze

- De muur, de fundering van de muur en vijftientig centimeter achter de gemetselde muur is eigendom van de zienswijze indieners. Via de Connexxion zijde zal deze kant ook goed bereikbaar behoren te zijn. Indieners willen discussie voorkomen over grondeigendom en over het

gebruik van de muur met de nieuwe bewoners aan de andere zijde van de muur. Dit stuk is eigendom van de indieners van de zienswijze en dient ook toegankelijk te blijven voor onderhoud en dergelijke. Op dit moment staan er bomen en planten op die grond (aanvulling gemeente: aan de zijde van het Connexxionterrein). Dit kan/mag niet verwijderd worden.

- De muur heeft een staalconstructie met twee glasgedeelten in de hoogte. Deze staalconstructie met twee glasgedeelten in de hoogte is nog steeds van toepassing en is niet zonder meer bedoeld om te verwijderen. In de basis staat nergens dat het glazen deel van de geluidsmuur weg zal gaan.
- De constructie van de muur verliest door het weghalen van het deel langs de Willem de Feschweg zijn stabiliteit. Afgevraagd wordt op welke wijze de stabiliteit wordt gegarandeerd oftewel op welke wijze wordt dit opgelost?
- Over de geluidsmuur wordt in ontwerpbestemmingsplan niets gezegd of opgenomen. Net als bij het constructieve item is de vraag of het geluidaspect goed is meegewogen, of juist is beschouwd?

Reactie

- De geluidsmuur heeft een instandhoudingsverplichting die door de gemeente is vastgelegd in de leveringsaktes van de woningen. Op het moment dat de noodzaak voor het geluidsscherm vervalt kan de gemeente deze verplichting opheffen. Nu het gaat om nieuwbouw van woningen vervalt de noodzaak van een geluidsscherm.
- Bewoners hebben gezamenlijk aangegeven het gemetselde gedeelte van het geluidsscherm te willen laten staan.
- De muur dient, nadat (de glazen) delen ervan zijn verwijderd, vanzelfsprekend stabiel te blijven. Dit wordt als aandachtspunt meegegeven aan de aannemer(s) die de sloop verzorgt.
- UBA verwijderd de muur op gemeentegrond. Hoe het glasscherm van de aanwonenden wordt verwijderd en wie dat doet, moet nog nader worden afgestemd tussen UBA en aangrenzende eigenaren. Het geniet de voorkeur dat bij één aannemer te beleggen.

E. Verkeer en parkeren

Zienswijze

- Het aantal parkeerplaatsen roept vragen op. In de huidige situatie zijn er algemeen parkeerplaatsen in de Willem de Feschweg gesitueerd, maar deze komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. Is dit goed beschouwd?
- Met betrekking tot parkeren en verkeersbewegingen bestaat de angst dat de calamiteitenroute op termijn als ontsluiting van de wijk gebruikt gaat worden.

Reactie

In de plantoelichting zit een uitgebreide parkeerberekening. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Verder geldt dat openstelling van de calamiteitenroute voor regulier gemotoriseerd verkeer niet aan de orde is. Binnen het bestemmingsplan is de aanleg van een wijkontsluitingsweg ook niet toegestaan. Indien dit later stadium toch nodig zou blijken, wordt dat op zijn merites beoordeeld en moet een nieuwe bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

F. Voorstel alternatief plan

Zienswijze

Er is een alternatief plan aangedragen waarbij verplaatsing van de woningen is voorgesteld en er ruimte achter de muur ontstaat. Daarmee zouden een aantal van de bovenstaande problemen voorkomen kunnen worden en zou het geheel acceptabeler kunnen worden. Een voorstel van uit omwonenden laat zien dat een andere inrichting van de verkeersontsluiting, de wegen en de parkeerplaatsen een alternatief zou kunnen zijn. De nieuwe geschakelde woningen krijgen een grotere afstand tot de bestaande woningen en er ontstaat een speelsere verkaveling. Hier wordt er wel vanuit gegaan dat de verkeersontsluiting geen doorgaande weg is, dat deze alleen door hulpdiensten en door fietsers is te gebruiken (doorgang afgesloten d.m.v. een demontabele paal.)

Reactie

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer in de uitspraak van 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:877) dient de raad te beslissen op een plan zoals dat is ingediend. Indien dat plan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat hiervan geen sprake is, wordt hierna toegelicht.

Het voorstel vanuit omwonenden is door UBA beoordeeld en afgewogen op praktische en financiële haalbaarheid. Om de door omwonenden gewenste ruimte te creëren, dienen meerdere woningen uit het plan te vervallen, dit is voor UBA niet haalbaar. Alternatief is dat er ruimte van de groenzone langs de Maximalaan wordt ingeleverd, dit is voor gemeente niet acceptabel.

Naar aanleiding van het gevoerde overleg met de aanwonenden is het (inrichtings)plan wel op de volgende punten aangepast:

- Bouwvlakken zijn op verschillende plekken naar het zuiden verschoven. Dit om ruimte langs de geluidmuur te maken. Aan de noordkant grenst het bouwvlak niet meer aan de plangrens. Dit omdat het hoofdgebouw anders te dicht op de bestaande woningen gerealiseerd kan worden.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen zijn verlaagd van respectievelijk 9 en 12 meter naar 6 en 10,5 meter.
- Aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding, ter plaatse van de geluidmuur. Hier geldt een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen langs de geluidmuur.
- De afstand tussen de geluidsmuur en het hoofdvolume van de nieuwbouwwoningen is vergroot naar ca. vijf meter.
- Er wordt ter hoogte van de rijwoningen en 2^e kappers een afgesloten doorgang c.q. achter-/zijpad van 1,5 meter breed gecreëerd als toegang naar tuinen en geluidsmuur. Dit pad wordt gezamenlijk eigendom van de aangrenzende bewoners. Hierdoor ontstaat meer privacy en ruimte voor onderhoud aan de muur.
- Van de nieuwe situatie is tenslotte een bezonningsstudie gemaakt. De mate van schaduwwerking is alleszins acceptabel, zeker in een stedelijke omgeving en leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de indieners van de zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen als gevolg van de zienswijze is het plan ambtshalve als volgt gewijzigd:

- Bij het appartementencomplex is het bouwvlak iets dichterbij de Koningin Maximalaan komen te liggen.
- Voorgevellijn is aangepast aan de hand van de laatste versie van het stedenbouwkundig plan.
- Maximale goot- en bouwhoogtes van de tweekappers en de rijenwoningen zijn verlaagd van 9 en 12 meter naar 6 en 10,5 meter. Dit is mede gedaan vanwege de ingebrachte zienswijze maar ook vanwege de aanpassing van het bouwkundig ontwerp.
- De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is één meter hoger komen te liggen. Dit door de liftopbouw en doorgeschoten erker op de kopgevel.
- Tekst in paragraaf 5.3 (bedrijven en milieuzonering) van de toelichting is aangescherpt naar aanleiding van de concrete plannen om ter hoogte van Sportlaan 17 een nieuwe supermarkt met daarboven woningen te realiseren.
- Beide akoestische onderzoeken en de waterparagraaf zijn aangepast naar aanleiding van voorafgaande wijzigingen in het stedenbouwkundig plan;