

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan De Meijert Oost

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 30 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Meijert Oost' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ter plaatse van 'De Meijert' in Mijdrecht worden meerdere woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Bestemmingsplan De Meijert Oost voorziet in de bouw van een gezondheidscentrum en 42 zorg- en 27 aanleunwoningen.

Wettelijk kader

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is in 2023 een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening opgestart.

Zienswijzen

Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen. Hierop zijn 2 zienswijzen binnengekomen.

Opzet

De uitwerking van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Bij de zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Ook is de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

1.	
Ontvangstdatum: 1 februari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Indiëners bestrijden de stelling dat de omgeving zorgvuldig zou zijn meegenomen in de plannen. Er zijn bijeenkomsten geweest en er is een klankbordgroep opgericht. Op de vraag naar contactgegevens van de betrokkenen van de klankbordgroep, om hun inbreng mee te geven, kregen ze een mail met een afwijzing. Vanwege privacy technische redenen was het niet mogelijk omwonenden van het plan de contactgegevens van leden van de klankbordgroep te geven. De klankbordgroep zou daarmee geen vertegenwoordiger van de omwonenden zijn geweest, waardoor een onzorgvuldig proces van participatie heeft plaatsgevonden.	Meerdere keren en voor het laatst in januari 2024 is de klankbordgroep betrokken geweest bij de plannen voor locatie De Meijert. Het doel van de klankbordgroep is om de omgeving op een zorgvuldige manier te betrekken bij de plannen. Bij de vorming van de klankbordgroep (er waren meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen) heeft de gemeente gekeken naar een goede verdeling vanuit verschillende straten rondom het plangebied om op deze manier zo goed mogelijk de informatie-uitwisseling te kunnen laten plaatsvinden. De gemeente is voorzichtig met het delen van persoonsgegevens en heeft daarom in eerste instantie niet de contactgegevens van leden uit de klankbordgroep met andere omwonenden gedeeld. Er mag van een klankbordgroep worden verwacht dat zij niet alleen informatie ophaalt bij de omgeving maar dat zij de

	omgeving ook actief informeert. De klankbordgroep van De Meijert is gedurende de planvorming zeer serieus, actief en betrokken geweest. De klankbordgroep is ook actief op sociale media. Mede dankzij de inbreng van de klankbordgroep zijn de plannen voor De Meijert gedurende het proces ook gewijzigd. In het huidige plan komen er namelijk geen tennisbanen in het naastgelegen park. De inbreng van de klankbordgroep is dus zo goed als mogelijk meegenomen in de planvorming. Op de gemeentelijke website zijn gedurende het planproces de notulen van de bijeenkomsten van de klankbordgroep gepubliceerd. Naast de bijeenkomsten met de klankbordgroep zijn er ook meerdere inloopbijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden door de gemeente en de ontwikkelaars. De laatste bijeenkomst was in januari 2024. Daarnaast wordt de wettelijke bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wro doorlopen, waarbij mensen hun zienswijzen/belangen naar voren kunnen brengen. Daar maken indieners nu gebruik van. Conclusie: Zienswijze is ongegrond
B Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de tennisverenigingen, vooral op dagen dat er wedstrijden worden gespeeld. Indieners vrezen dat er op die momenten een tekort aan parkeerplaatsen is. Er zou nu al sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen. Bij de oplevering van Wickelhof is er door bewoners bezwaar gemaakt en zijn vele gesprekken geweest over dit probleem. Als het parkeren in de nieuw te bouwen wijk uit de hand loopt, is er kans dat er in Wickelhof geparkeerd gaat worden en dat de parkeerproblemen daar groter zullen worden. Indieners willen graag weten welke maatregelen de gemeente gaat nemen om parkeeroverlast in Wickelhof te voorkomen. Daarnaast willen ze graag weten wat de parkeerbehoefte is als de tennisverenigingen ook meegenomen worden, vooral op wedstrijdmomenten.	Voor onderhavige planontwikkeling is door RoyalHaskoning DHV een parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze is na de ter inzagelegging van het bestemmingsplan geactualiseerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het onderzoek wordt wel degelijk rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de tennisverenigingen. Bij de parkeertelling in de omgeving van De Meijert is rekening gehouden met de bestaande bezetting van de parkeergelegenheid in de omgeving van het plan. Deze parkeertelling ligt ten grondslag aan het uitgevoerde parkeeronderzoek. In de bestaande situatie wordt een deel van de parkeerplaatsen langs de Dr. Van der Haarlaan gebruikt door bezoekers van de tennisverenigingen.

	Uit het onderzoek blijkt dat het maatgevend tijdstip voor de parkeerbehoefte een werkdagavond is. Op dat moment is de vraag naar parkeerplaatsen het grootst en is er binnen het plangebied een tekort van 64 parkeerplaatsen. Dit tekort kan worden opgevangen aan de Dr. Van der Haarlaan. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat in sectie 1 en 2 van het parkeeronderzoek 64 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarvan zijn er in de maatgevende avondperiode maximaal 20 bezet, ofwel 44 beschikbaar. De overige 20 parkeerplaatsen worden gevonden aan de Dr. Van der Haarlaan ten zuidwesten van de Brunel. Het tekort binnen het plangebied kan daarmee voldoende worden gecompenseerd binnen de gehanteerde loopafstand van 400 meter. Conclusie: Zienswijze is ongegrond
C Indieners stellen dat het sportpark op dit moment hoofdgroen is. De Van der Haarlaan is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur en van de Boomstructuur. Indieners maken zich zorgen over de invulling van het groen in de getoonde plannen. Er worden nergens concrete maatregelen genoemd hoe de biodiversiteit geborgd gaat worden. Er wordt veelvuldig verwezen naar 'toekomstige plannen'. Indieners vragen hoe de gemeente richting de inwoners kan borgen dat er een bloeiende biodiversiteit komt, zoals in de plannen wordt beschreven en hoe de gemeente deze garantie kan geven voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.	Het bestemmingsplan regelt feitelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze zienswijze gaat voornamelijk over de inrichting en borging van biodiversiteit. Dit valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan kunnen we als gemeente niet borgen dat er een bloeiende biodiversiteit komt. Wel creëren we alle randvoorwaarden om hiervoor te kunnen zorgen. Gedurende de planvorming is er veel aandacht geweest voor het groen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan dat nu voorligt is een uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader. Een van de uitgangspunten in dit Ruimtelijk Kader is het creëren van een groene verbinding tussen Pimpernel en park de Meijert, welke als centrale groene ruimte in het nieuwe plan functioneert met eromheen de nieuwe bebouwing. Deze groene verbinding komt terug in de bestemmingsplannen, waar deze gronden een groenbestemming hebben gekregen. De gemeente zal opdrachtgever zijn voor het aanleggen van het openbaar gebied en hiervan eigenaar worden. Hierbij zal worden aangesloten bij de uitgangspunten van het ruimtelijk kader en het beeldkwaliteitsplan. Het beheer van het groen zal na aanleg meegaan in het reguliere

	beheer door de gemeente. De gemeente draagt dus zorg dat de beoogde groene verbinding daadwerkelijk gerealiseerd wordt en op een juiste manier wordt ingericht en onderhouden. Bij de soortkeuze van bomen en heesters dragen we bij aan de biodiversiteit door zoveel mogelijk inheemse soorten te kiezen. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook uitgangspunten opgenomen om buiten de groene verbinding voldoende groen te realiseren. Zo is er veel aandacht voor groene erfafscheidingen en het realiseren van bomen nabij te realiseren parkeerplaatsen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij de realisatie en vormgeving van het plangebied. In het nieuwe plan zal er meer groen in het plangebied worden gerealiseerd, dan waar in de huidige situatie sprake van is. Dit heeft een positieve uitwerking op de biodiversiteit binnen het plangebied. Conclusie: Zienswijze is ongegrond
D Indieners vragen aandacht voor uitvoering van de Wet Natuurbescherming en vragen nadrukkelijk om niet in het broedseizoen te bouwen. Daarnaast vragen ze de mitigerende maatregelen voordat het bestemmingsplan definitief wordt, helder te hebben. Door mitigerende maatregelen te benoemen voor bestemmingsplanwijziging kunnen de ontwikkelende partijen rekeninghouden met de zorgplicht die in de Wet Natuurbescherming staat.	Het is op dit moment nog niet exact duidelijk wanneer de bouwwerkzaamheden zullen aanvangen. Het is verboden om broedende vogels, nesten en eieren te verstoren. De kans hierop is logischerwijs het grootste in het broedseizoen. Waardoor bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen waakzaamheid geboden is. Het is echter niet verboden om in het broedseizoen te bouwen. De projectontwikkelaars dienen zich wel te allen tijde te houden aan de regels uit de Wet Natuurbescherming. Zoals indieners al aangeven, is in deze wet tevens de zorgplicht opgenomen. Indien deze zorgplicht niet door de ontwikkelaars wordt nagekomen, kan het bevoegd gezag hier handhavend tegen optreden. Om te voorkomen dat een ontwikkelaar (onbewust) de zorgplicht niet nakomt, kunnen mitigerende maatregelen in acht worden genomen. Voor dit bestemmingsplan is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en zijn nog twee ecologische vervolgonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 5.3 van de Quickscan worden meerdere mitigerende maatregelen geadviseerd

	die de ontwikkelaars in acht kunnen nemen. Deze gaan bijvoorbeeld over het voorkomen van vestiging van de rugstreeppad binnen het plangebied en het voor aanvang van de werkzaamheden inspecteren op mogelijke broedplaatsen van vogels. De projectontwikkelaars zijn op de hoogte van de aanbevolen mitigerende maatregelen. Het niet in acht nemen van de mitigerende maatregelen, kan dus zorgen voor een overtreding van de zorgplicht. Dit is strafbaar en hier kan handhavend tegen worden opgetreden. Mochten de bouwwerkzaamheden toch (deels) in het broedseizoen gaan plaatsvinden, dan is het raadzaam voor de ontwikkelaars om extra mitigerende maatregelen in acht te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan het starten vlak voor het broedseizoen en gedurende het broedseizoen door te blijven bouwen. Op deze manier kan voorkomen worden dat vogels zich op de locatie gaan nestelen. Daarnaast is het raadzaam bij bouw tijdens het broedseizoen, vooraf een schouw uit te laten voeren door een ecooloog. Conclusie: zienswijze is ongegrond
E In de plannen worden de maatregelen die voortvloeien uit de speerpunten uit het Groenbeleidsplan gemist. Daarin staat dat ontwikkelingen 'de hoofdgroenstructuur moeten versterken', 'de biodiversiteit moeten versterken' en 'de groene parel moeten behouden en versterken'. Graag willen indieners weten hoe de ontwikkelende partijen dit gaan doen.	In het Groenbeleidsplan is Park De Meijert aangemerkt als 'hoofdgroen' en wordt het park tevens als 'groene parel' aangemerkt. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de te realiseren groene verbinding tussen de Pimpernel en Park De Meijert. Met deze groene verbinding wordt het Park De Meijert verbonden via de boomstructuur langs de Pimpernel naar het Wickelhofpark. Met de inrichting van deze groene verbinding is er aandacht voor de biodiversiteit. Bij de soortkeuze van bomen en heesters dragen we bij aan de biodiversiteit door zoveel mogelijk inheemse soorten te kiezen. Voor een verdere toelichting over deze groene verbinding wordt verwezen naar de beantwoording bij punt C uit deze zienswijze. Conclusie: Zienswijze is ongegrond

F Als er meer duidelijkheid is over bovenstaande punten rond groen, biodiversiteit en het Groenbeleidsplan, kan er ook duiding komen tussen de samenhang van de Hoofdgroenstructuur, de openbare ruimte en het karakteristieke van de bebouwing, zoals de Welstandsnota vraagt. Zolang niet bekend is wat de maatregelen gaan worden, kan de verplichte welstandstoets niet plaatsvinden.	Om tot een zorgvuldige inpassing van woningen te komen is een beeldkwaliteitsplan met eisen op het gebied van beeldkwaliteit opgesteld. Hierin zijn de kaders vastgelegd waarbinnen het plan verder zal worden uitgewerkt. Zo wordt hier de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte beschreven en bevat het toetsbare criteria. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het bestemmingsplan De Meijert Noord & Zuid door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan geldt als aanvulling op de welstandsnota 'Welstand De Ronde Venen'. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de verplichte welstandstoets bij omgevingsvergunningen binnen het plangebied. Conclusie: Zienswijze is ongegrond
G Indieners vragen of het mogelijk is om zoveel mogelijk mensen uit De Ronde Venen een woning te laten bewonen in dit bouwplan. Ze verzoeken gebruik te maken van alle wettelijke mogelijkheden om onze kinderen in de Ronde Venen te laten wonen.	De gemeente deelt de wens van de indiener om zoveel mogelijk woningen toe te wijzen aan mensen uit De Ronde Venen. De gemeente zal bij de toewijzing van de woningen in dit bouwplan dan ook, binnen de wettelijke kaders en het eigen vastgestelde beleid, alle mogelijkheden benutten om dit te bewerkstelligen. Dit zal echter niet leiden tot planaanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie: Zienswijze is ongegrond

2.	
Ontvangstdatum: 12 februari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Indieners hebben de afgelopen jaren gemerkt dat het geluid van de huidige padelbanen bij Tennisvereniging De Ronde Vener bijzonder ver draagt. Onder invloed van de dominante windrichting (Zuidwest), verplaatst het geluid zich eenvoudig in noordelijke richting over de dijk. Ze stellen dat het inmiddels van algemene bekendheid is dat geluidsbelasting die padelbanen opleveren in aanvang sterk onderschat is. Zo heeft een en ander geleid tot het aanscherpen van de regeling die	De gemeente is zich ervan bewust dat de geluidsbelasting die padelbanen opleveren de afgelopen jaren is onderschat. Mede om deze reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de ruimtelijke inpasbaarheid van deze (te realiseren) padelbanen te onderzoeken. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. De richtafstand van 210 meter waar indieners naar refereren komt uit de 'Handreiking Padel en Geluid'. Hierin wordt een beoordelingsrichtlijn geschetst voor de inpassing van padelbanen. Op

betrekking heeft op de vestiging van padelbanen. In eerste aanvang gold er een in aanmerking te nemen afstand van 50 meter. De Nederlandse Vereniging van Gemeenten (VNG) dringt inmiddels aan op een afstand van 160 meter voor de aanleg van twee banen en 210 meter voor de aanleg van vier banen. Bij geluiddempende maatregelen kan van dit advies worden afgeweken. Het plan De Meijert voorziet thans in woningbouw tot op enkele tientallen meters van de bestaande padelbanen. De voorgenomen uitbreiding van 3 naar 5 padelbanen lijkt haaks te staan op hetgeen in het kader van het Ruimtelijk Kader De Meijert is overwogen. Daarin wordt immers gesteld dat om overlast van geluid en licht van de tennis- en padelbanen te voorkomen de afstand tussen de banen en woningen voldoende moet zijn of de oriëntatie passend moet zijn. Op geen enkele manier wordt uit het plan De Meijert duidelijk dat daaraan daadwerkelijk invulling is gegeven. Indieners vrezen dat dit problemen kan gaan opleveren in de toekomst.	basis van deze handreiking worden invloedsgebieden aangegeven. Voor een rustige woonwijk is bij 4 of meer padelbanen sprake van een invloedsgebied van 210 meter, ingeval sprake is van een gemengd gebied bedraagt dit 130 meter. Dit invloedsgebied is het gebied waarin zeker akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, en waar mogelijk ook geluidafschermende voorzieningen nodig zijn. Dit betekent niet automatisch dat deze afstand tot padelbanen geadviseerd wordt. In de handreiking wordt namelijk ook duidelijk aangegeven dat de invloedsgebieden slechts indicatief zijn. Ze zijn niet geschikt om de uiteindelijke inpasbaarheid van een initiatief te beoordelen. Als middels akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de padelbanen inpasbaar zijn dan is dit leidend. In voorliggende situatie blijkt uiteindelijk uit akoestisch onderzoek dat, mede als gevolg van een te realiseren overkapping, sprake is van een inpasbare situatie. Hiermee is de voornoemde handreiking dan ook gevolgd voor de beoordeling van de inpasbaarheid. In het Ruimtelijk Kader wordt inderdaad gesteld dat de afstand tussen de banen en woningen voldoende moet zijn of de oriëntatie passend moet zijn. Zoals hierboven beschreven is uiteindelijk het realiseren van een overkapping de meest praktische oplossing gebleken om een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de omgeving te creëren. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B Indieners hebben vernomen dat de padelbanen deels zullen worden overkapt. Waarbij deze aan de Zuidwestkant gesloten zal zijn en aan de Noordoostkant open zal zijn. Hierdoor zal het geluid in Noordoostelijke richting niet gedempt worden. Sterker nog, afhankelijk van de uitvoering van de overkapping zou het geluid zelfs versterkt kunnen worden. De overkapping zou het geluid als een luidspreker kunnen richten en versterken. Indieners geven aan dat de huidige geluidsoverlast van de padelbanen al aanzienlijk is. Het feit dat er nog twee bijkomen en een voorziening komt die	Het klopt dat de padelbanen deels overkapt zullen worden, om op deze manier de padelbanen ruimtelijk inpasbaar te maken. Deze overkapping zal geluidsabsorberend worden uitgevoerd. Door de toepassing van geluidsabsorberend materiaal worden reflecties verminderd doordat het geluid hiermee overwegend geabsorbeerd wordt. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn de geluidswaarden op de gevels van omliggende woningen berekend. Dit onderzoek gaat uit van de situatie waarbij de geluidsabsorberende overkapping is gerealiseerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op omliggende woningen, waaronder de woningen van de indieners, ruim voldoet aan de

voor versterking van het geluid zorgt baart de indieners zorgen. In het plan valt niet terug te lezen dat de gemeente zich hiervan bewust is, zij dit deugdelijk heeft overwogen en er voldoende mitigerende maatregelen zijn genomen om dit te voorkomen.	geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De geluidsbelasting bedraagt op de woningen van de indieners maximaal 40 dB(A) in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt tevens voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie die gelden voor een rustige woonwijk. Geconcludeerd kan dus worden dat met de te realiseren overkapping voldoende mitigerende maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de geluidsbelasting op omliggende woningen de geluidsgrenswaarden overschrijdt. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek worden uitvoerig beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
C Indieners maken zich tevens zorgen over de zendmast die thans reeds aanwezig is, ten noorden van het tennispark. In het Ruimtelijk Kader De Meijert wordt gesteld dat de zendmast een beperking oplevert voor de uitbreiding van het aantal tennis- en padelbanen van de vereniging. Dat zou betekenen dat de zendmast op de huidige locatie niet kan worden gehandhaafd en zal moeten worden verplaatst, of op de huidige locatie, verder wordt verhoogd. Dat zou betekenen dat deze nog dicht bij de woningen van de indieners zou komen te staan of hun uitzicht nog nadrukkelijk zal bepalen. Dit vinden zij zowel vanuit het oogpunt van landschapsschoon als vanuit het oogpunt van volksgezondheid, onwenselijk. In het plan De Meijert wordt ook op dit aspect met geen woord ingegaan.	De zendmast waar indieners naar refereren ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Desalniettemin, zal hier kort op worden ingegaan. In het Ruimtelijk Kader wordt gesteld dat de het uitgangspunt is dat de zendmast behouden dient te blijven. De zendmast vormt geen beperking voor de te realiseren woningen. Dit zou mogelijk wel een beperking op kunnen leveren voor de uitbreiding van de tennisvereniging met extra tennis- en padelbanen. Er zijn op dit moment geen plannen om de tennisvelden zo te situeren, dat dit zal leiden tot een verplaatsing of verhoging van de zendmast. Mocht er in toekomst onverhoopt toch aanleiding zijn om de zendmast op het terrein te verplaatsen, dan zal hiervoor een ruimtelijke procedure voor doorlopen moeten worden en zal moeten worden aangetoond dat de zendmast op de nieuwe locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Binnen de bestemming sport is een zend-/ontvangstinstallatie enkel toegestaan ter plaatse van de gelijknamige functieaanduiding. In het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, is de bestaande zendmast voorzien van de aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie”. Op basis van het bestemmingsplan kan deze zendmast dus niet zomaar verplaatst worden naar een locatie waar deze aanduiding niet is opgenomen, zonder dat

	hiervoor een ruimtelijke procedure wordt doorlopen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. De volgende aanpassingen zijn gedaan:

Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

- Het plangebied is aan de noordoostzijde met ca. 55m² vergroot.
- Een strook van ca. 780m² groenbestemming aan de noordoostzijde van het plangebied is gewijzigd in de bestemming Tuin-Onbebouwd.
- Het bouwvlak is aan de noordoostzijde verkleind, zodat de grens van het bouwvlak op dit stuk gelijk is aan de huidige perceelgrens. In het ontwerpplan was het bouwvlak per abuis iets over de perceelsgrens ingetekend.
- De bestemmingsgrens van de bestemming Gemengd aan de westzijde is iets ingekort. In het ontwerpplan was het bestemmingsplan per abuis iets te groot ingetekend, waardoor een stuk van de in te richten openbare ruimte binnen de gemengde bestemming kwam te vallen.
- Er is een functieaanduiding "Steiger" opgenomen op een stukje van de waterbestemming, zodat de beoogde steiger in het plangebied passend is binnen het bestemmingsplan.
- De gebiedsaanduiding "milieuzone – tennisvoorzieningen" is verwijderd. Naar aanleiding van het aangepaste geluidsonderzoek en de vaststelling van bestemmingsplan De Meijert Noord & Zuid bestaat is deze aanduiding niet meer noodzakelijk.

Planregels

- De genoemde begrippen in artikel 1.13, 1.14, 1.39, 1.43, 1.45 en 1.69 zijn tekstueel iets aangepast. Reden hiervoor is dat voor deze begrippen is aangesloten bij de vastgestelde versie van bestemmingsplan Dorpskernen. In het ontwerpbestemmingsplan van De Meijert Oost werd nog aangesloten bij de definities van het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen.
- Artikel 3.1 c lid 1 en 2: hier is opgenomen dat het aantal zorgwoningen niet meer bedraagt dan 42 en het aantal aanleunwoningen niet meer bedraagt dan 27.
- Artikel 3.2.1 c (ontwerpplan): verwijderd, omdat een hogere waardenbesluit niet meer aan de orde is.
- Artikel 3.2.1 c (vastgestelde plan): toegevoegd, om te borgen dat de woningen in het plangebied vallen in de categorie 'middeldure huurwoning'.
- Artikel 3.7: verwijderd omdat deze afwijkingsmogelijkheid niet meer aansluit op het definitieve bouwplan
- Artikel 5: De bestemming Tuin-onbebouwd is toegevoegd ten behoeve van de te realiseren tuin behorende bij het woonzorgcentrum.
- Artikel 7.2.2 a onder 3: toegevoegd, zodat de beoogde steiger/vlonder in het plangebied past binnen het bestemmingsplan.

- Artikel 11(ontwerpplan): De milieuzone – Tennisvoorzieningen is verwijderd. Naar aanleiding van het aangepaste geluidsonderzoek en de vaststelling van bestemmingsplan De Meijert Noord & Zuid bestaat is dit artikel niet meer noodzakelijk.
- Artikel 11.4 is toegevoegd. Dit artikel ziet toe op een voorwaardelijke verplichting waarbij het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming Gemengd is gekoppeld aan de aanleg en instandhouding van een tuin conform het in de bijlage opgenomen landschappelijk inpassingsplan.
- Artikel 15: Dit artikel is naar aanleiding van de opgestelde onderbouwing voor het wijzigen van de parkeernorm voor de zorgwoningen in het plangebied aangepast. De artikelen zijn nu dusdanig geformuleerd dat met een binnenplanse afwijking voor dit specifieke zorgconcept een andere parkeernorm gehanteerd kan worden.

Toelichting

- Op diverse plekken is de toelichting aangepast naar aanleiding van het veranderde woonprogramma en de nieuw te realiseren tuin. In het plan wordt nu van 69 zorg- en aanleunappartementen uitgegaan.
- In hoofdstuk 3 is de het plan getoetst aan de recent vastgestelde Woonvisie. Deze was ten tijde van ter inzagelegging nog niet vastgesteld.
- In hoofdstuk 3 is de tekst onder het kopje Groenbeleidsplan 2017-2040 verder aangevuld als gevolg van de te realiseren tuin in het plangebied.
- De hoofdstukken 4.4, 4.7 4.9 en 4.12 zijn geactualiseerd conform de aangepaste onderzoeken in de bijlage.
- Hoofdstuk 4.8 is aangevuld n.a.v. opmerkingen van het waterschap.
- Hoofdstuk 5 en 6 zijn geactualiseerd met o.a. informatie over de meest recente inloopbijeenkomst en de ingediende zienswijzen

Bijlagen

Bij de planregels

- Het inrichtingsplan voor de aan te leggen tuin is toegevoegd.
- De parkeernormen, zoals opgenomen in het Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030, zijn apart toegevoegd. Reden hiervoor is omdat in dit geval het voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt gekoppeld aan het gebruik van het te realiseren gebouw. Dit is niet mogelijk via een dynamische verwijzing naar beleidsregels/parkeernormen binnen de planregels.

Bij de toelichting

- Een onderbouwing voor het hanteren van een andere parkeernorm voor de zorgwoningen in het plangebied is toegevoegd.
- Het parkeer- en verkeersonderzoek is in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan De Meijert Noord & Zuid geactualiseerd conform het destijds beoogde woonprogramma binnen het volledige plangebied van Ruimtelijk Kader De Meijert (versie 30 april 2024). In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is totale parkeerbalans nogmaals geactualiseerd (versie 15 april 2025). Ook na actualisatie van het onderzoek blijkt het aspect 'verkeer' geen belemmering te vormen voor het bestemmingsplan.
- De geluidsonderzoeken zijn aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de ODRU. Het was bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gelukt om alle opmerkingen van de ODRU te verwerken in de definitieve geluidsonderzoeken.
- De stikstofberekening is geactualiseerd conform de meest recente rekenmethode. Deze herberekening heeft niet geleid tot andere conclusies.