

**Nota van zienswijzen en wijzigingen
bestemmingsplan Gosewijn van Aemstelstraat
Mijdrecht**

GEANONIMISEERD

- 1. bewoner Anselmusstraat**
- 2. bewoner Anselmusstraat**
- 3. bewoners Gosewijn van Aemstelstraat**
- 4. gezamenlijke zienswijze 16 bewoners diverse straten omgeving Gosewijn van Aemstelstraat**
- 5. bewoners Gosewijn van Aemstelstraat**
- 6. namens bewoner Bozenhoven**
- 7. bewoners Anselmusstraat**
- 8. bewoners Gosewijn van Aemstelstraat**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 9 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Gosewijn van Aemstelstraat gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt een appartementengebouw met 24 sociale huurappartementen mogelijk.

Wettelijk kader

Het appartementengebouw past niet binnen de geldende beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Gosewijn van Aemstelstraat heeft vanaf 9 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 8 schriftelijke reacties binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze 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 en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze bewoner Anselmusstraat	
Ontvangstdatum 14 juni 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Indiener kan zich niet vinden in de hoogte en de plaats van het gebouw.	a. Dit plan voorziet in de realisering van 24 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Uit een oogpunt van zorgvuldig binnenstedelijk ruimtegebruik is deze locatie bij uitstek geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. Gekozen is voor een gebouw met vier bouwlagen (bergingen in de plint en daar boven drie woonlagen) om het gewenste aantal sociale huurappartementen te kunnen realiseren. Maat, schaal en situering van het beoogde appartementengebouw zijn zorgvuldig afgewogen en passend in relatie tot de omgeving. De bouwmassa is passend voor deze locatie aan de rand van het centrum van Mijdrecht. Een groot gedeelte van het plangebied blijft groen. De bouwhoogte sluit aan bij de naastgelegen woningen Gosewijn van Aemstelstraat 1-10 en de achtergelegen woningen aan Bozenhoven. De situering van het gebouw in / onder de dijk wordt sterk beïnvloed door de eisen van het waterschap. De woningen Gosewijn van Aemstelstraat 1-10 zouden nu niet meer zo gebouwd kunnen worden, vanwege eisen van het waterschap. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2c en de toelichting op het bestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. Er zijn nu al parkeerproblemen in de omgeving. Indiener heeft bovendien bezwaar tegen het realiseren van parkeerplaatsen in het groen aan de overzijde van de Gosewijn van Aemstelstraat.	b. Mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen over de parkeersituatie en parkeerdruk in de omgeving heeft de gemeente Ingenieursbureau Sweco onderzoek laten doen. Dat onderzoek heeft geleid tot een parkeer- en verkeersplan voor het plangebied en de directe omgeving. De parkeernorm voor de 24 woningen is 29 (1,2 parkeerplaats per woning) Er komen 35 parkeerplaatsen in en rond het plangebied; 10 parkeerplaatsen in het plangebied zelf (nieuw parkeerterreintje in het dijktaalud (ten zuiden van het hoofdgebouw), 15 langsparkerplaatsen aan de gebouwszijde van de Gosewijn van Aemstelstraat en 10 dwarsparkerplaatsen in het plantsoen tegenover het gebouw. Daarmee wordt, anders dan verwoord staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, alleen het deel van het plantsoen aan de wegzijde gedeeltelijk voor parkeren gebruikt. Het grootste gedeelte van het plantsoen blijft behouden. Dit deel wordt in overleg met de omwonenden groen ingericht. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

c. Indiener heeft bezwaar tegen het rooien van bomen en struiken.	c. Realisering van het plan brengt onvermijdelijk met zich mee dat er bomen en struiken gerooid moeten worden. De huidige situatie met veel en dicht groen (bomen en struiken) is overigens mede ontstaan door weinig onderhoud aan tuinen en gemeenschappelijke ruimten bij de bestaande, te slopen, woningen. Uitgangspunt is dat het karakteristieke groene beeld aan de zijde van het Proostdijlaantje zoveel mogelijk behouden blijft. De parkeerplaatsen in het plangebied zelf (aan de zuidzijde van het gebouw) zullen met een haag op een groene wijze worden ingepast. Bij de groenstrook aan de overzijde van het plangebied wordt de nieuwe inrichting uitgewerkt met de omwonenden. Aangezien in het gewijzigde plan alleen parkeerplaatsen aan de straatzijde komen, kan desgewenst een deel van de bomen en struiken behouden blijven. Hier ligt een mooie kans de leefomgeving te verbeteren met kwalitatief beter groen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
d. Door inkijk gaat de privacy verloren.	d. De locatie is gelegen in de stedelijke omgeving van Mijdrecht. In een dergelijke omgeving kan niemand aanspraak maken op vrijwaring van enige vorm van inkijk of verlies van privacy. Het plan is zodanig van opzet dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van woon- en leefgenot. Door het alsnog gedeeltelijk handhaven van het driehoekige plantsoen aan de overzijde van de Gosewijn van Aemstelstraat wordt privacyverlies verder beperkt. Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. Zienswijze bewoner Anselmusstraat	
Ontvangstdatum 20 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Privacy gaat verloren door inkijk.	a. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1d. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. Er is nu al een parkeerprobleem in de omgeving. Dit plan maakt dat probleem nog groter.	b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
c. Een plan voor 12 tot 16 woningen in twee schuin geplaatste blokken van 2 lagen zou veel passender zijn, ook voor wat betreft parkeerruimte.	c. Het aantal locaties voor sociale woningbouw in Mijdrecht is schaars. Daar wordt zorgvuldig mee omgegaan, met als uitgangspunten een optimale benutting van een dergelijke schaarse locatie voor deze doelgroep, zonder afbreuk aan het woon- en leefgenot voor de omgeving. Een plan met minder bouwlagen en slechts 12 tot 16 woningen voldoet niet aan dat uitgangspunt en zou er ook toe leiden dat het bouwplan met sociale huurappartementen in economische zin niet haalbaar is. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1a. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Er vliegen en broeden ransuilen op de	d. In het kader van het bestemmingsplan is

locatie. Ook om die reden is het goed om voor een kleinere ontwikkeling te kiezen.	onderzoek gedaan naar de ecologische waarden in het plangebied (zie bijlage 5 van de plantoelichting "Quicksan en vervolgonderzoek Ecologie"). Daaruit komt naar voren dat het plan nauwelijks negatieve effecten op flora en fauna heeft. Er is alleen ontheffing vereist voor de verstoring van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Er zijn geen broedplaatsen van rans- of bosuilen geconstateerd. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan uit oogpunt van instandhouding van ecologische waarden aanvaardbaar is. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e. Waarom geen ontwikkeling op de plaats van de verpauperde basisschool en speelplaats?	e. Deze locatie (bedoeld zal zijn de oude schoollocatie aan Bozenhoven) is in handen van een ontwikkelaar die geen voornemen heeft tot ontwikkeling met sociale woningbouw. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Zienswijze bewoner Gosewijn van Aemstelstraat	
Ontvangstdatum 3 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Indieners zien graag meer parkeerplaatsen voor haaks parkeren.	a. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1b. De parkeersituatie is ten opzichte van het ontwerp-plan gewijzigd na het indienen van zienswijzen, een schouw met omwonenden en een informatieavond. Dit heeft geleid tot het instellen van eenrichtingsverkeer, een smaller straatprofiel, een beperking van het aantal parkeerplaatsen in het driehoekige plantsoentje aan de overzijde van de Gosewijn van Aemstelstraat, en het toevoegen van een parkeercoffer naast het te realiseren appartementengebouw. Dwarsparkeerplaatsen direct voor het gebouw zijn niet realiseerbaar vanwege de beperkte breedte van de weg. Hier worden dan ook langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
b. In verband met het aantal geparkeerde auto's is het gewenst om éénrichtingsverkeer in te stellen.	b. Het wegprofiel Gosewijn van Aemstelstraat ligt buiten het plangebied. Uit het verkeersonderzoek van Sweco (zie ook de beantwoording van zienswijze 1b) komt naar voren dat het inderdaad gewenst is om eenrichtingsverkeer voor autoverkeer in te stellen. Dit voorstel neemt de gemeente over. Met de inrichting van de straat en het haaksparkeren (onder een schuine hoek) wordt daarmee rekening gehouden. Voor het instellen van eenrichtingsverkeer wordt te zijner tijd separaat een verkeersbesluit genomen. Nu deze zienswijze niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan, is deze in het kader van de bestemmingsplanprocedure ongegrond. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. Gevraagd wordt om het bouwvlak op maat van het te realiseren bouwplan te	c. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door in het vast te stellen bestemmingsplan

maken, zodat in de toekomst geen uitbreiding mogelijk is.	overmaat uit het bouwvlak te halen. In noord-zuid richting bezien is het bouwvlak op maat van het daadwerkelijke te realiseren gebouw gemaakt. Er is nog wat speling in de oost-westrichting om enige flexibiliteit te behouden in verband met de eisen die het bouwen op een dijklichaam met zich meebrengt. Conclusie: zienswijze is gegrond
---	--

4. Gezamenlijke zienswijze 14 bewoners diverse straten omgeving Gosewijn van Aemstelstraat	
Ontvangstdatum 13 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Een woonkolos van 4 verdiepingen is niet passend in de omgeving.	a. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijzen 1a en 2c. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. Het woongenot gaat sterk achteruit door inkijk in huizen en tuinen en het verdwijnen van groen.	b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijzen 1c en 1d. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. Het driehoekige plantsoen tegenover het plangebied verdwijnt ten behoeve van parkeerplaatsen.	c. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
d. Binnen het plangebied is genoeg gelegenheid en ruimte voor twee grote parkeergelegenheden.	d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1b aangaande het parkeren. Ingenieursbureau Sweco heeft advies uitgebracht over de beste wijze van inrichting van het plangebied en de directe omgeving om aan de parkeeropgave te voldoen. Dat advies wordt gevolgd. Sweco kwam tot de conclusie dat het parkeren goed ingepast kan worden met een parkeercoffer van 10 plaatsen op eigen terrein. Vanwege hoogteverschillen door het dijktaalud en de wens de zone in de dijk groen te houden, is niet voor gekozen om meer parkeerplaatsen aan te leggen binnen het plangebied. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
e. Indieners vragen niet om méér groen, ze willen graag hun eigen groen behouden en een goede oplossing van het nu al aanwezige parkeerprobleem.	e. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1b en 1c. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

5. Zienswijze bewoners Gosewijn van Aemstelstraat	
Ontvangstdatum 21 juni 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De bebouwing wordt een massief blok en hoger dan in eerste instantie aangegeven.	a. De initiatiefnemer heeft in de voorfase van het proces een aantal varianten voor de invulling van de locatie overwogen, met hoogtes tussen 3 en 6 bouwlagen. Na een informatieavond voor omwonenden in september 2015 is in overleg met gemeente de keuze gemaakt voor een gebouw van vier bouwlagen met 24 sociale huurappartementen. Daarmee is gekozen voor een optimale benutting van een van de schaarse locaties waar sociale woningbouw op deze schaal gerealiseerd kan worden, op een wijze die geen afbreuk doet aan het woon- en

	leefgenot voor de omgeving. Zie ook de beantwoording van zienswijzen 1a en 2c. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. De bebouwing wordt erg dicht op de bestaande huizen gebouwd en er ontstaat inkijk van ramen en balkons op de kopse kant.	b. Hoewel in een dergelijke stedelijke setting niemand aanspraak kan maken op vrijwaring van enige vorm van inkijk of verlies van privacy, is in het vast te stellen bestemmingsplan nu meer afstand genomen tot de bestaande woningen aan de noordelijke kopse kant van het gebouw door teruglegging van de bouwgrens. Bij het ontwerp van het gebouw zal inkijk in de achtertuinen van de naastgelegen woningen vanaf de hogere verdiepingen worden vermeden. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels. Zie ook de beantwoording van zienswijzen 1d en 3c. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
c. Het hofje met de woningen in de Anselmusstraat bestaat aan die zijde uit de achterkant van woningen met schuttingen.	c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1a. Daaraan kan toegevoegd worden dat de nu gekozen locatie passender is dan een geïsoleerd liggend woonblok in de zuidzijde van het plangebied. Daardoor kan aan die zijde een ruime groenvoorziening behouden blijven, die bovendien aansluit op het grotere groengebied van het hertenkamp aan de overzijde van de straat. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
d. De straat staat nu al vol met auto's van bewoners van de Anselmusstraat, de te realiseren parkeergelegenheid zal beslist ontoereikend zijn.	d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

6. Zienswijze namens bewoner Bozenhoven	
Ontvangstdatum 31 juli 2017 (Binnen hersteltermijn na aanvankelijke indiening per e-mail)	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Gevraagd wordt om de overmaat ten opzichte van het daadwerkelijk te realiseren gebouw uit het bouwvlak te halen en de verlengde zichtlijn van het tussenslootje naast Bozenhoven 24 in stand te houden.	a. Voor wat betreft de overmaat van het bouwvlak wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3c. Daarmee komt het bouwblok te liggen op de positie die in het stedenbouwkundig plan (afbeelding 4.1) getoond was en ontstaat er door sloop van de huidige bebouwing een vrijer uitzicht vanuit Bozenhoven 24 over het water. Die bebouwing komt overigens wel in het verlengde van het tussenslootje naast Bozenhoven 24 te staan. Het nog verder opschuiven van de bouwgrens zou leiden tot een ongewenst korte afstand tussen het gebouw en de ten noorden daarvan gelegen woningen. In dit verband kan ook worden verwezen naar de reactie op zienswijze 5b. Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

7. Zienswijze bewoners Anselmusstraat	
Ontvangstdatum 15 juni 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Indieners kunnen zich niet vinden in de hoogte en de plaats van het gebouw.	a. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijzen 1a en 5a. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. Indieners hebben bezwaar tegen het realiseren van parkeerplaatsen in het groen aan de overzijde van de Gosewijn van Aemstelstraat.	b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
c. Indieners hebben bezwaar tegen het rooien van bomen en struiken.	c. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1c. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Er zijn al parkeerproblemen in de omgeving.	d. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
e. Door inkijk gaat de privacy verloren.	e. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1d. Conclusie: zienswijze is ongegrond

8. Zienswijze bewoners Gosewijn van Aemstelstraat	
Ontvangstdatum 13 juni 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De parkeerdruk in de omgeving is al groot door velerlei factoren. De zorg zit in het aantal geplande parkeerplaatsen in relatie tot het huidige tekort. Een oplossing kan zijn de parkeernorm van het plan, nu 1,2, te verhogen. Andere mogelijke oplossingen zijn betere regulering van het parkeren in de buurt door handhaving of herinrichting van de straat met parkeervakken of het invoeren van eenrichtingsverkeer.	a. De parkeernorm volgt uit het gemeentelijk parkeerbeleid. De norm zal voor dit bestemmingsplan niet verhoogd worden. Dat past ook niet binnen de systematiek van de parkeernorm voor nieuwe ontwikkelingen. Wel worden oplossingen gezocht in de inrichting van het plangebied en de directe omgeving voor parkeren, waardoor er uiteindelijk meer parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn dan volgens de normen vereist. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Planregels :

P1 :

In de planregels is de bepaling opgenomen, dat vanaf de hogere verdiepingen van het hoofdgebouw inkijk in de achtertuinen van naastgelegen woningen wordt vermeden. Zie zienswijze 5b.

Verbeelding :

V1 :

In het plangebied is, ten zuiden van het hoofdgebouw, in het dijktaalud een parkeerterrein voor 10 auto's ingetekend. Zie zienswijze 1b.

V2 :

Het bouwvlak is aangepast op de maat van het te realiseren gebouw. De "lucht" is er uitgehaald. Uitsluitend in oost-west richting is er nog enige speling om te kunnen voldoen aan de eisen van het waterschap. Zie zienswijze 3c.

Toelichting

T1 :

Door Ingenieursbureau Sweco heeft nader verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden; op basis daarvan heeft gemeente gekozen om bij realisatie van deze ontwikkeling de parkeersituatie aan te passen gezien de klachten over de huidige situatie en daarbij tevens eenrichtingsverkeer noord-zuid in de Gosewijn van Aemstelstraat in te stellen. Zie zienswijzen 1b, 3b en 8a.

T2 :

Toelichting is geactualiseerd voor diverse beleidsstukken : woonvisie, ladder voor duurzame verstedelijking, archeologie, coalitieakkoord, waterbeleid, beleidsplan verkeer en duurzaamheidsbeleid.

T3 :

De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld.