

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan d.d. 17 juni 2019

1. Bewoners Stadhouderslaan
2. Bewoner Zuster den Hertoglaan (inmiddels verhuisd)
3. Achmea namens bewoners Stadhouderslaan
4. Bewoners Stadhouderslaan
5. Bewoners Stadhouderslaan
6. Bewoners Stadhouderslaan
7. Bewoners Stadhouderslaan
8. Bewoner Zuster den Hertoglaan
9. Bewoner Stadhouderslaan
10. Bewoner Rechthuislaan (inmiddels overleden)

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 9 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de realisering van een appartementengebouw met 21 sociale huurwoningen mogelijk.

Wettelijk kader

Het plan voor 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.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 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 10 reacties binnengekomen.

Opzet

Alvorens op de individuele zienswijzen in te gaan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontsluiting van het plangebied. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven nader onderzoek te doen naar de verkeersontsluiting van het plangebied voor auto's. Resultaat daarvan is dat die ontsluiting via de Prins Bernhardlaan plaats gaat vinden en niet via de Stadhouderslaan. In hoofdstuk 2 wordt dat nader uiteengezet.

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u vervolgens aan in hoofdstuk 3. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 4 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. Gewijzigde inzichten verkeersontsluiting

Uit de ontvangen zienswijzen komt als rode draad naar voren dat er onder omwonenden weinig draagvlak is voor de ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer via de Stadhouderslaan. Die zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om de ontsluiting nogmaals te bezien op basis van een nieuw verkeersonderzoek, waarbij ontsluiting via de Stadhouderslaan is afgewogen tegen ontsluiting via de Prins Bernhardlaan. Aanvankelijk zijn 2 varianten uitgewerkt : de oorspronkelijke geplande ontsluiting via de Stadhouderslaan, en een ontsluiting via de Prins Bernhardlaan, aan de noordzijde van het plangebied.

Uit dat nieuwe verkeersonderzoek, uitgevoerd door ingenieursbureau Sweco (v/h Grontmij), komt naar voren dat het goed mogelijk is een verkeersveilige haakse ontsluiting voor autoverkeer te realiseren op de Prins Bernhardlaan. Die ontsluiting gaat niet ten koste van de beleving van de groene inrichting van de dijk. Sweco concludeert dat de verschillen op verkeersaspecten tussen beide ontsluitingsvarianten niet echt onderscheidend zijn in de zin dat de ene variant (veel) beter of slechter is dan de ander. Sweco ziet dan ook geen aanleiding om een van beide ontsluitingsvarianten vanuit verkeerskundig oogpunt af te raden. Wel merkt Sweco op dat ontsluiting via de Prins Bernhardlaan met name op het aspect “logica, duidelijkheid en vindbaarheid” beduidend beter scoort dan ontsluiting via de Stadhouderslaan.

Het draagvlak van de meeste omwonenden voor ontsluiting via de Prins Bernhardlaan en de resultaten van het verkeersonderzoek van Sweco geven ons aanleiding de aanvankelijke keuze in het ontwerpbestemmingsplan voor ontsluiting via de Stadhouderslaan te heroverwegen.

De ontsluiting van het plangebied op de Prins Bernhardlaan kan plaats vinden aan de noordzijde of aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. De keus heeft een directe relatie met de situering van het bouwvlak. Bij een ontsluiting aan de zuidzijde zal er voor bewoners van de Stadhouderslaan weinig tot geen overlast van het autoverkeer en van inschijnende koplampen zijn. Maar die keuze heeft wel tot gevolg dat het bouwvlak iets dicht(er) bij de woning Stadhouderslaan 26 komt te liggen. Dat is het gevolg van het taps toelopen van de Stadhouderslaan en de Prins Bernhardlaan ter hoogte van het plangebied. Bij een verkeersontsluiting aan de noordzijde wordt die afstand juist iets groter, maar dan kunnen met name de bewoners van Stadhouderslaan 20 t/m 26 ervaren dat het autoverkeer relatief dicht(er) nabij hun achtertuin komt. Daarnaast zou er voor hen hinder kunnen ontstaan door inschijnende koplampen van aankomende auto's.

Omdat de ontsluiting aan de noordzijde nadelen heeft voor de woningen aan de Stadhouderslaan, is uiteindelijk een derde variant uitgewerkt: ontsluiting via de Prins Bernhardlaan aan de zuidzijde van het plangebied, naast de woningen op de hoek van de Zuster den Hertoglaan en de Prins Bernhardlaan. Deze woningen hebben een relatief grote tuin, waardoor de tussen de woningen en de nieuwe ontsluiting nog ruimte resteert. Deze ontsluiting is ook verkeerskundig gunstiger voor de Prins Bernhardlaan. Ter hoogte van de ontsluiting aan de zuidzijde ligt daar tegenover aan de Stadhouderslaan een fysiotherapiepraktijk, waardoor er geen woningen overlast kunnen ondervinden van deze ontsluiting.

Bijkomend voordeel van de ontsluiting aan de zuidzijde van het appartementengebouw is dat autoverkeer dat dit gebouw als bestemming heeft over een zo kort mogelijke afstand gebruik hoeft te maken van de Prins Bernhardlaan.

De onderbouwing is verder verwerkt in de op dit punt bij de vaststelling te wijzigen plantoelichting, waaraan het verkeerskundige onderzoek als bijlage is toegevoegd.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 17 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De definitie van het peil “teen van de dijk (welke is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘waterkering’)” is zodanig vaag dat het peil en daarmee de bouwhoogte ten opzichte van de bestaande omringende bebouwing niet eenduidig te bepalen is. Indieners verzoeken het peil zodanig te definiëren dat hierover geen discussie mogelijk is.	a. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. De definitie van het peil is aangepast. Als peilniveau wordt gekozen voor een aan het NAP gekoppelde maat. Deze maat is gelijk aan het gemiddelde waterpeil in de sloot tussen het plangebied en de Stadhouderslaan is. Dat is -5,63 m NAP. Dat is wat lager dan de ‘teen van de dijk’ die in het ontwerpbestemmingsplan was genoemd. De keuze voor een aan het NAP gerelateerde maat omschrijving biedt zekerheid over de uiteindelijke hoogte van het hoofdgebouw. Die blijft 14 m boven het peil. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. In dit bestemmingsplan is geen verbod tot ophogen van het terrein opgenomen. Mede in relatie tot de vage definitie van het peil kan het afgewerkte terrein veel hoger komen te liggen dan het terrein van indieners. Gevraagd wordt om een verbod tot het ophogen van het terrein in het bestemmingsplan op te nemen.	b. Door het peil vast te leggen als omschreven onder 1a is er geen mogelijkheid meer om de voet van het gebouw -en daarmee het omliggende terrein- op te hogen tot een (veel) hoger niveau dan de tuin van indieners. Tussen de tuin van indieners en de parkeerplaatsen naast het gebouw is bovendien een groene afscheiding en sloot gelegen, waardoor er geen nadelig effect ontstaat door enig hoogteverschil. Het opnemen van een ophogingsverbod in het bestemmingsplan wordt niet overwogen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. De algemene bouwregels met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen geven ruimte voor bijvoorbeeld een dakrand van 2 meter in combinatie met een dakterras. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan te regelen dat dakranden de maximale bouwhoogte met maximaal 30 centimeter mogen overschrijden en dat technische ruimten ten minste 3 meter uit de noord- en westgevel gerealiseerd moeten worden om de hoogtebeleving van het gebouw voor de indieners te beperken.	c. Met dit plan wordt een maatwerkontwikkeling mogelijk gemaakt. Daardoor is het acceptabel om in afwijking van de gebruikelijke maten in bestemmingsplannen (10 % afwijken), en in het belang van omwonenden, slechts een beperkte hoogte van dakranden (30 cm) toe te staan, zoals door indieners is verzocht. Evenzeer in het belang van omwonenden wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd dat technische ruimten tenminste 3 m uit de noord- en westgevel gerealiseerd moeten worden. Zulks echter met uitzondering van de liftschacht. Om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen moet de liftput zover mogelijk van de dijk af liggen ; dit is immers het diepste punt van de fundering van het gebouw. De consequentie daarvan is dat de liftopbouw aan de westgevel van het gebouw komt en niet 3 m naar achteren gelegd kan worden. Conclusie: zienswijze is gegrond
d. De mogelijkheid om in de noordgevel balkons of galerijen te realiseren zien indieners als een schending van hun recht op privacy. Indieners verzoeken om in de planregels op te nemen dat het niet is toegestaan om balkons of galerijen in de noordgevel te realiseren.	d. De kopwoningen in de meest noordelijke beuk krijgen balkons aan de noordzijde. Door de keuze voor ontsluiting van het plangebied op de Prins Bernhardlaan, aan de zuidzijde van het hoofdgebouw, komt de noordgevel op dezelfde hoogte als de woning Stadhouderslaan 26. Balkons zijn niet gericht op de woningen aan de Stadhouderslaan maar op het ‘geitenweitje’ in het dijktaalud. Deze oriëntatie is stedenbouwkundig

	wenselijk, het gebouw richt zich daarmee op dit groengebied. Direct naast deze kopwoningen komen de entree en het trappenhuis. Conclusie: zienswijze is ongegrond.
e. Als de algemene bouwregels en de algemene afwijkingsregels in combinatie worden toegepast kan tot een hoogte van bijna 17,5 meter worden gebouwd, op iets meer dan 13,5 meter afstand van de woning van indieners (een woning met een nokhoogte van 8,5 meter). Indieners stellen dat geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Er is ook geen bezonningsstudie uitgevoerd. Indieners vrezen een onaanvaardbare schaduwwerking op hun perceel. Zij stellen dat het mogelijk leefbaarder zou worden als er een bouwlaag minder wordt toegestaan, een grotere afstand van het gebouw tot hun perceel wordt aangehouden, de dakrand in hoogte beperkt wordt en technische ruimten op enige afstand van de dakrand gerealiseerd worden.	e. Voor wat betreft de afstand tot de woning wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door het bouwvlak te verkleinen (zie onderdeel f. van deze zienswijze). Voor wat betreft de hoogte van het hoofdgebouw geldt dat deze door aanpassing van de definitie van het peil, en de beperking in afmetingen van ondergeschikte bouwdelen (zie 1a en 1c) niet de door indieners genoemde hoogte kan krijgen. Uit een alsnog uitgevoerde bezonningsstudie komt naar voren dat bij een ongewijzigde bouwhoogte en het verkleinde bouwvlak geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking. Het aantal locaties voor sociale woningbouw in Mijdrecht is schaars. Als daarvoor een binnenstedelijke locatie als deze vrijkomt, moet deze optimaal benut worden en ingepast op een wijze die voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert. Een bouwlaag minder zou er toe leiden dat het bouwplan in economische zin niet realiseerbaar is. Gelet op de verkleining van het bouwvlak zien wij ook geen noodzaak om de bouwhoogte te verlagen. De bouwhoogte is stedenbouwkundig gezien passend voor het plangebied, en sluit voor wat betreft de hoogte ook aan bij de bebouwing aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan. In de toelichting op het bestemmingsplan is de belangenafweging uitgebreid en is daarbij nadrukkelijk ingegaan op de woningbehoefte, de eenzijdige woningvoorraad en het streven naar doorstroming in de markt. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f. Het bouwvlak is veel groter dan het voorgenomen grondplan van de bebouwing en er is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit maakt het mogelijk om het bouwvlak volledig te benutten. Indieners verzoeken het bouwvlak op maat te maken en het bouwblok zover mogelijk in zuid-oostelijke richting te verschuiven	f. Indieners treffen doel met hun opmerking dat het mogelijk is het bouwvlak volledig te benutten, hoewel dat uitdrukkelijk niet de bedoeling van GroenWest is. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door het bouwvlak met bijna 40% te verkleinen, van circa 21 x 77 m naar circa 16 x 63 m. De verbeelding wordt aangepast. De bouwgrens wordt aan alle zijden teruggelegd. Aan de westzijde (woningen Stadhouderslaan) met circa 4 m; verder is niet mogelijk binnen de eisen voor bouwen in een dijklichaam. Conclusie: zienswijze is gegrond.
g. Indieners stellen dat GroenWest zelf een tekort aan sociale huurwoningen heeft veroorzaakt door verkeerde keuzes in het verleden. Zij vinden het onbegrijpelijk dat zij daar nu de dupe van worden.	g. In de gemeente De Ronde Venen en de kern Mijdrecht is er grote behoefte aan sociale huurwoningen. De woningbehoefte staat los van de verkoop van woningen. De door GroenWest in voorgaande jaren verkochte woningen zijn in geen geval de levensloopbestendige gelijkvloerse appartementen die hier gebouwd gaan worden. Verkoop creëert geen extra behoefte aan dergelijke woningen, maar maakt juist investeringen in nieuwe sociale woningbouw mogelijk; het totale sociale woningbezit neemt

	niet af, maar wordt op deze wijze vernieuwd en ook uitgebreid, door het terugbouwen van meer sociale huurwoningen dan in de bestaande situatie aanwezig (door de bouw van 21 woningen en de sloop van 5 woningen is sprake van een toename van 15 woningen. Misvatting is dat de nieuwbouwwoningen van het Prinsenhuis vrije sectorwoningen zijn. Het zijn sociale huurwoningen Conclusie: zienswijze is ongegrond
h. Gelet op het gestelde onder g. is het onbegrijpelijk dat niet in de planregels wordt gewaarborgd dat de nieuwe woningen inderdaad in de sociale sector worden gerealiseerd.	h. Regels van een bestemmingsplan zijn niet bedoeld om huurprijsgrenzen te borgen. In de prestatieafspraken met GroenWest worden op dit punt afspraken vastgelegd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
i. Indieners stellen dat het bouwvlak op 15 meter van hun woning wordt gesitueerd. Nergens in het beeldkwaliteitsplan blijkt wat het effect van het project op hun beleving heeft. De planregels zeggen niets over de ontsluiting voor het autoverkeer, in het beeldkwaliteitsplan wordt dit als een voldongen feit gepresenteerd. Stedenbouwkundige verplichtingen kunnen niet via een beeldkwaliteitsplan worden afgedwongen, in zo'n plan kunnen alleen welstandseisen worden opgenomen.	i. De ontsluiting van de locatie wordt verantwoord in de plantoelichting. Voor het beeldkwaliteitsplan is dat het uitgangspunt. Op zich is het mogelijk om een bepaalde ontsluitingswijze in de planregels voor te schrijven, maar dat gebeurt dan meestal voor complete woonwijken en niet voor kleine inbreidingslocaties. De ontsluiting voor autoverkeer is zodanig veranderd, dat deze op de grootst mogelijke afstand van de woning van indieners is gelegen. Dit wordt verder onderbouwd in de plantoelichting, het verkeerskundige onderzoek en paragraaf 2 van deze nota van zienswijzen. De ontsluiting wordt nu wel in het bestemmingsplan (bijlagen) vastgelegd, Het beeldkwaliteitsplan is daarop aangepast. Conclusie: zienswijze is gegrond
j. Indieners betreuren het zeer dat het beeldkwaliteitsplan bepaalt dat de kleur van de baksteen moet afwijken van de omliggende bebouwing. Zij kunnen de architectuur en de kleur van het metselwerk van het Prinsenhuis waarderen.	j. In het bestemmingsplan zelf worden aspecten als kleur en architectuur niet vastgelegd. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat dient als toetsingskader voor onder meer de welstandscommissie bij uitwerking tot een bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende waarborgen voor een in de omgeving passende ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is zodanig aangepast dat eenzelfde steenkleur als het tegenover gelegen Prinsenhuis ook mogelijk is. Conclusie: zienswijze is gegrond
k. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de parkeerplaatsen met een groene haag aan het zicht vanaf de op circa 26 meter afstand gelegen Prins Bernhardlaan moeten worden onttrokken. Er liggen parkeerplaatsen op 3 meter uit de achtertuin van indieners, maar aan die kant wordt niets over een afscherming geregeld.	k. De parkeerplaatsen zijn inderdaad op zodanig korte afstand van de woningen aan de Stadhouderslaan gesitueerd, dat een afscherming wenselijk is. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanplanten en in stand houden van een groene afscheiding aan de zijde van de parkeerplaatsen. Conclusie: zienswijze is gegrond
l. Indieners betwijfelen of er een juiste afweging is gemaakt ten aanzien van de ontsluiting via de Stadhouderslaan. Zij menen dat het plan niet in een goede belangenafweging voorziet.	l. Nader verkeerskundig onderzoek en weging van de zienswijzen hebben geleid tot de keuze om het plangebied te ontsluiten via de Prins Bernhardlaan, aan de zuidzijde van het hoofdgebouw. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 "Gewijzigde inzichten verkeersontsluiting" van deze zienswijzennota.

	Conclusie: zienswijze is gegrond
m. Indieners stellen dat de ervaring leert dat er nooit gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen (artikel 3.3 van de planregels.) Gevraagd wordt om de gegeven ruimte in het bestemmingsplan te verkleinen en de situering van de bouwwerken duidelijk te bepalen.	m. In het vast te stellen bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind. Verwezen wordt naar de reactie op onderdeel f. van deze zienswijze. Hiermee is de ruimte uit het plan gehaald en de situering van het appartementengebouw duidelijk bepaald. Er is geen aanleiding om deze bepaling te schrappen. Als nadere eisen gesteld worden, zullen daarbij ook belangen van omwonenden worden betrokken. Conclusie: zienswijze is ongegrond
n. Op de informatieavond is een situatieschets met een bouwplan getoond alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt veel ruimere bouw mogelijkheden dan de situatieschets toont. Indieners kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat omwonenden bewust misleid zijn.	n. Van bewuste misleiding is absoluut geen sprake. Achtergrond voor het grote bouwvlak op de verbeelding is de bijzondere opgave die bouwen in de dijk met zich meebrengt. Het bouwvlak wordt verkleind, zie de reactie op onderdeel f. van deze zienswijze. Conclusie: zienswijze is ongegrond
o. De informatieavond is zeer kort van tevoren bekend gemaakt. De eigenaar van de garageboxen is niet persoonlijk geïnformeerd. In de Nieuwe Meerbode werd de informatieavond pas de dag na die avond aangekondigd.	o. De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Een informatieavond voorafgaand aan de tervisielegging maakt geen onderdeel van de wettelijke procedure uit. Nu bovendien de ontsluiting van het plangebied zodanig wordt aangepast dat deze niet meer via de Stadhouderslaan plaatsvindt, is er geen nadeel meer voor de eigenaar van de garageboxen in de Stadhouderslaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
p. Het bestemmingsplan maakt een appartementengebouw met wooneenheden mogelijk. Beide begrippen komen in artikel 1 van de regels ("Begrippen") niet voor. Het begrip woning is wel gedefinieerd, maar die zijn overeenkomstig de planregels niet toegestaan (?)	p. Het begrip "appartementengebouw" ("als hoofdgebouw is uitsluitend één appartementengebouw toegestaan") is niet voor meerderlei uitleg vatbaar en definiëring is dan ook niet strikt noodzakelijk. Het begrip "wooneenheden" in artikel 3.2.2 sub b wordt vervangen door "appartementen" en dit laatste begrip zal in de definities worden opgenomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
q. Het begrip begane grondlaag is niet gedefinieerd. Dit kan tot discussie leiden aangezien deze ook kan worden aangemerkt als souterrain. In artikel 3.2.2.e.2 staat 1 ^e t/m 3 ^e bouwlaag, waar 2 ^e t/m 4 ^e bouwlaag wordt bedoeld.	q. Het begrip bouwlaag hoeft op zich niet gedefinieerd te worden, de betekenis blijkt voldoende uit het normale spraakgebruik in combinatie met de overige regels. In artikel 3.2.2 sub e.2 van de planregels staat inderdaad abusievelijk "1 ^e t/m 3 ^e bouwlaag". Dit wordt vervangen door "2 ^e t/m 4 ^e bouwlaag". Conclusie: zienswijze is deels ongegrond, deels gegrond
r. In artikel 3.2.3.b van de regels wordt er geen maximaal oppervlak voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geregeld. Dit betekent dat er buitenproportioneel grote carports opgericht kunnen worden, ook grenzend aan de achtertuin van indieners	r. Er is geen voornemen om in het plangebied carports te realiseren, kleine noch buitenproportionele. De regeling van artikel 3.2.3.a wordt aangescherpt. Conclusie: zienswijze is gegrond
s. Er is geen definitie van "detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit" in de	Deze definitie ontbreekt inderdaad. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is echter

planregels opgenomen. Dit leidt tot onduidelijkheid over wat er mogelijk is.	ongewenst in een appartementencomplex dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de mogelijkheid hiertoe is dan ook uit de planregels geschrapt. Conclusie: zienswijze is gegrond
t. De bepalingen van artikel 4.3 sub c, d, e en h en artikel 4.5.2. sub c. d. e en j zijn in geen geval van toepassing	De opmerking dat deze bepalingen in geen geval van toepassing zijn wordt niet gedeeld. Deze bepalingen zijn wellicht niet nu aan de orde, maar kunnen mogelijk in de toekomst wel aan de orde zijn. Uit een oogpunt van continuïteit van regelgeving en beleid is het niet ongebruikelijk om voor bijvoorbeeld archeologische bescherming een standaardregeling in bestemmingsplannen op te nemen. Daarbij kan het voorkomen dat sommige onderdelen niet of minder van toepassing zijn op een plan of plandeel, maar dit heeft dan de voorkeur boven het onverhoopt te veel weghalen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
u.1 In artikel 5.4.a wordt in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning verplicht gesteld, maar niet wordt omschreven voor welke activiteit die dan vereist zou zijn. u.2 In artikel 5.4 sub b.1 wordt verwezen naar artikel 5 lid 3.1. Dit bestaat niet. Uit de digitale planversie blijkt dat niet <i>lid</i> 3.1, maar <i>artikel</i> 3.1 bedoeld wordt, want daar leidt de link naar toe.	u.1 In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt onder een activiteit verstaan: een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, of 2.2 van die wet. Ingevolge artikel 2.1 lid 1 aanhef en sub b Wabo is het verboden een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. De titel van artikel 5 lid 4 van het bestemmingsplan en de aanhef van onderdeel a. laten geen twijfel dat het hier de activiteit als bedoeld in het hierboven aangehaalde artikel van de Wabo betreft. In de onderdelen a 1, 2 en 3 wordt vervolgens specifiek aangeduid welke werkzaamheden onder het verbod vallen. u.2 De digitale versie van het plan is leidend en het is duidelijk dat de link leidt naar artikel 3 lid 1 van de planvoorschriften en niet naar artikel 5 lid 3.1. Omwille van de zorgvuldigheid wordt de verwijzing naar "lid 3.1" gewijzigd in een verwijzing naar "artikel 3.1". Hetzelfde geldt overigens ook voor de verwijzing naar lid 3.1 in artikel 5.2 sub b. Conclusie: zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond
v. In artikel 9 sub a wordt een afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 10% van de in het plan opgenomen maten geboden, indien dit in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is. Artikel 9 sub b maakt het mogelijk van de planregels af te wijken voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke	v. Zoals aangegeven in de reacties bij onderdeel f. en m. van deze zienswijze is het bouwvlak verkleind en op maat gemaakt van het te realiseren gebouw. Bij onderdeel a. is aangegeven dat de definitie van het peil wordt gewijzigd in een vaste NAP-maat. Hiermee is de overmaat uit het plan gehaald en is er geen aanleiding (meer) om tot een aanpassing van de flexibiliteitsbepalingen van artikel 9.1 sub. b over te gaan. Zie ook zienswijze 1.c en 1.e. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

toestand van het terrein, mits deze afwijking in de situering niet meer dan 3 meter bedraagt. Dit bevreemdt indieners, aangezien uit de afbeeldingen op de informatieavond en afbeelding 4.1 in de plantoelichting juist mag blijken dat de ontwikkelaar juist een veel kleiner grondvlak wil realiseren dan het bestemmingsplan toelaat.	
w. In hoofdstuk 1.2 van de plantoelichting staat vermeld dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door een 'grasveld (openbaar groen)'. Dit grasveld is met een hek omsloten en is alles behalve openbaar	w. Het bedoelde grasveld (het "geitenweide") is inderdaad niet publiek toegankelijk. De toevoeging "(openbaar groen)" wordt uit de tekst van de toelichting gehaald. Conclusie: zienswijze is gegrond
x. In artikel 3.2.2 van de planregels is bepaald dat er 24 appartementen zijn toegestaan. In de ladderonderbouwing, het beeldkwaliteitsplan en elders in de bijlagen is echter sprake van 21 appartementen. Dat aantal is ook op de informatieavond gecommuniceerd.	x. Er zal inderdaad een appartementengebouw met 21 appartementen gebouwd gaan worden. Artikel 3.2.2 van de planregels wordt hierop aangepast. Conclusie: zienswijze is gegrond
y. Tijdens de informatieavond is gezegd dat er behoefte is aan sociale huurwoningen. In de planregels is daarover niets terug te vinden en in de toelichting worden sociale huurwoningen slechts een enkele keer genoemd.	y. In de plantoelichting is een verwijzing naar het beleid van de gemeente opgenomen, zoals onder meer beschreven in de Structuurvisie en de Woonvisie. De toelichting is op dit punt aangevuld. Conclusie: zienswijze is ongegrond
z. De tekst "Een ander belangrijk onderwerp ... met de gemeente zijn gemaakt" is dubbel in de tekst op blz. 13 van de toelichting opgenomen.	z. De toelichting wordt op dit punt aangepast. De dubbele tekst wordt verwijderd. Conclusie: zienswijze is gegrond
aa. In de toelichting is veel tekst opgenomen, die niet afdwingbaar wordt gemaakt in de planregels. In de plantoelichting wordt een gewenst beeld geschetst, maar een omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de planregels.	aa. Naast informierend is de toelichting ook motiverend van aard. De vraag is of uit de planbeschrijving en motivering eisen naar voren komen die – uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening – noodzakelijk zijn om geregeld te worden. Indieners geven in dit onderdeel van hun zienswijze overigens geen concrete voorbeelden aan. Het is doorgaans niet nodig en niet wenselijk om alles uit de toelichting gedetailleerd in de planregels te regelen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
ab. De planopzet zoals beschreven in paragraaf 4.3 van de plantoelichting is op geen enkele wijze middels de planregels af te dwingen, want de planregels zijn veel te globaal opgesteld. Op welke wijze kan worden gewaarborgd dat hetgeen in de toelichting is omschreven ook zal worden uitgevoerd?	ab. De planregels zijn niet te globaal van opzet. Al hetgeen wat van belang is om te regelen wordt geregeld. Zie ook de reactie op onderdeel aa van deze zienswijze. Conclusie: zienswijze is ongegrond
ac. Uit de stukken van het bestemmingsplan blijkt op geen enkele wijze hoe de belangen van de bewoners aan de Stadhouderslaan, met name die van nr. 20 t/m 26, zijn afgewogen tegen de gevraagde ontwikkeling van	ac. In de plantoelichting worden diverse deelbelangen, ook met betrekking tot direct aanwonenden, wel degelijk afgewogen (ook al wordt niet steeds expliciet verwezen naar de bewoners aan de Stadhouderslaan.) Het gaat over onder meer, maar niet uitsluitend, verkeer, geluid,

GroenWest. Het bestemmingsplan voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Er is geen bezonningsstudie opgesteld. Er is volledig in het belang van de aanvrager en de beleving van de Prins Bernhardlaan geredeneerd, terwijl er op geen enkele wijze is benoemd hoe de bewoners van de Stadhouderslaan het project zullen ervaren.	overgangszone en water. Daarnaast wordt in de toelichting verwezen naar bijlage 8, waaruit blijkt dat wel degelijk de belangen van omwonenden bij de planvorming zijn betrokken. Desalniettemin is de toelichting voor wat betreft afwegingen en keuzes verder uitgewerkt. Dit heeft onder meer geleid tot een andere keuze voor de ontsluiting van het plangebied, wat op dat punt een tegemoetkoming aan de belangen van bewoners van de Stadhouderslaan betekent. Dat niet iedereen het met de gemaakte keuzes in het plan eens is, betekent nog niet dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden. Voor wat betreft de bezonningsstudie wordt verwezen naar de reactie op onderdeel e. van deze zienswijze. Conclusie: zienswijze is gegrond
ad. Indieners hebben er begrip voor dat de locatie ontwikkeld wordt, echter niet voor de manier waarop. Verplaatsing van het bouwvlak naar het zuidoosten, een bouwlaag minder, geen mogelijkheid tot terreinophoging, minder woningen, een minder hoge dakrand, specifiekere locatiebepalingen voor de technische ruimten, aanpassing van de mogelijkheden voor balkons en galerijen, een groene afscherming aan de zijde Stadhouderslaan en een logischer en veiliger ontsluiting kunnen bijdragen aan voor indieners acceptabele situatie. Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de ingebrachte zienswijzen.	ad. Op een aantal onderdelen kan aan de zienswijzen/verzoeken van indieners tegemoet worden gekomen, op andere onderdelen gebeurt dat niet. Het bestemmingsplan zal met inachtneming daarvan gewijzigd vastgesteld worden. Verwezen wordt naar de reactie op de voorgaande onderdelen van deze zienswijze. Conclusie: zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond

2. Zienswijze bewoner Zuster den Hertoglaan (inmiddels is perceel verkocht en is de bewoner verhuisd buiten de gemeente)	
Ontvangstdatum: 20 juli 2017	Ontvankelijk/
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Nergens in de stukken wordt de aanleiding of de noodzaak van het plan in relatie tot ander plannen op het gebied van ruimtelijke ordening of woningbouw in de gemeente beschreven.	a. In de plantoelichting is een verwijzing naar het beleid van de gemeente opgenomen, zoals onder meer beschreven in de Structuurvisie en de Woonvisie. De plantoelichting zelf hoeft op dat punt niet uitputtend te zijn. Wel is de toelichting aangevuld voor wat betreft de onderbouwing van het plan en de toetsing aan het volkshuisvestingsbeleid. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. In paragraaf 1.1 van de toelichting staat dat de voorgestelde ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor de woningvoorraad is en kansen biedt om de ruimtelijke beeldkwaliteit te versterken, maar er wordt niet aan gemeentelijk beleid gerefereerd.	b. Verwezen wordt naar de reactie op onderdeel a. van deze zienswijze. In de toelichting van het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan opgenomen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. In paragraaf 1.3 staat dat de geldende beheersverordening "Mijdrecht	Het is een juiste constatering dat de beheersverordening geen belangrijke ruimtelijke

Woongebied Zuid” geen belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen toestaat. Nergens blijkt uit de stukken de noodzaak en/of het nut om daarvan af te wijken. Het gegeven dat een woningcorporatie daar toevallig een aantal verwaarloosde woningen in bezit heeft kan daarvoor geen argument zijn.	ontwikkeling toestaat. Een beheersverordening is per definitie conserverend van aard en niet gericht op nieuwe ontwikkelingen.. Het beleid uit onder meer de Structuurvisie en de Woonvisie wordt in dit bestemmingsplan naar een concrete ontwikkeling vertaald. Dat de woningcorporatie een aantal woontechnisch verouderde woningen op de locatie in bezit heeft is niet toevallig, maar biedt juist een kans voor een passende ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte, er wordt een verbetering van de (steden-)bouwkundige kwaliteit en de woonkwaliteit in Mijdrecht bereikt en de gewenste doorstroming in de woningmarkt wordt bevorderd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Niet duidelijk wordt waarom het plangebied is beperkt tot het voorgestelde gebied. De keuze voor het plangebied is onlogisch, niet toegelicht en lijkt willekeurig.	d. Het gebied waar de woningen ontwikkeld worden is eigendom van de initiatiefnemer voor de ontwikkeling, woningcorporatie GroenWest. Het bestemmingsplan is als zogenaamd postzegelplan opgesteld om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Van willekeurigheid is daarbij geen sprake. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e. In paragraaf 2.1 van de plantoelichting wordt gesteld dat er een tamelijk verrommeld bebouwingsbeeld is ontstaan. Dat is een subjectieve kwalificatie. Het voornemen om midden in de wijk een blokkendoos met appartementen op te trekken zal het verrommelde karakter verergeren. Niet duidelijk wordt gemaakt waarom dat gewenst is. Het karakter van de wijk verandert van rustige woonwijk naar drukke stadswijk.	e. De term “verrommeld bebouwingsbeeld” is inderdaad subjectief. Feit is wel dat sprake is van bestaande, oudere, niet meer onderhouden, deels leegstaande woningen, waarvan de tuinen nagenoeg niet meer onderhouden zijn. De stelling dat het karakter van de wijk van rustige woonwijk naar drukke stadswijk verandert, delen wij niet. De toevoeging van 15 woningen (21 nieuwe woningen in plaats van 5 te slopen woningen), betekent niet dat daarmee een rustige woonwijk verandert in een drukke stadswijk. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f. Omwonenden zijn nimmer gehoord over of betrokken bij de mogelijke ontwikkeling. Het college weet niet wat er in de omgeving van het plangebied leeft. Het plan is onzorgvuldig tot stand gekomen.	f. De stelling dat het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen verwerpen wij. In de plantoelichting worden diverse deelbelangen, ook met betrekking tot omwonenden afgewogen. Het gaat over onder meer, maar niet uitsluitend, verkeer, geluid, overgangszone en water. Daarnaast wordt in de toelichting verwezen naar bijlage 8, waaruit blijkt dat wel degelijk de belangen van omwonenden bij de planvorming zijn betrokken. Dat niet iedereen het met de gemaakte keuzen in het plan eens is, betekent nog niet dat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan, inclusief ontsluiting nog eens kritisch bekeken. Dit heeft geleid tot de nodige aanpassingen en aanvullingen. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben nog diverse bijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden. In de vorm van een buurtschouw, informatie- / inloopavonden en

	individuele gesprekken. Conclusie: zienswijze is ongegrond
g. Uit de stukken wordt niet duidelijk waarom de beoogde woningen juist op deze plaats moeten komen. Er zijn voldoende geschikte andere locaties als de Maricken en de Stationslocatie.	g. In het kader van zorgvuldig binnenstedelijk ruimtegebruik is deze locatie bij uitstek geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling van levensloopbestendige sociale huurwoningen en passend in het beleid als geschetst in onder andere de Structuurvisie en de Woonvisie. Dat er ook andere locaties in Mijdrecht voor woningbouw beschikbaar zijn, doet daar niet aan af. De genoemde locaties bieden onvoldoende ruimte om op termijn in voldoende mate te voorzien in de behoefte aan dit type woningen in Mijdrecht en de gemeente. Bovendien is deze locatie reeds eigendom van de woningcorporatie, die het initiatief tot deze ontwikkeling genomen heeft. Conclusie: zienswijze is ongegrond
h. Het is niet duidelijk waarom er een appartementencomplex op de locatie moet komen. Het had meer voor de hand gelegen de aanwezige woningen als kluswoningen te bestempelen.	h. De huidige 5 woningen op de locatie voldoen op geen enkele wijze meer aan de eisen voor modern woon- en leefgenot. Er is een behoefte aan sociale huurwoningen. De realisering van de nieuwbouw met 21 woningen voorziet in een deel van die behoefte en levert een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitsimpuls op de locatie. Die kwantiteits- en kwaliteitsimpuls wordt niet bereikt met het promoveren van de huidige vervallen woningen tot kluswoningen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
i. Er worden sinds 2003 initiatieven voor het plangebied ontwikkeld, die telkens tot rumoer leiden. In september 2015 kondigde GroenWest een plan aan dat veel overeenkomst met eerdere plannen in 2006 vertoonde. Het door GroenWest zelf opgestelde verslag van de door GroenWest georganiseerde informatieavond van 8 oktober 2015 geeft een veel te rooskleurig beeld van die avond. Het verslag maakt nu deel uit van de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan en het plan wordt derhalve met tendentieuze stukken onderbouwd.	i. Inderdaad zijn in de loop van de tijd verschillende plannen voor deze locatie ontwikkeld. Waarbij wel steeds voorop stond dat het gebied, gezien de situering, een bijzondere woonbestemming zou moeten krijgen. Eerdere plannen hebben om diverse redenen geen doorgang gevonden. GroenWest heeft zelf een organisatieavond georganiseerd, en daarvan zelf een verslag gemaakt. Dat betekent ook dat GroenWest zelf verantwoordelijk is voor de inhoud van het verslag. Het bedoelde verslag heeft geen doorslaggevende rol gespeeld in de ontwikkeling van het plan. Het plan is goed onderbouwd, en aan alle procedurele eisen is voldaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
j. GroenWest heeft door de jaren heen een nogal zwalkend en veelvuldige wisselend beeld geschetst van wat de plannen zijn.	j. De omstandigheid dat in het verleden diverse plannen zijn overwogen, betekent niet dat het thans ontwikkelde plan niet goed is. Conclusie: zienswijze is ongegrond
k. Het beeldkwaliteitsplan is uitsluitend vanuit het perspectief van de nieuwe ontwikkeling opgesteld. Nergens wordt rekening gehouden met de omgeving en de geldende beeldkwaliteitseisen van de omgeving. De in hoofdstuk 1 aangekondigde kwaliteitseisen zijn kwantitatief noch kwalitatief in het stuk terug te vinden.	k. Inderdaad is het beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van deze ontwikkeling. De directe omgeving bestaat uit bestaande (overwegend) woonbebouwing. Daarvoor zijn nimmer beeldkwaliteitseisen opgesteld. Er is uitsluitend sprake van een regulier welstandstoezicht. Het beeldkwaliteitsplan biedt, in combinatie met de ruimtelijke bepalingen, voldoende

	waarborgen voor een in het gebied passende ontwikkeling. Conclusie: zienswijze is ongegrond
l. Het beeldkwaliteitsplan is doortrokken van aannames en inconsistente veronderstellingen. Zo zal een bestelwagen die voor een leverantie stopt op de Prins Bernhardlaan de gehele rijbaan tijdelijk blokkeren. De Prins Bernhardlaan is niet van trottoirs voorzien. Wel is aan deze zijde een ontsluiting voor voetgangers voorzien.	l. Dit oordeel wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie ook het gestelde onder k. van deze zienswijze. Inderdaad is aan de zijde van de Prins Bernhardlaan voorzien in een ontsluiting voor voetgangers. Die is zodanig gesitueerd, dat deze recht tegenover het bruggetje aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan uitkomt. Aan de overzijde van het slootje is wel een trottoir, dat veilig door voetgangers gebruikt kan worden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
m. De mede aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende verkeersnotitie van Tauw bevat feitelijke onjuistheden en onvolledigheden. 1. Zo blijft de rechtstreekse verbinding tussen de Stadhouderslaan en de Zr. Den Hertoglaan onvermeld. Deze verbinding zal nog meer dan nu als sluiproute gaan dienen en dat leidt tot gevaarlijke situaties (NB: dit is geen echte route, want formeel een doodlopend pad vanuit de Stadhouderslaan. Maar in de praktijk wordt er wel gebruik van gemaakt, door bij de Zr. Den Hertoglaan over de stoep te rijden) 2. Anders dan beschreven is de Prins Bernhardlaan een zeer druk door (brom-)fietsers en scooters gebruikte doorgaande route. Ook wordt de Prins Bernhardlaan tijdens bepaalde perioden intensief door landbouwverkeer bereden. De maximumsnelheid van 30 kilometer wordt veelal overschreden. 3. Verder wordt geen aandacht besteed aan de parkeerproblematiek op de Prins Bernhardlaan en komen voetgangers als verkeersdeelnemers in het geheel niet aan bod. De beoogde toegangsweg via de Stadhouderslaan zal slechts aan één zijde een trottoir kennen. De Prins Bernhardlaan kent in het geheel geen trottoirs. Bewoners zullen daar over de rijbaan tussen geparkeerde auto's door moet laveren. 4. Geheel voorbij wordt gegaan aan de overlast en gevaarlijke verkeerssituaties die zullen ontstaan bij de doorsnijding van de bebouwing van de eengezinswoningen aan de Stadhouderslaan door een ongelukkig smal toegangsweggetje en een nog smaller kippenbruggetje voor auto's.	m. De verkeersnotitie van Tauw ligt niet langer ten grondslag aan het plan. Daarvoor in de plaats is gekomen het door Sweco uitgevoerde verkeerskundige onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Ingrijpend gevolg van de zienswijzen en het nadere verkeerskundige onderzoek is de keuze om het plangebied te ontsluiten via de Prins Bernhardlaan (zuidzijde hoofdgebouw). Dat betekent dat er niet langer sprake is van negatieve effecten op de Rechthuislaan, de Stadhouderslaan en de door indiener bedoelde doorsteek (verbinding) tussen de Stadhouderslaan en de Zuster den Hertoglaan. In het nadere verkeerskundige onderzoek is uitgegaan van de juiste uitgangspunten. Zoals onder l. is vermeld, sluit de ontsluiting voor voetgangers aan op het bruggetje over het slootje aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan, zodat niet onnodig over de Prins Bernhardlaan gelopen hoeft te worden. Het plangebied voorziet in voldoende eigen parkeerplaatsen, inclusief voor eventuele bezoekers. Dat neemt niet weg dat, zoals nu ook, langs de Prins Bernhardlaan geparkeerd kan worden, maar het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat daar continu auto's geparkeerd staan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
n. Niet vermeld wordt dat de locatie onder aan- en uitvliegroutes van Schiphol ligt. Fijnstof dient cumulatief beoordeeld te worden. Uit niets valt af te	Elk jaar stelt het RIVM een rapportage op over de luchtkwaliteit in Nederland. Uit deze rapportage blijkt dat de luchtkwaliteit in Mijdrecht zeer ruim onder de wettelijke normen voor

leiden dat daarmee rekening is gehouden. Het college zal vast moeten stellen wat de huidige fijnstofconcentraties zijn en wat de mogelijk verhoogde gezondheidsrisico's voor de eventueel toekomstige bewoners zijn.	luchtkwaliteit zit. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten van Schiphol en andere bronnen. Toekomstige bewoners van de woningen aan de Prins Bernhardlaan worden dus niet blootgesteld aan een luchtkwaliteit die niet aan de luchtkwaliteitsnormen voldoet. Het plan zelf heeft als gevolg van de verkeersaantrekkende werking een verwaarloosbaar (niet in betekende mate) effect op de luchtkwaliteit. Conclusie: zienswijze is ongegrond
o. Bij de stedenbouwkundige analyse (paragraaf 4.1 van de plantoelichting) wordt geen enkele toelichting gegeven over een verantwoording van deze analyse, de gevolgde methodiek en/of gehanteerde uitgangspunten. De inhoud lijkt rechtstreeks ontleend aan een presentatie die in de vorm van bijlagen is toegevoegd aan het verslag van de informatieavond van GroenWest van oktober 2015. In die presentatie worden aan de hand van een aantal willekeurige schetsen uitspraken gedaan, die vervolgens als stedenbouwkundige analyse worden aangeduid. De woning van indiener en zijn buurman zijn op deze schetsen niet terug te vinden.	o. Indiener is van oordeel dat belangen onvoldoende zijn afgewogen, en dat onderliggende stukken kwalitatief onvoldoende zijn. Dit komt in verschillende zienswijzen naar voren. Dit heeft wel geleid tot nader onderzoek (verkeer) en een kritische herbeoordeling van het plan. Dat heeft op verschillende punten tot (ingrijpende) aanpassingen geleid, die nadelige effecten voor de omgeving beperken. De plantoelichting is op verschillende punten aangepast en uitgebreid. Al met al is daardoor nu sprake van een op juiste uitgangspunten gebaseerde, in de omgeving passende ontwikkeling. Conclusie: zienswijze is gegrond
p. Het talud van de waterkering mag niet door nieuwbouw doorsneden worden. Er worden wel kolommen in de dijk gerealiseerd. Is dit in overeenstemming met het advies van Waternet? Op basis van een onderzoek naar een ander project in het dijklichaam wordt de verwachting uitgesproken dat ook hier kolommen in het dijklichaam mogelijk zijn zonder de kering zelf te belasten. Nader onderzoek naar de dijkbelasting door kolommen wordt pas, als dat noodzakelijk wordt geacht, uitgevoerd in de fase van de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan biedt geen enkele waarborg dat voldoende rekening gehouden wordt met de waterkering en de diverse daarmee gepaard gaande belangen.	p. De planopzet is in het kader van de Watertoets intensief door GroenWest besproken met Waternet. Waternet heeft aangegeven in principe met het plan in te kunnen stemmen. In dit verband wordt verwezen naar de paragrafen 5.4 en 7.2 van de plantoelichting. De ontwikkelaar/bouwer zal straks naast een omgevingsvergunning van de gemeente ook vergunning van Waternet moet verkrijgen om in en op de waterkering te mogen bouwen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
q. Bij het doorlopen van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" (blz. 12/13 van de plantoelichting) wordt niet gemotiveerd waaruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen 21 huurwoningen. Iedere onderbouwing ontbreekt en de stelling dat hetzelfde wordt gesteld in de Structuurvisie brengt daar geen verandering in.	q. Uit de plantoelichting bij het doorlopen van de Ladder komt voldoende naar voren dat met het plan wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte en het tekort aan appartementen in de sociale huursector. Conclusie: zienswijze is ongegrond
r. De gemeente heeft de afgelopen 14 jaar veel energie gestoken in overleggen met GroenWest, maar heeft nooit met de	r. De locatie is eigendom van GroenWest en het lag in eerste instantie dan ook op de weg van GroenWest om als initiatiefnemer met de

direct omwonenden gecommuniceerd. Het plan betekent een forse en nodeloze aanslag op het wooncomfort van direct omwonenden.	omgeving in overleg te treden. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid bij de planvaststelling en pakt haar rol op in het kader van de besluitvorming. Inmiddels hebben diverse bijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden, waaronder een buurtschouw. Ook hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
s. Het ontwerpbestemmingplan is onsamenhangend, bevat veel fouten en manco's en houdt geen rekening met de belangen van omwonende huiseigenaren. Er is gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Indiener vraagt het bestemmingsplan vooralsnog niet vast te stellen, of opnieuw ter inzage te leggen en dan gewijzigd vast te stellen waarbij op evenwichtige wijze wordt omgegaan met de ingebrachte zienswijzen en de belangen van alle betrokkenen.	s. Wij delen deze visie op het bestemmingsplan niet. In het kader van de vaststelling vindt een zorgvuldige afweging plaats, mede op basis van de ontvangen zienswijzen en aanvullend onderzoek, waarbij het plan op een aantal onderdelen wordt aangepast. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan (via Achmea Rechtsbijstand)	
Ontvangstdatum 12 juli 2017 (fax)	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De verkeersontsluiting heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid, op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het leidt tot extra verkeersbewegingen door bestaande woonstraten.	a. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. Ontsluiting via de Stadhouderslaan leidt tot een gevaarlijke situatie. De achterpaden van de aangelegen woningen komen uit op deze nu doodlopende weg, dit wordt straks een doorgaande weg. Er is onvoldoende ruimte om ook nog een stoep te realiseren.	b. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
c. Het plangebied zou ontsloten moeten worden via de Prins Bernhardlaan. Dat leidt tot betere verkeersveiligheid en meer ruimtelijke kwaliteit. De Prins Bernhardlaan is al een doorgaande weg en hierop ingericht. Een ontsluiting via de Stadhouderslaan is een kunstgreep om kosten voor een verwarmde hellingbaan te vermijden.	c. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
d. Indieners zijn niet bereid om de voor de ontsluiting via de Stadhouderslaan benodigde grond aan de gemeente af te staan. Ontsluiting zal dan ook via de Prins Bernhardlaan plaats moeten vinden.	d. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
e. Een parkeernorm van 1,2 is niet reëel en leidt tot ernstige parkeerproblemen op de Stadhouderslaan.	e. Er wordt voorzien in ruim voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. De parkeernorm van 1,2 vloeit voort uit het

	Beleidsplan Verkeer 2017-2021 van de gemeente. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal, anders dan verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, via de Prins Bernhardlaan plaatsvinden. Er is dan geen sprake meer van enige invloed vanuit het plangebied op eventuele parkeerproblemen op de Stadhouderslaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f. Er is onvoldoende stilgestaan bij de vraag of er wel behoefte is aan deze ontwikkeling. Als GroenWest in het verleden andere keuzes had gemaakt, zou er nu minder behoefte aan uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen zijn en was de ontwikkeling van de locatie in deze omvang niet nodig geweest.	f. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel g. Het plan leidt tot een uiteindelijke toevoeging van 16 sociale huurwoningen (21 nieuw minus 5 te slopen) aan de woningvoorraad. Dat is een fractie van de behoefte aan dit type woningen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
g. Bewoners van de Stadhouderslaan worden in ernstige mate geschaad door het verdwijnen van het groen. Gevraagd wordt om in het plan te voorzien in een brede groenstrook aan de zijde van de Stadhouderslaan met bosplantsoen en hoge bomen.	g. Het vele groen is mede ontstaan door gebrek aan onderhoud in de tuinen bij de te slopen woningen. Er zal zo veel als mogelijk in een groene afscheiding worden voorzien. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
h. Bouwhoogte en bouwvlak staan niet in verhouding tot de aanwezige bebouwing aan de Stadhouderslaan. De directe woon- en leefomgeving wordt onevenredig aangetast.	h. Het bouwvlak wordt verkleind. Bouwhoogte (vier bouwlagen) en bouwmassa sluiten aan bij vergelijkbare bebouwing in de directe omgeving. Voor de bewoners van de Stadhouderslaan zal het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast. In de toelichting op het bestemmingsplan is een onderbouwing / afweging opgenomen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
i. Voor zover het plan voorziet in ramen en/of balkons die uitzien op de woning en de tuin van indieners, is dit voor hen onacceptabel nu dit onevenredig ingrijpt in hun directe woon- en leefomgeving.	i. De locatie is gelegen in de bebouwde 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. Conclusie: deze zienswijze is ongegrond
j. de definitie van het peil, te bepalen aan de teen van de dijk, roept vragen en onzekerheid op.	j. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel a. Conclusie: deze zienswijze is gegrond
k. In het bestemmingsplan is geen verbod tot ophogen van het terrein opgenomen. Mede in relatie tot de vage definitie van het peil kan het afgewerkte terrein veel hoger komen te liggen dan het terrein van indieners. Gevraagd wordt om een verbod tot het ophogen van het terrein in het bestemmingsplan op te nemen.	k. verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel b. Conclusie: deze zienswijze is ongegrond

4. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 4 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De ontsluiting komt midden in een	a. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze

woonwijk op een plek waar veel kleine kinderen spelen, omdat dit een doorlopend pleintje is waar alleen enkele garageboxen aan liggen.	zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. De veelgebruikte achterpaden van de aangrenzende woningen komen op dat doodlopende pleintje uit. Zij komen vanaf de achterpaden direct op de ontsluitingsweg uit. Dit levert gevaarlijke situaties op, ook omdat het uitzicht vanaf de achterpaden op de ontsluitingsweg slecht is.	b. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
c. De verkeers- en parkeerdruk op de Stadhouderslaan is nu al hoog.	c. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal, anders dan verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, via de Prins Bernhardlaan plaatsvinden. Er is dan geen sprake meer van enige invloed vanuit het plangebied op eventuele parkeerproblemen op de Stadhouderslaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
d. Meerdere keren in de week moeten indieners, bij gebrek aan vrije parkeerplaatsen in de omgeving, hun auto voor de garageboxen neerzetten.	d. Zie 4c. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
e. De Stadhouderslaan wordt ontsloten via de Rechthuislaan. Die weg is regelmatig geblokkeerd door bevoorradend verkeer van de supermarkten Aldi en Lidl	e. Zie 4c. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.

5. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 19 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Het beeldkwaliteitsplan richt zich met name op de uitstraling richting Prins Bernhardlaan. De andere zijde, aan de Stadhouderslaan lijkt volledig vergeten	a. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 onderdeel k. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. De privacy wordt geschonden door het verdwijnen van het groen, de parkeerplaatsen en de hoogte van het gebouw. Gevraagd wordt om het plaatsen van een groene afscheiding aan de achterzijde te verplichten.	b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 onderdeel g. Conclusie: zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond
c. De ontsluiting via de Stadhouderslaan leidt tot drukker verkeer en verkeersonveiligheid.	c. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
d. Er zal sprake zijn van waardedaling van de woningen aan de Stadhouderslaan.	d. In het geval van (vermeende) waardedaling kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e. De hoogte van het complex in combinatie met de afstand tot hun	e. De gevraagde bezonningsstudie is inmiddels uitgevoerd en daaruit blijkt dat het nieuwe

woning vinden indieners onacceptabel. Gevraagd wordt een bezonningsstudie uit te voeren en de bouwhoogte met minimaal 1 woonlaag terug te brengen.	complex voor wat betreft schaduwwerking geen negatieve invloed heeft op de woningen aan de Stadhouderslaan. Het terugbrengen van de bouwhoogte is vanuit dat oogpunt niet nodig. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f. Er is al een hoge parkeerdruk in de buurt, gevraagd wordt om meer parkeerplaatsen in het plan op te nemen.	f. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal, anders dan verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, via de Prins Bernhardlaan plaatsvinden. Er is dan geen sprake meer van enige invloed vanuit het plangebied op eventuele parkeerproblemen op de Stadhouderslaan. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
g. De belangen van de bewoners van de Stadhouderslaan komen op geen enkele wijze in het plan naar voren.	g. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel ac. Conclusie: zienswijze is gegrond
h. De bepaling van het peil is onduidelijk. Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 1.a	h. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel a. Zienswijze is gegrond
i. Mogelijkheid tot het ophogen van de gronden/maaienveld. Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 1.b	i. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel b. Zienswijze is ongegrond
j. De algemene bouwregels geven te veel ruimte. Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 1.c	j. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onderdeel c. Zienswijze is gegrond

6. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 21 juli 2017 (poststempel PostNL xxxxxx)	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 1	Verwezen wordt naar de reacties op zienswijze 1.

7. Zienswijze bewoners Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 19 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De ecologische quickscan van 2015 is achterhaald. Er is nu meer groen en ruimte om te nestelen. Er worden regelmatig huismussen en zwaluwen gesignaleerd.	a. De quickscan van november 2015 is 3,5 jaar oud en heeft zijn actualiteit niet verloren. Bovendien zal in het kader van de aanvraag om vergunning voor bouwen nader onderzoek moeten worden gedaan, wat tot mitigerende maatregelen kan leiden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. De ontsluiting langs de garageboxen op de Stadhouderslaan is onveilig voor fietsen kinderen en gebruikers van de garageboxen.	b. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
c. Er gaan parkeerplaatsen op de Stadhouderslaan verloren, omdat auto's elkaar moeten kunnen passeren. Het staat nu elke avond al vol in de buurt.	c. Zie 4c.. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.

d. De medewerking van bewoners van Stadhouderslaan 20 is noodzakelijk om een voldoende brede ontsluiting te kunnen realiseren. Zij zijn niet tot medewerking bereid.	d. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan, waardoor geen ontsluiting op de Stadhouderslaan meer gerealiseerd hoeft te worden. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
e. Kinderen spelen in het nu doodlopend straatje bij de garageboxen. Daar is geen alternatief voor in de buurt.	e. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
f. De nieuwe ontsluitingsweg is ingetekend deels in het verlengde van de garages grenzend aan de sloot. Die grond is eigendom van indieners en zij zijn niet bereid om dat deel af te staan.	f. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
g. Indieners stellen voor het plangebied te ontsluiten via de Prins Bernhardlaan.	g. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is gegrond
h. Er wordt gebouwd tot 14 meter hoogte, maar het terrein zal eerst nog 1,5 meter opgehoogd moeten worden om de gewenste stijgingsverhouding te behouden vanaf nul. Het woongenot wordt aangetast. Voorgesteld wordt de bebouwing niet hoger te laten worden dan de huidige bebouwing en een groenstrook met hoge bomen langs de slootkant van het perceel te realiseren.	h. De bouwhoogte van 14 meter wordt bepaald vanaf het peil. De definitie van het peil is aangepast (zie 1a) aan het gemiddelde waterpeil in de sloot tussen het plangebied en de achtertuin van de woningen aan de Stadhouderslaan. Dit is -5,63 m NAP. . Een eventuele ophoging van het terrein heeft dus geen effect op de hoogte van het gebouw ten opzichte van het peil. Zeker nu het bouwvlak is verkleind (zie ook de reactie op zienswijze 1 onderdeel f) is er sprake van een invulling van de locatie op een wijze die inpasbaar is en een voor de omgeving aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert. Voor wat betreft de groenstrook wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 onderdeel g. Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond
i. In de Watertoets is uitgegaan van één bouwblok met een lage bouwhoogte. Een gebouw van 14 meter met ophoging kan niet als een laag gebouw beschouwd worden.	i. De Watertoets is een proces waarin de initiatiefnemer er gezamenlijk met de gemeente en het waterschap voor zorgt dat de waterhuishoudkundige aspecten een goede plaats krijgen in het plan. Gediscussieerd kan worden of een gebouw van vier bouwlagen als laag kan worden gekwalificeerd, maar van invloed op het resultaat de watertoets is dat niet. Conclusie: zienswijze is ongegrond
j. Het worstcase scenario (plantoelichting bijlage 5 Memo Waterparagraaf tabel 4.1) gaat uit van een toename van het verhard oppervlak met 985 m2. Maar in het worstcase scenario zou van een veel groter oppervlak aan verharding uitgegaan moeten worden.	j. Bij de Watertoets is voor het worstcase scenario uitgegaan van de beoogde stedenbouwkundige opzet van de voorgenomen ontwikkeling, niet van het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Dat bouwvlak was veel groter om met de positionering van het gebouw te kunnen schuiven. In het vast te stellen bestemmingsplan

	is de lucht uit het bouwvlak gehaald (zie reactie op zienswijze 1.f). De watertoets is op basis daarvan geactualiseerd. Daarin is ook de gewijzigde ontsluiting meegenomen. Het is dan ook reëel om in het worstcasescenario van een toename van de verharding met 889 m2 uit te gaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

8. Zienswijze bewoner Zuster den Hartoglaan	
Ontvangstdatum 18 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Indiener stelt straks aan 3 zijden door appartementengebouwen ingesloten te worden en daardoor in zijn woon- en leefgenot te worden aangetast. Gevraagd wordt om eengezinswoningen op de locatie te realiseren	a. Dit plan voorziet in de realisering van 21 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Uit een oogpunt van zorgvuldig binnenstedelijk ruimtegebruik is deze locatie bij uitstek geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling van levensloopbestendige sociale huurwoningen. De stedenbouwkundige opzet van de wijk en de nieuwe ontwikkeling is zodanig dat niet gesproken kan worden van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot, voor zover al van een dergelijke aantasting gesproken kan worden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b. Er zal een sluipverkeerroute ontstaan via de parkeerplaatsen van de praktijk voor fysiotherapie op de Stadhouderslaan 4a.	b. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond

9. Zienswijze bewoner Stadhouderslaan	
Ontvangstdatum 18 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Er is geen duidelijkheid hoe de in/uitrit via de Stadhouderslaan gerealiseerd gaan worden. Hoe wordt de veiligheid van gebruikers van het achterpad en de garageboxen gegarandeerd?	a. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Daarmee is aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. De parkeernorm van 1,2 is te laag. Bewoners zullen voor parkeren uitwijken naar de Stadhouderslaan, waar al een verkeersprobleem is.	b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijzen 3 onderdeel e en 4 onderdeel c. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c. Door de hoogte van het gebouw zal er zonlichtderving ontstaan, dit is onacceptabel.	c. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 onderdeel e. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Bouwverkeer via de Stadhouderslaan zal tot grote problemen leiden, aangezien zwaar bouwverkeer de draai naar de in/uitrit niet kan maken. Er zal schade aan de woningen aan de Stadhouderslaan ontstaan	d. De route voor bouwverkeer is nog niet bekend. Maar nu het plangebied niet meer via de Stadhouderslaan wordt ontsloten, ligt het ook niet meer voor de hand dat het bouwverkeer gebruik zal maken van de Stadhouderslaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e. Vanuit het appartementencomplex is er directe inkijk in de woningen en achtertuinen van de bewoners van de Stadhouderslaan. Privacy wordt	e. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3.i. Conclusie: zienswijze is ongegrond

aangetast.	
f. Een medewerker van de gemeente gaf aan zelf ook niet zo'n gebouw bij zijn achtertuin te willen.	f. Deze opmerking werd in informele zin gemaakt tijdens de afronding van een gesprek met betrokkene over het ontwerpbestemmingsplan en was onmiskenbaar een persoonlijke opvatting en geen beleidsuitspraak. Conclusie: zienswijze is ongegrond

10. Zienswijze bewoner Rechthuislaan (inmiddels overleden)	
Ontvangstdatum 20 juli 2017	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De bewoners van de Rechthuislaan zijn in 2015 en 2017 niet uitgenodigd voor informatieavonden, terwijl er steeds sprake was van een optie om de verkeersafwikkeling via de Rechthuislaan te laten verlopen. Er is nooit sprake geweest van openheid en transparantie over dit plan.	a. Inderdaad zijn de bewoners van de Rechthuislaan niet uitgenodigd voor de eerste informatieavonden. Omdat inmiddels is gekozen voor een andere ontsluiting van het plangebied (zie hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota) ondervinden de bewoners van de Rechthuislaan hiervan geen nadeel. Conclusie: zienswijze is gegrond
b. De Rechthuislaan is nu al overbelast met verkeer van en naar onder andere de Stadhouderslaan, de Ambachtsherensingel, winkelcentrum Adelhof (leveranties met zware vrachtauto's) en de Gereformeerde Kerk. De gehanteerde cijfers voor de parkeerdruk en de verkeersintensiteiten zijn achterhaald en niet gebaseerd op CROW-publicatie nr. 182 uit 2016.	b. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal, anders dan verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, via de Prins Bernhardlaan plaatsvinden. Er is dan geen verkeersrelatie (verkeersbewegingen, parkeerdruk) meer tussen het plangebied en de Rechthuislaan. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
c. De Rechthuislaan moet niet nog zwaarden belast worden. Ontsluiting van het plangebied via de Prins Bernhardlaan is goed uitvoerbaar, blijkens een notitie en memo van Haskoning.	c. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Prins Bernhardlaan. Conclusie: zienswijze is door aanpassing van het plan ongegrond c.q. niet meer aan de orde.
d. Indiener sluit zich geheel aan bij zienswijze 2	d. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar zienswijze 2 en de reactie daarop.

4. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal op een aantal onderdelen gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. Hierna is een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen.

Planregels:

- definitie peil is aangepast (artikel 1.20). Zie zienswijze 1.a
- algemene bouwregels (artikel 7.1) aangepast. Aan artikel 7.1 wordt een bepaling toegevoegd waarin bepaald is dat een dakrand van maximaal 30 cm toegestaan is. Zie zienswijze 1.c en 1.e
- artikel 3.4.1 een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een groene afscheiding tussen de zijde van de parkeerplaatsen en de sloot is toegevoegd. Zie zienswijze 1.k
- in artikel 3.2.2 sub b “wooneenheden” vervangen door “appartementen”. Zie zienswijze 1.p
- in artikel 3.2.2 sub e.2 “1^e t/m 3^e bouwlaag” vervangen door “2^e t/m 4^e bouwlaag”. Zie zienswijze 1.q
- artikel 3.2.3.a aangescherpt om carports e.d. te voorkomen. Zie zienswijze 1.r
- in artikel 5.4.b.1 “als bedoeld in lid 3.1” vervangen door “als bedoeld in artikel 3.1”. Zie zienswijze 1.u
- in artikel 5.2.b “als bedoeld in lid 3.1” vervangen door “als bedoeld in artikel 3.1”. Zie zienswijze 1.u
- in artikel 3.2.2.b “24 wooneenheden” vervangen door “21 appartementen”. Zie zienswijze 1x en 1p.
- artikel 3.2.3. een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de privacy in de achtertuinen van de woningen aan de Stadhouderslaan is toegevoegd
- artikel 3.2.4.b.sub 3: de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen is gewijzigd van 1.8 meter in 2 meter
- artikel 3.4.2: dynamische verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid/parkeernormen in de planregels opgenomen
- artikel 3.4.3.c: “met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit” is geschrapt
- aan artikel 5.2. sub b is het woord “bouwwerken” toegevoegd.
- artikel 9.1.b “3 meter” wordt vervangen door “1 meter”

Verbeelding:

- bouwvlak juist gedimensioneerd en gesitueerd. Zie zienswijze 1.f
- ontsluiting op de Prins Bernhardlaan, zuidzijde hoofdgebouw. Zie zienswijzen 1.d en 1.i Door de verschuiving van het bouwvlak wordt ontsluiting aan de zuidzijde mogelijk.

Toelichting:

- De eindrapportage van Sweco en de onderbouwing voor ontsluiting op de Prins Bernhardlaan zijn in de (bijlagen bij de) plantoelichting verwerkt.
- uitbreider is onderbouwd waarom dit gebouw op deze plek wordt gerealiseerd. Zie ook zienswijze 2.o
- uitbreidere belangenafweging richting bewoners Stadhouderslaan. Zie zienswijze 1.ac in H4 (en ook in H7) wordt ingegaan op de nadere afstemming met / belangen van aanwonenden.
- het beeldkwaliteitsplan is aangepast (ontsluiting via de Prins Bernhardlaan en kleur- / materiaalgebruik).
- het schapenweide is geen openbaar groen. Tekst is aangepast. Zie zienswijze 1.w
- toelichting volkshuisvesting / woningbehoeftecijfers geactualiseerd.
- resultaten bezonningsstudie in de toelichting verwerkt

- Watertoets aangepast i.v.m. nieuwe ontsluitingslocatie aan zuidoostzijde en als gevolg hiervan gewijzigde verhardingsoppervlakte.
- de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld met contacten na ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan