



Gemeente
De Ronde Venen

Wijzigingsplan Project Molenhof; Nota van zienswijzen

Opmerking	Nr.	Reactie
<i>Verkeer</i>		
In 2013 was er geen sprake van een verkeersintensiteit van 600 motorvoertuigen per dag	2	In de rapportage wordt gesproken van de situatie vóór 2013, toen de nu te slopen / vervangen panden nog wel in gebruik waren.
Er is in de berekening van de verkeersintensiteit geen rekening gehouden met de nieuwbouw van Nieuw Avondlicht	2	Het verkeersonderzoek is op dit onderdeel aangepast. De ontwikkelingen van Molenhof, Hofstaete en Nieuw Avondlicht leiden samen tot een gemiddelde verkeersgeneratie van 1.571 verkeersbewegingen, waar eerder werd uitgegaan van 1.500.
Er is geen rekening gehouden met de komst van de Action en de andere aanrijroute van de Boni	2, 4	Het is voor de gemeente juridisch niet mogelijk om rekening te houden met de vestiging van de Action, aangezien deze past binnen het huidige bestemmingsplan. Als er in een later stadium een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is voor de ontwikkeling van het winkelcentrum De Lindeboom, zal de verkeerssituatie opnieuw worden beoordeeld.
Er is bij de berekening van de verkeersintensiteit geen rekening gehouden met de piekbelasting op vrijdag en zaterdag	4	In het verkeersonderzoek zijn de verkeersintensiteiten onderzocht voor zowel weekdays, waaronder zaterdag en zondag, en werkdagen. Daarnaast is in de parkeerbalans rekening gehouden met piekbelastingen, die optreden op zaterdag en in het weekend.
De gemeentefunctionarissen luisteren alleen naar Hoogvliet; er ontstaat een verkeersonveilige situatie	4	Het verkeersonderzoek is uitgevoerd conform landelijke richtlijnen door een deskundig bureau, dat in het onderzoek aandacht heeft besteed aan de verkeersveiligheid en overige relevante verkeersaspecten. De conclusie van het huidige verkeersonderzoek ligt in lijn met het eerder uitgevoerde verkeersonderzoek. De gemeente heeft het verkeersonderzoek getoetst en constateert dat ze conform richtlijnen worden uitgevoerd.
De berekening van de verkeersintensiteit is niet juist uitgevoerd door eerder genoemde	2, 4	De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van landelijke richtlijnen en normeringen en door een specialistisch verkeersadviesbureau.

factoren; de verkeersaantallen zijn niet realistisch		
<i>Verkeersmaatregelen</i>		
Er moet een andere oplossing komen voor de ontsnappingsroute bij een geopende brug bij de Bruggesloot; niet via het westelijke deel van de Kerkvaart	1, 4	De functie van het westelijk deel van de Kerkvaart zal niet veranderen met de komst van het Project Molenhof. Deze weg blijft uitsluitend bestemd voor calamiteiten en hulpdiensten. Dit is verduidelijkt in het verkeersonderzoek. Fysiek is doorgaand verkeer onmogelijk door de aanwezigheid van een paal.
Er moeten opnieuw maatregelen worden genomen om ander verkeer dan bestemmingsverkeer en hulpdiensten te weren van Kerkvaart-West	1	De functie van het westelijk deel van de Kerkvaart zal niet veranderen met de komst van het Project Molenhof. Deze weg blijft uitsluitend bestemd voor calamiteiten en hulpdiensten. Dit is verduidelijkt in het verkeersonderzoek.
<i>Parkeren</i>		
Er moet met een percentage achter de komma worden gerekend, wat leidt tot een hogere parkeerdruk (figuur 1)	2	De ASVV2012 geeft algemene parkeercijfers. De gemeente vertaalt deze naar lokale parkeernormen. Het gemeentelijk uitgangspunt is om uit te gaan van de gemiddelde waarde, gelet op de kenmerken van de gemeente. Er is derhalve gebruik gemaakt van correcte percentages. Overigens is voldoende parkeergelegenheid ook vanuit bedrijfseconomisch oogpunt essentieel voor de supermarkt en overige winkels. Bij het in beeld brengen van de parkeerbehoefte is er een kleine afrondingsfout geslopen. De totale parkeerbehoefte is (afgerond naar boven) 87. Voor de appartementen is de parkeerbehoefte precies 14. Voor de supermarkt + winkels is dit 73 (60,3 + 12,21) parkeerplaatsen. In figuur 2 van het verkeersonderzoek is uitgegaan van 72. Het aanbod van de supermarkt voor parkeerplaatsen is 74 parkeerplaatsen, dus er kan nog steeds aan de vraag op de meest drukke maatgevende momenten worden voldaan.
Er is geen berekening gemaakt voor de zaterdagochtend, zondagochtend en zondagavond (figuur 2); er is extra parkeerdruk op zondag door openstelling en parkeren kerk	2	De ASVV2012 geeft voor diverse momenten van de week de aanwezigheidspercentages voor parkeervoorzieningen en functies. De maatgevende momenten zijn bekeken (de hoogste parkeerdruk), waaronder de zaterdagmiddag. Zondagochtend en -avond zijn bij de Molenhof zeker niet maatgevend. In het onderzoek is ook nadrukkelijk rekening gehouden met zondagsopenstellingen. Op zondagen is de middag het maatgevende dagdeel.

		De verwachte werkelijke parkeervraag is op dat moment 60%, zodat ruim aan de vraag kan worden voldaan aan de vraag.
Er is uitgegaan van een gemiddelde norm; dat leidt tot lagere aantallen	2	Gelet op het gemiddelde autobezit in de gemeente en overige kenmerken van de gemeente wordt er gebruik gemaakt van deze gemiddelde waarde. Het is vast beleid van de gemeente De Ronde Venen gemiddelde waarden te hanteren, gelet op het gemiddelde autobezit en de overige kenmerken van de gemeente.
Er is te weinig parkeergelegenheid door eerder genoemde factoren	2	De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van landelijke richtlijnen en normeringen en door een specialistisch en deskundig verkeersadviesbureau. Het is vast beleid van de gemeente De Ronde Venen gemiddelde waarden te hanteren, gelet op het gemiddelde autobezit en de overige kenmerken van de gemeente.
<i>Geluid</i>		
Er zijn meer dan 2 bevoorradende vrachtwagens per dag	2	Het concept van Hoogvliet is om met kleine vrachtwagens te rijden. Voor de bevoorrading van deze supermarkt voldoen twee vrachtwagens per dag. Dit heeft Hoogvliet nogmaals bevestigd. Het uitgangspunt is derhalve juist.
De woning Kerkvaart 9 is in het kader van wegverkeerslawaaï niet onderzocht	2	De woning Kerkvaart 9 is wel onderzocht. Per abuis is dit in het akoestische onderzoek aangeduid als Kerkvaart 6.
De normen worden overschreden	2	Voor het wijzigingsplan heeft toetsing plaatsgevonden aan de wettelijke normen op het gebied van geluidhinder, waaronder de Wet geluidhinder. Deze wettelijk voorgeschreven normen worden niet overschreden als gevolg van dit wijzigingsplan. Ook kan bij deze ontwikkeling worden voldaan aan de vereisten vanuit het Activiteitenbesluit. Daarnaast dient de optredende geluidssituatie ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening door de gemeente te worden beoordeeld. Zo moet de optredende geluidssituatie in en rondom het plangebied aanvaardbaar zijn en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor gelden geen wettelijk voorgeschreven normen. Wel is bij de beoordeling van de situatie zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij toepasbare normen. Daarbij is in het onderzoek geconcludeerd dat indien deze wettelijke normen van toepassing zouden zijn, dat dan de ontwikkeling vergunbaar en daarmee

		inpasbaar is.
Er is geen rekening gehouden met bevoorrading van winkels	2	De bevoorrading van de overige winkels zal aan de Dorpsstraatzijde plaatsvinden. Aan de andere zijde is daarvoor namelijk geen mogelijkheid. Dit heeft dus geen consequenties voor de reclamant die deze zienswijze naar voren heeft gebracht. De detailhandel en dienstverlening aan de Dorpsstraat wordt niet bevoorraad door zwaar verkeer, maar met kleinere voertuigen. Vandaar dat er geen extra verkeersbewegingen van zwaar verkeer optreden in het kader van de bevoorrading van deze winkels.
Er is geen rekening gehouden met auto's als gevolg van winkels	2	In het kader van de Wet geluidhinder is het wegverkeerslawaaï van de totale verkeersintensiteiten op de omliggende wegen onderzocht. In dit kader zijn dus ook de verkeersbewegingen als gevolg van de winkels, niet zijnde supermarkt, onderzocht. Daarnaast is in het kader van het Activiteitenbesluit onder meer onderzoek gedaan naar de indirecte hinder die optreedt als gevolg van de verkeersbewegingen in het kader van de supermarkt. De supermarkt is namelijk een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer en het daaraan gekoppelde Activiteitenbesluit. De overige winkels binnen het wijzigingsplan zijn geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Verkeersbewegingen als gevolg van deze winkels zijn daarom ook niet getoetst in het kader van het Activiteitenbesluit.
Geluidsoverlast door ventilatoren van supermarkt	2, 3, 4	De supermarkt valt onder de werking van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. De geluidssituatie moet aan de normen daarvan voldoen. Concrete beoordeling hiervan vindt niet plaats in het kader van dit wijzigingsbesluit, maar pas bij de beoordeling van het nog in te dienen bouwplan c.q. de toetsing van de melding aan de normen van het Activiteitenbesluit. Wel is er in het akoestisch onderzoek in het kader van het wijzigingsplan onderzoek gedaan naar de geluidsoverlast als gevolg van gebouwinstallaties van de supermarkt, zoals condensoren en koelinstallaties. Uit het onderzoek volgt dat bij deze ontwikkeling, inclusief de te realiseren installaties, kan worden voldaan aan de vereisten van het Activiteitenbesluit.

<i>Ontwerp</i>		
Geen zon in tuin door bouwhoogte	2	In de bezonningsstudie van 31 maart 2016 zijn verschillende situaties vastgelegd. Hieruit blijkt dat de betreffende tuin van in maart en juni enkel in de ochtend en in december enkel in de middag enkele uren in de schaduw is gelegen. Gedurende de middag en avond is de zon in de maanden maart en juni volop aanwezig in de betreffende tuin. De bezonning van de tuin van de indiener van de zienswijze hangt samen met de bouwhoogte van de supermarkt. Het wijzigingsplan laat een aanzienlijk lagere maximum bouwhoogte toe dan het vigerend bestemmingsplan. Zo laat het wijzigingsplan ten behoeve van de supermarkt bebouwing toe met overwegend een maximum bouwhoogte van 5,5 m en voor het deel direct aan de Kerkvaart een bouwhoogte van 11 m. Dit is aanzienlijk minder dan wat in het vigerend bestemmingsplan is toegestaan, namelijk een maximale bouwhoogte van 12 m over het hele perceel. Planologisch gezien verbetert de bezonning in de tuin als gevolg van het wijzigingsplan. Er bestaan geen wettelijke normen en vereisten met betrekking tot bezonning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen normen worden aangehouden van TNO. Deze normen schrijven in ieder geval minimaal twee uur zon op de vensterbank per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voor. Dit betreft dus een periode van 10 maanden per jaar. De periode van dagelijkse bezonning hoeft niet aaneengesloten te zijn. Op basis van de uitgevoerde bezonningssimulatie kan worden geconcludeerd dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de normen van TNO.
Wateroverlast door bouwplan	2	Het wijzigingsplan laat niet meer verharding toe dan in de bestaande situatie aanwezig is. Het wijzigingsplan voldoet aan de eisen van gemeente en waterschap ten aanzien van de afvoer van hemel- en rioolwater. Er is dan ook geen aanleiding aan te nemen dat de nieuwe situatie tot wateroverlast leidt. Bovendien wordt niet afgewaterd op desbetreffend perceel.
Onduidelijkheid over aanzicht vanaf Kerkvaart	4	In het kader van de vaststelling van de omgevingsvergunning komt er zekerheid over het aanzicht vanaf de Kerkvaart. Het ontwerp is echter

		in een eerder stadium al gecommuniceerd met omwonenden en andere belanghebbenden, onder meer via een inloopavond en diverse individuele gesprekken.
Supermarkt past niet in straat	4	De welstandscommissie heeft positief geadviseerd. Het aanzicht van de bebouwing is niet planologisch relevant in het kader van het wijzigingsplan. De welstandscommissie heeft de beeldkwaliteit van de op grond van het wijzigingsplan op te richten bebouwing getoetst en hierover positief geadviseerd.
<i>Toepassing wijzigingsbevoegdheid</i>		
Wordt niet voldaan aan voorwaarden van wijzigingsbevoegdheid	2	Het wijzigingsplan past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
Geen goede ruimtelijke onderbouwing door geluid en verkeer	2	Het wijzigingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van dit wijzigingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de gevolgen van dit plan ten aanzien van geluid en verkeer. Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, waarbij de omliggende wegen goed in staat zijn de optredende verkeersintensiteiten af te wikkelen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling op eigen terrein in de optredende parkeerbehoefte, ook op de drukste momenten van de week. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van het akoestisch onderzoek oordeelt de gemeente dat de optredende geluidssituatie in en rondom het plangebied aanvaardbaar is en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien voldoet deze ontwikkeling aan de in de Wet geluidhinder opgenomen normen en kan worden voldaan aan de vereisten van het Activiteitenbesluit.
Gemeente staat alles toe	4	In het kader van het bestemmingsplan Kom Mijdrecht zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een ontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden. De huidige ontwikkeling is kleiner qua oppervlakte en aantallen en heeft daardoor veel minder consequenties op de directe omgeving.
Supermarkt voegt niks toe aan dorp, geen onderbouwing	4	De gemeenteraad heeft zowel het Masterplan en de detailhandelsvisie vastgesteld waarin deze supermarkt is opgenomen. Het zorgt voor een trekker in het noordelijk gedeelte van het centrum als tegenhanger van het zuidelijk deel. Het centrum komt zo weer in evenwicht. De gemeente heeft in de structuurvisie 2030 reeds een kernwinkelgebied

		benoemd dat bewust kleiner is dan het gehele centrum, daarmee inspelend op trends en ontwikkelingen. Daarbinnen wil de gemeente ontwikkelingen faciliteren. De Molenhof ligt daarbinnen.
Supermarkt is te groot, vergroten is onwenselijk, veel overlast door komst supermarkt	4	De consequenties van het plan zijn onderzocht. Het plan is goed inpasbaar.
<i>Overig</i>		
Geen overeenkomst tussen Hoogvliet en cliënt met betrekking tot de bouw van een nieuwe woning net buiten de grens van het plangebied	2	Het college betreurt het dat er geen overeenstemming is bereikt tussen Hoogvliet en indiener van de zienswijze. Het college is van mening dat Hoogvliet een riant aanbod heeft gedaan en daarmee alle mogelijkheden heeft benut om tot overeenstemming te komen. Verder is het college van mening dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor het Mijdsrechtse centrum. Het ontbreken van een overeenkomst leidt ertoe, dat er in het bouwplan rekening moet worden gehouden hiermee, maar het heeft geen effect op het wijzigingsplan.
Uitvoerbaarheid is niet gegarandeerd door ontbreken van onderzoek naar gevolgen van sloop	2	Om een veilige sloop te borgen is een tweetal bouwkundige onderzoeken uitgevoerd waarin onder meer is gekeken naar de voorgenomen sloop en de effecten hiervan op de te behouden woning. Search Ingenieursbureau B.V. heeft een bouwkundige inspectie van het pand Kerkvaart 9 uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de huidige staat van de woning gebrekkig is. De eigenaar is verantwoordelijk voor de huidige bouwkundige staat van de woning. Gelet op de staat van de woning is vervolgonderzoek nodig ten einde vast te stellen of sloop constructief mogelijk is en onder welke voorwaarden dit dient te geschieden. Sweco Nederland B.V. heeft daarom bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Op grond van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de sloop van de aanwezige panden constructief uitvoerbaar is met behoud van de woning Kerkvaart 9. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in het onderzoek genoemde voorwaarden ten aanzien van de sloopwijze. Deze randvoorwaarden worden opgenomen in het nog op te stellen sloopbestek.

		Gezien de geldende randvoorwaarden, staat de sloop zowel de financiële als technische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg. Bovendien wordt in de anterieure overeenkomst de initiatiefnemer verplicht zeer zorgvuldig de werkzaamheden uit te voeren, waarmee de kans op eventuele schade verder wordt beperkt en worden de randvoorwaarden van de sloop opgenomen in het sloopbestek. De toezichthouder ziet er op toe dat de sloop conform deze voorwaarden geschiedt. In het kader van de feitelijke realisatie van het bouwplan wordt in overleg met de eigenaar van de belendende woning uitvoering gegeven aan de in het sloopplan opgenomen maatregelen. Met het sloopplan is de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voldoende aangetoond.
Waardevermindering door toename overlast. Waardevermindering belendend pand.	2, 4	Het plan zorgt ervoor dat een verouderd gebied wordt vernieuwd. Dit heeft een positief effect op de directe omgeving. Daarnaast is het plan goed inpasbaar en treedt er geen overlast op. Er is eerder een waarde vermeerderend effect. Voor eventuele planschade is een aparte procedure in de wet opgenomen. Mochten belanghebbenden van oordeel zijn dat toch sprake is van waardevermindering (planschade), dan staat het hen vrij een verzoek tot toekenning daarvan in te dienen.
Hoogvliet moet situatie verbeteren	4	Hoogvliet doet dat met dit plan, waardoor er voor de lange termijn een betere situatie ontstaat.
Het geluidsniveau dient zo laag mogelijk te zijn	3	Een geluidsniveau van 0 dB(A) is praktisch onmogelijk. Zelfs het achtergrondniveau bij volledige "stilte" is hoger. Er is in een bebouwde omgeving altijd geluid waar te nemen. Al is het maar van startende auto's en wind of regen. Het gaat er om dat de indiener van de zienswijze geen geluid kan waarnemen in zijn woning, zodat de rust daar gewaarborgd is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van het akoestisch onderzoek oordeelt de gemeente in dit stadium dat de optredende geluidssituatie in en rondom het plangebied aanvaardbaar is en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling aan de in de Wet geluidhinder

		opgenomen normen en kan worden voldaan aan de vereisten van het Activiteitenbesluit.
De geluidsproducerende apparatuur dient op een nette wijze te worden ingepast, waardoor enerzijds het geluidsniveau wordt verminderd en waardoor het er anderzijds goed uitziet	3	Hoogvliet Beheer heeft aan de gemeente toegezegd om bij de nog verder uit te werken en daarna bij de gemeente in te dienen bouwaanvraag (aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen) rekening te houden met bij het pand passende voorzieningen om technische installaties heen, om geluidsoverlast voor de omgeving en onaantrekkelijke installaties op het dak te voorkomen. Het uitgewerkte bouwplan wordt om advies voorgelegd aan de (externe) welstandscommissie.
De bomen langs de Koningin Julianalaan dienen te worden gehandhaafd.	3	Het wijzigingsplan brengt geen consequenties voor deze bomen met zich mee. De gemeente handhaaft deze bomen.

Verklaring nummers

1. Diverse bewoners Kerkvaart
2. Mevr. mr. G.M. Kool, namens een bewoner Kerkvaart
3. Bewoner Kerkvaart
4. Bewoner Kerkvaart