

POSTADRES

T

F

BEZOEKADRES

E

I



**Gemeente
De Ronde Venen**

AUTEUR(S) Gijsbert Voerman

DATUM 18 juli 2017

Zienswijzennota projectomgevingsvergunning woonzorgcomplex Dorpsstraat 75

Inhoud

1 - Inhoudelijke behandeling	4
2 - Besluit.....	8
3 - Bijlage: Vergunde parkeersituatie	9

Inleiding

Burgemeester en Wethouders hebben op 31 augustus 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonzorgcomplex voor 45 verpleegplaatsen en 29 zorgappartementen. De 45 verpleegplaatsen zijn onderverdeeld in 6 wooneenheden, bestaande uit een centrale huiskamer, met daaromheen gelegen slaapkamers met uitsluitend eigen sanitair ; zelfstandige bewoning is niet mogelijk. De 29 zorgappartementen zijn primair bedoeld voor mensen met de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder en/of personen met een zorgvraag en/of personen die niet meer zelfredzaam zijn. De ontwikkeling is inclusief de aanleg en instandhouding van 41 parkeerplekken, een koffi corner/ restaurant – welke niet openbaar toegankelijk is, maar is bedoeld voor bewoners van de zorgappartementen en voor bewoners van de omliggende woonzorgcomplexen in achtergelegen complex 'De Kom'.

De zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Dorpsstraat 75 te Mijdrecht heeft van 30 december 2016 tot en met 9 februari 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is van de volgende personen een zienswijze ontvangen:

1. K. Linthout, Uitspanning 8, 3641 GC MIJDRECHT
2. J.D.A Korver Prinses Irenelaan 6, 3641 ER MIJDRECHT
3. R.F. en J.J.W. van der Helm Dorpsstraat 62a, 3641 ED MIJDRECHT
4. D. Uphof Dorpsstraat 62, 3641 ED MIJDRECHT
5. L. Ruijgrok Hofland 19, 3641 GA MIJDRECHT
6. C. Schenk Uitspanning 6, 3641 GC MIJDRECHT
7. P.A. Tijssen Uitspanning 7, 3641 GC MIJDRECHT
8. A. Jansen Uitspanning 5, 3641 GC MIJDRECHT
9. P.J. Tates Dorpsstraat 74d, 3641 ED MIJDRECHT
10. A. Springintveld Dorpsstraat 74b, 3641 ED MIJDRECHT
11. N.J.L.M. Karthaus Hofland 1, 3641 GA MIJDRECHT
12. Morpheus, S. Minco Postbus 2076, 1200 CB HILVERSUM
13. M. Wasiti Dorpsstraat 67c, 3641 AG MIJDRECHT
14. Optichains, S. Scheffer Postbus 838, 4200 AV GORINCHEM
15. G.P.M. Gasse en P.M.A. Miltenburg Bozenhoven 4, 3641 AG MIJDRECHT
16. Gasse Beheer BV, G.P.M. Gasse Bozenhoven 53, 3641 AC MIJDRECHT
17. H.H. Buijs en I.H.G. Buijs-Schouten Hofland 49c, 3641 GB MIJDRECHT
18. G.J.J. van der Helm Koningin Julianalaan 14, 3641 EJ MIJDRECHT
19. J.R.M. de Man Uitspanning 9, 3641 GC MIJDRECHT
20. A. en M. Oudman Bruggesloot 1, 3641 ES MIJDRECHT
21. M.J. Gmelich Uitspanning 14, 3641 GC MIJDRECHT
22. C.H. van der Wilt Dorpsstraat 64, 3641 ED MIJDRECHT
23. Familie Kint Prinses Irenelaan 1, 3641 ER MIJDRECHT
24. A. Vellinga-Roverts Rietveld 28, 3641 GS MIJDRECHT

25. G.J. van Zijtveld Oosterlandweg 16, 3641 PW MIJDRECHT
26. B.E. Joseph Prinses Irenelaan 8, 3641 ER MIJDRECHT
27. M.J. Joseph Prinses Irenelaan 7, 3641 ER MIJDRECHT

Ontvankelijkheid

Behoudens het navolgende zijn de zienswijzen tijdig ingediend.

De zienswijzen van K. Linthout, Uitspanning 8, B.E. Joseph Prinses Irenelaan 8 en M.J. Joseph Prinses Irenelaan 7 zijn buiten de wettelijke termijn van 6 weken ingediend. Indieners zijn in de gelegenheid gesteld om een reden voor deze termijnoverschrijding te geven. Van deze gelegenheid heeft M.J. Joseph gebruik gemaakt. Daarbij is aangegeven dat de zienswijze aanvankelijk retour is ontvangen wegens kennelijke onjuiste adressering. M.J. Joseph geeft desgevraagd aan deze retourenveloppe niet te kunnen overhandigen. Omdat ook voor deze zienswijze hiermee niet vaststaat dat deze tijdig was ingediend, zal het college de zienswijzen van K. Linthout, B.E. Joseph en M.J. Joseph niet-ontvankelijk verklaren.

De inhoud

Door **alle betrokkenen, met uitzondering van 21** is aangevoerd dat het plan in onvoldoende parkeervoorzieningen voorziet. Er is volgens betrokkenen nu al sprake van parkeerproblemen in het centrum van Mijdrecht.

Betrokkenen **11 tm 16 en 21 en 22** geven aan dat het project in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Betrokkenen **11, 15, 16, 21 en 23** geven aan dat de bouwhoogte van het project te hoog is en dat de situering ten opzichte van de straat ongewenst is waardoor onder andere uitzicht vanaf de percelen teveel wordt beperkt.

Betrokkenen **2,3,4, 9,10, 15,16 en 18**, geven aan dat het project te dicht op het bestaande oorlogsmonument aan de Dorpsstraat is gesitueerd.

Betrokkenen **3,9, 10, 15 en 16** geven aan dat het project qua vormgeving afwijkt van de uitgangspunten van het masterplan.

1 - Inhoudelijke behandeling

De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Deze conclusie wordt onderschreven. Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kom Mijdrecht' geldt. Ingevolge dit bestemmingsplan is het bouwplan gesitueerd op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden er 5 gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Centrum' Onder 'maatschappelijke voorzieningen' worden in het bestemmingsplan onder andere *sociaal-medische voorzieningen (.....) als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen* verstaan.

De aanvraag is voor wat betreft het gebruik voor woonzorg en koffiecorner/restaurant in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. De bestemming 'Centrum' staat maatschappelijke voorzieningen en parkeren toe. Voor het gebruik als zorgappartement heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 25 maart 2015, nr. 201405264/1 geoordeeld dat bij de realisatie van zorgappartementen planologisch gezien sprake is van een ontwikkeling die te scharen is onder 'Maatschappelijke doeleinden'. De combinatie zelfstandige bewoning en begeleiding en zorg die in het appartementen complex wordt geboden heeft geleid tot het oordeel dat de ontwikkeling in overeenstemming is met maatschappelijke doeleinden. Deze vorm van gebruik vindt nu ook plaats in de zorgappartementen in de achtergelegen De Kom.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is in het bestemmingsplan bepaald dat bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gesitueerd. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De aanvraag gaat uit van bouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak. De bouwhoogten buiten het bouwvlak lopen uiteen van 9,6 meter 10,8 meter en 13,2 meter. Omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om met een binnenplanse afwijkmogelijkheid mee te werken aan de ontwikkeling, is een verzoek gedaan voor afwijken van de regels voor de ruimtelijke ordening. Daarvoor is het nodig dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevoerd. Deze (buitenplanse) afwijking ziet toe op het hoger bouwen en bouwen buiten het bouwvlak en het realiseren (binnen de bestaande gebruiksregels) van 29 zorgappartementen primair bedoeld voor mensen met de leeftijd vanaf 75 jaar en/of personen met een zorgvraag en/of personen die niet meer zelfredzaam zijn. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het besluit.

De afstand tot het oorlogsmonument

Bij monumenten in de zin van de Erfgoedwet moet bij ontwikkelingen rekening worden gehouden met het belang dat met de bescherming wordt gediend. Het oorlogsmonument aan de Dorpsstraat is geen aangewezen monument in de zin van de Erfgoedwet. Het oorlogsmonument heeft het karakter en functie van gedenkplaats. Er geldt geen voorgeschreven afstand tot het oorlogsmonument. Bij de ontwikkeling wordt wel volledig rekening gehouden met het bestaan en het geheel in stand houden en het gebruik van de gedenkplaats. Dit komt tot uitdrukking in de situering van het gebouw en de toegang. Er is voldoende ruimte voor zowel het gebruik als voor de ervaring van de gedenkplaats. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het besluit.

Het gebouw is te groot voldoet niet aan het Masterplan en past ook qua vorm en uitstraling niet in het centrum van Mijdrecht.

Gezien de ontwikkelingen in de maatschappij waarin zorg en wonen in toenemende mate wordt gescheiden, is er toenemende behoefte aan huisvesting van ouderen waarbij aanvullend zorg vanuit

een centrale voorziening kan worden geleverd. De algemene trend is daarnaast dat ook van overheden wordt gevraagd er op toe te zien dat zorgvuldig en efficiënt met de schaarse ruimte wordt omgesprongen. Hierbij hoort dat grondgebruik in het centrum meer intensief van karakter wordt.

De ontwikkeling ziet voor een deel toe op vervanging van de voorziening voor zeer zware zorg die in 2014 is gesloopt. De bouw van 29 zorgappartementen is primair bedoeld voor mensen met de leeftijd vanaf 75 jaar en/of personen met een zorgvraag en/of personen die niet meer zelfredzaam zijn en voorzien in de maatschappelijke ontwikkeling waarin mensen zo lang mogelijk zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen. Aanvullend op de aanvraag is deze doelgroep vastgelegd in een anterieure overeenkomst die met grondeigenaar en diens rechtsopvolger is afgesloten.

De overschrijding van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan en de grotere bouwhoogte is voor zowel de zorgappartementen als de verpleegplaatsen nodig in verband met het ontwerp waarin op deze binnenstedelijke locatie ook de voorzieningen binnen het gebouw efficiënt kunnen worden geclusterd.

Deze bouwhoogte is aan de openbare ruimte het laagst en loopt naar achteren op tot 12,75 meter. Hiermee blijft deze onder de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter die voor de achtergelegen woonzorgcomplex De Kom is toegestaan. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt in voorgevel 9,2 meter, waarmee deze lager is dan de 12 meter die in op aangrenzende gronden met de bestemming 'Centrum' in het bestemmingsplan is toegestaan.

De ontwikkeling van woonzorg op de locatie Dorpsstraat 75 sluit goed aan bij de doelstellingen van Structuurvisie waarin functiebehoud en het versterken van de woonvormen, als in dit geval voor zorgvragers, in het centrum als kans wordt geformuleerd.

Zeker in een centrum behoort de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te worden gebruikt. Waar de Structuurvisie de opdracht heeft gegeven rekening te houden met de kwetsbaarheid van het centrum, is in het project in het bijzonder aandacht besteed aan het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen die specifiek voor het project in beeld is gebracht. De realisatie en instandhouding hiervan zijn met deze vergunning gevraagd en toegestaan en beide zijn aanvullend anterieur geborgd. De ontwikkeling beperkt omliggend grondgebruik niet. Met name van de gebruikers van de zorgappartementen zullen een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de nabijgelegen centrumfunctie en de beoogde instandhouding van functies in het centrum.

Aan het vereiste van 'extra aandacht voor beeldkwaliteit' zoals dat in de Structuurvisie is verwoord, is op de volgende wijze voldaan. Door een verspringing in de voorgevel aan de Dorpsstraat en de bouwhoogte van drie lagen past het gebouw qua maat en schaal in zijn omgeving. Aan weerszijden van de entree worden twee eenheden onderscheiden. Het rechter deel sluit aan op de gebouwwitme langs Hofland en het linkerdeel dat in materialisering en in de aanwezigheid van een verhoogde plint aansluit op de bebouwing in het centrum. De verspringing in de gevel geeft de indruk van een pandsgewijze opzet die kenmerkend is voor de Dorpsstraat.

Het complex dat feitelijk bestaat uit een viertal gebouwdelen rond een centrale tuin heeft vier gevels die elk passend reageert op de naastgelegen openbare ruimte. Het westelijke zorggebouw, met eigen entree aan de westzijde, is ingericht met zorgvoorzieningen de overige gebouwdelen bestaan uit zorgwoningen met een entree aan de Dorpsstraat.

Door een verspringing in de voorgevel aan de Dorpsstraat en de gekozen bouwhoogte van drie lagen past het gebouw qua maat en schaal in haar omgeving. Er worden aan weerszijden van de entree aan de Dorpsstraat twee blokken onderscheiden. Een noordoostelijk deel dat aansluit bij het gebouwwitme langs Hofland en een zuidoostelijk deel dat in materialisering en door aanwezigheid van een duidelijk te onderscheiden verhoogde plint meer aansluiting heeft bij het centrum. Door verspringingen in de gevel krijgt het pand een suggestie van een pandsgewijze opzet wat goed past in

een dorps aangezicht. Aan de voet van de plint aan het 'pleintje' tussen de oostgevel en de Dorpsstraat zijn tuinen op een iets verhoogd plateau ingezet als overgang van openbaar naar privé.

De noordgevel toont zich ondanks de perforaties in de metalen schil als de introvertste gevel van het gebouw. Aan de oostelijke kant van de noordgevel zijn enkele openingen in de gevel aangebracht. Een gevel met een meer naar buitengericht karakter is aan deze zijde belangrijk omdat dit deel voor de rooilijn uitspringt en daardoor goed zichtbaar is wanneer men vanaf de noordzijde het gebouw benaderd. Dit rechtvaardigt een plint met een naar buiten gericht karakter. In het kopstuk zijn daarom openingen aangebracht in de plint en op de 1e en 2e verdieping.

Het westelijke gebouwdeel bestaat uit vier bouwlagen en heeft een open uitstraling gericht op een openbaar grasveldje met bomen. Centraal in de plint, met aan de ene zijde een kantine/restaurant en aan de andere zijde fietsparkeren en enkele overdekte parkeerplaatsen, bevindt zich de entree. De drie bovenste bouwlagen kennen een zorgprogramma bestaande uit voorzieningen en (zorg)groepen.

De zuidgevel heeft door de zuidelijke oriëntatie en de goede zichtbaarheid vanuit het openbaar gebied een open karakter en eenzelfde type overgang van openbaar naar privé als toegepast bij de oostgevel; een iets verhoogd plateau. In de kopgevel nabij de Dorpsstraat is ook hier extra openheid aangebracht door middel van een groot raam op de 2e verdieping.

Het Masterplan geldt niet voor dit deel van het centrum van Mijdrecht. De welstandscommissie beoordeelt of een bouwplan voor een gebouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In de gemeente De Ronde Venen wordt deze beoordeling gedaan door MooiSticht. Hierbij wordt beoordeeld of een gebouw op zichzelf hieraan voldoet en of het gebouw in zijn omgeving aan die eisen voldoet. 'Vorm' en 'uitstraling' zijn hierbij onderwerp van beoordeling. Uit de beoordeling van MooiSticht van 22 september 2017 blijkt dat het gebouw op zichzelf en in zijn omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze beoordeling is op een juiste manier tot stand gekomen. Ook omdat er in de fase van zienswijze geen deskundig tegenadvies is overlegd, heeft het college van burgemeester en wethouders geen reden om het advies van MooiSticht te negeren. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het ontwerp.

Het project voorziet met 28 parkeerplekken niet in voldoende parkeervoorzieningen.

In het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, werd uitgegaan van een parkeernorm van 0,55 parkeerplaats per zorgwoning, waarmee 28 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd. Dit wordt door een aantal indieners van een zienswijze niet voldoende geacht.

De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft op 24 november 2016 parkeernormen vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat bij ontwikkelingen in de daaruit voortkomende parkeervraag wordt voorzien op het eigen terrein.

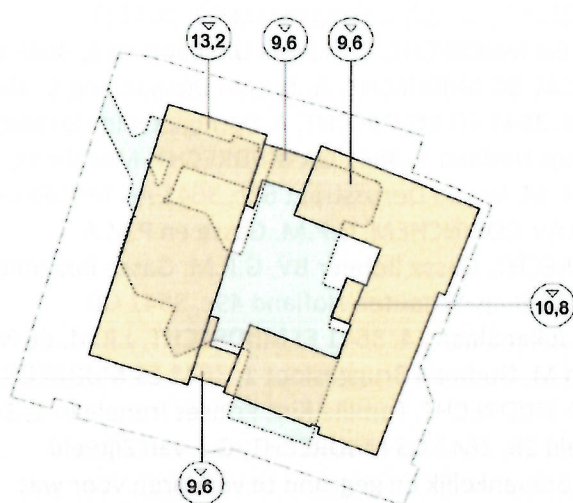
De gevraagde 45 verpleegplaatsen zijn onderverdeeld in 6 wooneenheden, bestaande uit een centrale huiskamer, met daaromheen gelegen slaapkamers met uitsluitend eigen sanitair. Zelfstandige bewoning is niet mogelijk. De 29 zorgappartementen zijn primair bedoeld voor mensen met de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder en/of personen met een zorgvraag en/of personen die niet meer zelfredzaam zijn.

In de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen zijn de gevraagde wooneenheden en zorgappartementen vergelijkbaar 'verpleegplaats en verzorgingshuis' en serviceflat/aanleunwoning. De parkeernormen gaan dan uit van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid = $6 \times 0,6 = 4$ hele parkeerplaatsen en van 1,05 parkeerplaats per zorgappartement = $29 \times 1,05 = 31$ hele parkeerplaatsen. In totaal vraagt de ontwikkeling hiermee 35 parkeerplaatsen. De aangepaste aanvraag gaat uit van 41 te realiseren en in stand te houden parkeerplaatsen. Hierbij is ook voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor bezoek en personeel.

De zienswijzen worden op het onderwerp 'parkeren' gegrond verklaard. Dit heeft ertoe geleid dat de aanvraag zodanig is aangepast dat er in totaal 41 parkeerplaatsen worden vergund. Aanleg en instandhouding maken bovendien onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die met grondeigenaar en diens rechtsopvolger is afgesloten. Aanvrager kan het parkeerterrein afsluiten voor "eigen" gebruikers. De plattegrond met de vergunde situatie gaat als bijlage bij deze nota.

De hoogte van het gebouw zorgt voor vermindering van uitzicht en veroorzaakt schaduw.

In de bestaande situatie kan binnen het bouwvlak tot een hoogte van 10 meter worden gebouwd. De afwijking in het nieuwe plan zit in een overschrijding van het bouwvlak van 9,6- en 13,2 meter aan de noordzijde tot 9,2 meter direct aan de Dorpsstraat en, teruggelegen 10,8 meter aan de oostzijde.



Figuur: grijs geldend bouwvlak, bruin locatie nieuwbouw met bouwhoogten

De woningen aan Uitspanning 14 en Hofland 1 liggen ten noorden van het projectgebied en kennen daarop een beperkte oriëntatie. Aan de Dorpsstraat zijn winkels en ander bedrijfsmatig gebruik gevestigd. De hogere bouwhoogte bedraagt voor Uitspanning maximaal 3,2 (13,2 in plaats van 10 meter) meter op een kortste afstand van circa 20 meter. Voor Hofland bedraagt deze 9,2 meter op een kortste afstand van 20 meter en voor de voorzieningen aan de Dorpsstraat 9,2 meter op een kortste afstand van circa 12 meter. De verandering in het uitzicht is hiermee niet van dien aard dat moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in het centrum van Mijdrecht leidt tot een onevenredige beperking van het uitzicht vanaf de percelen.

Uit de bezonningstudie van IAA architecten blijkt in de nieuwe situatie dat op 21 december tussen 12:00 en 16:00 uur beperkte bezonning optreedt op aangrenzende percelen aan Uitspanning. Vanaf maart treedt tussen 16:00 en 18:00 uur schaduw op Hofland 1. In juni is op omliggende gronden van 08:00 tot 18:00 uur geen sprake van beperking van bezonning. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de verandering van zonlichttoetreding als gevolg van de ontwikkeling niet onevenredig is. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het project.

2 - Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De zienswijzen van K. Linthout, Uitspanning 8, B.E. Joseph Prinses Irenelaan 8 en M.J. Joseph Prinses Irenelaan 7, niet-ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van J.D.A Korver Prinses Irenelaan 6, 3641 ER MIJDRECHT, R.F. en J.J.W. van der Helm Dorpsstraat 62a, 3641 ED MIJDRECHT, D. Uphof Dorpsstraat 62, 3641 ED MIJDRECHT, L. Ruijgrok Hofland 19, 3641 GA MIJDRECHT, C. Schenk Uitspanning 6, 3641 GC MIJDRECHT, P.A. Tijssen Uitspanning 7, 3641 GC MIJDRECHT, A. Jansen Uitspanning 5, 3641 GC MIJDRECHT, P.J. Tates Dorpsstraat 74d, 3641 ED MIJDRECHT, A. Springintveld Dorpsstraat 74b, 3641 ED MIJDRECHT, N.J.L.M. Karthaus Hofland 1, 3641 GA MIJDRECHT, Morpheus, S. Minco Postbus 2076, 1200 CB HILVERSUM, M. Wasiti Dorpsstraat 67c, 3641 AG MIJDRECHT, Optichains, S. Scheffer Postbus 838, 4200 AV GORINCHEM, G.P.M. Gasse en P.M.A. Miltenburg Bozenhoven 4, 3641 AG MIJDRECHT, Gasse Beheer BV, G.P.M. Gasse Bozenhoven 53, 3641 AC MIJDRECHT, H.H. Buijs en I.H.G. Buijs-Schouten Hofland 49c, 3641 GB MIJDRECHT, G.J.J. van der Helm Koningin Julianalaan 14, 3641 EJ MIJDRECHT, J.R.M. de Man Uitspanning 9, 3641 GC MIJDRECHT, A. en M. Oudman Bruggesloot 1, 3641 ES MIJDRECHT, C.H. van der Wilt Dorpsstraat 64, 3641 ED MIJDRECHT, Familie Kint Prinses Irenelaan 1, 3641 ER MIJDRECHT, A. Vellinga-Roverts Rietveld 28, 3641 GS MIJDRECHT, G.J. van Zijtveld Oosterlandweg 16, 3641 PW MIJDRECHT ontvankelijk en gegrond te verklaren voor wat betreft het parkeren en deze voor het overige ongegrond te verklaren en te bepalen dat het aantal te realiseren en in stand te houden parkeerplaatsen voor dit project 41 bedraagt;
3. De zienswijzen van Gmelich, Uitspanning 14 ongegrond te verklaren
4. Dat de zienswijzen voor het overige niet tot aanpassing of weigering van het project leiden.

pagina 9 van 9



