



Bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1

Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg

Gemeente Wijdmeren
oktober 2020



Gemeente Wijdmeren
Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg
Bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1

bezoekadres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 2851685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

1 INLEIDING

Bij de gemeente Wijdmeren is het verzoek binnengekomen voor de bouw van een meerlaags woongebouw met 15 appartementen op het perceel Elbert Mooylaan 1 in Kortenhoef. Op het perceel is nu een garage met pomp aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de bouw van woningen niet toe. De gemeente heeft daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 juni 2019 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan in het kader van het verplichte artikel 3.1.1. Bro overleg toegezonden aan de diverse organisaties en instanties (Brandweer Gooi en Vechtstreek te Hilversum; GAD te Bussum; Gewest Gooi en Vechtstreek te Bussum, Vitens te Arnhem; PWN te Velserbroek; GGD Gooi en Vechtstreek te Bussum; VAC Wijdmeren, OFGV te Lelystad, provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat, Waternet, ministerie van Defensie).

In het kader van het vooroverleg zijn er zes reacties ontvangen. Gedurende de inspraakperiode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn op tijd ingediend en ontvankelijk.

In deze nota worden de overlegreacties en zienswijzen weergegeven en van een beantwoording voorzien. De ingediende zienswijzen en overlegreacties worden in de nota samengevat weergegeven. De reacties zijn echter in hun geheel beoordeeld. In het overzicht is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast op basis van de ingediende overlegreacties en zienswijzen.

2 OVERLEGREACTIES EN BEANTWOORDING

Datum ontvangst	Overlegreactie	Beantwoording	Aanpassing bp
04-07-2019	PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland		
	1) Geeft aan dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn in de openbare grond voor het leidingnet en dat dit goed bereikbaar moet zijn.	1) In het plan is ruimte opgenomen voor een trottoir van 2 meter breed. De parkeerplaatsen en trottoirs zullen na de aanleg overgedragen worden aan de gemeente. Hiermee is er voldoende ruimte en is de bereikbaarheid verzekerd.	1) Geen
	2) Geeft aan dat het PWN-distributienet wordt ontworpen op de drinkwatervraag. In overleg met de brandweer moet gekeken worden hoe de bluswatervoorziening kan worden ingepast.	2) Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte van het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden. In de regels van de bestemming Wonen is aangegeven dat bij de bestemming horende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen zijn toegestaan. De exacte locatie hiervan wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd.	2) Geen
	3) Vraagt de aandacht voor het standaarddocument VANN, t.b.v. de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.	3) Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte van het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden. Dit wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd.	3) Geen
27-06-2019	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord		
	Geeft aan dat er geen aanleidingen zijn tot het maken van opmerkingen.	De gemeente neemt het graag voor kennisneming aan.	Geen

01-07-2019	Brandweer Gooi en Vechtstreek		
	Geeft aan dat er geen aanleidingen zijn tot het maken van opmerkingen.	De gemeente neemt het graag voor kennisneming aan.	Geen
18-06-2019	Provincie Noord-Holland		
	Geeft aan dat er geen aanleidingen zijn tot het maken van opmerkingen.	De gemeente neemt het graag voor kennisneming aan.	Geen
08-08-2019	Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek		
	Geeft aan dat er geen aanleidingen zijn tot het maken van opmerkingen.	De gemeente neemt het graag voor kennisneming aan.	Geen
23-07-2019	GAD Gooi en Vechtstreek		
	Geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de inzameling van afval en grondstoffen bij het nieuw te realiseren project.	Er is overleg geweest tussen GAD en de architect. Hierbij is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar ondergronds inzamelen. Voor dit appartement zijn 2 ondergrondse containers en een GFT huisje nodig. Het advies voor de locatie van deze containers is de Elbert Mooylaan, de Koninginneweg is wat smal om een ledigingsstop uit te voeren. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden. In de regels van de bestemming Wonen is aangegeven dat bij de bestemming horende voorzieningen zijn toegestaan, hieronder vallen ondergrondse containers. De exacte locatie hiervan wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. De uitwerking in een technische tekening zal bij de anterieure overeenkomst gevoegd worden.	Geen

3 ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Datum ontvangst	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
30-07-2019	Indiener 1		
	Heeft bezwaar tegen het toevoegen van 6 parkeerplaatsen en de wijziging van langs- in haaksparkeren aan de Koninginneweg om onderstaande redenen: 1) De gemeente hanteert de beleidsregel dat parkeervoorzieningen in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. In het plan wordt niet één volledige parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. 13 parkeerplaatsen vallen binnen het plangebied, 6 daarbuiten aan de Koninginneweg. Hiermee wordt het parkeerprobleem bij de burens opgelost.	1) In het beleid van de gemeente wordt inderdaad aangegeven dat het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen parkeren op eigen erf is (artikel 1.1). Hierbij wordt ook aangegeven dat er in enkele gevallen van kan worden afgeweken (artikel 1.2). Bij deze uitzonderingsregels wordt aangegeven dat bij een project ter vervanging van een categorie binnen dezelfde functie of van een functie door een andere functie, waarbij de oorspronkelijke functie gebruik maakt van parkeervoorzieningen anders dan op eigen erf, parkeren op eigen erf niet vereist is, mits dit niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte volgens de norm (artikel 1.2 lid 1). Bij een project bestaande uit nieuwbouw van meer dan twee woningen aaneen hoeven de middenwoning(en) niet aan het beginsel van parkeren op eigen terrein te voldoen. In deze gevallen moet de benodigde parkeerruimte in de nabijheid van de woningen worden gesitueerd (artikel 1.2 lid 3). Het project voldoet niet geheel aan de voorwaarden die gesteld worden. De oorspronkelijke functie maakt wel gebruik van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte, zoals in de parkeerberekening in paragraaf 4.4.2 van de toelichting wordt aangegeven. Maar de nieuwe functie zorgt voor een toename van de parkeerbehoefte, waardoor er niet	1) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting met motivatie afwijking van parkeerbeleid

		volledig aan artikel 1.2 lid 1 wordt voldaan. Deze toename wordt gecompenseerd doordat er meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden dan in de huidige situatie. Appartementen vallen wel binnen nieuwbouw bestaande uit meer dan twee woningen aaneen (artikel 1.2 lid 3). De benodigde parkeerplaatsen worden in de nabijheid van de woningen gesitueerd. De gemeente kan van beleid afwijken als dit voldoende gemotiveerd wordt. In dit geval wordt er veel belang gehecht aan de bouw van appartementen door het tekort hieraan in de gemeente. Bij het ontwerp is het van belang dat de parkeerplaatsen in de directe omgeving van de nieuwbouw worden aangelegd. Bij het opstellen van de plannen voor deze locatie is er gekeken naar een optimaal gebruik van deze locatie met daarbij een balans tussen het aantal woningen en de benodigde parkeerplaatsen volgens de norm van de gemeente Wijdmeren. Om de herontwikkeling van de garage met pomp naar woningen mogelijk te maken is een voldoende aantal woningen nodig. Dit maakt het mogelijk de beter passende functie wonen op deze locatie mogelijk te maken. Daarnaast is het de afgelopen jaren duidelijk geworden dat er een tekort aan woningen in Nederland is. Hierop is het woningbouwbeleid van de verschillende overheden aangepast. Nu er op deze plek, binnen het bestaand bebouwd gebied, een plek voor woningbouw vrij komt is het van belang deze optimaal te benutten. Een parkeergarage voor de woningen is op deze plek niet haalbaar, zowel financieel als uitvoeringstechnisch. Daarom is gekozen voor een ligging van de parkeerplaatsen	
--	--	--	--

		aan de rand van het terrein, in de nabijheid van de nieuwe appartementen. De parkeerplaatsen komen rechtstreeks aan de bestaande wegen, zodat niet eerst een trottoir overgestoken wordt voor de auto geparkeerd kan worden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De ligging van deze parkeerplaatsen wordt naar aanleiding van punt 3 uit deze zienswijze aangepast. Gezien het belang van de functiewijziging wil de gemeente meewerken aan deze oplossing waarbij de parkeerplaatsen niet (geheel) op eigen terrein worden gerealiseerd. De kosten van de aanleg komen hierbij voor rekening van de initiatiefnemer. Daarna worden voor het beheer de nieuwe parkeerplaatsen in de omgeving overgedragen aan de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.	
	2) Door de wijziging van langs- in haaksparkeren aan de Koninginneweg blijft er weinig voetpad over. Het voetpad zoals nu getekend loopt grotendeels over particulier eigendom.	2) De ligging van deze parkeerplaatsen wordt naar aanleiding van punt 3 uit deze zienswijze aangepast.	2) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting met nieuwe ligging parkeerplaatsen

	3) Vanaf de Koninginneweg loopt een onverharde weg naar het achtergelegen bedrijventerrein. De indiener geeft aan uit ervaring te weten dat op de plaats waar nu een parkeerplaats is getekend, vrachtwagens de ruimte nodig hebben voor in- en uitparkeren.	3) Om problemen met het in- en uitrijden van vrachtwagens te voorkomen moeten hier parkeerplaatsen verdwijnen. Om toch voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren is opnieuw gekeken naar de mogelijkheden voor parkeerplaatsen in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de opmerkingen in de ingediende zienswijzen. Dit heeft geleid tot het laten vervallen van de haaksparkerplaatsen aan de Koninginneweg en het toevoegen van extra langsparkerplaatsen aan beide zijden van de Elbert Mooijlaan en een extra langsparkerplaats bij de bestaande aan de Koninginneweg. De nieuwe parkeerberekening en situering van het parkeren wordt als volgt: • 9 haaksparkerplaatsen Elbert Mooijlaan • 6 langsparkerplaatsen Elbert Mooijlaan • 1 langsparkerplaats Koninginneweg Voor de garage was er een aantal parkeerplaatsen in gebruik in het openbaar gebied. De norm voor een garage in de beleidsregels van de gemeente Wijdemeren is 1,0 per 100 m² bvo. De huidige bebouwing is ca. 350 m², dit betekent dat $3,5 \times 1,0 = 3,5$ parkeerplaatsen toe rekenen zijn aan de garage. Een deel van dit parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de garage, maar ook de haaksparkerplaatsen aan de overzijde van de Elbert Mooijlaan worden hiervoor gebruikt. Op de kaart zijn hiervoor 2 haaksparkerplaatsen (in blauw) aan de overzijde van de Elbert Mooijlaan aangegeven die meetellen voor de parkeerberekening voor de nieuwbouw.	3) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting met nieuwe ligging parkeerplaatsen
--	---	--	---

Hiermee zijn er 18 (9+6+1+2) parkeerplaatsen beschikbaar voor de nieuwe woonfunctie. Er worden in het plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.



4) Haaksparkerplaatsen aan de Koninginneweg gaan ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

5) Door het toevoegen van de haaksparkerplaatsen komt de verkeersveiligheid in het gedrang.

4) Aan de andere kant van het kruispunt Elbert Mooylaan-Koninginneweg bevinden zich ook haaksparkerplaatsen. Deze zijn passend binnen het profiel van de weg, de ruimtelijke kwaliteit komt niet in het geding. De ligging van deze parkeerplaatsen wordt naar aanleiding van punt 3 uit de zienswijze wel aangepast.

5) Zowel de Elbert Mooylaan als de Koninginneweg vallen binnen de 30 km/uur zone. Hierbinnen zijn haaksparkerplaatsen goed mogelijk. Zoals bij punt 4 aangegeven bevinden zich in de directe nabijheid al haaksparkerplaatsen. De ligging van deze parkeerplaatsen wordt naar aanleiding van punt 3 uit de zienswijze wel aangepast.

4) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting

5) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting

	6) De indiener geeft een aantal alternatieve locaties voor het realiseren van parkeerplaatsen aan.	6) De ligging van de parkeerplaatsen wordt naar aanleiding van punt 3 uit de zienswijze aangepast, hierbij is gekeken welke suggesties haalbaar zijn.	6) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting
25-07-2019	Indiener 2		
	1) Geeft aan dat het plan voorziet in een te grote hoeveelheid woningen voor een buurt waar al parkeerproblemen zijn. Ofwel er moeten meer parkeerplaatsen komen of er moeten minder appartementen gerealiseerd worden. 2) Het gebouw is, gezien de grootte, aan de kant van de Koninginneweg misplaatst in de woonomgeving.	1) Zie het antwoord bij zienswijze 1, punt 1 en 3. 2) Het kopvolume aan de Koninginneweg is n.a.v. de informatieavond verlaagd naar 3 lagen met kap in plaats van 4 lagen met kap. De woningen in de omgeving bestaan voornamelijk uit 2 lagen met kap. Door de ligging op de hoek past een klein accent van één laag hoger goed in de omgeving. Een hoogteaccent op de hoek versterkt de markering/zichtbaarheid van een kruising, in dit geval van de woonbuurt aan de Elbert Mooylaan en het lint aan het water van de 's-Gravelandse Vaart. Hierdoor werkt de bebouwing als oriëntatiepunt.	1) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting 2) Geen

29-07-2019	Indiener 3		
	1) Geeft aan dat door de haakspaarkeervakken aan de Koninginneweg de gemeentelijke stoep komt te vervallen en er geen doorgang meer mogelijk is. 2) Geeft aan dat de parkeerbehoefte van de bestaande woningen van de Koninginneweg 39, 40 en 41 volgens het beleid van de gemeente Wijdmeren 7,9 is en dat daarom de 9 nieuwe haakspaarkeervakken aan de Koninginneweg niet mee kunnen tellen voor de nieuwe bebouwing. 3) Geeft aan dat op de tekening de afstand van de scheidslijn t.o.v. Koninginneweg 39-40 niet zichtbaar is en verzoekt om een gedetailleerde tekening. Geeft aan dat de bebouwing van Koninginneweg 39 gedeeltelijk tegen de muur van Elbert Mooylaan 1 is aangebouwd en wil graag dat deze muur blijft staan.	1) De ligging van de parkeerplaatsen wordt aangepast, het antwoord bij zienswijze 1, punt 3 2) Zie het antwoord bij zienswijze 1, punt 1. Bij de berekening van de parkeeraantallen voor de nieuwe functie wordt de bestaande omringende bebouwing niet meegenomen in de berekening. Zoals in het beleid van de gemeente Wijdmeren wordt aangegeven wordt bij de berekening van de parkeerbehoefte van een nieuwe functie alleen het parkeren daarvoor berekend. In de zienswijze is voor deze locatie gerekend met de norm voor landelijk gebied, maar voor het plangebied is, conform het beleid van de gemeente, de norm voor de kernen van toepassing. Dit betekent dat de norm waarmee gerekend wordt 1,0 pp per woning voor appartementen sociale huur en 1,3 pp per woning voor appartementen vrije sector is in plaats van 2,0 en 2,3 pp. 3) De genoemde muur zal behouden blijven en vormt geen belemmering voor het pand van Koninginneweg 39 of het realiseren van de nieuwe appartementen.	1) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting 2) Aanpassing paragraaf 4.4.2 toelichting 3) Geen

4) Geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met het PAS, n.a.v. de uitspraak van de raad van State van 29 mei 2019.	4) Sinds het opstellen van het bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de ecologische quickscan is de situatie door de uitspraak van de Raad van State veranderd. Inmiddels is er een berekening naar de stikstofdepositie van het project op de omringende Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het project niet zorgt voor een toename van de stikstofdepositie. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.	4) Aanpassen van paragraaf 5.2.3 met een onderbouwing van de stikstofdepositie.
5) Geeft aan de het vleermuizenonderzoek onvoldoende is uitgevoerd omdat het tussengedeelte van de Koninginneweg 39-40 en Elbert Mooylaan 1 niet is onderzocht.	5) Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing. Bij dit onderzoek is niet alleen de te slopen bebouwing maar ook de directe omgeving onderzocht. Hiermee is ook het genoemde tussengedeelte onderzocht.	5) De resultaten van het onderzoek worden toegevoegd aan de toelichting in paragraaf 5.2.2. In de regels wordt artikel 3.2.1 sub f verwijderd.
6) Geeft aan dat in de bezonningsstudie de vergelijking tussen de oude situatie en de nieuwe ontbreekt en dat de situatietekening onjuist is.	6) Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en de schaduw op de omgeving in de nieuwe situatie. Hiermee kan worden aangeven of de nieuwe bebouwing acceptabel is. In de bezonningsstudie is daarom alleen de nieuwe situatie noodzakelijk. Om de gevolgen van de veranderingen te verduidelijken is de bestaande situatie nu echter wel toegevoegd aan de bezonningsstudie. Hierin wordt zichtbaar dat in de ochtenduren er iets meer schaduw in de tuin is voor de direct naastgelegen woning aan de Elbert Mooylaan. Voor de ten noorden van het plangebied gelegen woningen is er geen verschil	6) Aangepaste bezonningsstudie toevoegen aan toelichting

		zichtbaar. Voor de naastgelegen woning aan de Koninginneweg is er in de herfst en winter in de middag een kleine afname van de bezonning op de bebouwing te zien. Voor het grootste deel van de dag en het jaar blijft de bezonning gelijk. Ook in de nieuwe situatie is de bezonning acceptabel. In de bezonningstudie heeft de bebouwing de juiste situering.	
	7) Geeft aan dat het bestemmingsrapport en het bouwbesluit ontbreken.	7) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven wat de wijziging in bestemming is en wat de nieuwe toegestane bestemming is. De toetsing aan het bouwbesluit gebeurt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.	7) Geen
	8) Geeft aan dat door het te realiseren gebouw het zichtbaar zijn van de winkel en de vermindering van de lichtinval in de winkel voor een grote daling van inkomsten zal zorgen. De verminderde lichtinval in de woning en het verdwijnen van het prachtige uitzicht veroorzaken een ernstige aantasting van de welstand. Hierdoor wordt een planschadevergoeding van €100.000,- noodzakelijk geacht.	8) Er is in het ontwerp om die reden een open ruimte gehouden tussen het nieuwe kopvolume en de bestaande bebouwing van de Koninginneweg 39-40. Hierdoor is het nog steeds mogelijk vanuit de zijramen over de 's-Gravelandse Vaart te kijken en blijft er zicht op de winkel vanaf de openbare ruimte mogelijk. Bovendien is de doelgroep van de winkel en de geïsoleerde ligging in een woongebied zodanig dat de klanten van de winkel niet uit toevallige passanten zullen bestaan maar uit klanten die gericht naar de winkel toekomen. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden nemen de bouw mogelijkheden in ligging van het bouwvlak en bouwhoogte toe, dit kan een nadelig gevolg hebben voor de bestaande bebouwing van de Koninginneweg 39-40. Aan de andere kant veroorzaakt de woonbestemming ten opzichte van de bestemming Bedrijf voor minder	8) Geen

		overlast, dit zorgt voor een positieve invloed op de waarde van de woning. Het staat betrokkene vrij om, als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een planschadeclaim in te dienen.	
--	--	--	--

4 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Aanleiding	Aanpassing
Toelichting § 4.4 Verkeer en parkeren en § 6.3.1 Wonen Regels Artikel 3.3.3	Afstemmen anterieure overeenkomst	Bij de afstemming over de anterieure overeenkomst is geconstateerd dat het gewenst is enige flexibiliteit in de uitvoering van de appartementen in de sociale sector op te nemen in het plan. Daarom is de voorwaardelijke verplichting tot 1/3 deel sociale huurappartementen in de regels uitgebreid met de afwijkingsbevoegdheid om 1/3 deel als sociale koopappartementen te realiseren. Daarbij is het noodzakelijk dat wordt voldaan aan de hogere parkeernorm voor deze appartementen. Dit wordt ook in de toelichting beschreven.
Toelichting § 5.2.2 Toetsing soortbescherming Bijlagen bij de toelichting Regels Artikel 3.2.1 sub f	Afgerond ecologisch onderzoek vleermuizen	Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing. De resultaten van het onderzoek worden toegevoegd aan de toelichting, zowel in de tekst als in de bijlagen. De voorwaarde dat het bebouwen van de gronden pas is toegestaan als een nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd en alle eventueel benodigde compenserende maatregelen zijn genomen zal uit de regels verwijderd worden.
Toelichting § 5.2.3 Toetsing gebiedsbescherming	Uitspraak Raad van State van 29 mei 2019 over het PAS	In de toelichting een nadere uitleg waarom dit project niet bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie in omringende natuurgebieden.