

Wijdmeren

Ontwerpbestemmingsplan 'Godelindehof'

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

231568.19333.00

projectleider:

mw. I. de Feijter

auteur(s):

ing. W.IJ. Groenen
N.J.A. van den Heijkant MUrb

planstatus

datum:

04-01-2016

opdrachtgever:

gemeente Wijdmeren

Inhoud

1. Zienswijzen

- | | |
|--|---------|
| 1.1. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning | blz. 3 |
| 1.2. Zienswijzen: individuele opmerkingen en vragen | blz. 13 |

1. Zienswijzen

3

1.1. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn van 6 insprekers op beide stukken zienswijzen binnen gekomen. Veel opmerkingen en vragen komen overeen. Gekozen is om de ingekomen zienswijzen samen te vatten in een algemeen deel, bestaande uit opmerkingen en vragen die in alle zienswijzen voorkomen, en een deel waarin afzonderlijke opmerkingen en vragen worden behandeld.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer A. Broeke, Van Mijndenlaan 4, 1231 XC Loosdrecht
2. de heer C.A. Jaspers, Van Mijndenlaan 10, 1231 XC Loosdrecht
3. de heer P.H.K. Kastermans, Spanker 1, 1231 TB Loosdrecht
4. de heer W.J. Kieft, Spanker 5, 1231 TB Loosdrecht
5. de heer R.L. van der Walle, Van Mijndenlaan 6, 1231 XC Loosdrecht
6. de heer T.A. van Wettum, Van Mijndenlaan 12, 1231 XC Loosdrecht
 - De inspraakreactie op het ontwerp bestemmingsplan is ondertekend door 164 omwonenden.
 - De inspraakreactie op het besluit omgevingsvergunning is ondertekend door 30 omwonenden.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen onder 1, 3 en 4 hebben uitsluitend betrekking op punten die in het algemene deel worden beantwoord. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar het algemene deel.

De zienswijzen onder 2, 5 en 6 bevatten aanvullend op de algemene punten ook individuele opmerkingen en vragen. Deze individuele punten worden hierna behandeld. Voor de beantwoording van de overige opmerkingen wordt verwezen naar het algemene deel.

Zienswijzen: Algemene opmerkingen en vragen

Nr.	Onderwerp / Reactie	Beantwoording
1.	Massaliteit bouwplan	
	De nieuwe bebouwingshoogte wijkt sterk af van de bestaande situatie. Tevens wordt een verkeerde weergave gegeven van hoe de bouwhoogte beoordeeld moet worden.	Ten aanzien van bebouwingshoogte van het nieuwe plan wordt gewezen op het vigerende bestemmingsplan. Hier geldt een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast mag de maximale bouwhoogte worden overschreden voor de bouw van <i>'lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, schoorstenen en torens van gebouwen, mits de hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden'</i> (art 30.1 sub c). De hoogte ter plaatse van de liftopbouw en het trappenhuis behoren in principe dus reeds tot de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 10.17 meter voor de aan de zuidzijde gelegen liftopbouw. Ter plaatse van het trappenhuis bedraagt de bouwhoogte 9.63 meter en het grootste deel van de bebouwing, is de bouwhoogte iets lager 9.23 meter. De derde bouwlaag is bewust iets terug gelegd ten opzichte van de onderste twee bouwlagen om zo aansluiting te zoeken bij de gangbare goothoogte van maximaal 6m. De hoogte is overigens mede tot stand gekomen op basis van het Bouwbesluit. Vanwege de huidige eisen van het huidige Bouwbesluit moeten bouwlagen hoger worden gebouwd dan dat vroeger moest op basis van de Bouwverordening. Alleen al om die reden wordt het huidige gebouw dus automatisch iets hoger dan het bestaande gebouw. De gemeente ziet niet in waarom een verkeerde weergave van zaken zou worden gegeven. Niet wordt bestreden dat de toekomstige bouwhoogte hoger ligt dan het bestaand gebouw, maar de afwijking is niet zo groot dat dit niet zou passen in de omgeving. Dat er sprake is van een andere beleving mag duidelijk zijn. Het gekozen ontwerp heeft een eigentijds karakter dat weliswaar afwijkt van de omgeving, maar niet in 'strijd' is daarmee.
	Door de vergroting van het bouwvlak in combinatie met de bouwhoogte wordt het bouwvolume sterk vergroot.	Het klopt dat de keuze om af te wijken van de standaard bebouwingsvorm in de omgeving van het plangebied, twee lagen met een kap, er voor zorgt dat een groter bouwvolume mogelijk wordt gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan, par. 2.2 Toekomstige situatie, wordt hier op ingegaan met een uitgebreide stedenbouwkundige beschrijving van het bouwplan. De beschrijving geeft aan op

		welke wijze het ontwerp rekening heeft gehouden met de omliggende bebouwing en omgeving van het plangebied. Door te kiezen voor een gelaagde opbouw van de bebouwing en het groen houden van het tussengebied, heeft de afwijkende bouwvorm een zodanige vormgeving dat deze op een eigentijdse wijze past binnen de omgeving van het plangebied.
	Door het aantal woningen, de inrichting van de openbare ruimte en het bouwvolume wordt de nieuwe bebouwing op te korte afstand van bestaande woningen en de omgeving gebouwd.	In het ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte, is bij de plaatsing van de gebouwen rekening gehouden met de afstand tot en privacybeleving van omliggende woningen. Zo is bijvoorbeeld naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden het gehele bouwblok met 1 meter in zuidelijke richting verplaatst. De afstand ten opzichte van de omgeving en nabijgelegen woningen wordt acceptabel geacht.
	De nieuwe bouwvorm wijkt af van de bestaande bouwvorm van de woningen in de omgeving en is daardoor niet passend.	Het klopt dat de nieuwe bouwvorm afwijkt van de directe omgeving. Bij het ontwikkelen van het voornemen is echter rekening gehouden met de omgeving en aanwezige bebouwing en is gezocht naar een passende invulling. Door te kiezen voor een gelaagde opbouw van de bebouwing en het gedeeltelijk groen houden van het tussengebied, wordt het ontwerp ingepast in de omgeving van het plangebied.
	Door de massaliteit van de bebouwing en de plaatsing ten opzichte van andere woningen, wordt het woongenot, bestaande uit onder andere, zoninval, schaduwwerking, uitzicht, privacy, veiligheid, geluidsoverlast en luchtkwaliteit, sterk aangetast.	In het ontwerp en plaatsing van de gebouwen is rekening gehouden met de afstand tot en privacybeleving van omliggende woningen. Ten aanzien van het aspect bezonning zijn twee studies uitgevoerd met dezelfde conclusie. Met uitzondering van de percelen Van Mijndenlaan 4 en 6, waar meer schaduwwerking optreedt in het voor- en najaar, blijft de bezonnings- en schaduwsituatie vrijwel gelijk. De belangen van omwonenden zijn daarbij afgewogen tegen het belang van het plan. Het is duidelijk dat de huidige en de nieuwe bebouwing van elkaar verschillen en er dus een andere (ruimtelijke) beleving zal ontstaan. Hier tegenover staat het grote belang om iets te doen tegen het nijpende tekort aan sociale woningbouw en de maatschappelijke veranderingen om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. De gemeente hecht daarom een grotere waarde aan de realisatie van voldoende sociale woningbouw, waar meerdere inwoners van Wijdemeren profijt van hebben, dan aan het behoud van de huidige situatie. Ten aanzien van veiligheid is overleg gevoerd met de veiligheidsdiensten. Op basis van het

			overleg zijn planwijzigingen doorgevoerd, waardoor de veiligheid wordt gegarandeerd. Akoestiek en luchtkwaliteit zijn in het kader van het bestemmingsplan. Onderzocht. Beide aspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De veiligheid en gezondheid van zowel de nieuwe bewoners, als omwonenden is niet in gevaar.
2.	Woningen		
	Het voornemen voorziet in te veel woningen voor deze locatie. Wat is hiervoor de reden?		In de toelichting van het bestemmingsplan is getoetst of het aantal en de vorm van de woningen passend is voor de gekozen locatie. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen binnen de gemeente. Daarnaast zorgen de extra woningen voor een betere doorstroming. Geïnteresseerden die een sociale huurwoning achterlaten door het vertrek naar de Godelindehof krijgen de voorkeur. De vrijgekomen sociale huurwoningen worden zoveel mogelijk gebruikt om ook jongeren en starters een kans op een eigen woning te geven. Bijkomend gevolg is het verjongen van de wijken. Dit komt weer de leefbaarheid in de wijk ten goede. Tot slot speelt ook uiteraard ook het financiële aspect een rol. Het aantal woningen zorgt er voor dat de plannen haalbaar en betaalbaar zijn. Bij een kleiner aantal woningen geldt dat niet.
	De locatie aan het Godelindehof is de verkeerde locatie voor deze bouwvorm en het aantal van 40 woningen. Is onderzoek gedaan naar een goede alternatieve locatie zoals de voormalige Unilever fabriek of in het toekomstige plan Ter Sijpe?		Het voornemen is in het kader van het bestemmingsplan getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, de stedenbouwkundige inpassing en aan sectorale aspecten (zoals milieu). Het plangebied is daarbij door de gemeente aangewezen als herstructureringslocatie. Onderdeel van de procedure is een toetsing van het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro). De ladder toetst het voornemen onder andere aan de regionale (woningbouw)behoefte, locatie en ontsluiting. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder en doorstaat de toetsing. De locatie en het plan passen daarbij in de toekomstvisie van de gemeente Wijdmeren. Om die redenen is voor het beoogde bouwplan ook geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties.
	Waarom wordt niet gekozen voor renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw. Na renovatie kunnen de woningen nog een lange tijd mee.		Op de bewonersbijeenkomst, georganiseerd door woningbouwvereniging Wonen Wijdmeren, d.d. 9 mei 2014, is door de woningbouwvereniging aangegeven dat de bestaande woningen niet meer in aanmerking komen voor renovatie. In geval van nieuwbouw kan een grotere kwaliteitsverbetering in combinatie

			met verbeterde leefomstandigheden voor de bewoners worden behaald.
3.	Ontwerp openbare ruimte en veiligheid		
	Het ontwerp van de openbare ruimte sluit niet aan bij het advies van de welstandscommissie.		Het ontwerp, waaronder voor de openbare ruimte, is getoetst door de welstandscommissie. In een eerste advies is inderdaad door de welstandscommissie gevraagd het plan onder andere ten aanzien van de openbare ruimte aan te passen. Hierop is de binnentuin en plaatsing van de gebouwen aangepast. Het plan is vervolgens opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie en op 26 januari 2015 is positief advies uitgebracht ten aanzien van het bouwplan. De stelling dat het ontwerp van de openbare ruimte niet aansluit bij het advies van de welstandscommissie is dan ook verouderd.
	Het beoogde pad achter de woningen van de Van Mijndenlaan is te smal en moet minimaal 160 cm breed zijn, waardoor het goed toegankelijk is voor scootmobiel, invalidewagen en rolstoel. Hierdoor kan de ruimte en het gebruik gelijk blijven aan de huidige situatie.		Bij het ontwerpen van het pad (en de openbare ruimte) zijn de uitgangspunten en eisen afkomstige van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Wijdmeren en het ASVV 2012 gehanteerd. Het ontwerp voldoet aan deze uitgangspunten. Het pad is dan ook voldoende breed en toegankelijk voor scootmobiel, invalidewagen en rolstoel. Hoewel de ruimte achter woningen Van Mijndenlaan wijzigt, zou dit geen belemmeringen voor de bewoners moeten vormen.
	Het parkeerterrein tussen de beide gebouwen en de toerit/inrit hiernaar toe is te smal, gevaarlijk en van directe invloed op de woningen aan de Mijndenlaan. In combinatie met de toekomstige gebruikers van deze ruimte zal een gevaarlijke en ongewenste situatie ontstaan.		Het ontwerp van de openbare ruimte is gemaakt op basis van de uitgangspunten en eisen afkomstig uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Wijdmeren en het ASVV 2012. Hierbij is onder andere rekening gehouden met veiligheidsaspecten als zichthoeken, bereikbaarheid en veiligheid. Het ontwerp van het bouwplan is in een vooroverleg getoetst door de brandweer ten aanzien van het aspect veiligheid en na enkele aanpassingen akkoord bevonden. Zo krijgt het achterpad bij de Van Mijndenlaan een breedte van 1,6 m. Verder is het ontwerp van het interne parkeerterrein verkeerskundig getoetst. Hiervoor is een memo opgesteld (zie bijlage 2 bij de nota inspraak en overleg). Uit de memo blijkt dat keren van de auto, op een vol parkeerterrein mogelijk is. Achteruit het parkeerterrein verlaten is dan ook niet aan de orde. Bij de in-/uitrit wordt een drempel in het wegdek aangebracht zodat aankomende en vertrekkende auto's moeten vertragen. Tegenover de uitrit, aan de overzijde van de straat, wordt een bolspiegel geplaatst zodat vertrekkend



			verkeer voldoende zicht heeft op de verkeersbewegingen op de Godelindelaan bij het verlaten van de uitrit.
	Bij de tijdelijke doorsteek voor bouwverkeer van de Tjalk naar de Godelindehof/-laan, worden 6 à 7 bomen gekapt, waardoor voor langere tijd een lelijk litteken in de wijk ontstaat.		Het tracé voor de bouwweg zal in overleg en met instemming van de gemeente moeten worden bepaald. Indien er voor de aanleg bomen moeten worden gekapt, dan volgt er ook een herplantplicht. Er zal dan ook maar een beperkte periode sprake zijn van een minder fraai aanzicht van de buurt. Daarbij zorgt de bouwweg er voor dat er zo min mogelijk overlast van bouwverkeer voor omwonenden is omdat anders het bouwverkeer door de woonwijk moet rijden.
4.	Parkeren		
	De parkeerdruk is in de huidige situatie rondom het Godelindehof reeds te hoog. Dit uit zich onder andere in de Luitgardeweg, gedurende winkeltijden.		Door het bureau Goudappel Coffeng is een parkeeronderzoek uitgevoerd (dd. 14 november 2014). Voor zowel de huidige als de toekomstige situatie is de parkeervraag en capaciteit bepaald. Het parkeeronderzoek is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie sprake is van een acceptabele parkeersituatie. De genoemde parkeerproblemen in de Luitgardeweg zijn bij het onderzoek niet geconstateerd. Dat neemt niet weg dat tijdens bepaalde tijden gedurende de dag een hoge parkeerdruk wordt ervaren. De extra benodigde parkeerplaatsen voor het beoogde bouwplan wordt binnen het plangebied en daarbuiten, door middel van het aanleggen van extra parkeerplaatsen, opgelost. Daarnaast is het bouwplan naar mening van de gemeente echter niet het plan om invulling te geven aan (ervaren) parkeerdruk van de gehele wijk.
	De parkeerdruk zal door het voornemen toenemen, met als gevolg een stijging van het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Dit zal gevaarlijke situaties opleveren, onder andere als gevolg van de stijgende leeftijd van autobegebruikers.		Voor de toename van het aantal appartementen (18) dient het plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf (gemeentelijke beleidsregels parkeren). Indien op eigen erf niet (geheel) kan worden voorzien in het aantal vereiste parkeerplaatsen kan, als in het openbare gebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt aangelegd, worden afgeweken van de regels in het bestemmingsplan. Deze ontheffing zal in het kader van de te verlenen Omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend omdat er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid kan worden aangelegd. In het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng is de toekomstige parkeerbehoefte en

		capaciteit onderzocht. Ook zijn voorstellen gedaan voor extra parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, waardoor een acceptabele parkeersituatie ontstaat. De leeftijd van de gebruikers van parkeerplaatsen, ongeacht of deze op privé of openbaar terrein zijn gesitueerd, is niet van invloed op de parkeersituatie en het planvoornemen.
	De berekening van de parkeerbalans is niet correct uitgevoerd. Er worden verkeerde uitgangspunten gehanteerd. Hierdoor voorziet het voornemen in te weinig parkeerplaatsen. Zo is onder andere aangegeven dat de tweekamer appartementen op eenvoudige wijze kunnen worden gewijzigd in een driekamer appartement.	Bij de berekening van de vereiste parkeercapaciteit mag het aantal bestaande appartementen (22) buiten beschouwing worden gelaten omdat de parkeercapaciteit ten behoeve van deze appartementen, geacht wordt aanwezig te zijn in de huidige situatie. In dit geval in de openbare ruimte. Voor de toename van het aantal appartementen (18) dient het plan wel te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor is de parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerbalans maakt onderdeel uit van het onderzoek van Goudappel Coffeng. Het voornemen voorziet in voldoende parkeerplaatsen op basis van de oude gemeentelijke parkeernormen uit 2013. Per 9 april 2015 zijn nieuwe gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. Op basis van deze nieuwe normen ligt het aantal benodigde parkeerplaatsen lager (18) dan op basis van de oudere norm (21). Voor het realiseren van parkeerplaatsen voor onderhavig plan is in overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer besloten vast te houden aan de oude parkeernorm. Voor wat betreft het aantal twee- en driekamer appartementen geldt dat de toetsing is uitgevoerd op basis van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. De aanvraag gaat uit van 34 tweekamer en 6 driekamer appartementen. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is dan ook hier vanuit gegaan. Overigens is in de gemeentelijke parkeernorm het onderscheid gemaakt in verband met het grotere oppervlak van driekamer appartementen (meer bewoners) ten opzichte van tweekamer appartementen. Hoewel een tweekamer appartement door het plaatsen van een muurtje kan worden gewijzigd in een driekamer appartement, verandert het oppervlak niet. In de parkeernorm die geldt vanaf 9 april 2015 wordt dit onderscheid overigens niet meer gemaakt. Zoals eerder aangegeven valt de berekening van de

			parkeernorm onder de oude norm gunstiger uit voor de omgeving dan onder de nieuwe norm. Dat er een verkeerd uitgangspunt wordt gehanteerd wordt dan ook bestreden.
	De locatie van de parkeerplaatsen in de toekomstige situatie is verkeerd en strook niet met het eigen, gemeentelijk parkeerbeleid en het welstandsadvies, gegeven door de welstandscommissie.		Het ontwerp van de openbare ruimte en parkeerplaatsen is getoetst door zowel de gemeente als welstandscommissie. De locatie van de parkeerplaatsen op zowel privé terrein als in de openbare ruimte is inpasbaar en wordt acceptabel geacht.
5.	Verkeer		
	Als gevolg van het voornemen zal de verkeersdruk toenemen met gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Dit komt niet goed tot uiting in het planvorming, doordat voorbij wordt gegaan aan de te verwachten toename van het autogebruik bij met name ouderen.		De opmerking is in zoverre terecht dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen als gevolg van het planvoornemen. De extra verkeersgeneratie is echter beperkt en zorgt niet voor capaciteitsproblemen op de omliggende wegen.
6.	Structuurvisie		
	Het uitgangspunt van de gemeentelijke structuurvisie 'een beheerste ontwikkeling met behoud van het goede' wordt niet nageleefd met het beoogde voornemen.		Het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als herstructureringslocatie. Het voornemen sluit dan ook aan bij de gemeentelijke visie van de gemeente. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het Godelindehof geen grootschalige ontwikkeling is, maar beheerst en passend is in zijn omgeving, waarbij het voornemen past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.
7.	Omgang met de omwonenden en op- en aanmerkingen op het plan		
	Omwonenden en belanghebbende hebben het gevoel dat er niet naar hen wordt geluisterd. De geluiden van de omwonenden worden niet gehoord en leveren geen aanzienlijke verbeteringen van het voornemen op. Ook heerst het gevoel dat niet alle kennis correct wordt gedeeld. Hierdoor ontstaat een gevoel van miskennen, misleiding en manipulatief handelen. De vraag is of de volksvertegenwoordiging het volk wel vertegenwoordigd als zovelen tegen het plan zijn.		Met de omwonenden zijn twee integrale bijeenkomsten geweest, georganiseerd door woningbouwvereniging Wonen Wijkdemeren op 9 mei en 11 november 2014. Tussendoor is met een aantal omwonenden een gesprek geweest over het plan bij de woningbouwvereniging op 25 juni 2014. Door diverse bewoners is (al dan niet gegroepeerd) een schriftelijke reactie gestuurd welke door WBW schriftelijk zijn beantwoord. De op- en aanmerkingen tijdens het eerste overleg van 9 mei 2014 en de daaropvolgende gesprekken hebben geleid tot een aantal essentiële planaanpassingen. De aanpassingen zijn op 11 november 2014 aan de omwonenden gepresenteerd. Van de (integrale) bijeenkomsten hebben de aanwezige bewoners een verslag gekregen evenals een samenvattende afdruk van de getoonde PowerPoint presentatie. Een lijst met doorgevoerde wijzigingen als gevolg van overleg en opmerkingen van

		omwonenden is terug te vinden in bijlage 1 bij de eerder opstelde inspraaknota. Ook na deze data is er overleg geweest met bewoners, al dan niet via individuele gesprekken. Zowel gemeente en initiatiefnemer zijn daarbij ten allen tijde open geweest naar de bewoners en omwonenden en betreuen dan ook het ontstane gevoel van onbehagen onder de bewoners. Bij de bijeenkomsten en gesprekken is waar mogelijk ruimte gegeven om opmerkingen, bezwaren en wensen kenbaar te maken. Hierbij is echter nooit en te nimmer de illusie gewekt dat aan alle wensen tegemoet zal worden gekomen. Dit is ook niet mogelijk. De belangen van omwonenden zijn daarbij afgewogen tegen het belang van het plan. Het is duidelijk dat de huidige en de nieuwe bebouwing van elkaar verschillen en er dus een andere (ruimtelijke) beleving zal ontstaan. Hier tegenover staat het grote belang om iets te doen tegen het nijpende tekort aan sociale woningbouw en de maatschappelijke veranderingen om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. De gemeente hecht daarom een grotere waarde aan de realisatie van voldoende sociale woningbouw, waar meerdere inwoners van Wijdmeren profijt van hebben, dan aan het behoud van de huidige situatie.
	De gemeente lijkt een inconsequent beleid te voeren. Een nieuw bestemmingsplan wordt nu reeds aangepast voor deze ontwikkeling, terwijl kleine ontwikkelingen in ditzelfde bestemmingsplan niet mogelijk zijn.	Het beeld dat de gemeente geen consequent beleid voert is onterecht. Hoewel het vigerende bestemmingsplan plan 3 jaar oud is, wil dat niet zeggen dat er geen kansen en mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan. Per initiatief wordt gezien of deze wenselijk en passend is voor de betreffende locatie. De ontwikkeling van het Godelindehof is door de gemeente beoordeeld als een noodzakelijke ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan kan worden aangepast.
	Tegen het huidige voornemen is veel weerstand in de wijk.	De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Weerstand tegen een voornemen is herkenbaar en begrijpelijk. Het is een keuze van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hoe hiermee wordt omgegaan.
	Insprekers zijn niet tegen nieuwbouw, maar dan wel passend binnen het bestaande bestemmingsplan met een passende parkeeroplossing.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Vanuit het oogpunt van de bezwaarmaker is deze reactie begrijpelijk. Echter, de gemeente en Wonen Wijdmeren zijn van mening dat de voorliggende ontwikkeling

12 Zienswijzen

			toekomstbestendig is en passend voor deze locatie.
--	--	--	--

Zienswijzen: Individuele opmerkingen en vragen

De zienswijzen onder 1, 3 en 4 hebben uitsluitend betrekking op punten die in het algemene deel worden beantwoord. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar het algemene deel.

De zienswijzen onder 2, 5 en 6 bevatten aanvullend op de algemene punten ook individuele opmerkingen en vragen. Deze individuele punten worden hierna behandeld. Voor de beantwoording van de overige opmerkingen wordt verwezen naar het algemene deel.

Nr.	Van / Reactie	Beantwoording
2.	de heer C.A. Jaspers	
	Door reclamant is een zonnestudie gemaakt welke een betere, realistischere weergave geeft van de schaduwwerking en zoninval als gevolg van het voornemen. De zonnestudies van de gemeente laten een te rooskleurig beeld zien, waardoor de schijn wordt gewekt dat de gevolgen van het plan meevallen.	Ten aanzien van het aspect bezonning zijn twee zonnestudies uitgevoerd met dezelfde conclusie. Met uitzondering van de percelen Van Mijndenlaan 4 en 6, waar meer schaduwwerking optreedt in het voor- en najaar, blijft de bezonningssituatie vrijwel gelijk. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen vinden in deze conclusie een heeft een eigen, handgetekende zonnestudie ingediend. De bezonningsstudie van indiener geeft echter een beperkte en extreme (winterperiode met weinig zonuren) weergave van potentiële schaduwvorming als gevolg van het planvoornemen. De bezonningsstudie die is opgesteld in het kader van het plan gaat uit van een 3D model van de bestaande en toekomstige bebouwing waarbij de bezonning wordt berekend volgens de feitelijke situering (noordrichting, zonstanden, ect.) geeft een goede realistische weergave van de toekomstige bezonnings- / schaduw situatie als gevolg van het planvoornemen. Deze bezonningstudie is opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Door de gemeente en initiatiefnemer wordt erkend dat er als gevolg van het voornemen extra schaduwwerking en minder zoninval zal optreden op enkele percelen aan de Van Mijndenlaan. Dit zal met name waarneembaar zijn in het voor- en najaar. In de winterperiode is de schaduwwerking en zoninval in de huidige situatie reeds beperkt. De extra schaduwwerking zorgt echter niet tot een onaanvaardbare situatie, omdat de toename van schaduw zich vooral voordoet buiten de zomerperiode.
	Reclamant vraagt zich af of onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de tochtwerking van de gebouwen in combinatie met de uitstoot van uitlaatgassen op het parkeerterrein.	In het plan is geen onderzoek gedaan naar tochtwerking als gevolg van de oriëntatie en gekozen bebouwingsvorm, omdat hier geen wettelijke onderzoekspllicht voor bestaat. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt in de regel windhinder onderzocht vanaf een bouwhoogte van circa 35 m. Vanaf die hoogte kan windhinder voor de omgeving ontstaan als gevolg van het te bouwen gebouw. Omdat het bouwplan deze hoogte bij lange niet haalt en er een behoorlijke ruimte tussen de hoofdvolumes aanwezig is, is er dan ook niet voor gekozen om onderzoek naar windhinder uit te voeren.



		Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de directe omgeving. Gewezen wordt ook op het beperkte aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein. Hierdoor zal de frequentie van verkeersbewegingen laag zijn en zullen geen problemen optreden ten aanzien van de gezondheid van omwonenden. Dit is in ieder geval niet anders dan de verkeersbewegingen van motorvoertuigen op de omliggende wegen.
5.	de heer R.L. Van der Walle	
	Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de resultaten boven de norm uitkomen. Waarom is dit geen probleem voor de planvorming en de doorgang van het voornemen?	Ten gevolge van het verkeer op de Luitgardeweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel met 1 dB overschreden. Dit betreft een zeer geringe overschrijding. Het geluidniveau binnen de appartementen zelf (voor geluid van buitenaf) voldoet aan de maximaal toelaatbare belasting van 33 dB. Omdat er echter wel sprake is van een overschrijding van de geluidbelasting op de gevel is onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen. Om de geluidbelasting te verminderen, zijn de volgende opties mogelijk: • maatregelen bij de bron of bij het overdrachtsgebied; • maatregelen bij de ontvanger; • ontheffing. Geconcludeerd wordt dat de eerste twee mogelijkheden niet mogelijk zijn om financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen. Zo kan de Luitgardeweg bijvoorbeeld niet als 30 km/u zone worden ingericht omdat er sprake is van een wijkontsluitingsweg. Daarnaast is het toepassen van een geluidluwe gevel onwenselijk omdat dan bijvoorbeeld geen ramen meer kunnen worden geopend. Op basis van het akoestisch onderzoek, en gezien de slechts geringe akoestische overschrijding (de maximale geluidbelasting van 63 dB waarvoor ontheffing kan worden verleend wordt bij lange na niet gehaald) van de geluidsbelasting is het voor de gemeente aanvaardbaar om hogere waarden voor de nieuwe woningen vast te stellen. Hiervoor zal dan ook een besluit hogere waarden worden vastgesteld.
	Het lijkt alsof de gemeente de plannen koste wat kost door wil laten gaan. Dit uit zich onder andere door de gemeentelijke berichtgeving over het plan. Hierdoor lijkt het alsof de gemeente de bewoners niet serieus neemt.	Het ontstane beeld bij reclamant wordt betreurd. De gemeente bestrijdt dan ook het beeld dat zij bewoners niet serieus zou nemen. Dat neemt niet weg dat de gemeente en de woningbouwvereniging het initiatief hebben genomen om de ontwikkeling van de grond te krijgen. Bij de berichtgeving is daarbij ten allen tijde uitgegaan van een voorzienbare tijdsplanning. Die planning is waar nodig aangepast zodat voldoende rekening kan worden gehouden met de wensen van

		bewoners. Het is echter niet mogelijk om het iedereen naar de zin te maken. Zie ook de algemene beantwoording onder punt 7.
6.	Van Wettum	
	De gemeente dient rekening te houden met alle omwonenden. Het is een taak van een woningbouwvereniging om te voorzien in een goede leefomgeving en het leefbaarder maken van de omgeving van huurwoningen.	De gemeente heeft tot taak de belangen van alle bewoners in de gemeente af te wegen. De gemeente heeft tevens de taak te voorzien in voldoende woningen en een goed woon- en leefklimaat. De huidige bebouwing voldoet echter niet meer aan de standaarden van de huidige tijd. De bebouwing is verouderd. Renovatie is kostbaar en weegt niet op tegen de voordelen die nieuwbouw biedt. Wonen Wijdmeren heeft het initiatief genomen om voor de huidige en toekomstige bewoners voor de langere tijd een goede leefomgeving te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. Daarbij is zoveel als mogelijk binnen de gegeven kaders rekening gehouden met de omgeving en nabijgelegen (huur)woningen. Zie ook de algemene beantwoording onder punt 7.
	Is onderzocht dat de 3 bouwlagen en 40 woningen noodzakelijk zijn voor de financiële haalbaarheid van het plan of is dit slechts een kreet geweest van de woningbouwvereniging?	De financiële component is slechts één onderdeel van de keuze voor 40 woningen, zie ook de algemene reactie onder punt 2. Voor de economische haalbaarheid is een exploitatieberekening gemaakt. Het bouwen van sociale woningbouw is over het algemeen niet winstgevend. Om toch de kosten van het slopen, bouwrijp maken en het bouwen te kunnen afdekken is berekend bij hoeveel woningen dit nog haalbaar is. Dat is op basis van 40 woningen het geval.