

Nota van zienswijzen

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gorslaan 10 2020', de hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en de omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorpand naar een woongebouw met 57 sociale huurappartementen

Formele aspecten

Op 21 augustus 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een kantoorpand naar een woongebouw met 57 sociale huurappartementen op het perceel Gorslaan 10. Tegelijk hiermee is een verzoek tot herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ingediend en een concept-bestemmingsplan aangeleverd waarmee de betreffende ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek om bestemmingsplanherziening is verzocht om de coördinatieprocedure op grond van artikel 3:30 Wro toe te passen, om zodoende de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Na beoordeling van de aanvragen hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Gorslaan 10 2020', het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en de ontwerpomgevingsvergunning - vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken - met ingang van maandag 21 december 2020 tot en met maandag 1 februari 2021 ter inzage gelegen. In verband met de landelijk geldende, beperkende maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk de (papier) stukken te bekijken op het stadhuis van de gemeente Purmerend. In de publicatie is derhalve aangegeven dat de ontwerpstukken op verzoek konden worden toegestuurd. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage ligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Dit is gemeld in een publicatie op 17 december 2020 in de Staatscourant en in het Purmerends Nieuwsblad en de gemeentelijke website. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Zienswijzen

Van diverse personen zijn reacties met zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens zijn in bijlage A bij deze Nota opgenomen.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen. Ze zijn ontvankelijk en worden in behandeling genomen. De ontvangen zienswijzen worden hierna - waar nodig - in verkorte vorm weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. De reacties zijn overigens integraal in de overwegingen betrokken.

Voor een opsomming van de ambtshalve op te nemen wijzigingen in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage C bij deze Nota.

Reclamanten 1

1. De primaire zorgen van reclamanten hebben betrekking op de parkeeronderbouwing.
 - a. Bij de onderhavige ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte slechts gedeeltelijk op eigen terrein gefaciliteerd en wordt voor de resterende parkeerbehoefte gebruik gemaakt van een reeds gevestigde erfdienstbaarheidsclausule op 24 parkeerplaatsen aan de Gorslaan 12 (waar de bewoners van Broekerhof 22 tot en met 49 ook gebruik van maken) en afspraken met het bedrijf 'Van Overbeek' over het gebruik van vijf parkeerplaatsen op hun privé-terrein. Reclamanten wijzen erop dat in de 'Nota Parkeernormen Purmerend 2016 wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte op eigen terrein gefaciliteerd dient te worden.
 - b. De erfdienstbaarheidsclausule op 24 parkeerplaatsen aan de Gorslaan 12 is gevestigd voor dubbelgebruik met een bedrijf. Doordat de feitelijke functie op de Gorslaan 10 wijzigt van kantoor naar wonen is er geen sprake (meer) van het gebruik door verschillende functies (dubbelgebruik).
 - c. Wanneer in de parkeerberekening alle woningen en parkeerplaatsen aan de Gorslaan 10 en 12 worden gecombineerd wordt de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning niet gehaald:

		Deelauto's (twee stuks)	10
		Eigen terrein Gorslaan 10	16
Woningen Gorslaan 12	28	Terrein appartementen G12	24
Woningen Gorslaan 10	57	Terrein 'Van Overbeek'	5
Totaal	85	Totaal	55

Dit resulteert in een norm van 0,65.

- d. Er is op dit moment al een hoge parkeerdruk op het parkeerterrein van Gorslaan 12. Reclamanten hebben als bewijslast enkele foto's bijgevoegd.
 - e. De schriftelijke afspraken met 'Van Overbeek' zijn niet gedeeld met betrokkenen, waardoor niet inzichtelijk is gemaakt welke voorwaarden er hangen aan dit gebruik.
 - f. Als er parkeerregulering ingevoerd gaat worden in de omgeving van de Gorslaan 10/12 en de parkeerdruk toeneemt als gevolg van de ontwikkeling aan de Gorslaan 10, dan is parkeren op eigen terrein niet meer mogelijk en moeten bewoners betalen voor een parkeervergunning. Reclamanten vinden dit onwenselijk en onrechtvaardig, zeker gezien het feit dat het openbaar parkeren in deze regio onder druk staat en de rest van de buurt hier ook last van ondervindt.
 - g. De VvE van Gorslaan 12 kan de rechter vorderen om de erfdienstbaarheid op grond van Burgerlijk Wetboek 5 Artikel 78 (onvoorziene omstandigheden) op te heffen.

Reclamanten geven daarbij aan dat het niet hun intentie is om het plan te voorkomen. Ook zij zien graag dat een leegstand gebouw efficiënt ingezet wordt. Zij zijn bereid om alternatieve invullingen, zoals de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, te accepteren. Voor hun is het belangrijk dat de 24 parkeerplekken van de VvE op de Gorslaan 12 geen rol heeft in de parkeeronderbouwing van Gorslaan 10.
2. Reclamanten wijzen erop dat de parkeerproblemen ook weerslag zouden hebben op de waarde van de woningen.

Gemeentelijk commentaar

Ad 1. Alvorens inhoudelijk wordt ingegaan op het door reclamanten gestelde, wordt eerst kort ingegaan op de voorgeschiedenis van het naastgelegen bedrijfspand aan de Gorslaan 12 (in de onderstaande afbeelding weergegeven in het geel).

Voorgeschiedenis

In 2015 is het bedrijfspand aan de Gorslaan 12 gesplitst: Een deel is verkocht aan Pakhuis BV. De rest bleef in eigendom van Brughuizen BV. Beide panden beschikken over een eigen parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen (aangeduid met 2 in onderstaande afbeelding) respectievelijk 20 parkeerplaatsen (aangeduid met 3 in onderstaande afbeelding).



Na de splitsing heeft Pakhuis BV een erfdienstbaarheid op zijn eigen parkeerterrein gevestigd. Op basis van deze erfdienstbaarheid mogen gebruikers van Gorslaan 10 gebruik maken van de 24 parkeerplaatsen op zijn terrein. Deze erfdienstbaarheid gaat over op de rechtsopvolgers bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigenaar van het pand. Vervolgens is het bedrijfspand opgesplitst in en getransformeerd naar 28 appartementen (Broekerhof 22-49). De erfdienstbaarheid is aldus overgegaan op de eigenaren van de appartementen aan het Broekerhof 22-49.

Parkeeronderbouwing ontwerp-bestemmingsplan

De Nota Parkeernormen is vooral bedoeld voor bestaande gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen is veelal een maatwerkparkeerregeling in het bestemmingsplan noodzakelijk. In dergelijke gevallen is de Nota parkeernormen niet van toepassing (zie stap 1 van de Nota).

Ook voor de onderhavige ontwikkeling aan de Gorslaan 10 is een maatwerkparkeerregeling in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan voor de transformatie van het kantoorpand aan de Gorslaan 10 naar een woongebouw met 57 sociale huurappartementen is uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 0,7 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm houdt rekening met:

- a) de omvang van de woningen:
De woningen hebben een omvang van ca 43 tot 50 m²;
- b) het woonsegment:
Het betreft hier woningen in het sociale huursegment;
- c) de ligging:
Het appartementengebouw ligt nabij het centrum/nabij voorzieningen;
- d) het aanbod van alternatieve vervoerwijzen:
Er is sprake van hoogwaardig openbaar vervoer in de nabijheid;
- e) toekomstige parkeerregulering:
Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van dit jaar parkeerregulering worden ingevoerd. De buurt wordt toegevoegd aan het bestaande vergunningengebied Gors-Noord. Hierdoor kan ook gestuurd worden op het autobezit van bewoners, aangezien de bewoners van Gorslaan 10 niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de vorm van een bewoners- of bezoekersvergunning.

Uitgaande van die norm van 0,7 parkeerplaatsen per woning komt de parkeerbehoefte uit op 39,9 parkeerplaatsen (57 sociale huurappartementen x 0,7). Op het eigen terrein van Gorslaan 10 worden twee parkeervakken gereserveerd voor twee deelauto's. Voor deze deelauto's zal een contract worden afgesloten met een faciliterende partij. Per deelauto kunnen vijf parkeerplaatsen gecompenseerd worden. De parkeerbehoefte neemt zodoende af met 10 naar 29,9.

Op het terrein van de Gorslaan 10 worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de resterende parkeerbehoefte kan gebruik gemaakt worden van afspraken die gemaakt zijn over medegebruik van parkeerplaatsen op naastgelegen private parkeerterreinen:

- de reeds gevestigde erfdienstbaarheid op de naastgelegen 24 private parkeerplaatsen van Gorslaan 12 (parkeerterrein Broekerhof 22-49);
- de eigenaar van Gorslaan 10 heeft met Brughuizen BV schriftelijk afgesproken dat de toekomstige bewoners van Gorslaan 10 buiten kantooruren gebruik mogen maken van een vijftal parkeerplaatsen op zijn private parkeerterrein. Hiertoe is een erfdienstbaarheid gevestigd op het terrein van Brughuizen BV.

Alternatieve parkeeroplossing

Reclamanten hebben problemen met de parkeeroplossing die is voorgesteld bij de ontwikkeling van Gorslaan 10. Hoewel de toekomstige bewoners aan de Gorslaan 10 op basis van de reeds gevestigde erfdienstbaarheid op het parkeerterrein van de VvE Broekerhof 22-49 evenveel recht hebben om daar te parkeren als de bewoners van de VvE Broekerhof 22-49 zelf¹ en de bewoners van Broekerhof 22-49 wisten of hadden kunnen weten dat op hun terrein een erfdienstbaarheid ten gunste van het perceel Gorslaan 10 was gevestigd, is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen gezocht naar een alternatieve parkeeroplossing.

Dit heeft geresulteerd in de volgende oplossing:

- De parkeerplaatsen op het eigen terrein van Gorslaan 10 worden gereserveerd voor bezoekers. Uitgaande van een norm van 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning resulteert dat (naar boven afgerond) in 18 noodzakelijke parkeerplaatsen (0,3 x 57 sociale huurappartementen).

¹ De erfdienstbaarheidsclausule op de 24 parkeerplaatsen aan de Gorslaan 12 is immers niet gekoppeld aan de functie van Gorslaan 10 (voorheen kantoor straks wonen), maar aan het adres Gorslaan 10

Momenteel wordt nog onderzocht of het mogelijk is om de bewoners van Gorslaan 10 te faciliteren in een deelauto op eigen terrein. In dat kader wordt een 19e parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Als de deelauto niet haalbaar blijkt, wordt deze parkeerplaats tevens bestemd voor bezoekers.

- de verhuurder (woningcorporatie Intermaris is de beoogde koper) wijst haar potentiële huurders er van te voren op dat de sociale huurwoningen aan de Gorslaan 10 worden verhuurd zonder bewonersparkeerplaatsen op eigen terrein (met uitzondering van een eventuele parkeerplaats voor een deelauto) en dat de betreffende bewoners bij de invoering van parkeerregulering niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Dit wordt geborgd via een aanvulling op de anterieure overeenkomst;
- via een aanvulling op de anterieure overeenkomst wordt tevens geborgd dat Pakhuis BV op verzoek van de VvE Broekerhof haar medewerking verleent aan het beëindigen van de gevestigde erfdienstbaarheid voor het medegebruik van het parkeerterrein van de VvE Broekerhof. Het medegebruik van het parkeerterrein wordt gestaakt op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De medewerking aan het beëindigen van de erfdienstbaarheid en het staken van het medegebruik wordt in de overeenkomst vastgelegd in de vorm van een kettingbeding, waardoor ook de rechtsopvolger(s) van Pakhuis BV aan de verplichtingen gebonden is.
- de erfdienstbaarheid voor het medegebruik van het parkeerterrein van Brughuizen BV is reeds beëindigd.

Conclusie

Met bovenstaande alternatieve parkeeroplossing wordt de parkeerbehoefte volledig opgelost op het terrein van de Gorslaan 10 en niet gedeeltelijk afgewenteld op de directe omgeving. De toekomstige huurders worden van tevoren gewezen op het ontbreken van bewonersparkeerplaatsen op eigen terrein (met uitzondering van de inzet van een eventuele deelauto voor de huurders) en het feit dat zij bij de invoering van parkeerregulering niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Mede gelet op deze tijdige communicatie over het parkeren in de richting van potentiële huurders acht ons gemeentebestuur de aangedragen alternatieve parkeeroplossing aanvaardbaar, ook bij het niet haalbaar blijken van de deelauto voor de huurders.

- Ad 2. Gelet op de hiervoor geschetste alternatieve parkeeroplossing acht ons gemeentebestuur het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gorslaan 10 2020' de waarde van de panden van reclamanten zal dalen, dan wel reclamanten voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking zullen komen. Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade geldt overigens een aparte procedure, buiten het bereik van de onderhavige coördinatieprocedure.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

aanpassing aan alternatieve parkeeroplossing:

- **regels bestemmingsplan;**
- **toelichting bestemmingsplan;**
- **situatietekening omgevingsvergunning.**

Reclamant 2 en 3

Reclamant 2 en 3 hebben een gelijklopende zienswijze ingediend:

1. Reclamant tekent bezwaar aan tegen de beslissing om een omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging te verlenen voor het adres Gorslaan 10 in Purmerend en verzoekt de beslissing niet uit te voeren totdat er een beslissing is genomen op het bezwaarschrift.
2. Reclamant is niet tegen de transformatie van het pand, mits er ook rekening wordt gehouden met de huidige bewoners in de directe omgeving. Reclamant is van mening dat de voorliggende ontwikkeling:
 - a. een grote inbreuk op zijn privacy gaat geven;
 - b. geluidsoverlast met zich meebrengt als gevolg van het te realiseren dakterras;
 - c. mogelijk tot een waardedaling van woningen zal leiden;
 - d. mogelijk leidt tot het verdwijnen van bomen;
 - e. leidt tot langdurige overlast van wegverkeer, bouwverkeer en verbouwwerkzaamheden.
 - f. zorgt voor zonlichtontneming door het verhogen van het gebouw
 - g. over onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikt
3. Reclamant merkt op dat er geen ruimte is voor het plaatsen van genoeg afvalcontainers voor het aantal bewoners (zonder schaarse parkeerplaatsen of openbaar groen te moeten opofferen).

Gemeentelijk commentaar

- ad 1 In de reactie wordt door reclamant gesproken over 'bezwaar aantekenen tegen de beslissing om een omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging te verlenen voor het adres Gorslaan 10'. In de onderhavige gecoördineerde procedure stond evenwel gedurende de termijn van terinzageligging uitsluitend de mogelijkheid open om zienswijzen kenbaar te maken tegen het *voornemen* van onze raad om het bestemmingsplan ter plaatse te herzien en het *voornemen* van ons college om omgevingsvergunning te verlenen. De ontvangen reactie is dan ook aangemerkt als zienswijze omtrent deze voornemens.
- ad 2. Met de voorliggende ontwikkeling kan een grote bijdrage worden geleverd aan het realiseren van de gemeentelijke ambities. Zoals gesteld in paragraaf 3.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (Omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040) is er een urgentie en noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheid, waarbij een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied. Gezien de woningbehoefte van circa 10.000 woningen in Purmerend tot 2040, als onderdeel van de woningbouwtaakstelling van de Metropoolregio Amsterdam, is er behoefte aan de 57 sociale huurwoningen die in het plangebied worden gerealiseerd en wordt leegstaand vastgoed binnen het bebouwd stedelijk gebied omgevormd ten gunste van woningbouw.

Naar de mening van ons gemeentebestuur is de thans voorliggende ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk op verantwoorde wijze inpasbaar. Op een hoger schaalniveau bekeken bevindt het gebouw zich in een centraal gelegen gebied, vlakbij het kruispunt van de belangrijke noord-zuid-as (Gorslaan) en oost-west-as (Waterlandlaan). In de hoogbouwvisie wordt het gebied als intensiveringsgebied aangemerkt, waar hogere bebouwing het straatbeeld kan bepalen. Op een lager schaalniveau bezien ligt het gebouw

op de hoek van de straten Gorslaan en Purmerweg. Met het ophogen van het bestaande pand met twee extra verdiepingen wordt beter aangesloten op de ligging op de hoek van deze straten dan met de huidige hoogte, die relatief laag is ten opzichte van de gebouwen in de omgeving. Er is ook geen sprake van een krappe ruimte, aangezien de kavel langs brede wegen ligt en tegenover het open gebied van de begraafplaats. Ook aan de achterkant is voldoende ruimte aanwezig tot de aanpalende bebouwing.

Zeker in een verstedelijkt gebied is 'ruimte' een schaars goed dat intensief gebruikt wordt. Een volledig ongestoord gebruik is derhalve niet aan de orde. Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling zijn er vele belangen in het spel, welke met elkaar afgewogen dienen te worden. Bij de afweging van verschillende belangen kan een besluit aan de orde zijn dat niet in lijn ligt met de wens van omwonenden.

Privacy

Met de ontwikkeling van de Gorslaan 10 wordt het voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar een woongebouw, waarbij het bestaande gebouw wordt uitgebreid met twee extra bouwlagen. De afstand van het gebouw tot het naastgelegen woongebouw van reclamant wordt daarbij niet gewijzigd.

Naar de mening van ons gemeentebestuur zal de ervaren inperking van de privacy niet van dien aard zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting in zijn privacy. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat in het bestaande gebouw (met een gemengde bestemming) ook diverse functies kunnen worden uitgeoefend, waardoor een volledige privacy in de huidige situatie evenmin gegarandeerd is.

Geluidsoverlast als gevolg van dakterras

Hoewel (enige mate van) geluidsoverlast nooit volledig uit te sluiten is, zoals het ook niet uit te sluiten is dat reclamant (enige mate van) geluidsoverlast ervaart als gevolg van een bewoner in het eigen woonblok en omgekeerd, is de ontwikkelaar bereid het dakterras 1,8 meter verder van reclamant af te situeren. Hierdoor wordt het geluid gedempt door de (trap)opbouw. Daarnaast wordt het naast de (trap)opbouw gelegen hekwerk vervangen door een mat geluidsscherm (zie bijlage B bij deze Nota van zienswijzen) om eventuele geluidsoverlast te beperken.

Waardedaling woningen

Het gemeentebestuur acht het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling de waarde van omliggende woningen zal dalen, dan wel voor een waardedaling voor planschadevergoeding in aanmerking zal komen. In elk geval zal geen sprake zijn van een zodanige waardevermindering dat hieraan bij de afweging van de belangen een groot gewicht had moeten worden toegekend. Eventuele planschadevergoeding staat bovendien niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan. Als er al sprake is van tegemoetkoming in planschade, dan wordt deze vergoed door de projectontwikkelaar. Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade geldt een aparte procedure, buiten het bereik van deze coördinatieprocedure.

Bomen

Met de ontwikkeling van de Gorslaan 10 wordt het voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar een woongebouw, waarbij het bestaande gebouw wordt uitgebreid met twee extra bouwlagen. Er verdwijnen geen bomen als gevolg van de ontwikkeling.

Overlast van weg- en bouwverkeer en verbouwwerkzaamheden

Zoals gesteld in paragraaf 5.10.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is er als gevolg van de beoogde ontwikkeling sprake van een verwachte toename van 26 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Dit is een beperkte toename die zonder problemen kan worden afgewikkeld via de Gorslaan en Churchillaan.

Indien in de woonomgeving veranderingen plaatsvinden door bouwwerkzaamheden kan dit inderdaad tijdelijk een zekere vorm van overlast met zich mee brengen. Ons gemeentebestuur is echter van mening dat deze vorm van overlast in een woonomgeving acceptabel en maatschappelijk aanvaardbaar is.

Zonlicht

Ten behoeve van het plan is een bezonningsstudie verricht (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige hinder voor omliggende objecten: In de maanden maart, juni en september is enkel om 10 uur sprake van beperkte hinder als gevolg van het plan.

Parkeren

Met de alternatieve parkeeroplossing (zie het gestelde onder ad 1. bij Reclamanten 1.) wordt de parkeerbehoefte volledig opgelost op het terrein van de Gorslaan 10 en niet afgewenteld op de directe omgeving.

- Ad 3. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling worden twee ondergrondse containers bijgeplaatst: één voor restafval en één voor papier. Deze containers worden naast de bestaande containers geplaatst (zie omgevingsvergunning). Mogelijk zullen de bestaande containers wel iets moeten worden opgeschoven, maar er hoeft geen openbaar groen of parkeerplek voor te worden opgeofferd.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

- **aanpassing dakterras (tekeningen omgevingsvergunning)**
- **aanpassing aan alternatieve parkeeroplossing:**
 - **regels bestemmingsplan;**
 - **toelichting bestemmingsplan;**
 - **situatietekening omgevingsvergunning.**

Reclamanten 4

Reclamanten zijn van mening dat hun woon- en leefklimaat wordt aangetast door de voorliggende ontwikkeling op korte afstand van hun woning. Zij vrezen daling van hun woningwaarde, langdurige geluidsoverlast tijdens de bouw, een extreme druk op het wegennet, een inbreuk op hun privacy, overlast van afval en parkeeroverlast.

Gemeentelijk commentaar

In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder ad 1. bij Reclamanten 1 en ad 2. en ad 3. bij Reclamant 2 en 3.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

aanpassing aan alternatieve parkeeroplossing:

- regels bestemmingsplan;
- toelichting bestemmingsplan;
- tekening omgevingsvergunning.

Reclamant 5

1. Reclamant is van mening dat de voorliggende ontwikkeling zijn woon- en leefklimaat te zeer aantast. Hij vreest:
 - a. een forse inbreuk op de momenteel ervaren privacy (in woning en in de achtertuin).

Volgens reclamant kunnen er op basis van de huidige bestemming en de daarin toegestane functies alleen overdag activiteiten plaatsvinden in het gebouw aan de Gorslaan 10. Het zou wat reclamant betreft een oplossing zijn als op elke verdieping het onderste deel van de raampartijen zou worden vervangen door een borstwering, zodat in ieder geval niet meer zittend vanuit de woningen uit het raam kan worden gekeken;
 - b. het verdwijnen van uitzicht vanuit de tuin;
 - c. geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van het (collectieve) dakterras.

Reclamant wijst erop dat het hier om vrij kleine sociale huurwoningen gaat. Dit soort woningen worden vaak bewoond door eenpersoonshuishoudens die gemiddeld genomen een veel grotere behoefte hebben om bij elkaar te komen op een dakterras dan meerpersoonshuishoudens. Reclamant stelt voor het dakterras aan de straatzijde over de hele linie uit te voeren met een geluiddichte terrasafscheiding van twee meter hoog.
 - d. parkeeroverlast
Reclamant wijst erop dat met een norm van 0,7 parkeerplaatsen per woning fors wordt afgeweken van de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning zoals die is opgenomen in de Nota parkeernormen. De motivering voor die afwijking vindt reclamant niet overtuigend: De verwachting dat het autobezit lager zal zijn, omdat er sprake is van sociale huur, is al verdisconteerd in de norm. Immers, de categorie woningen is in de Nota opgedeeld in diverse vormen en groottes, met ieder hun eigen parkeerbehoefte. Ook de nabijheid van het centrum en voorzieningen is al verdisconteerd in de norm. Er is immers niet voor niets een opdeling in gebieden. Bovendien wordt de parkeerbehoefte niet op eigen terrein opgelost en mogen op grond van de erfdienstbaarheid naar de mening van reclamant alleen de bezoekers van het gebouw aan de Gorslaan 10 op het parkeerterrein aan de Gorslaan 12 parkeren en moeten de toekomstige bewoners van

Gorslaan 10 op het eigen parkeerterrein parkeren. Reclamant vraagt zich ook af waar de stelling dat er per deelauto vijf parkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd op is gebaseerd. Reclamant vreest dat bij een toekomstige parkeerregulering voor de bewoners aan de Gorslaan 10 toch naar de openbare ruimte wordt gekeken.

2. Reclamant vraagt zich af hoe de afvalverwerking plaats gaat vinden. Volgens reclamant is één restafvalcontainer veel te weinig. Reclamant vraagt zich ook af waar de nieuwe bewoners hun oud papier kwijt kunnen?

Gemeentelijk commentaar

Ad 1a. Ons gemeentebestuur onderschrijft de stelling niet dat op basis van de huidige bestemming alleen overdag activiteiten kunnen plaatsvinden in het gebouw aan de Gorslaan 10. Op het perceel Gorslaan 10 rust momenteel nog een ruime bestemming 'Gemengd - 3'² op basis waarvan ook functies zijn toegestaan die activiteiten in de avonduren kunnen omvatten (bijvoorbeeld een buurtcentrum).

Gelet op het gestelde onder Privacy bij ad 2. bij Reclamant 2 en 3 zien wij geen noodzaak om aan te sturen op de door reclamant aangedragen 'oplossing'.

Ad 1b. Ons gemeentebestuur wijst erop dat reclamant in de huidige situatie ook geen vrij uitzicht vanuit zijn tuin heeft; er staat immers reeds een gebouw op het voorliggende perceel met tussenliggend groen en erfafscheidingen. Zijn uitzicht zal wel veranderen, maar aan een bestaand uitzicht kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder ad 2. bij Reclamant 2 en 3.

Ad 1c. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder 'Geluidsoverlast als gevolg van dakterras' bij ad 2. bij Reclamant 2 en 3.

Ad 1d. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder ad 1. bij Reclamanten 1.

Ad 2. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde onder ad 3. bij Reclamant 2 en 3.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

- **aanpassing dakterras (tekeningen omgevingsvergunning)**
- **aanpassing aan alternatieve parkeeroplossing:**
 - **regels bestemmingsplan;**
 - **toelichting bestemmingsplan;**
 - **tekening omgevingsvergunning.**

² Binnen de huidige bestemming Gemengd - 3 zijn bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging", dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen toegestaan.