

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Het Oosterland

1 Inleiding

1.1 Toelichting

Vanaf 3 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Het Oosterland gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan Het Oosterland maakt de realisatie van maximaal 830 woningen ter plaatse van het glastuinbouwconcentratiegebied Tuinderslaan planologisch mogelijk

1.2 Wettelijk kader

Het voornemen om maximaal 830 woningen te realiseren past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-West. Om de gewenst ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

1.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Het Oosterland heeft vanaf 3 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 23 reacties binnengekomen.

1.4 Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

2 Beantwoording zienswijzen

Indiener 1.	
<i>Ontvangstdatum: 14 juni 2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener is van mening dat de hoofdontsluiting van de wijk te dicht bij zijn perceel is gelegen. Hierdoor vreest indiener allerlei vormen van overlast en aantasting van de privacy. Bovendien wordt de weg in de huidige situatie al gebruikt als sluiproute. Door de verkeerstoename ten gevolge van de woningbouw voorziet indiener ernstige filevorming.</p> <p>Indiener verzoekt om de hoofdontsluiting 30 meter van het perceel van indiener aan te leggen. Tevens verzoekt indiener om de bestaande sloot tussen de berm van de weg en het perceel van indiener minimaal 9 meter breed te maken en de berm te beplanten met heesters van circa 1.5 meter te hoog.</p>	<p>Er is in het plan een brede groenstrook en een watergang opgenomen tussen de nieuwe hoofdontsluiting en het betreffende perceel van de indiener van de zienswijze. Deze groenstrook is bedoeld om overlast en aantasting van de privacy van indiener te voorkomen. De nieuwe weg zal op ongeveer 20 meter afstand komen. Dit wordt als een acceptabele afstand gezien om hinder op het perceel te beperken, mede vanwege de groenstrook die er tussen de weg en het woonperceel zal komen. De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Groen, Verkeer en Water zijn iets aangepast om de afstand tot de woonbestemming en de weg te vergroten.</p> <p>Er is in het kader van het bestemmingsplan mobiliteitsonderzoek gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt, goed zijn af te wikkelen over de omliggende wegen en kruispunten, waaronder ook de Oosterlandweg en de nieuwe aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op de Oosterlandweg. De kruispunten die overbelast zijn liggen aan de provinciale weg N201. Deze overbelasting komt niet door de ontwikkeling Het Oosterland: in de huidige situatie en situatie zonder Het Oosterland zijn de kruispunten reeds overbelast. Deze knelpunten worden aangepakt in het project Toekomst N201.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. Er is aan de zienswijze ten delen tegemoet gekomen door de bestemmingsgrenzen van Groen, Verkeer en Water aan te passen om te komen tot een grotere afstand tussen de verkeersbestemming waar de nieuwe ontsluitingsweg komt en het woonperceel van de indiener van de zienswijze.</p>
<p>B. Indiener verzoekt sociale voorzieningen op te nemen in het plan, nu geen algemene voorzieningen zijn opgenomen.</p>	<p>Er komen voor langzaam verkeer meerdere aansluitingen tussen de nieuwe woongebieden en Mijdrecht, zodat de bestaande sociale voorzieningen in Mijdrecht goed bereikbaar zullen zijn. Winkelcentrum Adelhof zit op loop-/fietsafstand en dichtbij genoeg om gebruik van te maken. Het gemeentelijk beleid is om winkels en voorzieningen te clusteren in de dorpscentra in plaats van te spreiden. Daarom is er in het Oosterland geen ruimte opgenomen voor nieuwe sociale voorzieningen.</p>

	<p>Wel is er in het bestemmingsplan ruimte geboden voor een beroep of bedrijf aan huis, zoals bijvoorbeeld een huisarts.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. De afstand van woningen richting Kerkvaart naar het centrum van het dorp zijn ruim. Verzocht wordt een verkeersplan op te stellen met een 2^e ontsluiting van de wijk, via bijvoorbeeld de straat Brunel.</p>	<p>De nieuwe woonwijk Het Oosterland ligt op fietsafstand van het centrum van Mijdrecht. Daarnaast komen er diverse fietsverbindingen met de overige bestaande voorzieningen in Mijdrecht, zoals winkelcentrum Adelhof en de school aan de Johan van Renessestraat. Een tweede ontsluiting is verkeerskundig niet noodzakelijk en heeft ook grote – en ongewenste - impact op het Wickelhofpark.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>D. Gelet op de seniorenwoningen in het plan, verzoekt indiener om een busroute in het plan op te nemen.</p>	<p>Een bestemmingsplan legt juridisch de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast in het plangebied. Het opnemen van een busroute valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. Bovendien ligt de bevoegdheid tot het instellen van een busroute niet bij de gemeente.</p> <p>Het is desondanks wenselijk dat het Oosterland op een goede manier wordt aangesloten op het openbaar vervoer. Voor de mobiele inwoner is de halte Mijdrecht-Centrum de dichtstbijzijnde halte voor doorgaande bussen. Deze halte ligt op fietsafstand. De buurtbus/lijn 526 rijdt via de Dr. J. van der Haarlaan. Er komen goede verbindingen vanuit de wijk naar de halte(s) en er is in Mijdrecht SyntusFlex, een flexibele bus.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 2.	
<i>Ontvangstdatum: 4-7-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener merkt op dat het Wickelhofpark als recreatiegebied gebruikt wordt door wandelaars, fietsers, bromfietsen en paarden. Nu al ervaart indiener overlast van passerende paarden tijdens het wandelen en ontlasting van paarden. Indiener maakt zich zorgen om de toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van de geplande woningbouw in Oosterland door middel van de loop/fietsbrug die als "sluiproute" richting het dorp gebruikt zal worden.</p> <p>Indiener verzoekt daarom passende houten fiets/paardenbelemmeringen op de wandelpaden aan te brengen</p>	<p>Er komt geen verbinding voor autoverkeer door het Wickelhofpark. Dit betekent dat vanwege de ontwikkeling van het Oosterland er enkel sprake zal zijn van extra langzaam verkeer door het park. Dat wordt niet gezien als een 'sluiproute', maar als een wenselijke vorm van verkeersbewegingen, omdat betere verbindingen voor langzaam verkeer er toe leiden dat er minder autoverkeer tussen het nieuwe woongebied en Mijdrecht zal zijn.</p> <p>In het ontwerp van de bruggen en paden zal aandacht zijn om oneigenlijk gebruik door autoverkeer te voorkomen, zodat wandelpaden en fietspaden zo gebruikt (kunnen) worden waarvoor ze zijn bedoeld.</p>

	Conclusie: de zienswijze is ongegrond.
B. Indiener vraagt aandacht voor de ordehandhaving in- en rondom het park. Indiener verwacht dat de jongerenoverlast in de avond en de vuurwerkellende in de maanden december en januari zal toenemen	Dit is een handhavingskwestie. Handhaving van de openbare orde is geen onderdeel van de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Indiener 3.	
<i>Ontvangstdatum: 6 juli 2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A Indiener vertegenwoordigt de eigenaar van de percelen Oosterlandweg 22a-24 en Oosterlandweg 40. Op het perceel met nummers 22a-24 is momenteel een bedrijf gevestigd dat zich bezighoudt met de reparaties van auto's, inclusief spuiten en het doen van plaatwerk. Het perceel met nummer 40 is recent aangekocht ter uitbreiding van de werkzaamheden. Hiervoor is in 2022 een vergunning aangevraagd en verleend.	Het bedrijf had een vergunning uit 2006 waarin ook de spuiterij is opgenomen. In 2013 is het Activiteitenbesluit van kracht geworden. De autohandel is een categorie 2 bedrijf, dat wil zeggen dat de activiteiten gemeld moeten worden maar niet vergunning plichtig zijn. De vergunning uit 2006 is in 2013 omgezet in een melding. De melding van 2022 betreft een uitbreiding van de activiteiten. De bestaande activiteiten (waaronder de spuiterij) blijven gemeld (gehandhaafd). Daarmee voldoet het bedrijf aan de Wet Milieubeheer, ook voor wat betreft de spuiterij. De activiteiten voldoen echter niet aan het bestemmingsplan Buitengebied-West. Dit komt omdat ter plaatse maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en een autospuitinrichting onder milieucategorie 3.1 valt (op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009). Ook geldt voor het noordelijk deel van de gronden van het bedrijf een agrarische bestemming zonder bouwvlak, waarbinnen enkel grondgebonden agrarische bedrijvigheid is toegestaan (geen gebouwen). Conclusie: de zienswijze is ongegrond.
B Indiener is van mening dat er wat betreft milieuzonering ten onrechte is uitgegaan van de kwalificatie "Gemengd gebied". Deze kwalificatie is niet voldoende gemotiveerd en op basis van de eerste concepten ook slechts gedeeltelijk gerechtvaardigd. Voor het gebied waartoe de percelen van indiener behoren, dient te worden uitgegaan van de uitgangspunten van een rustige woonwijk. Dit onderbouwt indiener o.a. met de volgende argumenten: <ul style="list-style-type: none"> • Met de geplande ontwikkeling gaat het niet om realisering van bedrijven naar woningen, maar de realisering van woningen nabij bedrijven. Dit betekent dat per woning of per deel van het plangebied onderbouwd had 	Verwezen wordt in zienswijze naar een kaart uit beeldkwaliteitsplan. Deze staat los van de vraag of plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied of rustige woonwijk. Het kaartje waar naar wordt verwezen geeft een overzicht van de woonsferen die in het plangebied gerealiseerd worden, waarin onder andere landschapspark en linten. Voor het bestemmingsplan is voor een zone langs de Oosterlandweg uitgegaan van een gemengd gebied, omdat hier naast de nieuwe woningen ook meerdere bedrijven en agrarische bedrijven aanwezig zijn en blijven. Voor dit deel wordt een hogere milieubelasting op de woningen als acceptabel bevonden dan in de rest van het plangebied waar is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

<p>moeten worden of er sprake is van gemengd gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> Op grond van het beeldkwaliteitsplan is zichtbaar dat het woongebied rond het perceel 22a-24 ruimtelijk is af te scheiden van het lint aan de Oosterlandweg. De groene gebieden op het bijgevoegde plaatje met woningen achter het perceel dienen te worden aangemerkt als rustige woonwijk. Dit is niet gebeurd blijkens de toelichting van het bestemmingsplan. Slechts ten aanzien van het oranje gemarkeerde lint van bijgevoegd plaatje aan de Oosterlandweg kan gesproken worden van een gemengde omgeving. 	<p>Voor het bestemmingsplan is vervolgens voor die gebieden waar nieuwe woningen binnen de richtafstanden zijn gelegen, onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke hinder van de aanwezige bedrijven en op basis daarvan is beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woongebieden sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Door rekening te houden met de uitkomsten van dit onderzoek wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf gerespecteerd en ook niet belemmerd door de nieuwe woningen.</p> <p>Voor het bedrijf van de indiener van de zienswijze heeft deze keuze overigens geen beperkende gevolgen voor de bedrijfsvoering, enkel voor welke milieuhinder acceptabel wordt bevonden op de nieuwe woningen. Wanneer uitgegaan zou worden van een rustige woonwijk, zou nog steeds een onderzoek zijn uitgevoerd naar de daadwerkelijke hinder van het bedrijf en op basis daarvan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit zou enkel betekenen dat een lagere norm van toepassing is voor de milieuhinder op de nieuwe woningen. Ongeacht welk gebiedstype wordt gehanteerd, in beide gevallen wordt uitgegaan van het continueren van de bedrijfsactiviteiten die zijn toegestaan.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</p>
<p>C Indiener vreest dat door het bestemmingsplan de gebruiks/uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf sterk beperkt worden. Op basis van het huidige bestemmingsplan en het overgangsrecht zijn de huidige activiteiten, waaronder de spuitinrichting toegestaan. Hierdoor gelden richtafstanden van 30, 50 en 100 meter. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk die plaatselijk op 15 meter van het bedrijfsperceel kan worden gerealiseerd. Hiermee moet bij elke wijziging van de bedrijfsvoering rekening worden gehouden. Bovendien is geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden die reeds zijn toegestaan. Hiermee is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt daarom de ingetekende zonering rondom het perceel Oosterlandweg 22a-24 te verruimen, zodat er mogelijkheden blijven bestaan voor uitbreiding.</p>	<p>Het bestemmingsplan Buitengebied-West is een conserverend plan. In het oude plan Buitengebied De Ronde Venen had het perceel de (detail)bestemming Bedrijfsdoeleinden met een nadere aanduiding automobielbedrijf/garage. Op het perceel was maximaal 748m² aan bebouwing toegestaan. Met het bestemmingsplan Buitengebied-West is de bestemmingplansituatie geactualiseerd waarbij de bestaande legale situatie het uitgangspunt was. Het aantal m²'s toegestane bebouwing is naar boven bijgesteld conform vergunde situatie naar 1.005 m² en de gemeentelijke milieuspecialist heeft destijds geconcludeerd dat milieucategorie 2 conform de vergunde situatie was. Dit betekent dat er enkel bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan op het perceel. Een autospuitinrichting valt onder milieucategorie 3.1. Voor milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Er wordt niet begrepen waarom de indiener van de zienswijze spreekt over 100 meter richtafstand, wat hoort bij een milieucategorie 3.2 (in een rustige woonwijk) of milieucategorie 4.1 (in een gemengd gebied). Dergelijke milieucategorieën zijn hier niet toegestaan.</p>

	<p>Daar komt bij, in het kader van het ontwerp bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder en is de representatieve bedrijfssituatie (RBS) in beeld gebracht. Hiervoor is afstemming geweest met de eigenaar van het bedrijf en heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. De uitgangspunten voor het onderzoek naar de RBS zijn voorgelegd aan de eigenaar en hier is akkoord op gegeven. Er zijn tijdens deze afstemming geen activiteiten aangegeven of waargenomen die een richtafstand van 100 meter rechtvaardigen.</p> <p>Tijdens het bedrijfsbezoek is geconstateerd dat de bedrijfsactiviteiten op het achterterrein over een groter terreindeel plaatsvinden dan de bestemming Bedrijf. De activiteiten op het achterterrein, buiten de enkelbestemming 'Bedrijf', betreffen o.a. een wasplaats. De activiteiten op dit deel met de agrarische bestemming zijn meegenomen in het berekenen van de geluidcontour.</p> <p>Voor de autospuitactiviteiten zijn in 2006 een milieuvergunning verleend. Deze activiteiten voldoen echter niet aan het bestemmingsplan Buitengebied-West. Dit komt omdat ter plaatse maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en een autospuitinrichting onder milieucategorie 3.1 valt (op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009).</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan Het Oosterland is rekening gehouden met de geur- en geluidhinder op basis van de bestaande activiteiten (representatieve bedrijfssituatie). In aanvulling hierop zal de aanduiding 'wonen uitgesloten' worden aangepast door uit te gaan van de richtafstand van 30 meter behorend bij een autospuitinrichting (milieucategorie 3.1) in combinatie met de geur- en geluidhindercontouren die uit het onderzoek volgen daar waar deze contour op grotere afstand ligt van de bestemming Bedrijf (de ruimste contour).</p> <p>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. De zone 'wonen uitgesloten' wordt aangepast en verruimd rond het bedrijf om minimaal uit te gaan van de richtafstand van 30 meter rond de bedrijfsbestemming.</p>
<p>D Voor het perceel Oosterlandweg 40 is een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsruimte. Hiervoor is geen zone aangehouden waarbinnen het bouwen van woningen is uitgesloten. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke</p>	<p>Zoals onder de reactie op zienswijze 3 C is beschreven, wordt voor het deel van het plangebied langs de Oosterlandweg uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het bestemmingsplan Buitengebied staat hier maximaal milieucategorie 2 toe en uit het</p>

<p>ordering. Omdat de omvang van de milieubelasting van de toekomstige activiteiten nog niet bekend is, verzoekt indiener een milieuocontour in te tekenen waarbij wordt aangesloten bij de VNG brochure met een richtafstand van 30 meter.</p>	<p>onderzoek milieuzonering en uit de zienswijze volgt ook niet dat er zwaardere activiteiten plaatsvinden. Zodoende dient een richtafstand van 10 meter rond het betreffende bedrijf (milieucategorie 2 in gemengd gebied) te worden aangehouden. In het bestemmingsplan wordt op basis van deze richtafstand een zone opgenomen met de aanduiding 'wonen uitgesloten' daar waar dit overlapt met de bestemming 'Woongebied', omdat in deze bestemming nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat er een zone 'wonen uitgesloten' van 10 meter is opgenomen rondom het perceel Oosterlandweg 40 daar waar deze richtafstand overlapt met de bestemming 'Woongebied'.</p>
<p>E. In het ontwerpbestemmingsplan is één horecagelegenheid toegestaan. Volgens de toelichting moet worden uitgegaan van een ijssalon of broodjeszaak. Indiener heeft hiertegen de volgende bezwaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de toelichting van het bestemmingsplan is stilgestaan bij de milieuzonering van de horecagelegenheid ten opzichte van wonen, maar niet ten opzichte van bedrijvigheid. • Volgens categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten is veel meer toegestaan dan een broodjeszaak of ijssalon • Niet met zekerheid gesteld kan worden dat ter plaatse van de horecagelegenheid sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Dit is in het bestemmingsplan niet onderbouwd en hiermee is er sprake van strijd met en goede ruimtelijke ordening. • Er is geen locatie aangewezen voor de toekomstige horecalocatie. Deze kan dus ook ter plaatse van de aanduiding Wonen uitgesloten worden gerealiseerd. Uit de toelichting en het beeldkwaliteitsplan kan opgemaakt worden dat de horecalocatie beoogd is aan de directe zuidoostelijke zijde van het perceel Oosterlandweg 22-24a. Deze locatie is bij uitstek ongeschikt. Uit het bij het bestemmingsplan behorende 	<p>Het zoekgebied voor horeca is bewust ruim gehouden om zo flexibiliteit te bieden aan waar de horeca definitief komt. Het gaat om lichte horeca uit de Staat van Horeca-activiteiten. Er is in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering geen sprake van een zonering tussen horeca en bedrijvigheid. Enkel van horeca of bedrijvigheid tot woonfuncties. Zodoende is de zienswijze ongegrond op dit vlak. Ook is horeca geen gevoelige functie, waardoor er geen toetsing is uitgevoerd om te beoordelen of ter plaatse van de horeca sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is de horeca begrensd op maximaal categorie 1. Binnen categorie 1 zijn drie subcategorieën, 1a, 1b en 1c opgenomen. Broodjeszaken en ijssalons vallen onder categorie 1a. Voor het plangebied wordt bedoeld dat er enkel horeca van categorie 1a en 1b kan komen. Dit wordt aangepast in de regels van artikel 8.5.2 onder a.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. In artikel 8.5.2 onder a wordt de horeca categorie 1 gewijzigd in horeca categorie 1a en 1b.</p>

<p>geuronderzoek blijkt dat er aan de oostzijde van de Oosterlandweg 22a 24 sprake is van veel geuroverlast. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan te bepalen dat binnen de aanduiding 'wonen uitgesloten' slechts een horecagelegenheid kan worden toegestaan indien sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse</p>	
<p>F. In artikel 8.4.1 van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in de zone Wonen uitgesloten woningbouw mogelijk te maken.</p> <p>Primair stelt indiener dat deze bepaling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De strakke contour is gebaseerd op de bestaande bedrijfsvoering. Daarmee wordt iedere uitbreiding van de bedrijfsvoering per definitie onmogelijk gemaakt. Bovendien schept de afwijkingsmogelijkheid ook nog de mogelijkheid om de activiteiten van het bedrijf in te perken. Na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is de bedrijfsbestemming niet langer uitvoerbaar/bruikbaar. Toepassing van de afwijkingsmogelijkheid is dus alleen mogelijk als de bedrijfsbestemming komt te vervallen en voldoet in beginsel niet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Subsidiar stelt indiener dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid aan te weinig eisen hoeft te voldoen. Het is niet voldoende dat medewerking mogelijk is als de grenswaarden uit het activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het is vaste rechtspraak dat voor het aspect geluid ook gekeken moet worden naar geluiden waarop het activiteitenbesluit geen betrekking heeft. Hiermee biedt de huidige planregel niet voldoende waarborg dat bij toepassing ervan bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en voldaan wordt aan de het vereiste van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p>	<p>Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 3.C. is er onderzoek gedaan naar de representatieve bedrijfssituatie. Daarbij zijn de uitgangspunten voor het onderzoek gebaseerd op een bedrijfsbezoek en op gesprekken en inbreng van het bedrijf zelf. De RBS is de bedrijfssituatie waarbij de voor de geluidproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in het te beschouwen gedeelte van het etmaal die ten minste 12 keer per jaar voorkomt. Er is zodoende rekening gehouden met het benutten van de volledige capaciteit van de geluidbronnen. De gehanteerde uitgangspunten zijn voorgelegd aan de eigenaar van het bedrijf en akkoord bevonden.</p> <p>Er is gebleken dat maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en dat de activiteiten van de spuiterij vallen onder milieucategorie 3.1 en daarmee niet zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan Buitengebied-West op het betreffende perceel.</p> <p>Zoals aangegeven in de conclusie van de reactie op zienswijze 3.C. wordt de zone 'wonen uitgesloten' aangepast en gebaseerd op een richtafstand van 30m in combinatie met de berekende geur- en geluidhindercontouren daar waar deze verder weg liggen dan 30m. Daarmee wordt geacht voldoende rekening te houden met het functioneren van het bedrijf. Daar komt bij dat het maatschappelijk belang om te voorzien in nieuwe woningen een grote prioriteit bij de gemeente heeft. Eventueel kan indiener een verzoek om planschade indienen, wanneer hij meent als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade te lijden.</p> <p>Indiener stelt dat artikel 7.4.1 van het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening houdt met geluiden waar het Activiteitenbesluit geen betrekking op heeft. Het is in beginsel juist dat ook geluiden waarop het Activiteitenbesluit geen betrekking heeft bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening</p>

	<p>moeten worden betrokken (zie onder meer: ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6481). Bij het bepalen van de RBS zijn alle bronnen in beeld gebracht die op het bedrijf aanwezig zijn. In de afwijkingsbevoegdheid zal worden toegevoegd dat bij de toepassing ook wordt gekeken naar geluiden waar het Activiteitenbesluit geen betrekking op hebt (toets stap 2 van de geluidbeoordeling uit de VNG-brochure Bedrijven & milieuzonering).</p> <p>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. Artikel 8.4.1 van de regels wordt aangevuld met de voorwaarde dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, beoordeeld op basis van de toets van stap 2 uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.</p>
<p>G. Het perceel kadastraal bekend als Mijdrecht C 8677 aan de noordzijde van de bedrijfslocatie aan de Oosterlandweg 22a-24 heeft een agrarische bestemming en is feitelijk in gebruik als parkeerplaats bij het garagebedrijf ter plaatse. Het agrarisch gebruik is niet meer reëel. Hiermee wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Indiener is van mening dat aan de agrarische grond een uitvoerbare bestemming moet worden toegekend. Verzocht wordt daarom het bedrijfsp perceel aan de Oosterlandweg 22a-24 in het plangebied op te nemen en deze in zijn geheel te voorzien van een bedrijfsbestemming, waarin de bestaande gebruiksmogelijkheden positief bestemd worden. Tevens verzoekt indiener om aanvullend daarop de spuitinrichting en plaatwerkerij op het perceel opnieuw te bestemmen, omdat deze eerder ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht.</p>	<p>Het perceel waar indiener naar verwijst maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied-West en heeft hierin inderdaad een agrarische bestemming. De huidige activiteiten zijn hiermee in strijd met de huidige bestemming.</p> <p>Het vergroten van de bedrijfsbestemming past niet binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het beleid is erop gericht om alleen onder voorwaarden minimale uitbreidingen van bedrijfsmatige activiteiten binnen het bestaand bouwvlak toe te staan.</p> <p>Aangezien het perceel buiten het plangebied van het bestemmingplan Het Oosterland gelegen is, zal bij een volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied-West nogmaals naar het gebruik van het perceel gekeken worden. Het ligt dan in de lijn der verwachtingen dat het een bestemming zal krijgen passend bij het groene beoogde gebruik, waarbinnen bedrijfsmatig gebruik niet toegestaan zal zijn.</p> <p>Eventueel kan indiener een verzoek om planschade indienen, wanneer hij meent als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade te lijden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 4.	
<i>Ontvangstdatum: 7-7-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A Indiener heeft twijfels of het bijzondere en unieke karakter van het Wickelhofpark gewaarborgd wordt en vraagt zich daarvoor het volgende af	Het Wickelhofpark maakt onderdeel uit van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur en wordt door de gemeente als waardevol gezien. Ook zal het park dienen als groene buffer tussen de

<ul style="list-style-type: none"> • Welke voorzorgsmaatregelen worden genomen om scooters e.d. uit te sluiten op het fietspad dat de wijk ontsluit.? • Kan de gemeente garanderen dat de prachtige bomenrij aan de westzijde blijft staan en niet gekapt wordt? • Welke maatregelen worden getroffen om de flora en fauna in het park te waarborgen. 	<p>bestaande woongebieden en het nieuwe woongebied. Gelet hierop is her ook in het belang van de gemeente om het unieke karakter Wickelhofpark te behouden.</p> <p>Het Wickelhofpark ligt niet binnen de plangrens van het bestemmingsplan Het Oosterland. Er zijn in het kader van de ontwikkeling van het Oosterland geen plannen om de bossingel te kappen. In het park worden ook geen maatregelen getroffen voor de flora en fauna.</p> <p>Wel zijn er nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer voorgesteld door het Wickelhofpark. In het kader van de verdere uitwerking van deze verbindingen wordt in de gaten gehouden dat de verschillende gebruikers veilig en prettig gebruik kunnen maken van het park.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener heeft grote twijfels en zorgen over de ontsluiting van de wijk voor het autoverkeer. Volgens indiener geeft het huidige mobiliteitsonderzoek geen realistisch beeld van de werkelijkheid. De huidige wegen hebben nu reeds een extreme belasting tijdens de spits en met de nieuwe ontwikkeling zal dit alleen maar toenemen. Indiener heeft daarom de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welke metingen en maatregelen gaat de gemeente verder nemen? • Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd? • Wat gebeurt er aan het te hard rijden op de Oosterlandweg? • De huidige wegen/kruispunten in de omgeving zijn met het huidige aanbod van verkeer regelmatig overbelast. Dit kan toch niet verder? • Hoe wordt het bouwverkeer geregeld? 	<p>De Oosterlandweg wordt 50 km/uur tot na de Schattekerkerweg. Daarna wordt de Oosterlandweg 60 km/uur tot aan Oude Spoorbaan. De kruispunten Oosterlandweg/Dr. J. van der Haarlaan, Oosterlandweg/nieuwe aansluiting wijk en Oosterlandweg / Schattekerkerweg worden ook aangepast aan 50 km/uur en daar wordt rekening gehouden met de toename van het verkeer om dit veilig te kunnen afwikkelen. Bouwverkeer en – stromen moeten nog worden uitgewerkt. Ook dit zal veilig gebeuren en in goed overleg tussen gemeente en ontwikkelaar/aannemer.</p> <p>Er is in het kader van het bestemmingsplan een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is in het algemeen geconcludeerd dat de wegen in en rondom de nieuwe wijk voldoende capaciteit hebben om de toekomstige verkeersintensiteit op een goede en veilige manier te verwerken.</p> <p>De overige aandachtspunten en vragen hebben betrekking op uitvoeringsaspecten en handhaving.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C Indiener wil de garantie dat aan de parkzijde van de nieuwe wijk geen hoogbouw komt ter bescherming van het unieke uitzicht van de bewoners van dan de appartementen aan de Korenbloem. Indiener heeft hierom de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer is het definitieve plan en ontwerp van de wijk gereed? • Waar komt hoogbouw? 	<p>In het plan voor het Oosterland is mix van woningen voorzien. Gestapelde woningbouw maakt hier onderdeel van uit. Het gestapelde programma wordt in het gehele plangebied afgewisseld met grondgebonden woningen.</p> <p>Het grootste deel van het gestapelde programma wordt in de zone langs het Wickelhofpark gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Hiermee is de maximale</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Welke groenvoorziening komt er tussen de nieuwe wijk en het Wickelhofpark? 	<p>bouwhoogte iets lager dan de bestaande appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark. De gebieden met lagere hoogtes zijn bewust in de nabijheid van bestaande woningen aan de Tuinderslaan en Oosterlandweg opgenomen.</p> <p>In het beeldkwaliteitplan heet dit deelgebied 'De Hoven'. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van woonhoven in het groen. Dit groen sluit aan op het bestaande park. De groene ruimte tussen de bouwblokken maakt zichtlijnen mogelijk vanuit Het Oosterland op het Wickelhofpark en andersom.</p> <p>Variatie in bouwhoogte en typologie is daarnaast binnen een bouwblok het uitgangspunt. Slechts een beperkt deel van de bebouwing zal dan ook de maximale bouwhoogte benaderen. Deze hogere bebouwing zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanuit de appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark.</p> <p>De exacte locaties en de massa's zijn nu nog niet bekend. Op basis van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden de plannen in delen verder uitgewerkt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	--

Indiener 5.	
<i>Ontvangstdatum: 6 juli 2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A Indiener stelt voor om een tweede ontsluiting van de wijk te maken ter hoogte van de bibliotheek. Hiermee kan een mooie doorgaande busverbinding door de wijk gemaakt worden. Daarnaast stelt indiener voor om de toegang vanaf de Oosterlandweg te laten vervallen en deze te verplaatsen naar de Dr. J. van der Haarlaan te hoogte van het kinderdagverblijf. Hiermee ontzie je de al overbelaste Oosterlandweg. Hiermee los je ook andere onvolkomenheden op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het plan is niet voldoende betrokken bij de overige delen van het dorp • Het verkeersplan met een toegangsweg en een secundaire vluchtweg met één rijstrook is onvoldoende voor de verkeersbewegingen van ruim 800 woningen • Een buslijndienst is nu alleen mogelijk via de Oosterlandweg. 	<p>Er is in het kader van het bestemmingsplan mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de capaciteit van de wegen voldoende is om de toekomstige verkeersintensiteiten op een goede en verkeersveilige manier te verwerken.</p> <p>Er komen diverse fiets- en wandelverbindingen met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht. Dit zorgt voor een goede aansluiting van de wijk op Mijdrecht en het stimuleert het gebruik van de fiets en het wandelen. Dit sluit aan bij het principe van duurzame mobiliteit.</p> <p>Het is wenselijk dat het Oosterland op een goede manier wordt aangesloten op het openbaar vervoer. Voor de mobiele inwoner is de halte Mijdrecht-Centrum de dichtstbijzijnde halte voor doorgaande bussen. Deze halte ligt op fietsafstand. De buurtbus/lijn 526 rijdt via de Dr. J. van der Haarlaan. Er komen goede verbindingen vanuit de wijk naar de halte(s) en er is in Mijdrecht SyntusFlex, een flexibele bus. Deze zal ook in Het Oosterland rijden.</p>

<p>Dat levert geen efficiënte busverbinding op</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het plan strookt niet met duurzaam mobiliteitsbeleid. De afstand van de Oosterlandweg tot het centrum is meer dan een half uur en te groot om te wandelen of te fietsen. • Er is geen doordacht verkeersplan vereist voor mensen met beperkte bewegingsvrijheid die zijn aangewezen op OV en/of aangepast autovervoer 	<p>De afstand tussen de Oosterlandweg en het centrum is veel minder dan een half uur fietsen. De afstand is maximaal 3 kilometer. Daarmee ligt ook het verste punt op fietsafstand van het centrum.</p> <p>Er is gelet op het voorgaande geen sprake van dat het plan niet zou voldoen aan het (gemeentelijk) mobiliteitsbeleid.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B Indiener verzoekt tevens om voorzieningen op te nemen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen, ouderen alsmede winkelgelegenheid. Tot slot wenst indiener ook OV-vervoer voor deze groepen.</p>	<p>Winkelcentrum Adelhof zit op loop-/fietsafstand en dichtbij genoeg om gebruik van te maken. Het gemeentelijk beleid is om winkels en voorzieningen te clusteren in de dorpscentra in plaats van te spreiden. De genoemde voorzieningen zijn beoogd in de ontwikkeling van De Meijert. Deze zijn dan dichterbij de voorzieningen gelegen en geschikt voor deze woonvormen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 6.	
<i>Ontvangstdatum: 11 juli 2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A Het bestemmingsplan Oosterland maakt 830 woningen mogelijk. Dit wijkt af van het aantal van 755 woningen dat in het ontwerp programma Wonen en Werken is opgenomen en in het bestuurlijk overleg van 13 januari 2023 is besproken.</p>	<p>In eerder overleg met de provincie (PRIP maart 2022) werd door de provincie aangegeven dat de dichtheid van het plan aan de lage kant was en dat een hogere dichtheid wenselijker is, vanuit de gedachte van intensief ruimtegebruik en draagvlak voor OV-voorzieningen. In bestemmingsplan is rekening gehouden met veranderende wensen in de komende jaren. De ontwikkeling van een dergelijk groot woongebied vraagt meerdere jaren, voordat het volledig ontwikkeld is. Omdat de woningbouwbehoefte na 2030 nog steeds groot is, is er planologisch ruimte gehouden in het bestemmingsplan om meer woningen te realiseren dan de 755 woningen uit het Programma wonen en werken. Die toekomstige behoefte heeft de provincie ook al eerder aangegeven, dus daar is juist rekening mee gehouden.</p> <p>De onderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, zijn gebaseerd op het grotere programma van 830 woningen. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit milieukundig oogpunt of verkeersafwikkeling. Ook komt uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r. beoordeling naar voren dat voor alle beoordeelde aspecten</p>

	<p>kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.</p> <p>Het programma Wonen en Werken gaat uit van een fasering in het woningbouwprogramma, waarbij 600 woningen voor 2030 gerealiseerd kunnen worden en het resterend programma na 2030. Om aan deze fasering tegemoet te komen, wordt een nieuw artikel 8.5.4 toegevoegd aan de bestemming 'Woongebied':</p> <p>“8.5.4 Woningbouwprogramma</p> <p>a. Van het maximum aantal woningen, zoals opgenomen in artikel 8.2.1 sub e. mogen niet meer dan 600 woningen worden gebouwd vóór 1 januari 2030.”</p> <p>b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het realiseren van meer dan 755 woningen zolang het resterende aantal van 75 woningen niet is opgenomen in het provinciale Programma Wonen en Werken.</p> <p>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Om aan de zienswijze tegemoet te komen wordt in artikel 8 een nieuw artikel 8.5.4 toegevoegd zoals hierboven beschreven.</p>
<p>B De provincie mist in het plan de informatie welke woningbouwplannen in beeld zijn voor een hoger percentage betaalbaarheid, om zo te voldoen aan het streven om bij realisatie van het gehele woningbouwprogramma binnen de gemeente De Ronde Venen 2/3 betaalbare woningen te realiseren</p>	<p>De gemeente hanteert hiervoor een woningenbouwoverzicht, dat met de provincie zal worden gedeeld. Zo wordt onder andere in de projecten De Meijert, Argon, Twistvlied en de Bon-gronden een betaalbaar programma gerealiseerd. De gemeente houdt in het overkoepelende overzicht bij en stuurt hier op bij als het nodig is. Dit is een continu proces.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C Er wordt nog geen invulling gegeven aan de “Groen Groeit Mee” voorwaarde uit artikel 9.13 lid 1 van de Interim omgevingsverordening. Een onderbouwing waaruit blijkt dat hieraan voldaan wordt, ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	<p>Met de provincie heeft nadere afstemming plaatsgevonden over de ingediende zienswijze. In het plan voor het Oosterland is veel ruimte opgenomen voor groen en water en daarmee ook voor recreatief gebruik van de openbare ruimte. Er is in opdracht van de gemeente en Kavel Vastgoed door Veenbos en Bosch landschapsarchitecten een aanvullende notitie opgesteld waarin een uitwerking is gegeven van de ambities om de recreatieve routes zowel binnen maar ook met name buiten het plangebied te versterken. Deze notitie is opgenomen als nieuwe bijlage bij het bestemmingsplan (document: Groen Groeit Mee Het Oosterland Mijdrecht, december 2023). Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.13 lid van de Interim omgevingsverordening ten aanzien van ‘Groen Groeit Mee’. Dit zal aangevuld worden in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

	Conclusie: de zienswijze is ongegrond.
--	---

Indiener 7.	
<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A Indiener verzoekt om een ruim kavel grasland tussen het project Oosterland en Wickelhofpark als natuurlijke buffer vrij te laten.</p> <p>Met een wandel en fietsontsluiting van de nieuwe wijk van bijna 800 woningen door het Wickelhofpark, handelt de gemeente in strijd met haar eigen groenbeleidsplan waarin het park als natuurparel is bestempeld. Bovendien wordt ook inbreuk gemaakt op de leefomgeving van verschillende vogels die het park en belendende percelen als woongebied gebruiken.</p>	<p>Het park had als doel om een groene buffer te vormen tussen de wijk en het bestaande kassengebied. De bedoeling is altijd geweest om het kassengebied uit te breiden tot aan de bestaande watergang. Daarmee is bij het ontwerp van het park rekening gehouden. De uitbreiding van het kassengebied gaat niet plaatsvinden er wordt een nieuwe wijk gebouwd. Het park en de bestaande watergang blijven als zodanig gehandhaafd. In het park is een brede strook gras en een strook opgaande beplanting die een functie heeft als visuele en ruimtelijke buffer. Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk is een quickscan flora en fauna uitgevoerd geweest. De effecten van de nieuwe ontwikkeling op de aanwezige dieren is daarin onderzocht. Er zijn geen negatieve effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten in het Wickelhofpark.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Verzocht wordt om het aantal doorkruisingen van het hondenlosloopgebied en het aantal fietsbewegingen in het Wickelhofpark te beperken.</p> <p>In het Groenbeleidsplan is immers opgenomen dat er behoefte is aan uitbreiding van het losloopgebied voor honden rondom het Wickelhofgebied. Bovendien is een hondenlosloopgebied alleen veilig is als er voor eigenaar en hond overzicht is. Het doorkruisen van het gebied met wandel- en fietspaden draagt hier niet aan bij.</p>	<p>Er komen diverse fiets- en wandelverbindingen door het Wickelhofpark met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht. Dit zorgt voor een goede aansluiting van de wijk op Mijdrecht voor langzaam verkeer en het stimuleert het gebruik van de fiets en het wandelen. Deze keuze is bewust gemaakt en sluit aan bij het principe van duurzame mobiliteit.</p> <p>Bij het ontwerpen van deze fiets- en wandelpaden wordt aandacht besteed aan de combinatie met het losloopgebied voor honden, zodat er sprake is van een verkeersveilige situatie voor zowel fietsers als honden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C Indiener verzoekt snelheidsbeperkende maatregelen te nemen ter hoogte van de dr. J. van der Haarlaan. Niet in de vorm van drempels, maar wegversmallingen. Tevens verzoekt indiener een groene geluidswal aan te leggen langs het sierwater dat tegen de dr. J. van der Haarlaan grenst.</p> <p>Met bijna 800 woningen is er immers een redelijke kans dat er ook honderden auto's bijkomen in het reeds autorijk Mijdrecht. Deze zullen vermoedelijk</p>	<p>Er is in het kader van het bestemmingsplan mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de capaciteit van de wegen voldoende is om de toekomstige verkeersintensiteiten op een goede en verkeersveilige manier te verwerken.</p> <p>Er is een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt door het extra verkeer en daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast (aansluiting Oosterlandweg - nieuwe hoofdonthoudingsweg). Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat</p>

<p>grotendeels via de Oosterlandweg en de dr. J. van der Haarlaan rijden. Indiener vreest dat deze extra verkeersbewegingen achter zijn woning zorgt voor een toename aan geluidsoverlast en hiermee beperking van de leefbaarheid. Bovendien heeft de gemeente geen plan gepresenteerd voor de reductie van geluidsoverlast van auto's vrachtwagen en tractoren op de Dr. J. van der Haarlaan als compensatie voor de toename in verkeersdruk door project Oosterland.</p>	<p>maatregelen moeten worden genomen. De toename van de geluidbelasting blijft onder de 2dB.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
---	---

Indiener 8.	
<i>Ontvangstdatum: 12-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener verzoekt om paragraaf 6.2.2 aan te passen en flexibiliteit te bieden voor ontwikkelmogelijkheden van bestaande objecten. Zowel qua aantal als qua invulling. Dit geldt al voor het gehele plangebied behalve voor de Tuinderslaan.</p>	<p>Een groot deel van de Tuinderslaan maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan Oosterland. Een van de redenen hiervoor is dat een deel van de woningen in het bestemmingsplan Buitengebied-West nu bestemd is als agrarische bedrijfswoning en dit planologisch niet overeenkomst met het feitelijk gebruik, zeker nu de gronden van het glastuinbouwconcentratie gebied Tuinderslaan herontwikkeld worden als woningbouwlocatie en de functie van de bedrijfswoning vervalt en sprake wordt van een burgerwoning.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor de panden aan de Tuinderslaan het uitgangspunt gehanteerd om de vergunde situatie toe te staan. Het vraagt maatwerk per perceel om na te gaan wat er aan flexibiliteit of extra ontwikkelruimte gewenst is en mogelijk is. Ook zal daar mogelijk onderzoek voor nodig zijn om aan te tonen dat de gewenste ontwikkelruimte en flexibiliteit voldoet aan de eisen op gebied van milieu, natuur, etc. Daarom is dit niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer een bewoner/eigenaar van een perceel aan de Tuinderslaan behoefte heeft aan planologische ruimte, zal dit via een aparte procedure aangevraagd moeten worden en onderbouwd moeten worden.</p> <p>De gemeente is bekend met geluiden dat verschillende bewoners van de Tuinderslaan plannen hebben. Echter zal ook voor het opnemen van een flexibiliteitsbepaling onderzoek naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid gedaan moeten worden. Dit is nog niet gebeurd. Daarnaast wil de gemeente de verschillende wensen in samenhang bekijken. Daarom wil de gemeente eerst een visie (in samenspraak) met de bewoners opstellen over de toekomst van de</p>

	<p>Tuinderslaan, Aan de hand van deze visie kan beoordeeld worden welke ontwikkelingen wenselijk en haalbaar zijn en kunnen deze planologisch geregeld worden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	---

Indiener 9.	
<i>Ontvangstdatum: 12-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener verzoekt om in het plan een paragraaf op te nemen waarin een visie wordt gegeven op de indeling, modernisering en uiterlijk van de Tuinderslaan. Dit om te voorkomen dat de straat de spreekwoordelijke modderschuit wordt met een prachtige, nieuw ontwikkelde wijk als vlag eromheen.</p>	<p>Zoals ook in de reactie op zienswijze 8 is aangegeven, is de gemeente bekend met geluiden dat verschillende bewoners van de Tuinderslaan plannen hebben. Echter zal ook voor het opnemen van een flexibiliteitsbepaling onderzoek naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid gedaan moeten worden. Dit is nog niet gebeurd en vraagt ook meer duidelijkheid over wat er precies gewenst is. Daarom wil de gemeente de verschillende wensen in samenhang bekijken. Daarom wil de gemeente eerst een visie (in samenspraak) met de bewoners opstellen over de toekomst van de Tuinderslaan, Aan de hand van deze visie kan beoordeeld worden welke ontwikkelingen wenselijk en haalbaar zijn en kunnen deze planologisch geregeld worden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 10.	
<i>Ontvangstdatum: 21-06-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verzoekt om een strook langs de Kerkvaart een maximum hoogte van 11 meter, goothoogte 7,5 meter, toe te kennen. De strook zou moeten lopen tot aan de percelen van de bestaande woningen van de Tuinderslaan.</p>	<p>In de stedenbouwkundige visie voor Het Oosterland is nagedacht over welke bouw- en goothoogtes er waar in het gebied als maxima dienen te gelden. De gebieden met lagere hoogtes zijn bewust in de nabijheid van bestaande woningen aan de Tuinderslaan en Oosterlandweg opgenomen. Op plekken op grotere afstand tot de bestaande bebouwing biedt het bestemmingsplan meer flexibiliteit in de bouwhoogte. De gebieden met lagere hoogtes zijn bewust in de nabijheid van bestaande woningen aan de Tuinderslaan en Oosterlandweg opgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied, nabij de Kerkvaart is een hoogte van 14 meter acceptabel en ruimtelijk inpasbaar geacht. Er wordt daarom niet aan het verzoek meegewerkt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 11.	
<i>Ontvangstdatum: 28-06-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener maakt bezwaar tegen fietspad/calamiteitenroute tegen de woning op Tuinderslaan 14, tevens de fietsverbinding die gepland is aan het einde van de Tuinderslaan. Vanaf het begin van de woningbouwplannen is zowel door gemeente als door de projectontwikkelaar gezegd dat de Tuinderslaan de Tuinderslaan zou blijven. Middels deze twee fietsverbindingen zal de gehele inrichting van de Tuinderslaan compleet veranderen.</p>	<p>Er zijn geen concrete toezeggingen gedaan dat er geen fiets- of wandelverbinding zou kunnen komen. Door de aanleg van een verbinding voor langzaam verkeer aan het uiteinde van de Tuinderslaan, wordt het voor de gebruikers/bewoners van Tuinderslaan eenvoudiger om het nieuwe woongebied en het centrum van Mijdrecht te bereiken zonder de auto te gebruiken.</p> <p>De inrichting van de Tuinderslaan verandert niet door deze verbinding. Eventueel extra fiets- en wandelverkeer is goed inpasbaar in combinatie met de lage auto-intensiteit op de Tuinderslaan. De karakteristiek van de Tuinderslaan wijzigt niet wezenlijk door de realisatie van een verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 12.	
<i>Ontvangstdatum: 23-06-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener verzoekt om de natuur meer ruimte te geven. Dit zou kunnen door een brede groenstrook te realiseren naast het Wickelhofpark die het park scheidt van de huizen. Voorstel is een sloot, een rietkraag, een rij met wilgen en dan een rij met bomen en struweel. Daarachter pas woningen.</p>	<p>Zoals ook in de reactie op zienswijze 7 is aangegeven, het Wickelhofpark is in het verleden aangelegd als doel om een groene buffer te vormen tussen de woonwijk en het bestaande kassengebied. De bedoeling is altijd geweest om het kassengebied uit te breiden in (zuid)oostelijke richting tot aan de bestaande watergang. Daarmee is bij het ontwerp van het park rekening gehouden. De uitbreiding van het kassengebied gaat niet plaatsvinden er wordt een nieuwe wijk gebouwd. Het park en de bestaande watergang blijven als zodanig gehandhaafd. In het park is een brede strook gras en een strook opgaande beplanting die een functie heeft als visuele en ruimtelijke buffer.</p> <p>De gemeente wil graag voldoende woningen realiseren voor haar inwoners. Om ook in de woonomgeving voldoende groen en water aan te kunnen leggen is ruimte nodig. De aanwezige ruimte is nodig om dit te kunnen realiseren. De overgang van het park naar de nieuwe wijk bestaat nu al uit een opgaande bossingel, een brede strook gras en een brede watergang.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>b. Indiener verzoekt om geen fietsverbinding te maken tussen de</p>	<p>Er is bewust voor gekozen om voor langzaam verkeer meerdere aansluitingen te realiseren</p>

<p>wijk en het Wickelhofpark. Een wandelbruggetje zou een tussenoplossing kunnen zijn. Dit om niet te veel onrust voor de natuur te creëren en het rustige karakter van het wandelen behouden.</p>	<p>tussen Het Oosterland en Mijdrecht, zodat de bestaande voorzieningen goed bereikbaar zullen zijn per fiets en lopend. Dit stimuleert het fietsgebruik en zorgt voor minder autoverkeer.</p> <p>Er wordt nu ook al gewandeld en gefietst door het Wickelhofpark. Dit gebruik past bij het Wickelhofpark als een park en het is geen beschermd natuurgebied. Er is zodoende geen sprake van een verstoring van beschermd natuur.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>c. Indiener verzoekt om minder woningen in Het Oosterland te bouwen. Dit om de natuur meer ruimte te geven en de hierboven genoemde groenstrook te kunnen realiseren.</p>	<p>In de ontwikkeling van het plan voor Het Oosterland is sprake van een afweging tussen het maatschappelijk belang om te voorzien in voldoende woningen en daarom in te zetten op verdichting tegenover zo veel mogelijk groen en water. De gemeente vindt dat het voorliggende plan een goede balans is van deze afwegingen. Er is veel ruimte voor groen en water en tegelijk biedt het plan ook een grote diversiteit aan woningtypologieën en prijsklassen met een groot deel betaalbare woningen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>d. Indiener verzoekt andere locaties voor woningbouw aan te wijzen. O.a. parkeerplaatsen aan de Dr. J v/d Haarlaan, achter de ijsbaan in Wilnis en de Driehoek.</p>	<p>De woningbouwopgave in de gemeente is groot. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave / -ambitie. Om te voorzien in voldoende woningen zijn meerdere ontwikkellocaties in de gemeente nodig, waaronder Het Oosterland.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>e. Indiener verzoekt rekening te houden met geluidsoverlast en verkeersdrukke. Minder woningen zou dat deels oplossen. Woningen zouden verder op andere plekken gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>Zie ook zienswijze 7.C. Er is in het kader van het bestemmingsplan mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de capaciteit van de wegen voldoende is om de toekomstige verkeersintensiteiten op een goede en verkeersveilige manier te verwerken.</p> <p>Er is een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt door het extra verkeer en daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast (aansluiting Oosterlandweg - nieuwe hoofdonsluitingsweg). Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat maatregelen moeten worden genomen. De toename van de geluidbelasting blijft onder de 2dB.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 13.	
<i>Ontvangstdatum: 30-06-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verzoekt het bestemmingsplan, specifiek artikel 7 'wonen - 2' aan te passen zodat het toegestaan wordt om op Tuinderslaan 11 en 11a twee bouwvlakken te hebben. De woning op 11A, oorspronkelijk verleend als mantelzorgwoning, is klein maar volledig volgens het Bouwbesluit gebouwd. Daarom kan deze duurzaam als zelfstandige woning worden gebruikt.</p>	<p>Een groot deel van de Tuinderslaan maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan Oosterland. Een van de redenen hiervoor is dat een deel van de woningen in het bestemmingsplan Buitengebied-West nu bestemd is als agrarische bedrijfswoning en dit planologisch niet overeenkomst met het feitelijk gebruik, zeker nu de gronden van het glastuinbouwconcentratie gebied Tuinderslaan herontwikkeld worden als woningbouwlocatie. Dit geldt ook voor de locatie Tuinderlaan 11(a). Bij het bestemmen van de locatie Tuinderslaan 11(a) is de vergunde situatie het uitgangspunt geweest.</p> <p>In 2011 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend van 5 jaar voor het bouwen van een zorgwoning. In aanvulling op de vergunning is afgesproken dat na beëindiging van de zorgrelatie er geen sloop van de mantelzorgwoning hoeft plaats hoeft te vinden. Overeengekomen is dat de mantelzorgwoning dan uitsluitend gebruikt mag worden als bijgebouw, ondergeschikt aan de hoofdwoning, en niet als recreatiewoning of tweede woning. In overeenstemming met de vergunning en gemaakte afspraken heeft op de locatie Tuinderslaan 11 (a) de woning een bouwvlak gekregen en is de voormalige mantelzorgwoning als bijgebouw toegestaan. De voormalige mantelzorgwoning krijgt dus geen zelfstandig bouwvlak.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 14.	
<i>Ontvangstdatum: 03-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener verzoekt om geen nieuwe verbinding naar de Doctor J. van der Haarlaan door het Wickelhofpark te realiseren en niet de bushalte te verplaatsen. Het zou zonde zijn om natuur en ruimte op te offeren voor een verbinding en een bushalte die reeds aanwezig zijn.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7. Er is bewust voor gekozen om voor langzaam verkeer meerdere aansluitingen te realiseren tussen Het Oosterland en Mijdrecht, zodat de bestaande voorzieningen goed bereikbaar zullen zijn per fiets en lopend. Dit stimuleert het fietsgebruik en zorgt voor minder autoverkeer.</p> <p>Er wordt nu ook al gewandeld en gefietst door het Wickelhofpark. Dit gebruik past bij het Wickelhofpark als een park en het is geen beschermd natuurgebied. Er is zodoende geen sprake van een verstoring of opoffering van beschermde natuur.</p>

	<p>In het plan is nagedacht over waar een mogelijke nieuwe bushalte kan komen die nuttig zou zijn voor de toekomstige bewoners van het Oosterland. Dit betekent niet dat hier daadwerkelijk een bushalte komt. Dit is nog onderwerp van studie en is ook aan de OV-concessiehouder. Maar er zal geen bushalte in het park komen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	---

Indiener 15.	
<i>Ontvangstdatum: 13 juli</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiërs zijn van mening dat de wijk Oosterland een bedreiging zal zijn voor de natuurlijke uitstraling en flora en fauna van het Wickelhofpark, dat in het groenbeleidsplan van de gemeente is bestempeld als parel. Deze dreiging wordt veroorzaakt door de verhoging van het aantal woningen, de plannen voor appartementen vlak tegen het Wickelhofpark en het plan om dwars door het park een fietspad te realiseren.</p>	<p>Zie ook de beantwoording van zienswijze 7 en 12. Het Wickelhofpark is in het verleden aangelegd als doel om een groene buffer te vormen tussen de woonwijk en het bestaande kassengebied. De bedoeling is altijd geweest om het kassengebied uit te breiden in (zuid)oostelijke richting tot aan de bestaande watergang. Daarmee is bij het ontwerp van het park rekening gehouden. De uitbreiding van het kassengebied gaat niet plaatsvinden er wordt een nieuwe wijk gebouwd. Het park en de bestaande watergang blijven als zodanig gehandhaafd. In het park is een brede strook gras en een strook opgaande beplanting die een functie heeft als visuele en ruimtelijke buffer.</p> <p>De gemeente wil graag voldoende woningen realiseren voor haar inwoners. Om ook in de woonomgeving voldoende groen en water aan te kunnen leggen is ruimte nodig. De aanwezige ruimte is nodig om dit te kunnen realiseren. De overgang van het park naar de nieuwe wijk bestaat nu al uit een opgaande bossingel, een brede strook gras en een brede watergang.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. De hoge appartementsgebouwen worden vlak tegen het Wickelhofpark gebouwd. Dit zorgt ervoor dat veel licht wordt geblokkeerd en de natuur en uitstraling van het park daar veel last van zal hebben.</p> <p>Het bijgevoegde ecologisch rapport is overigens gebaseerd op een eerdere planning met minder woningen. Hierin waren ook geen appartementen gepland aan de rand van het Wickelhofpark. In het rapport staat dat bij wijziging van plannen, werkperioden of werkwijzen kunnen andere conclusies en</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 4.C.</p> <p>In het plan voor het Oosterland is mix van woningen voorzien. Gestapelde woningbouw maakt hier onderdeel van uit. Het gestapelde programma wordt in het gehele plangebied afgewisseld met grondgebonden woningen.</p> <p>Het grootste deel van het gestapelde programma wordt in de zone langs het Wickelhofpark gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Hiermee is de maximale bouwhoogte iets lager dan de bestaande appartementen aan de andere zijde van het</p>

<p>aanbevelingen met betrekking tot de effecten op beschermde soorten van toepassing zijn.</p>	<p>Wickelhofpark. De gebieden met lagere hoogtes zijn bewust in de nabijheid van bestaande woningen aan de Tuinderslaan en Oosterlandweg opgenomen.</p> <p>Het beeld vanuit het park kijkend richting het noordwesten verandert inderdaad. Bij het ontwerp van het park is er rekening mee gehouden dat aan deze zijde ontwikkelingen plaats zouden gaan vinden. Destijds was dat de uitbreiding van het kassengebied. Daarom is de bossingel aangeplant. Er is bewust in het ontwerp voor het woongebied gekozen voor appartementen aan de zijde van het Wickelhofpark om zo stedenbouwkundig aan te sluiten bij de bestaande bebouwing/bouwhoogte aan de andere kant van het Wickelhofpark.</p> <p>Het ecologisch onderzoek heeft eventuele effecten van de woningbouw afgewogen op de omgeving. Het Wickelhofpark is geen beschermd natuurgebied maar een park waar gewandeld en gefietst wordt. Zodoende is enkel gekeken naar effecten van de nieuwbouw op beschermde soorten flora en fauna. Het ecologische rapport heeft een groter onderzoeksgebied gehanteerd dan de plangrens van het bestemmingsplan. Het programma is wel groter, maar de plangrens is gelijk gebleven en daarmee ook de effectafstand. Een iets groter aantal woningen binnen het zelfde gebied leidt niet tot andere uitkomsten in de beoordeling van mogelijke effecten buiten het plangebied op beschermde flora en fauna.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C Indieners stellen 2 alternatieven voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De appartementsgebouwen kunnen midden in de toekomstige wijk geplaatst worden. 2. De appartementengebouwen kunnen langs de Kerkvaart geplaatst worden. <p>Beide alternatieven verminderen het effect op het park sterk en verbeteren het uitzicht vanuit de wijk voor een flink deel van de woningen sterk.</p>	<p>In het plan voor het Oosterland is mix van woningen voorzien. Gestapelde woningbouw maakt hier onderdeel van uit. Het gestapelde programma wordt in het gehele plangebied afgewisseld met grondgebonden woningen.</p> <p>Het grootste deel van het gestapelde programma wordt in de zone langs het Wickelhofpark gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Hiermee is de maximale bouwhoogte iets lager dan de bestaande appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark. In het beeldkwaliteitplan heet dit deelgebied 'De Hoven'. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van woonhoven in het groen. Dit groen sluit aan op het bestaande park. De groene ruimte tussen de bouwblokken maakt zichtlijnen mogelijk vanuit Het Oosterland op het Wickelhofpark en andersom. Daarom wordt</p>

	<p>voor dit deelgebied de bouw van appartementen als het meest logisch en passend gezien.</p> <p>Variatie in bouwhoogte en typologie is daarnaast binnen een bouwblok het uitgangspunt. Slechts een beperkt deel van de bebouwing zal dan ook de maximale bouwhoogte benaderen. Deze hogere bebouwing zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanuit de appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark. Dit wordt echter niet gezien als een onwenselijke situatie of significante aantasting van het woonklimaat van de bestaande bewoners. De zienswijze geeft voor de gemeente geen aanleiding om het plan hier op aan te passen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>D Het plan voorziet in één of meerdere fietspaden dwars door het Wickelhofpark. Indieners stellen dat niet kan worden tegengegaan dat fietsers ook van de wandelpaden gebruik zullen gaan maken. Dit is een gevaarlijke mis, waardoor de vrees is dat het Wickelhofpark als wandelgebied verloren gaat. Een makkelijk alternatief is de ontwikkeling van fietspaden langs de Kerkvaart en de Oosterlandweg. Dit vrijwaart het wandelgebied van een groot aantal fietsers.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7. C en 12.B. Er wordt nu ook al gewandeld en gefietst door het Wickelhofpark. De fietspaden zorgen voor de verbinding met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht, zoals Adelhof, school en sportvelden. In de nadere uitwerking van de verbindingen zal getracht worden duidelijk onderscheid te maken tussen de fietsverbindingen en wandelpaden en dit zal ook zo worden ingericht dat de paden worden gebruikt waar ze voor bedoeld worden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 16.	
<i>Ontvangstdatum: 14-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verzoekt geen aandacht meer te besteden aan plan Het Oosterland en geen bebouwing toe te staan in Het Oosterland/aan 'de andere kant van' de wetering. Indiener is destijds beloofd dat Het Wickelhofpark een zachte overgang van cultuur (bebouwing) naar natuur (landelijk gebied) zou blijven.</p>	<p>De woningbouwopgave in de gemeente is groot. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave / -ambitie. Om te voorzien in voldoende woningen zijn meerdere ontwikkellocaties in de gemeente nodig, waaronder Het Oosterland.</p> <p>Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de waarden van en om het plangebied. Er is ruime groenblauwe structuur in het plan opgenomen om aan te sluiten op o.a. het Wickelhofpark en het landelijk gebied.</p> <p>Het Wickelhofpark is in het verleden aangelegd als buffer tussen de bestaande wijk en de toen nog mogelijke uitbreiding van het kassengebied aan de Tuinderslaan-Oosterlandweg. In plaats van het kassengebied worden er nu nieuwe woningen gebouwd. De overgang van het park naar de nieuwe wijk bestaat uit een opgaande</p>

	<p>bossingel, een brede strook gras en een brede watergang. De gemeente wil graag voldoende woningen realiseren voor haar inwoners. Dat doet ze bij voorkeur door middel van nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied of als dat niet kan, zo dicht mogelijk tegen het bestaand stedelijk gebied aan. De woningbouwbehoefte in de gemeente is dusdanig groot dat dit niet volledig binnen het bestaand stedelijk gebied is op te lossen. Dit gegeven betekent dat er geen harde garanties zijn te geven aan inwoners dat gebieden aan de randen van de kernen voor altijd onbebouwd blijven. Daar komt bij dat hier niet sprake is van natuur, maar een gebied met glastuinbouw en agrarisch gebruik.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener verzoekt indien het plan toch door zal gaan het aantal woningen terug te brengen naar het oorspronkelijk gecommuniceerde aantal; namelijk 700-750.</p>	<p>Er is grote behoefte aan veel (betaalbare) woningen. Betaalbare woningen zijn in oppervlakte kleiner dan woningen uit het hogere segment. Vanuit de gedachte om meer betaalbare woningen te realiseren, is het aantal woningen ook toegenomen. De dichtheid in de nieuwe woonwijk is nog relatief laag met veel ruimte voor groen en water.</p> <p>Ook is de woningbouwopgave in de gemeente zeer groot. De gemeente heeft een woningbouwopgave en -ambitie van 4.800 woningen (zie het Ruimtelijk Perspectief). Om hier in te voorzien zijn meerdere ontwikkellocatie in de gemeente nodig, waaronder ook Het Oosterland.</p> <p>Wel is naar aanleiding van de reactie op zienswijze 6 een regeling toegevoegd, waarmee er een fasering in de tijd is bewerkstelligd. Voor 2030 mogen enkel de eerste 600 woningen worden gerealiseerd en pas na 2030 mag het resterende programma worden gerealiseerd.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. Indiener verzoekt de flats zo te positioneren dat ze volkomen uit het zicht van de bebouwing op de Meerkoet en Aalscholver zijn en de flats niet aan de parkkant te bouwen.</p>	<p>Zie hiervoor de reactie op zienswijze 4.C. en 15 B en C.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>D. Indiener verzoekt geen fietspaden door het park laten lopen.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7. C en 12.B. Er wordt nu ook al gewandeld en gefietst door het Wickelhofpark. De fietspaden zorgen voor de verbinding met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht, zoals Adelhof, school en sportvelden. In de nadere uitwerking van de verbindingen zal getracht worden duidelijk onderscheid te maken tussen de</p>

	<p>fietsverbindingen en wandelpaden en dit zal ook zo worden ingericht dat de paden worden gebruikt waar ze voor bedoeld worden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	---

Indiener 17.	
<i>Ontvangstdatum: 10-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verzoekt snelheidsbeperkende maatregelen toe te passen op de Dr. J. van der Haarlaan om zo lawaai te reduceren en de veiligheid van fietsers te garanderen. Indiener vraagt om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Borden - Drempels - Gelijkwaardige kruising bij de Dr. J. van der Haarlaan – Roerdomp – Meerkoet met voorrang voor fietsers - Voorrang voor fietsers bij Karekiet, Houtduif- Aalscholver en bij de Dr. J. van der Haarlaan – Oosterlandweg. 	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7.C. Er is in het kader van het bestemmingsplan mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de capaciteit van de wegen voldoende is om de toekomstige verkeersintensiteiten op een goede en verkeersveilige manier te verwerken.</p> <p>Er zijn in het verleden al verkeersremmende drempels gerealiseerd aan de dr. J van der Haarlaan. Er is een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt door het extra verkeer en daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast (aansluiting Oosterlandweg - nieuwe hoofdonsluitingsweg). Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat maatregelen moeten worden genomen. De toename van de geluidbelasting blijft onder de 2dB. Er wordt daarom geen noodzaak gezien om aanvullende maatregelen te treffen op de Dr. J. van der Haarlaan om lawaai te reduceren.</p> <p>Overige mogelijke verkeersmaatregelen zijn deels opgenomen in plan (kruising Dr. J. van der Haarlaan/Oosterlandweg) en deels niet relevant voor dit project, wel afweging in het kader van uitvoering van het gemeentelijk Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener verzoekt de hoogbouw een kwartslag tegen de klok in te draaien om zo het karakter van het Wickelhof te behouden.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 4.C.</p> <p>Er is bewust in het ontwerp voor het woongebied gekozen voor appartementen aan de zijde van het Wickelhofpark om zo stedenbouwkundig aan te sluiten bij de bestaande bebouwing/bouwhoogte aan de andere kant van het Wickelhofpark.</p> <p>Met de situering van de hoogbouw wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing/bouwhoogte aan de andere zijde van Wickelhofpark, het Wickelhofpark zelf en de bestaande bebouwing aan de Oosterlandweg/Tuinderslaan.</p>

	<p>Variatie in bouwhoogte en typologie is daarnaast binnen een bouwblok het uitgangspunt. Slechts een beperkt deel van de bebouwing zal dan ook de maximale bouwhoogte benaderen. Deze hogere bebouwing zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanuit de appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark.</p> <p>De exacte locaties en de massa's zijn nu nog niet bekend. Op basis van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden de plannen in delen verder uitgewerkt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	---

Indiener 18.	
<i>Ontvangstdatum: 07-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener heeft een aantal opmerkingen over het door Peutz gedane onderzoek naar wegverkeerslawaaai en geluidshinder. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de toename aan verkeersbewegingen en het lawaai die volgt vanuit de projecten Argon en De Meijert. Indiener geeft aan dat de geluidshinder deels wordt veroorzaakt door het rijden over de betonblokken met ribbels langs de weg. Over de nieuwe woningen staat aangegeven dat zij een geluidswerende muur moeten bevatten. Indiener vraagt zich af hoe dat met bestaande woningen zit. Indiener verzoekt om stil asfalt.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7.C. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Hierin zijn de projecten Argon en De Meijert meegenomen.</p> <p>Om aan de normen van de Wet geluidshinder te kunnen voldoen wordt bij 2 nieuw te bouwen woningen overwogen een gebouwgebonden scherm aan te brengen. De normen van de Wet geluidshinder gelden niet in situaties waarin geen nieuwe woningen bij bestaande wegen en geen nieuwe wegen, of reconstructie van bestaande wegen, bij bestaande woningen plaatsvindt (autonome groei). Er is wel een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast. Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat maatregelen moeten worden genomen.</p> <p>Er is een afweging gemaakt tussen kosten van stil asfalt en de baten (geluidreductie). Hieruit is gebleken dat het niet kosteneffectief is stil asfalt aan te brengen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener verzoekt om een nieuwe geluidsmeting bij zijn woning (niet in het weekend of in de vakantieperiode en meer dan 24 uur) aangezien hij zelf al een meting heeft gedaan die tussen de 80-100 decibel uitkomt.</p>	<p>Het ene moment is het drukker dan het andere, soms rijden er veel personenauto's en dan weer meer vrachtwagens. En zelfs het weer heeft invloed op geluid. Door het geluid kortstondig te meten, krijg je dus enkel een momentopname.</p> <p>In geluidberekeningen bij wegverkeerslawaaai moet de gemeente volgens de Wet geluidshinder uitgaan van een gemiddeld</p>

	<p>geluidniveau over een heel jaar, waarbij geen rekening wordt gehouden met incidentele geluiden van ambulances, andere hulpdiensten, motoren met een zogenaamde 'sportuitlaat' en zwaar vrachtverkeer. Een momentopname kan daarom niet getoetst worden aan de normen uit de Wet geluidhinder.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. Indiener verzoekt 30 km/u in plaats van 50 km/u toe te passen op de Oosterlandweg.</p>	<p>De Oosterlandweg vervult in de toekomst een belangrijke functie voor de ontsluiting van Het Oosterland. Bij deze functie past een "gebiedsontsluitingsweg" met een maximumsnelheid van 50 km/u. Ook gelet op de toekomstige verkeersintensiteit en de inrichting met een vrijliggend fietspad is een maximumsnelheid passend. Overigens vindt er een herinrichting plaats van het gedeelte van de Oosterlandweg tussen de Schattekerkerweg en de Dr. J. van der Haarlaan in het kader van het project. De komgrens verschuift naar een locatie ten noordwesten van de kruising met de Schattekerkerweg. Het uitgangspunt is om hier een duidelijke overgang te realiseren met bijbehorende snelheidsremmende maatregelen. Het aanpassen van de maximumsnelheid behoort overigens niet tot de mogelijkheden van het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 19.	
<i>Ontvangstdatum: 14-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener geeft aan dat de plaatsing van hoge appartementsgebouwen vlak tegen het Wickelhofpark aan betekent dat er veel licht wordt geblokkeerd en dat de natuur en uitstraling van het park daar veel last van zullen hebben. Het natuurlijke karakter van het park door de plaatsing van de appartementen wordt sterk verminderd. Het uitzicht vanuit het park wordt ook geblokkeerd. Het opgestelde rapport van het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau ging uit van minder woningen. Indiener verzoekt de appartementsgebouwen midden in de toekomstige wijk óf langs de kerkvaart te plaatsen.</p>	<p>Zie de reactie op zienswijze 4.C. 7A</p> <p>Het Wickelhofpark maakt onderdeel uit van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur en wordt door de gemeente als waardevol gezien. Ook zal het park dienen als buffer tussen de bestaande woongebieden en het nieuwe woongebied. Gelet hierop is het ook in het belang van de gemeente om het unieke karakter Wickelhofpark te behouden.</p> <p>In het plan voor het Oosterland is mix van woningen voorzien. Gestapelde woningbouw maakt hier onderdeel van uit. Het gestapelde programma wordt in het gehele plangebied afgewisseld met grondgebonden woningen. Het grootste deel van het gestapelde programma wordt in de zone langs het Wickelhofpark gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Hiermee is de maximale bouwhoogte iets lager dan de bestaande appartementen aan de andere zijde</p>

	<p>van het Wickelhofpark. De groene ruimte tussen de bouwblokken maakt zichtlijnen mogelijk vanuit Het Oosterland op het Wickelhofpark en andersom.</p> <p>Variatie in bouwhoogte en typologie is daarnaast binnen een bouwblok het uitgangspunt. Slechts een beperkt deel van de bebouwing zal dan ook de maximale bouwhoogte benaderen. Deze hogere bebouwing zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanuit de appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark.</p> <p>De exacte locaties en de massa's zijn nu nog niet bekend. Op basis van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden de plannen in delen verder uitgewerkt.</p> <p>Het park en de bestaande watergang blijven als zodanig gehandhaafd. In het park is een brede strook gras en een strook opgaande beplanting die een functie heeft als visuele en ruimtelijke buffer. Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk is een quickscan flora en fauna uitgevoerd geweest. De effecten van de nieuwe ontwikkeling op de aanwezige dieren is daarin onderzocht. Er zijn geen negatieve effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten in het Wickelhofpark.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener geeft aan dat de beoogde fietsroutes door het Wickelhofpark ervoor zullen zorgen dat het wandelgebied verloren gaat. Een mix van fietsers en voetgangers is gevaarlijk. Indiener stelt als alternatief voor alleen een fietsroute langs de Kerkvaart en de Oosterlandweg te realiseren zodat het wandelgebied gevrijwaard blijft.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 4.A, 5. A. Er komen diverse fiets- en wandelverbindingen met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht. Dit zorgt voor een goede aansluiting van de wijk op Mijdrecht en het stimuleert het gebruik van de fiets en het wandelen. Dit sluit aan bij het principe van duurzame mobiliteit.</p> <p>In het kader van de verdere uitwerking van deze verbindingen wordt in de gaten gehouden dat de verschillende gebruikers veilig en prettig gebruik kunnen maken van het park.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 20.	
<i>Ontvangstdatum: 07-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verzoekt om een groenstrook als buffer tussen het Wickelhofpark en de nieuwe wijk; dit zou de flora en fauna in het park ten goede komen. Deze groenstrook zorgt er ook voor</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7.A. Het park had als doel om een groene buffer te vormen tussen de wijk en het bestaande kassengebied. De bedoeling is altijd geweest om het kassengebied uit te breiden tot aan de bestaande watergang. Daarmee is bij het</p>

<p>dat de bomenrij aan de westelijke kant van het park niet direct aan de achtertuinen van de nieuwe wijk grenzen. Indiener wil graag dat het onmogelijk wordt dat de bomenrij als gevolg van klachten van toekomstige bewoners ooit verlaagd dan wel verwijderd kan worden. Indiener verzoekt hierover een duidelijke beschrijving in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>ontwerp van het park rekening gehouden. De uitbreiding van het kassengebied gaat niet plaatsvinden er wordt een nieuwe wijk gebouwd. Het park en de bestaande watergang blijven als zodanig gehandhaafd. In het park is een brede strook gras en een strook opgaande beplanting die een functie heeft als visuele en ruimtelijke buffer. Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk is een quickscan flora en fauna uitgevoerd geweest. De effecten van de nieuwe ontwikkeling op de aanwezige dieren is daarin onderzocht. Er zijn geen negatieve effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten in het Wickelhofpark.</p> <p>Daar komt bij dat in het plan een ruime groenblauwe structuur is opgenomen om aan te sluiten op o.a. het Wickelhofpark en het landelijk gebied. In deze structuur is veel ruimte voor flora en fauna en de algehele opzet van de wijk zal de biodiversiteit in het gebied laten toenemen ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener wil graag de garantie dat het Wickelhof park nooit een ontwikkellocatie voor woningbouw zal worden.</p>	<p>Het Wickelhofpark is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan maakt dan ook geen woningen in het Wickelhofpark mogelijk.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. Indiener verzoekt de appartementengebouwen maximaal 4 lagen hoog te maken en verzoekt deze ook aan de westkant van het plangebied te positioneren ter voorkoming van horizonvervuiling voor de inwoners aan de oostkant van het Wickelhofpark.</p>	<p>Zie de reactie op zienswijze 4.C. 15.C. Gestapelde woningbouw maakt onderdeel uit van het programma. Het gestapelde programma wordt in het gehele plangebied afgewisseld met grondgebonden woningen. Het grootste deel van het gestapelde programma wordt in de zone langs het Wickelhofpark gerealiseerd. Hier is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Hiermee is de maximale bouwhoogte iets lager dan de bestaande appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark. De gebieden met lagere hoogtes zijn bewust in de nabijheid van bestaande woningen aan de Tuinderslaan en Oosterlandweg opgenomen.</p> <p>Variatie in bouwhoogte en typologie is daarnaast binnen een bouwblok het uitgangspunt. Slechts een beperkt deel van de bebouwing zal dan ook de maximale bouwhoogte benaderen. Deze hogere bebouwing zal gedeeltelijk zichtbaar zijn vanuit de appartementen aan de andere zijde van het Wickelhofpark. De gemeente vindt niet dat er sprake is van horizonvervuiling.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

<p>D. Indiener geeft aan dat op de tekening in het beeldkwaliteitsplan 5 sterren (= locatie voor appartementengebouw) staan aangegeven en dat in het bestemmingsplan 3 sterren zijn aangegeven. Indiener verzoekt te bevestigen dat de tekening uit het beeldkwaliteitsplan incorrect is en dat slecht op 3 locaties appartementengebouwen komen.</p>	<p>De verwarring wordt begrepen. In het beeldkwaliteitsplan is onderscheid gemaakt tussen 'specials' die zijn aangeduid met een ster en verschillende deelgebieden. Het is niet zo dat er enkel ter plaatse van de sterren appartementengebouwen komen. Het bestemmingsplan heeft op meerdere plekken een hogere bouwhoogte opgenomen waarbinnen appartementen mogelijk zijn. Een van de voornaamste gebieden waar appartementen zijn voorzien, is het deelgebied De Hoven. Maar er zijn bijvoorbeeld ook ideeën om beneden-bovenwoningen in het plangebied te realiseren. Dat zou ook vallen onder het begrip appartement.</p> <p>De exacte locaties en de massa's zijn nu nog niet bekend. Op basis van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden de plannen in delen verder uitgewerkt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>E. Indiener maakt bezwaar tegen fietsverbindingen tussen de nieuwe wijk en de wijk Wickelhof als deze fietsverbindingen niet voorzien zijn van verkeersremmende elementen voor gemotoriseerd tweewielers vervoer. Dit kan bijvoorbeeld door hekjes. Indiener verzoekt deze maatregelen zowel aan de kant van de nieuwe wijk als aan de kant van de wijk Wickelhof te plaatsen.</p>	<p>Zie onder andere ook de reactie op zienswijze 4.A. 5.A., 7.B.</p> <p>Er komen diverse fiets- en wandelverbindingen met de bestaande voorzieningen in Mijdrecht. Dit zorgt voor een goede aansluiting van de wijk op Mijdrecht en het stimuleert het gebruik van de fiets en het wandelen. Dit sluit aan bij het principe van duurzame mobiliteit.</p> <p>In het kader van de verdere uitwerking van deze verbindingen wordt in de gaten gehouden dat de verschillende gebruikers veilig en prettig gebruik kunnen maken van het park.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>F. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan één fietsverbinding door het Wickelhofpark langs de Walstro staat aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan staan drie verbindingen aangegeven. Dit zou het fietsverkeer beter spreiden. Indiener verzoekt de drie verbindingen in het bestemmingsplan op te nemen en bij alle drie de verbindingen verkeersremmende maatregelen toe te passen.</p>	<p>De zienswijze doelt waarschijnlijk op afbeelding 12 in de toelichting welke afkomstig uit het rapport van Goudappel om de reistijd te vergelijken van de auto en de fiets tussen Oosterland en winkelcentrum Adelhof. Deze afbeelding is enkel om de reistijd te illustreren en hier zijn geen rechten aan te ontfemen. Zoals verder in de toelichting is aangegeven, komen er in de toekomstige situatie tenminste één fietsverbinding en twee voetgangersverbindingen tussen het plangebied en Mijdrecht door het Wickelhofpark. Daarnaast wordt ook ingezet op het bieden van een fietsverbinding via de Kerkvaart en een fietsverbinding parallel aan de Oosterlandweg. Hierdoor kunnen bewoners gemakkelijk binnendoor op de fiets naar het winkelcentrum zonder hinder op te lopen door andere verkeersdeelnemers.</p>

	<p>In het kader van de verdere uitwerking van deze verbindingen wordt in de gaten gehouden dat de verschillende gebruikers veilig en prettig gebruik kunnen maken van het park.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
--	--

Indiener 21.	
<i>Ontvangstdatum: 13-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener verwacht een enorme verkeerstoename op de Oosterlandweg en de Doctor J. Van der Haarlaan waardoor grote hinder en geluidsoverlast veroorzaakt wordt op o.a. de woningen aan de Houtduif. Indiener geeft aan dat eigen metingen aantonen dat het geluidsniveau op de achtergevel van de woning aan de Houtduif al waarden aangeeft tussen de 57-70 DB. Dit overschrijdt al de grenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 7.C. en 18.B. Het klopt dat de verkeersintensiteit op de Doctor J. van der Haarlaan zal toenemen nadat de wijk gerealiseerd is. Hierdoor neemt de geluidbelasting in de achtertuinen van de Houtduif toe.</p> <p>Er is een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt door het extra verkeer en daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast (aansluiting Oosterlandweg - nieuwe hoofdontsluitingsweg). Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat maatregelen moeten worden genomen. De toename van de geluidbelasting blijft onder de 2dB.</p> <p>Het ene moment is het drukker dan het andere, soms rijden er veel personenauto's en dan weer meer vrachtwagens. En zelfs het weer heeft invloed op geluid. Door het geluid kortstondig te meten, krijg je dus enkel een momentopname.</p> <p>In geluidberekeningen bij wegverkeerslawaaï moet de gemeente volgens de Wet geluidhinder uitgaan van een gemiddeld geluidsniveau over een heel jaar, waarbij geen rekening wordt gehouden met incidentele geluiden van ambulances, andere hulpdiensten, motoren met een zogenaamde 'sportuitlaat' en zwaar vrachtverkeer. Een momentopname kan daarom niet getoetst worden aan de normen uit de Wet geluidhinder.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener geeft aan dat in het onderzoek dat door Peutz is gedaan een duidelijke weergave van de directe geluidsbelasting op de kruising van de Oosterlandweg en Doctor J. van der Haarlaan ontbreekt. De geluidsbelasting op het meest drukke punt ontbreekt, evenals de geluidsbelasting op de</p>	<p>Zie de hierboven gegeven reactie. Er is een toetsing uitgevoerd of de geluidbelasting te veel toeneemt door het extra verkeer en daar waar de infrastructuur wel wordt aangepast (aansluiting Oosterlandweg - nieuwe hoofdontsluitingsweg). Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting niet zodanig toeneemt bij bestaande woningen, dat maatregelen moeten worden genomen. De toename van de</p>

<p>Doctor J. van der Haarlaan en de Oosterlandweg ontbreken. Indiener geeft aan dat de directe impact op zijn woongenot en leefbaarheid groot is. Snelheidsbeperkende maatregelen zoals drempels veroorzaken alleen maar meer trillingen en hinder.</p>	<p>geluidbelasting vanwege het extra verkeer van de ontwikkeling van Het Oosterland blijft onder de 2dB.</p> <p>Los van het project is er sprake van een autonome toename aan verkeer, wat gepaard kan gaan met een toename van het geluid in de leefomgeving. Hier gaat het bestemmingsplan echter niet over.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. Indiener geeft aan gedurende langere tijd overlast te zullen ondervinden van het bouwverkeer. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier niets over aangegeven en onduidelijk is welke wegen gebruikt zullen worden en welke maatregelen getroffen zullen worden.</p>	<p>Zie ook reactie op zienswijze 4.B. Bouwverkeer en – stromen moeten nog worden uitgewerkt. Ook dit zal veilig gebeuren en in goed overleg tussen gemeente en ontwikkelaar/aannemer, waarbij overlast voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen wordt. Dit is een uitvoeringsaspect en het bestemmingsplan gaat daar niet over.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>D. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is waar een nieuwe bushalte gerealiseerd zal worden. Als gevolg van de overlast is het voor indiener onaanvaardbaar dat deze ter hoogte van de Houtduif wordt gepositioneerd.</p>	<p>Zie ook de reactie op zienswijze 14.A. In het plan is nagedacht over waar een mogelijke nieuwe bushalte kan komen die nuttig zou zijn voor de toekomstige bewoners van het Oosterland. Dit betekent niet dat hier daadwerkelijk een bushalte komt. Dit is nog onderwerp van studie en is ook aan de OV-concessiehouder.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>E. Indiener geeft aan dat de precieze effecten van de klimaatverandering in de toekomst nog onduidelijk is. Door bouw van Het Oosterland en wegvallen van het weilandgebied zal de druk op de waterhuishouding in het Wickelhofpark toenemen. Indiener vraagt zich af de waterhuishouding dan nog bestand zal zijn om wateroverlast/een overstroming op de Houtduif te voorkomen. In het plan wordt er nu onvoldoende duidelijkheid geschept.</p>	<p>Ten opzichte van de huidige situatie zal het wateroppervlak sterk worden vergroot. Hiermee ontstaat er ruimte in het watersysteem om het hemelwater te kunnen verwerken.</p> <p>Hemelwater opgevangen op platte daken, overkappingen of schuurtjes voeren vertraagd af via tuinen naar het omliggende waterrijke landschap. Waar mogelijk, voert water eerst af naar verlaagde groenvoorzieningen. Dit om water langer vast te houden en voorzuivering te laten plaatsvinden.</p> <p>Het waterrijke landschap vormt een spons dat hemelwater vasthoudt. De brede groenzones en waterpartijen bieden ruimte voor het opvangen van hemelwater.</p> <p>Met deze maatregelen voorkomen we dat Het Oosterland wateroverlast gaat opleveren voor de naburige wijken. In het plan kan een deel van het overtollige hemelwater uit de aangrenzende wijken opgevangen.</p> <p>Deze zaken zijn in meer detail beschreven in paragraaf 5.4. van de toelichting en in de</p>

	<p>Notitie watertoets welke een bijlage bij de toelichting vormt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>F. Indiener geeft aan dat naast de grote impact op de leefbaarheid in de woning ook de waarde en de aantrekkelijkheid op de woning door de verkeerstoename zal dalen. Indiener zal zelf moeten investeren in geluidswerende maatregelen (zoals isolatie). Daarnaast geeft indiener aan dat er mogelijk financiële consequenties zullen zijn als gevolg van psychische en lichamelijke klachten door o.a. geluidsoverlast. Indiener geeft aan dat verder behandeling van het plan alleen kan plaatsvinden als door de initiërende partij garantie kan worden gegeven dat er geen schade – in welke vorm dan ook – aan gezondheid, leefbaarheid en woongenot voor de direct omwonenden aan de Houtduif zal zijn en minimaal en aantoonbaar is voldaan aan de wettelijke richtlijnen op dat gebied.</p>	<p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke richtlijnen op dit gebied. De Wet geluidhinder biedt geen handvatten de autonome groei van het wegverkeer en de daarmee gepaard gaande toename in geluidbelasting tegen te gaan. Huiseigenaren dienen zelf geluidwerende maatregelen te nemen indien zij de situatie niet acceptabel vinden. Er is geen gemeentelijk beleid of budget om knelpunten ten aanzien van geluidhinder aan te pakken.</p> <p>Het (planologisch) karakter van de Oosterlandweg en de Doctor van den Berglaan verandert niet met de komst van de nieuwe wijk. De groei van het verkeer blijft (ruimschoots) binnen de capaciteit van deze wegen. Hierdoor lijkt het bestemmingsplan geen grondslag te bieden voor een tegemoetkoming in planschade, maar desgewenst kan een planschadeverzoek worden ingediend.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 22.	
<i>Ontvangstdatum: 10-07-2023</i>	<i>Ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. De indiener geeft namens zijn cliënt aan dat in het ontwerpbestemmingsplan het perceel van gelegen aan de Tuinderslaan 15B, kadastraal bekend als Mijdrecht, sectie C, nummer 8692 ten onrechte buiten beschouwing gelaten is. Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan Buitengebied-West heeft het perceel de enkelbestemming 'agraris', met functieaanduiding 'glastuinbouw' en 'kas'. Omdat het perceel net buiten de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan valt getuigt het ontwerpbestemmingsplan niet van een goede ruimtelijk ordening. Doordat in het ontwerpbestemmingsplan de aan de west-, zuid- en oostelijk aangrenzende percelen wijzigen naar de bestemming 'woongebied'</p>	<p>De gronden hebben geen glastuinbouwgebruik maar zijn in gebruik als grasland met enkele bouwwerken. Dit gebruik kan zich continueren ook als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.</p> <p>Vanuit goede ruimtelijke ordening is het van belang om niet alleen naar de feitelijke legale situatie te kijken, maar ook wat er planologisch mogelijk is. Op het perceel 8692 is agrarisch gebruik toegestaan en ook glastuinbouw. Glastuinbouw zou hinder kunnen geven op de toekomstige woningen hier omheen. Kassen hebben een richtafstand van 30 meter in het omgevingstype rustige woonwijk (milieucategorie 2). Doordat er woningen binnen 30 meter van dit perceel mogelijk worden gemaakt, wordt een toekomstige invulling met kassen op dit perceel bemoeilijkt. Het is echter niet heel realistisch dat er op dit kleine perceel een nieuw glastuinbouwbedrijf wordt gerealiseerd. De uitdagingen voor moderne glastuinbouwbedrijven bevindt zich in verduurzaming, innovatie en het inrichten van</p>

<p>wordt het onmogelijk om op dit achterblijvende perceel nog de functieaanduiding 'glastuinbouw' of 'kas' te realiseren. Het perceel vormt een onlosmakelijk geheel met de percelen aan de west-, zuid- en oostzijde, die wel binnen het plangebied vallen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat het gebied geen toekomstperspectief als glastuinbouwconcentratiegebied heeft. Door het groeiende gemengde karakter ontstaan belemmeringen voor de uitbreiding van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven' dit geldt ook voor de bedrijfsvoering van cliënt. Indiener geeft namens cliënt om het perceel op te nemen in het plangebied met eveneens de enkelbestemming 'Woongebied' met bouwvlak.</p>	<p>kostenefficiënte bedrijfsprocessen. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden worden nieuwe glastuinbouwbedrijven steeds groter. Het is niet voor niks dat de glastuinbouw aan de Tuinderslaan plaats maakt voor woningbouw. Gelet hierop acht de gemeente het niet realistisch dat de maximaal planologische invulling hier te bereiken is. Op basis daarvan kan gemotiveerd worden getoetst aan de huidige vorm van gebruik en hinder. Het onderzoek op milieuzonering wordt aangevuld met een toets van de mogelijke hinder van dit perceel en de uitkomsten krijgen een plek in de toelichting van het bestemmingsplan. Het huidige agrarische gebruik geeft geen hinder op de toekomstige woningbouw.</p> <p>Eventueel kan indiener een verzoek om planschade indienen, wanneer hij meent als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade te lijden. Overigens lijkt het niet 'onmogelijk' om perceel 8692 te betrekken bij gebruik overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch' van het naastgelegen perceel 3442, met die kanttekening dat voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf de bestemming van perceel 3442 eerst moet worden gewijzigd. De overige in de bestemmingsomschrijving omschreven functies blijven onverkort toegestaan op perceel 8692 (artikel 3.1 bestemmingsplan Buitengebied West).</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>B. Indiener geeft namens cliënt aan dat het niet meenemen van het perceel in het ontwerpbestemmingsplan niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging. Het perceel wordt thans gebruikt voor het weiden van vee, echter dit gebruik is eindig. Cliënt blijft door dit ontwerpbestemmingsplan met een onbruikbaar, solitair liggend perceel achter. Indiener verzoekt namens cliënt om zijn belangen mee te nemen in de afweging en het perceel op te nemen in het plangebied met de enkelbestemming 'woongebied' met bouwvlak.</p>	<p>Het huidige gebruik past binnen de agrarische bestemming die op het perceel ligt. Dit gebruik kan zich continueren ook als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.</p> <p>Wanneer een nieuw gebruik gewenst is, dan dient hiervoor een plan gemaakt te worden. Om dit op te kunnen nemen in het bestemmingsplan, dient hiervoor een concreet verzoek te worden gedaan, waarbij aangegeven dient te worden welke toekomstige functie en bebouwing gewenst is. Daarbij dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderbouwd te zijn. Wanneer indiener van de zienswijze dit wenst, kan een dergelijk verzoek bij de gemeente worden ingediend zodat dit wordt beoordeeld.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>C. Indiener geeft namens cliënt aan dat het niet hebben van een (koop)overeenkomst met de ontwikkelaar geen rechtvaardig</p>	<p>Het bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van Het Oosterland mogelijk te maken. De gebiedsontwikkeling van Het Oosterland is al langere tijd bekend en de</p>

<p>argument is om het perceel buiten het plangebied te laten. Cliënt is nooit benaderd door de ontwikkelaar.</p>	<p>voorbereiding van het bestemmingsplan loopt al een geruime tijd. In deze periode is er door de eigenaar van het betreffende perceel geen concreet verzoek gedaan bij de ontwikkelaar of de gemeente om te komen tot wijziging van de bestemming. Wanneer gewenst kan een concreet verzoek worden ingediend bij de gemeente. Dit zal dan worden beoordeeld en kan na akkoord bevinden een eigen planologische procedure doorlopen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>
<p>D. Indiener geeft aan dat indien het perceel toch buiten het plangebied wordt gelaten het ontwerpbestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening aangezien de exploitatiemogelijkheden van het agrarische perceel beperkt worden. Er is namelijk ter plaatse van de aangrenzende percelen met de bestemming 'woongebied' geen sprake van een goed woon- en leefklimaat nu de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' niet zijn gehanteerd.</p>	<p>Zie de reactie onder A.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</p>

Indiener 23.	
<i>Ontvangstdatum: 20-7-2023</i>	<i>Niet ontvankelijk</i>
<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>A. Indiener maakt bezwaar tegen de appartementen direct grenzend aan het Wickelhofpark. Indiener vraagt zich af of deze appartementen niet aan de Kerkvaart of midden in de wijk geplaatst kunnen worden.</p>	<p>De zienswijze is op 20 juli 2023 persoonlijk bezorgd bij de gemeente en hiermee buiten de zienswijzetermijn ingediend. Deze liep tot en met 14 juli 2023. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.</p> <p>Conclusie: zienswijze is niet ontvankelijk</p>
<p>B. Indiener lijkt het beter het Wickelhofpark niet te veel fietsend te maken en zeker niet dwars er doorheen. Indiener verzoekt de fietsroute over de Kerkvaart of de Oosterlandweg te plannen</p>	<p>Zie reactie onder a</p>

3 Aanpassingen Ontwerp bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

3.1.1 Wijzigingen verbeelding

- De bestemmingsgrenzen van Groen, Verkeer en Water ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Oosterlandweg worden zodanig iets aangepast om te komen tot een grotere afstand van de grens van de verkeersbestemming tot de grens van het woonperceel van de indiener van de zienswijze (zienswijze 1).
- De zone 'wonen uitgesloten' wordt aangepast en verruimd rond het bedrijf aan de Oosterlandweg 22a-24, waarbij wordt uitgegaan van een richtafstand van 30 meter plus de geur- en geluidcontouren die zijn berekend wanneer deze op een grotere afstand liggen dan 30 meter (zienswijze 3).
- Op de verbeelding wordt een zone 'wonen uitgesloten' van 10 meter opgenomen rondom het perceel Oosterlandweg 40 daar waar deze richtafstand overlapt met de bestemming 'Woongebied' (zienswijze 3).

3.1.2 Wijzigingen regels

- in artikel 8.5.2 onder a wordt de horeca categorie 1 gewijzigd in horeca categorie 1a en 1b (zienswijze 3).
- artikel 8.4.1 van de regels wordt aangevuld met de voorwaarde dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, beoordeeld op basis van de toets van stap 2 uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.
- Artikel 8 Woongebied wordt aangepast in verband met zienswijze 6. Aan artikel 8.2.1 lid e. wordt de hieronder onderstreepte tekst toegevoegd:
"e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 830, inclusief het aantal woningen uit artikel 5.1 en met inachtneming van het gestelde in lid 8.5.4:"

Vervolgens wordt een nieuw artikel 8.5.4 toegevoegd:

"8.5.4 Woningbouwprogramma

- a. Van het maximaal aantal woningen, zoals opgenomen in artikel 8.2.1 sub e. mogen niet meer dan 600 woningen worden gebouwd vóór 1 januari 2030.*
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het realiseren van meer dan 755 woningen zolang het resterende aantal van 75 woningen niet is opgenomen in het provinciale Programma Wonen en Werken."*

3.1.3 Toelichting en bijlagen bij de toelichting

Om aan de "Groen Groeit Mee" voorwaarde uit artikel 9.13 lid 1 van de Interim omgevingsverordening te voldoen is een aanvullende notitie Groen Groeit Mee Het Oosterland Mijdrecht (Veenenbosbosch, december 2023) opgesteld. Deze notitie is opgenomen als een nieuwe bijlage bij de toelichting en in paragraaf 4.3 Provinciaal beleid van de toelichting is dit beknopt beschreven en naar de bijlage verwezen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovenstaande wijzigingen die voortkomen uit de ingediende zienswijzen, zijn er ook wijzigingen aangebracht die niet gerelateerd zijn aan een van de zienswijzen. Dit heeft veelal te maken gehad met voortschrijdend inzicht en actuelere informatie. Deze wijzigingen worden gezien als ambtshalve wijzigingen.

3.2.1 Regels en Verbeelding

De volgende wijzigingen zijn aangebracht in de regels en de verbeelding:

- In artikel 8.5.3 van de regels is de voorwaardelijke verplichting voor het Groenblauwe raamwerk opgenomen. Hier wordt verwezen naar bijlage 3. Het bestand in bijlage 3 bij de regels is vervangen voor een nieuwe bijlage.
- Er is rond het bedrijf aan de Schattekerkerweg 1 een zone opgenomen met de aanduiding 'wonen-uitgesloten' op basis van de richtafstand van de geldende bestemming.
- In verband met uniformiteit in begrippen met het bestemmingsplan Dorpskernen dienen de volgende begrippen te worden aangepast zodat ze overeenkomen met het bestemmingsplan Dorpskernen, vastgesteld op 27 november 2023:
 - 1.13a bestaand: bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
 - 1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
 - 1.31 dakopbouw: De zinsnede "waarbij..... uitkomt" verwijderen uit de begripsomschrijving.
 - 1.42 huishouden: Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt hier niet onder verstaan.
 - 1.45 kamerverhuur: Het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Er is sprake van kamerverhuur als er onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd.
 - 1.46 kelder: Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke (ondergrondse) ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 meter boven peil.
 - 1.73 wonen: Het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of ander daartoe bestemd onderkomen. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
 - Voor kamerverhuur wordt de volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 om kamerverhuur toe te staan, met inachtneming van het volgende:
 - Per woning worden maximaal 2 kamers verhuurd ten behoeve van de huisvesting van maximaal 1 persoon per kamer;
 - De verhuur vindt plaats in de door de (particuliere) verhuurder zelf bewoonde woning;
 - De kamer(s) zijn in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijgebouwen gesitueerd;
 - De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.4, tenzij hiervan wordt afgeweken op grond van artikel

3.2.2 Toelichting en bijlagen bij de toelichting

Aanpassingen in de toelichting (wordt niet gezien als een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan, maar voor de volledigheid hier benoemd).

- Notitie watertoets: aangepast op basis van de reactie van het waterschap;
- Onderzoek milieuzonering: aangepast op basis van opmerkingen van de omgevingsdienst en aangevuld met een beoordeling van perceel 8692;

- Stikstofdepositieonderzoek: vernieuwd op basis van het meest recente aerijsmodel van 6 november 2023;
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling: aanpassingen in verband met wijziging van de hiervoor beschreven onderzoeken;
- Er is een nieuwe versie van het Beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen en de vorige versie daarmee vervangt.
- Toelichting: op diverse plaatsen zijn tekstuele wijzigingen doorgevoerd die verband houden met de wijzigingen van de onderzoeken, het beeldkwaliteitsplan, de groenblauwe hoofdstructuur en de zienswijzennota.