

Verslag overleg omwonenden nav bouwplan Grote Lijster 1-9

Verslag door	Caroline Jansen/ Marta Le Rütte	Datum Locatie	Maandag 18 december 2023 Gemeentehuis Uithoorn
---------------------	------------------------------------	--------------------------	---

Naam	Locatie
Susanne M	Noorse Lijster
Willem K.	Harlekijneend
Jacqueline B.	Harlekijneend
Kristel en Wilbert van D.	Harlekijneend
Caroline Jansen	Projectleider, gemeente Uithoorn
Marta Le Rütte	Projectontwikkelaar, Gaudium

1. Welkom

Toelichting besluitvorming vanuit college: principebesluit, intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. Helaas is niet (extra) gecommuniceerd bij het sluiten van de intentieovereenkomst. Nu komt deze ontwikkeling erg onverwachts voor de omwonenden.

2. Overleg nav besprekpunten bewoners

Ontwikkeling, bouwmassa

Bewoners zijn van mening dat de ontwikkeling te hoog wordt en te dichtbij komt. Dat heeft te maken met de huidige bebouwing die aan de zijde van de Harlekijneend één- en tweelaags is. Zie onderstaand figuur 1 voor de huidige situatie vs. de nieuwe situatie. Dit gaat dan om uitzicht vanuit hun tuin maar ook inkijk in hun tuin en op hun woning door toekomstige bewoners in de tuin en vanuit de verdiepingen.

Aangedragen voorstellen:

- gebouw 1 laag eraf (kleiner concept, minder bewoners), conform Kloek Roosendaal een kleiner gebouw;
 - ramen kleiner maken op de etages of hoger zodat je minder makkelijk uit het raam kijkt, eventueel werken met daklichten.
 - melkglas op de etages aan de zijde van de Harlekijneend;
 - gebouw verschuiven in westelijke richting en dan tuinen aanpassen (kleine tuin met privé terras per woongroep en een grotere tuin
 - (achter een hek) voor beide groepen;
 - verschuif voet- en fietspad naar de Polderweg toe om meer ruimte voor de tuin te creëren;
 - groenafscherming tussen de terrassen en de waterzijde;
 - meer groen aan het pand.
 - is er voldoende vraag naar zorg op deze locatie?
- Reactie op voorstellen: Er is grote vraag naar deze hoeveelheid zorg. (CJ)
Het aanbod op deze locatie is zeer wenselijk in Uithoorn, blijkt uit de woonzorganalyse die momenteel ter inzage ligt in afwachting van besluitvorming in de raad, zie:
https://www.uthoorn.nl/Home/Nieuws_en_actualiteiten/Nieuws/2023/December/
 - Gaudium heeft toelichting gegeven op de verschillende onderzochte opties om het pand binnen het bouwvlak te verschuiven en heeft aangegeven dat dit niet goed uitkomt. Maar zal het nog eens nazien (MR).
 - Gaudium laat verzoek minder inkijk aan de zijde van de Harlekijneend (bv van melkglas) door architect bekijken (MR).
 - Gaudium zal bij het tuinontwerp rekening houden met privacy ter hoogte van het terras aan de waterzijde (MR).
 - Gezien de doelgroep is niet te verwachten dat deze intensief naar buiten kijkt en dat ze heel 'actief' in de tuin zijn.
 - Dakramen kan niet i.v.m. zonnepanelen.
 - Er wordt een toelichting gegeven op de groene gevels in het ontwerp.
 - Er wordt een voorstel gedaan om een goede *artist impression* te maken welke wordt nageleverd begin januari (MR).

Parkeerdruk

De bewoonster van de Noorse/Bruine Lijster licht toe dat daar grote parkeerdruk heerst, met name als er bezoek komt. Zij is bevreesd dat door het nieuwe gebruik van dit gebouw aan de grote Lijster de parkeerdruk nog verder zal toenemen. (MR/CJ).

Door een extern bureau is een parkeerdruk meting uitgevoerd bij vergelijkbare concepten. Hieruit blijkt dat het aantal parkeerplaatsen op deze plek ruim boven de CROW norm zit (19) en bovendien goed passend is bij de te verwachten parkeerdruk. De conclusie van het rapport is in de bijlage opgenomen.

In de regel geldt in Uithoorn dat op excessen geen extra grote parkeerplaats wordt ontworpen. De hoge parkeerdruk in omgeving Grote Lijster is bekend bij gemeente. De nieuwe parkeervisie reikt instrumenten aan voor bewoners die kampen met een hoge parkeerdruk in hun buurt (bijv. een draagvlakonderzoek). Bij een groot aantal klachten over een hoge parkeerdruk kan mogelijk ook worden onderzocht of openbare parkeerruimte efficiënter kan worden ingericht,

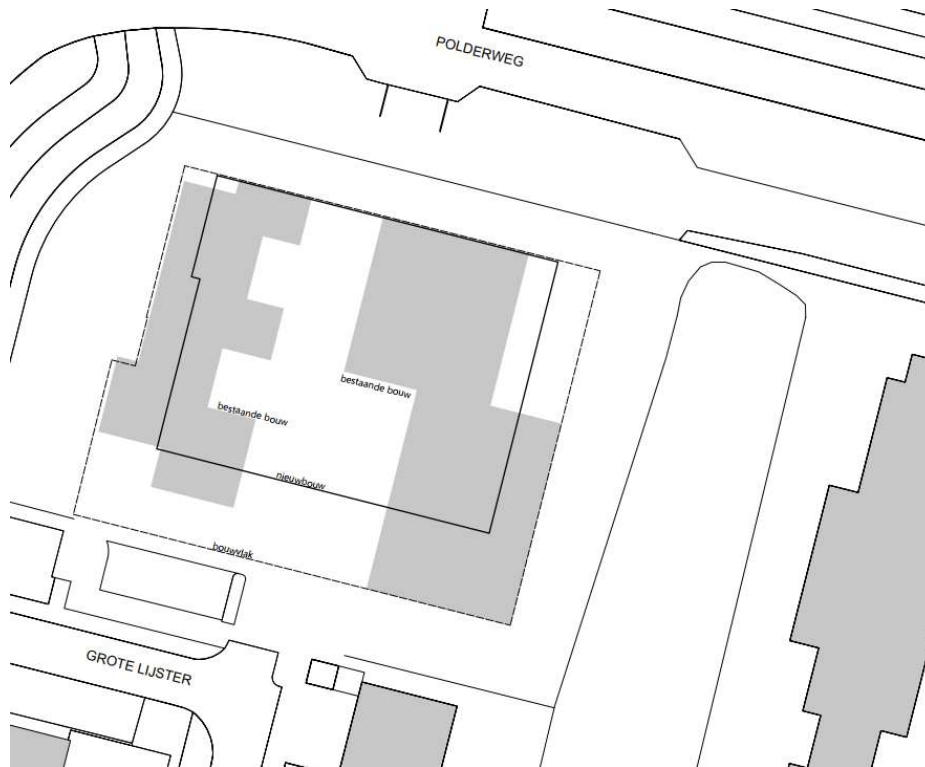
Procedure

Het bouwplan past binnen contouren van het bestemmingsplan (8,5 meter; plus 60% bebouwingsoppervlak), een relatief kleine afwijking van (8,5 naar 9,5 m bouwhoogte) kan via een kruimelprocedure omgevingsvergunning.

Tijdens het gesprek wordt door de jurist van de gemeente nog extra uitleg gegeven over de kruimelregeling en omgevingsvergunning. Bij bezwaar maakt de bezwaarschriftencommissie op doelmatigheid haar afwegingen (is dit een goed plan?).

Voor deze ontwikkeling is een planschade risico analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat de te verwachten schade (daling waarde) nihil is. De conclusie van de Planschaderisico-analyse is in de bijlage opgenomen (**MR**).

De effecten van het gebouw op de omringende woningen (vermindering zonlicht) worden inzichtelijk gemaakt met een bezonningsstudie. Deze moet nog binnenkomen en zal worden na geleverd vanuit Gaudium (**MR**).



Figuur 1. Contouren oude situatie vs nieuwe situatie