

**Nota inspraak en  
vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan  
'E. van Loonstraat - Molenweg Mijnsheerenland'**





## **Inhoudsopgave**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INSPRAAKREACTIES .....</b>	<b>4</b>
2.1 Algemeen	4
2.2 Locatie De Boomgaard	7
2.3 Locatie Sportland	9
2.3.Locatie De Molenwiek	12
<b>3. VOOROVERLEGREACTIES .....</b>	<b>16</b>
<b>4. TE VERWERKEN AANPASSINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN_.....</b>	<b>17</b>
<b>5. BIJLAGEN .....</b>	<b>18</b>

## **1 Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'E. van Loonstraat - Molenweg Mijnsheerenland' heeft van 13 november 2017 tot en met 27 december 2017 voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en is er op 9 november 2017 een inloopbijeenkomst gehouden.

Tijdens de inspraakperiode zijn er 18 verschillende reacties ingediend en is er één reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de ontvangen reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen opgesomd.

## **2 Inspraakreacties**

Doordat er bij dit voorontwerpbestemmingsplan sprake is van drie verschillende locaties worden de inspraakreacties per locatie behandeld. Indien een reactie meerdere locaties aangaat worden deze behandeld onder 'Algemeen'.

### **2.1 Algemeen**

1. Tijdens de inloopavond worden door de projectontwikkelaar afbeeldingen van koopwoningen getoond. Inspreker is van mening dat de prijzen van de te ontwikkelen woningen fors zijn en hierdoor in het hogere segment vallen. Inspreker ziet liever een combinatie van betaalbare en duurdere woningen. Er is nu voor een starter geen mogelijkheid om een nieuwbouwwoning in Mijnsheerenland te kopen. Inspreker is van mening dat het voor de toekomst slecht is om in eenzelfde periode maar in één categorie te bouwen;
2. Door het laten ontwikkelen van nieuwbouwplannen door één ontwikkelaar ontstaat er een eenheidsworst (met hetzelfde karakter en dezelfde uitstraling als de nieuwbouw in Hofwijk en rond het Dorpshart) die niet passend is in de omgeving en slecht is voor het dorp. De gemeente wordt gevraagd om bij de ontwikkelaar aan te dringen op een variatie in architectuur en woningtypen;
3. Kunnen in het bestemmingsplan bepalingen worden opgenomen omtrent duurzaamheid. Dit in het kader van Hoekse Waard energieneutraal in 2040;
4. De gemeente gaat erg eenvoudig om met de bestemmingswijzigingen. Voor de voormalige scholen is woningbouw een logische gedachte. Voor de locatie Sportland niet. Deze locatie is bij de vorming van de wijk door deskundigen (stedenbouw) benoemd tot ontmoetingspunt voor bewoners van de wijk 'Westmolen'. Van dit uitgangspunt blijft met de bestemmingswijziging niets over;
5. De projecten binnen het plangebied zijn toebedeeld aan een projectontwikkelaar. Er zijn twijfels over de manier van aanbesteding door de gemeente;
6. Bij recente nieuwbouwplannen is volgens inspreker de gehanteerde norm voor parkeerplaatsen volstrekt onvoldoende. Dit zal ook bij Sportland gaan optreden. Inspreker geeft aan dat Mijnsheerenland een forensendorp is, waarbij in veel gevallen twee auto's of meer per woning aanwezig zijn;
7. Uit de reacties van omwonenden blijkt dat men zich zorgen maakt over hun dorp en de directe leefomgeving. Deze zorgen wordt versterkt door de manier van communiceren door de gemeente richting omwonenden in dit proces. De gemeente wordt geadviseerd een proactieve houding aan te nemen door omwonenden en betrokken partijen vroegtijdig te betrekken bij de bouwplannen. Om te beginnen met onderhavige plannen en zeker bij de locatie 'De Vijf Schelpen'. Hierbij het aandachtspunt dat er behoefte is aan (senioren)appartementen in het dorp;
8. In de publicatie (die wordt betaald vanuit gemeenschapsgeld) is bij de bekendmaking ruimte beschikbaar gesteld voor de projectontwikkelaar;
9. Een gevolg van plan Dorpshart is dat de wijken ten zuiden van de Raadhuislaan/ Wilhelminastraat al hun maatschappelijke locaties verliezen. Door de omzetting naar een woonbestemming ontstaat er een monocultuur 'wonen' die zorgt voor een versraling van de leefbaarheid;
10. In de nota 'Wonen' wordt gesproken over de vitaliteit van de woonwijken, waarbij wordt aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt om in de wijken creatief om te gaan met ruimtegebruik en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeente - vooruitlopend op de omgevingswet- werkt aan het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners bij hun eigen woonomgeving. Door het indienen van de inspraakreactie doet men een beroep op de gemeente om de genoemde voornemens onderdeel te maken van de besluitvorming;

### Reactie gemeente:

1. Onze gemeenteraad heeft recent (september 2017) de Regionale Woonvisie 2030 vastgesteld. Vooruitlopend op het opstellen van deze visie is een woningmarktanalyse opgesteld (door bureau Companen, woningmarktanalyse HW 2016). Uit deze analyse blijkt dat er tot 2030 sprake is van een toename van de woningbehoefte van ruim 3.100 woningen. Dit is puur op basis van behoefte van de eigen inwoners. Hier is nog geen rekening gehouden met de te verwachten groeiende instroom van buiten de regio. In het woningbehoefteonderzoek is de behoefte aan woningen ook op basis van kwaliteit uitgesplitst. Zowel de behoefte aan rijwoningen, vrijstaande koopwoningen en 2-onder-1-kapwoningen neemt de komende jaren naar verwachting toe. Op de locatie Sportland wordt gedacht aan de realisatie van een aantal starterswoningen, terwijl op de locatie 'De Vijf Schelpen' circa 30 seniorenappartementen gerealiseerd worden;
2. Met het voorontwerpbestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders voor de invulling van de locaties vastgelegd. De projectontwikkelaar heeft tijdens de inloopbijeenkomst op projectborden getoond welke woningen zij voor de locaties in gedachten hebben. Dit woningtype zou nog kunnen wijzigen naar aanleiding van inspraakreacties of als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt. De projectontwikkelaar heeft naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst al aangegeven de woningtypen per locatie nog eens nader te bezien. In het kader hiervan zijn de drie locaties beoordeeld door een stedenbouwkundig adviseur. In deze nota zal hier per locatie nog dieper op worden ingegaan. Overigens wordt gesteld dat er sprake is van drie locaties die tussen andere (bestaande) woningtypen worden ontwikkeld. Hiermee is er geen sprake van een projectmatig uiterlijk (eenheidsworst) in de wijk. Ook liggen de woningen op voldoende afstand van het project 'Dorpshart', waar dezelfde woningtypen als getoond tijdens de inloopbijeenkomst zijn gerealiseerd. Voor wat betreft de definitieve uiterlijke verschijningsvorm van de woningen zal de beoordeling hiervan plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning (toets 'welstand');
3. Nee, dit is wettelijk niet toegestaan. Wij hebben in het kader van het plan Dorpshart (waaronder ook de nu voorliggende maatschappelijke locaties vallen) in 2009 een samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Hierin zijn geen afspraken gemaakt over duurzaam bouwen. Tijdens de behandeling van de inspraakreacties zijn wij wel met de projectontwikkelaar overeen gekomen dat in ieder geval de woningen op de locatie Sportland energieneutraal (EPC=0) worden gebouwd. Vanaf 1 juli 2018 geldt de eis dat nieuwbouwwoningen gasloos moeten worden gebouwd (Wet Voortgang Energietransitie);
4. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de visie 'Dorpshart Mijnsheerenland'. In deze visie is opgenomen dat de maatschappelijke voorzieningen op de drie nu voorliggende locaties worden verplaatst naar het plan Dorpshart. Met hetzelfde raadsvoorstel heeft de gemeenteraad besloten dat de nu voorliggende locaties herontwikkeld worden als woningbouwlocatie en de opbrengst daarvan expliciet gebruikt wordt als dekking van kosten in plan Dorpshart. Dit is ook vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die in 2012 is gesloten tussen de projectontwikkelaar, de woningcorporatie en de gemeente. De financiële consequenties zijn vervolgens ook verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie. Inmiddels heeft het dorp Mijnsheerenland een uitbreiding aan de noordzijde ondergaan (Hofwijk/Raadhuispark) omdat de gemeenteraad heeft besloten dat maatschappelijke locaties zoveel mogelijk op één locatie geclusterd dienen te worden. Om dit tot uitdrukking te laten komen is vanuit de Visie 'Dorpshart Mijnsheerenland' besloten voor een planopzet waarin verschillende functies in de directe nabijheid van elkaar worden gebouwd. Door meervoudig ruimtegebruik en het zoeken van slimme combinaties ontstaan er op een vanzelfsprekende manier kansen voor ontmoetingen en levendigheid voor jong en oud. Consequentie van deze visie is dat de solitaire gelegen maatschappelijke voorzieningen verdwijnen omdat de gemeenteraad heeft

besloten dat dit onder andere noodzakelijk is om de vitaliteit (o.a. het behoud van alle basisvoorzieningen in het dorp Mijnsheerenland) in de toekomst te kunnen garanderen;

5. Er heeft volgens de geldende wettelijke voorschriften een Europese aanbesteding plaatsgevonden voor het plan Dorpshart (waaronder het multifunctioneel centrum). Op basis van de beoordeling van de inschrijving hebben wij het project gegund aan de projectontwikkelaar. De hier aan de orde zijnde locaties maken deel uit van het project/de visie Dorpshart Mijnsheerenland. In dit kader zijn in het verleden al afspraken met de betreffende ontwikkelaar gemaakt over verkoop en ontwikkelen van woningbouw op deze locaties;
6. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt - zoals bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in onze gemeente - bepaald op basis van het gemeentelijk beleid. Wij hanteren een Verkeersvisie waarin verkeersnormen zijn opgenomen. Deze normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Vanuit het gemeentelijk beleid wordt de uitkomst van de parkeernorm met nog eens 10% verhoogd. Voor de verdere uitwerking van de parkeercijfers verwijzen wij naar paragraaf 4.1 van de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zien geen reden om bij deze bestemmingsplanprocedure van onze verkeersvisie af te wijken;
7. Wij streven naar een goede communicatie op een transparante wijze bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan heeft van 13 november 2017 tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. Dit hebben wij gepubliceerd in onze gemeenterubriek in 'Het Kompas' op 10 november 2017. Naast onze wettelijke plicht om de ter inzagelegging te publiceren in 'Het Kompas', hebben wij alle inwoners van Mijnsheerenland per nieuwsbrief over de bestemmingsplan-procedure geïnformeerd en uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 9 november 2017. Wij hebben er juist voor gekozen de (niet wettelijk verplichte) fase voorontwerpbestemmingsplan te gebruiken om een ieder vooraf te informeren over het plan en de mogelijkheid te bieden inhoudelijk op het plan te reageren. Gelet op de bovenwettelijke zaken zoals de inloopbijeenkomst, de nieuwsbrief en de fase van voorontwerp stellen wij ons op het standpunt dat wij proactief communiceren in dit proces.  
Voor wat betreft de locatie 'De Vijf Schelpen' kunnen wij melden dat hierover op 31 januari 2018 een informatieavond is gehouden, waarin het college het voornemen kenbaar heeft gemaakt op deze locatie circa 30 seniorenappartementen en mogelijk zorgvoorzieningen te willen realiseren;
8. Met het voorontwerpbestemmingsplan wordt in principe niets gezegd over welke woningen er gebouwd gaan worden. Het bestemmingsplan bevat regels over onder meer lengte, breedte, diepte, goot- en nokhoogte van de te realiseren woningen. Om eventuele geïnteresseerden van informatie over de woningen te kunnen voorzien hebben wij in de publicatie aangegeven waar men deze informatie kan verkrijgen. Wij zijn van mening dat hier sprake is van een klantgerichte toevoeging aan de publicatie.
9. Het spreekt voor zich dat wij het dorp Mijnsheerenland als één dorp zien en niet als een noordelijk en zuidelijk deel die elk hun eigen maatschappelijke voorzieningen moeten hebben. Zoals bij het antwoord op vraag 4 al aangegeven heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de Visie 'Dorpshart Mijnsheerenland' een duidelijk keuze gemaakt door voorzieningen te concentreren in het Dorpshart;
10. In de regionale woonvisie Hoeksche Waard wordt gesproken over de vitaliteit van dorpen en de kwaliteit hiervan. Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan een goede uitwerking is van deze visie. De ruimte die vrij komt wordt op een passende manier ingevuld met mogelijkheden voor woningbouw. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de aanwezigheid en kwaliteit van de openbare ruimte. Om bewoners uit de omgeving inbreng te geven in de planvorming hebben wij ervoor gekozen het bestemmingsplan om te beginnen als voorontwerpfase ter inzage te leggen. Zoals uit deze nota zal blijken hebben de ingekomen

inspraakreacties de nodige wijzigingen van het bestemmingsplan tot gevolg gehad. In volgende fase (ontwerpbestemmingsplan) kan uiteraard nog een zienswijze worden ingediend indien men zich niet kan vinden in (onderdelen van) het bestemmingsplan.

## **2.2 Locatie 'de Boomgaard'**

1. Inspreker wilde na de inloopbijeenkomst de tekeningen van de geplande woningen op de locatie op het gemeentehuis inzien. Vooral om de rooilijnen te weten te komen en iemand te spreken die kon bevestigen dat het uitdrukkelijk ging om de gebouwen zoals op de inloopavond gepresenteerd. Later bleek dat deze tekeningen er helemaal niet waren. Inspreker voelt zich misleid doordat er al tekeningen van woningen zijn gepresenteerd, terwijl het helemaal niet vast ligt dat dit ook daadwerkelijk gaat worden gebouwd. Inspreker geeft aan dat er op dit moment niet duidelijk is wat mag worden gebouwd, feitelijk zou de gemeente een flatgebouw kunnen laten neerzetten.
2. De woningen rondom het plangebied hebben allen een woonbestemming met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. Om te voorkomen dat de projectontwikkelaar (bij een veranderende woningbehoefte) rijwoningen kan realiseren willen insprekers aan de bestemming Woongebied ook de nadere aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd zien.
3. Er zijn geen rooilijnen op de plankaart opgenomen. Insprekers willen de rooilijnen van het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' gehandhaafd zien (10 meter vanaf het Vroonland en de E. van Loonstraat). De woningen grenzend aan de E. van Loonstraat vanaf de kruising met de Laan van Moerkerken tot de splitsing met de Laan van Westmolen staan allen op één lijn. De nieuwbouw (zoals aangegeven op de projectborden van de ontwikkelaar) op de locatie springt naar voren ten opzichte van deze woningen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Het naar achteren plaatsen heeft voor toekomstige bewoners het voordeel van een grotere voortuin op het zuiden (zonzijde) van omliggende percelen gehandhaafd blijft. Tweede voordeel is dat de bomen langs de E. van Loonstraat kunnen blijven staan.
4. Inspreker stelt voor de planopzet zodanig te wijzigen dat de voorgevels van alle woningen aan het Vroonland worden gerealiseerd (dit in verband met privacy);
5. Met betrekking tot parkeren moet er voldoende ruimte zijn om de 7 extra parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren en niet in openbaar gebied. Indien de parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd zoals op de tekening van de projectontwikkelaar aangegeven zal de RAD hiervan hinder ondervinden. Zij keren nu de wagens op de plaats waar de parkeerplaatsen zijn bedacht;
6. Met betrekking tot flora en fauna wordt aangegeven dat het verbazingwekkend is dat gemeenschapsgeld is besteed aan het laten snoeien van de bomen rond het plangebied als de gemeente toestemming gaat geven om ze te rooien. Als de rooilijn wordt aangepast zoals hierboven (punt 3) aangegeven kunnen de bomen blijven staan en kunnen de toekomstige bewoners profiteren van de reeds bestaande flora;
7. De gemeente laat een mooie kans schieten om op de locatie woningen (bv. patiobungalows) te bouwen die aantrekkelijk zijn voor een vergrijzend deel van Mijnsheerenland dat niet in aanmerking komt voor en sociale huurwoning en een grotere woning achterlaat. Hierdoor zou de doorstroming bevorderd worden.
8. Langs de Laan van Westmolen, gezien vanuit de Raadhuislaan zijn langs de weg overal parkeervakken zodat er niet op de openbare weg hoeft te worden geparkeerd. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen parkeervakken aangegeven. Het is noodzakelijk dat er geen auto's op de rijbaan worden geparkeerd.

## Reactie gemeente

1. Met het voorontwerpbestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders voor de invulling van de locaties vastgelegd. De projectontwikkelaar heeft tijdens de inloopbijeenkomst op projectborden getoond welke woningen zij voor de locaties in gedachten hebben. Dit woningtype zou nog kunnen wijzigen naar aanleiding van inspraakreacties of als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt. De tekeningen op de projectborden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en zijn niet in het bezit van de gemeente. De informatie die inspreker op het gemeentehuis heeft ontvangen is dus correct. In het bestemmingsplan is onder meer opgenomen hoeveel woningen er op de locatie gebouwd mogen worden en is ook vastgelegd wat de maximale lengte, breedte, diepte, goot- en nokhoogte van de woningen en de bijbehorende bouwwerken mag worden. Daarmee is de bouw van een flatgebouw niet mogelijk;
2. Wij hebben bewust gekozen om de bestemming 'woongebied' aan het plangebied toe te kennen. Dit om de flexibiliteit voor wat betreft het te kiezen woningtype in het plan te houden. Hiermee kan worden ingespeeld op de woningbehoefte die ten tijde van de daadwerkelijke planvorming gevraagd wordt. In de huidige planologie is dit ook gebruikelijk. Wij zien dan ook geen reden om een nadere aanduiding in het plangebied op te nemen;
3. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen voorgevelrooilijnen aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zullen we ervoor zorgdragen dat er duidelijke rooilijnen worden opgenomen. De voorgevelrooilijn van de kavel grenzend aan Vroonland 2 en 4 zal vrijwel gelijk lopen met deze kavels. De twee kavels hiernaast verspringen ten opzichte van de eerste kavel, maar blijven op voldoende afstand van de straat. Voor wat betreft de voorgevelrooilijn aan de E. van Loonstraat wordt door insprekers een verwijzing gemaakt met woningen die met de achtergevel aan de E. van Loonstraat grenzen. Wij gaan er bij het bepalen van de voorgevelrooilijn vanuit dat deze ongeveer gelijk zal lopen met de woningen waarvan de voorgevel aan de E. van Loonstraat is gelegen (nummers 5 t/m 13). Dit is ca. 5 meter vanaf de perceelsgrens. Of de bestaande bomen op basis van deze afstand behouden kunnen blijven zal nader onderzocht moeten worden.
4. Het wijzigen van het plan zoals inspreker voorstelt (alle percelen met de ontsluiting en de voorgevel naar het Vroonland situeren) is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet gewenst: een hoofdgebouw richt zich indien mogelijk naar de belangrijkste openbare weg, in dit geval de E. van Loonstraat. Daarnaast is het wenselijk bij nieuwe plannen meer woningen met de voorgevel naar deze openbare weg te situeren;
5. Naar aanleiding van dit punt is overleg gevoerd met de RAD. Zij hebben aangegeven dat parkeerplaatsen in het openbaar gebied tot gevolg zullen hebben dat zij hun auto's niet meer kunnen keren en achteruit het Vroonland in moeten rijden. Dit is niet gewenst. De parkeerplaatsen die in het voorontwerpbestemmingsplan nog waren opgenomen in de openbare ruimte grenzend aan het plangebied, zullen komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan worden er 7 parkeerplaatsen aan de Elisabeth van Loonstraat (aan de overzijde van het plangebied) gekoppeld aan het plangebied;
6. In de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er voor wat betreft de locatie van het groen momenteel slechts een vlekkenplan is gemaakt. De bomen op de locatie zullen nog worden geïnventariseerd en in de uitwerking van het bestemmingsplan worden meegenomen. Er is dus nog niet duidelijk of en zo ja, welke bomen gaan worden gerooid. Zolang dit nog niet duidelijk is worden de bomen op basis van de wettelijke zorgplicht meegenomen in het reguliere onderhoud. Het kan namelijk nog wel enige tijd duren voordat het bouwplan doorgang vindt. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal hier meer duidelijkheid over gegeven dienen te worden;
7. Het bestemmingsplan biedt juist door het flexibele karakter de mogelijkheid om verschillende woningtypes te bouwen. De projectontwikkelaar heeft tijdens de inloopbijeenkomst op projectborden getoond welke woningen zij voor de locaties in



gedachten hebben. Dit woningtype zou nog kunnen wijzigen naar aanleiding van inspraakreacties of als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt. Binnen het project Dorpshart waar deze locatie onderdeel van uitmaakt is sprake van verschillende soorten woningtypen en -soorten; dit zal de doorstroming bevorderen.

8. In het voorontwerpbestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'woongebied'. In de regels is opgenomen dat binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Deze dienen dan ook binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Wij delen dan ook de mening van inspreker dat het parkeren van auto's op de rijbaan - in sommige gevallen en afhankelijk van onder meer de totale wegbreedte - vanuit verkeers technisch oogpunt een ongewenste situatie is. Bij de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan zullen wij hier, voor zover mogelijk, wederom rekening mee houden. Omdat de regels van het bestemmingsplan al voorzien in het gebruik waar inspreker naar refereert, zal er op dit punt geen wijziging in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

### **2.3 Locatie Sportland**

1. Elk stukje ruimte is volgepropt met woningen. Dit is in disharmonie met de directe omgeving en het karakter van Mijnsheerenland. Door de invulling die nu door de projectontwikkelaar wordt geschetst ontstaat een blikken schil om de woningen. De gemeente wordt verzocht hier nog eens zorgvuldig naar te kijken en de plannen aan te passen aan de omgeving;
2. Punt van aandacht is de verkeersveiligheid op de kruising Laan van Westmolen-Vingerling-E. van Loonstraat. Hier dient goed naar gekeken te worden.
3. Langs de Laan van Westmolen zijn destijds groenstroken en brede trottoirs aangelegd. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze niet aangegeven. Graag op dit punt de verbeelding aanpassen;
4. Langs de Laan van Westmolen, gezien vanuit de Raadhuislaan zijn langs de weg overall parkeervakken zodat er niet op de openbare weg hoeft te worden geparkeerd. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen parkeervakken aangegeven. Het is noodzakelijk dat er geen auto's op de rijbaan worden geparkeerd;
5. De bouw van de tien woningen aan de Elisabeth van Loonstraat zorgt voor de insprekers voor het verdwijnen van het huidige wijdse zicht, voor het blokkeren van het zonlicht (verminderde opbrengst zonnepanelen) en voor inbreuk van de privacy. Tevens neemt de nieuwbouw van woningen risico's met zich mee voor de bouwkundige staat van de huidige woningen in de directe omgeving. Deze effecten zullen het woongenot aantasten en zorgen hiermee voor materiele en immateriële schade. Deze schade kan deels worden beperkt door in ieder geval een duidelijke voorgevelrooilijn voor de woningen aan de E. van Loonstraat op te nemen waarbij rekening wordt gehouden met het verspringen van de woningen aan de overkant van de E. van Loonstraat en met de rooilijn van de woningen E. van Loonstraat 16 t/m 22;
6. De planlocatie is een centrumgebied dat in 1972 zorgvuldig is ontwikkeld. Het wordt omringd door zes woonstraten en vier woningtypen komen hier samen. Het heeft meer kwaliteiten dan om alleen volgebouwd te worden met 21 woningen. Insprekers zijn niet tegen woningbouw, maar wel tegen de voorgestelde invulling zoals nu wordt voorgesteld. Het plan lijkt op een boekhoudkundig verdienmodel, zonder respect of oog te hebben voor het bijzondere karakter van de locatie. De locatie vraagt om een invulling met andere functies dan alleen woningbouw. Een stedenbouwkundige onderbouwing blijkt ook geen onderdeel te zijn van de planvorming. Op basis van bovenstaande verzoekt een andere inspreker de locatie Sportland uit het bestemmingsplan te schrappen;
7. Op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de bestemming 'Groen'. Onder deze bestemming ligt een perceel dat particulier eigendom is en dus niet zondermeer kan worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven open te staan voor overleg met de projectontwikkelaar om de mogelijkheden te onderzoeken;

8. Insprekers verzoeken om voor de locatie Sportland een alternatief plan te maken met een beter doordachte opzet en meerdere functies voor dit gebied. Bij de 'opzet' wordt gedacht aan een hoogwaardigere stedenbouwkundige kwaliteit en bij 'functies' aan diversiteit en maatschappelijk gerichte componenten die bijdragen aan de levendigheid van de wijk;
9. De locatie Sportland zou zich prima lenen als gebied om voorzieningen ten behoeve van watercompensatie te treffen. Hiermee wordt ingespeeld op nieuwe inzichten en tevens kan het ontbreken van waterbergingen in de gehele wijk Westmolen gedeeltelijk gecompenseerd worden;
10. De hoofdparkeerplaats van de nieuwe wijk sluit aan op het Vlietland. Inspreker is van mening dat hiermee een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie in een wijk met kinderen ontstaat. Ook is deze locatie reeds een aandachtspunt in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dit is niet op te lossen door een parkeerverbod op het Vlietland in te stellen.

#### Reactie gemeente

1. In de directe omgeving van het plangebied (Vlietland, Vingerling) zijn rijwoningen aanwezig. De parkeervoorzieningen van deze rijwoningen zijn geclusterd in zogenaamde parkeerkofters. Aan de rand van het plangebied (hoek Laan van Westmolen/E. van Loonstraat) wordt in parkeren voorzien op dezelfde wijze als reeds gerealiseerd aan de Laan van Westmolen. Met het plan zoals de projectontwikkelaar dit voor ogen had ten tijde van de inwonersbijeenkomst wordt naar onze mening al op de bestaande omgeving aangesloten. Inmiddels is er naar aanleiding van de inspraakreacties nader overleg gevoerd met de projectontwikkelaar. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het aantal woningen van 21 naar 19 woningen en een wijziging in de planopzet (zie bijlage 1). Voor deze nieuwe opzet hebben wij, zoals ook in inspraakreacties is gesuggereerd, een stedenbouwkundig advies opgevraagd bij Stichting Dorp, Stad en Land. Zij hebben positief op het plan geadviseerd:
  - de 19 woningen passen qua bebouwingstypologie, aantal aaneengeschakelde eenheden, kapvorm en nokrichting in het dorpse karakter van Mijnsheerenland;
  - de nieuwe bebouwing gaat een kwalitatieve relatie met de Laan van Westmolen aan door over de gehele lengte van het plangebied woningen te plaatsen met de voorkant gekeerd naar de straat;
  - de woningen worden op enige afstand van de openbare ruimte gerealiseerd door het realiseren van voortuinen;
  - het langsparkeren is langs de openbare weg gesitueerd net als in de nabije omgeving;
  - de hoek van de Laan van Westmolen en de Elisabeth van Loonstraat is kwalitatief ingepast.
 Als gevolg hiervan zal de nieuwe planopzet in het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd: op de verbeelding wordt het maximaal toegestane aantal woningen aangepast en worden de nieuwe voorgevelrooilijnen opgenomen;
2. Met betrekking tot de verkeersveiligheid is het plan beoordeeld door de verkeerskundigen van de gemeente. De parkeervakken die worden aangelegd aan de E. van Loonstraat worden gerealiseerd op de plaats van het bestaande trottoir, (als aan de Laan van Westmolen) op voldoende afstand uit de bocht/kruising. Doordat voor deze oplossing wordt gekozen zal er in de nieuwe situatie niet langer op de straat worden geparkeerd, wat de verkeersveiligheid ten goede komt;
3. In het voorontwerpbestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'woongebied'. In de regels is opgenomen dat binnen deze bestemming onder andere groenvoorzieningen zijn toegestaan. Gezien het feit dat er langs de Laan van Westmolen woonpercelen worden gerealiseerd, is er helaas weinig of geen ruimte

voor openbaar groen. Een trottoir tussen de percelen en de weg zal wel worden aangelegd. Omdat de regels van het bestemmingsplan al voorzien in het gebruik waar inspreker naar refereert, zal er op dit punt geen wijziging in het bestemmingsplan worden doorgevoerd;

4. In het voorontwerpbestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'woongebied'. In de regels is opgenomen dat binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Deze dienen dan ook binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Wij delen dan ook de mening van inspreker dat het parkeren van auto's op de rijbaan vanuit verkeerstechnisch oogpunt een ongewenste situatie is. Om die reden zijn er in het aangepaste plan parkeervakken buiten de rijbaan gerealiseerd;
5. Zoals bij punt 1 al aangegeven is, zal het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd. De wijziging heeft tot gevolg dat er niet langer rijwoningen met de voorgevel aan de E. van Loonstraat worden gebouwd zodat aan de aangegeven wens tegemoet gekomen wordt. Er blijft overigens wel altijd een mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit betreft een aparte procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure;
6. Reeds bij het vaststellen van de visie 'Dorpshart' heeft de gemeenteraad besloten alle maatschappelijke voorzieningen te clusteren in het nieuwe Dorpshart. Op dat moment heeft de gemeenteraad ook besloten de locatie Sportland te (laten) ontwikkelen als woningbouwlocatie. Doordat er rondom de locatie al sprake is van woningbouw in de vorm van rijwoningen is dit een logische invulling van het plangebied. Het voorliggende ontwerp is, zoals bij vraag 1 al aangegeven, stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden;
7. De projectontwikkelaar heeft contact met de eigenaar van het perceel opgenomen en aangegeven dat zij geen interesse in de gronden hebben. Het perceel wordt in de fase van het ontwerpbestemmingsplan buiten het plangebied gelaten;
8. In paragraaf 2.1 wordt onder punt 9 al ingegaan op de keuze van de gemeenteraad om de maatschappelijke voorzieningen te bundelen in het plan Dorpshart. Voor wat betreft de stedenbouwkundige kwaliteit hebben wij nader overleg met de projectontwikkelaar gevoerd. Op basis hiervan is het plan stedenbouwkundig aangepast (zie de beantwoording van vraag 1).
9. Watercompensatie wordt toegepast als water door de toename van verharding niet langer kan infiltreren in de bodem en hierdoor een belasting voor het oppervlaktewatersysteem tot gevolg heeft. Hiervan is in dit geval geen sprake en is watercompensatie niet vereist. Naast het ontbreken van de verplichting tot watercompensatie is er ook geen sprake van wateroverlast in de omgeving van het plangebied. Afgezien van de wens van insprekers zien wij geen reden om het plangebied te wijzigen naar waterberging;
10. Wij zijn van mening dat de ontsluiting aan het Vlietland op een goede en logische plaats wordt gerealiseerd en er geen sprake is van een verkeersonveilige situatie. Bij de planuitwerking zal worden bezien of er voorzieningen moeten worden getroffen bij het voetpad naast Vlietland 2.

## **2.4 Locatie Molenwiek**

1. De toegestane bouwhoogte van de school op de locatie bedraagt momenteel 8,5 meter. Met het nieuwe bestemmingsplan mag er tot 10,1 meter worden gebouwd. Inspreker ziet geen reden om van de huidige toegestane hoogte af te wijken. Dit levert een ongewenste situatie op die afwijkt van de bestaande bebouwing aan de Molenweg/Everocken. Ook is de voorgestelde hoogte in strijd met de regels van de molenbiotoop. Eén van de sprekers stelt voor de bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven en de maximale goothoogte aan te passen aan de overige woningen aan de Molenweg;
2. Het nieuwe bouwplan komt te liggen op 3 meter van de achtererfgrens en wordt aanzienlijk hoger. Dit heeft gevolgen voor de zoninval voor de omliggende woning(en) aan de Everocken en de Molenweg en zal een beperking van het woongenot tot gevolg hebben. Ook zal de bouwhoogte in relatie met de plaatsing van mogelijke dakkapellen tot gevolg hebben dat de privacy van omliggende woningen verdwijnt.
3. De twee-onder-één-kappers die de projectontwikkelaar heeft gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst zijn zeer hoog en zeer volumineus en wijken volledig af van de omliggende bebouwing. Een aantal sprekers stelt voor dat er een plan wordt ontwikkeld waarbij enige creativiteit is gewenst voor wat betreft de bouwstijl en kleurstelling en dat beter is afgestemd op de bestaande omgeving. Ook stelt een spreker voor dat nieuwe plannen worden afgestemd met de direct omwonenden;
4. De voorzijde van de door de projectontwikkelaar getoonde woningen is erg dicht op de weg geprojecteerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voorgevellijn van de nieuwe woningen in lijn is met de bestaande woningen, dit is niet het geval;
5. Waarom wordt niet gekozen voor 3 of 4 lage bungalows die beter in de omgeving passen. Deze kunnen worden geprojecteerd over het perceel. Als variant kan onderzocht worden of deze woningen zodanig kunnen worden gesitueerd dat er tuinen op het zuiden ontstaan;
6. Inspreker is bezorgd over het mogelijk kappen van de zeldzame (beeldbepalende) acacia's die nu in het plangebied staan. Deze bomen dragen bij aan de biodiversiteit (overnachtingsplek ransuil) en worden in de bloeiperiode bezocht door insecten;
7. De gemeente wordt verzocht bij het op termijn verlenen van de omgevingsvergunning voorwaarden te stellen omtrent beperking van overlast bij de sloop en nieuwbouw. Veel woningen aan de Molenweg en Everocken zijn namelijk op staal gefundeerd;
8. Er wordt verzocht de definitieve contouren van de te bebouwen oppervlakte in dit stadium nog niet in een plantekening voor dit perceel vast te leggen;
9. Sprekers gaan ervan uit dat de bestaande infrastructuur na realisatie van het bouwplan wordt aangepast, in overleg met de direct omwonenden c.q. de sprekers;
10. De huidige erfafscheiding aan de achterzijde van het plangebied (tussen het plangebied en de percelen aan de Everocken) is destijds geplaatst in overleg met de bewoners van de aangrenzende percelen aan de Everocken. Zij hebben tevens aan de erfafscheiding meebetaald. In dat kader zien de bewoners de erfafscheiding graag gehandhaafd;
11. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de parkeerbehoefte voordat het bestemmingsplan wordt herzien al groter is dan het parkeeraanbod en er al 5 openbare parkeerplaatsen nodig zijn (al bijna de helft van alle openbare parkeerplaatsen aan de Molenweg). Uitgaande van de woningen die de projectontwikkelaar wenst te bouwen en de gezinnen die hierin kunnen wonen, zal de parkeerdruk aan de Molenweg en Everocken onevenredig toenemen.

12. Enkele jaren geleden heeft inspreker een impressie gezien van een bouwplan waarop vier (laagbouw) vrijstaande woningen/bungalows worden getoond. Een dergelijk plan zou uitstekend passen in de Molenweg en waarschijnlijk is hier ook behoefte aan (mogelijkheid voor oudere mensen die zelfstandig kleiner willen gaan wonen). Hiermee ontstaat weer ruimte voor gezinnen met kinderen, waarvoor momenteel overigens al in voldoende mate wordt gebouwd.
13. De erfgrens tussen het plangebied en (de toerit naar) de naastgelegen woningen ten westen van het plangebied wordt overschreden door de nieuwe bouwplannen. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met de nabij de erfgrens aanwezige prunushaag, het posthuisje en het elektrische hek. Insprekers houden de projectontwikkelaar aansprakelijk voor eventuele schade aan c.q. het verwijderen van deze voorzieningen.
14. De maximale toegestane goothoogte van woningen in het plangebied bedraagt 6,0 meter en is acceptabel voor inspreker. De bouwhoogte die voor de woningen wordt toegestaan (10,5 meter) is beduidend hoger dan het bestaande schoolgebouw, dit is voor inspreker niet acceptabel. In het dakvlak van de woningen mogen namelijk dakkapellen worden gerealiseerd, hiermee wordt de privacy van de woningen aan de Everocken ontnomen. Wellicht dat de dakkapellen beperkt kunnen worden tot het voordakvlak en in het achterdakvlak desnoods Veluxvensters (dakramen) geplaatst mogen worden;
15. In de jaren '90 hebben bewoners, school en gemeente op de perceelsgrens tussen de locatie en de Everocken een hekwerk geplaatst met een hoogte van circa 2 meter. Inspreker ziet graag dat het hekwerk in tact blijft;
16. Er worden zorgen geuit omtrent de manier van bouwen/funderen en het bouwverkeer. Het merendeel van de woningen aan de Molenweg is niet onderheid. Hierdoor is er grote kans op schade door trillingen als gevolg van de werkzaamheden. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat bij woningen in een straal van 50 meter van het plangebied een nulmeting wordt uitgevoerd. Insprekers geven aan dat deze straal gezien de grotere kwetsbaarheid van de omliggende bebouwing vergroot dienen te worden. Ook stelt inspreker voor te kiezen voor boorpalen in plaats van prefab-heipalen. Daarnaast verzoekt inspreker de gemeente met klem te voorkomen dat het bouwverkeer door de Molenweg zal gaan;
17. Inspreker stelt voor om de locatie in twee percelen te verdelen en per perceel een type (semi)bungalow te bouwen. Dit zou recht doen aan het straatbeeld en biedt de mogelijkheid om lager te bouwen.

#### Reactie gemeente

1. Wij delen de mening van inspreker en zullen de bestaande bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan laten aanpassen naar maximaal 8,00 meter (dit is tevens de maximaal toegestane bouwhoogte als gevolg van de regels over de molenbiotoop). Ook de maximale goothoogte zal worden aangepast en sluit hierdoor beter aan op de omgeving;
2. In het bestemmingsplan is het gehele plangebied opgenomen als 'woongebied'. Waar de woningen exact gebouwd zullen gaan worden, wordt pas duidelijk zodra de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woning(en) wordt ingediend. Indien men van mening is dat het woongenot wordt aangetast, kan er een verzoek om tegemoetkoming planschade worden ingediend. Wij zijn overigens van mening dat er door het verlagen van de bouw- en goothoogte (zie punt 1) rekening is gehouden met de belangen van omwonenden voor wat betreft (onder meer) woongenot.
3. Door de wijzigingen van de goot- en bouwhoogte worden de woningen minder hoog en komen ze dus ook minder volumineus over. Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen zal de beoordeling hiervan plaatsvinden bij de

- aanvraag omgevingsvergunning ('toets welstand'). Het verzoek van omwonenden om geïnformeerd te worden over de planvorming geven wij door aan de projectontwikkelaar;
4. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is een rooilijn ingetekend ten opzichte van de openbare weg. De afstand van deze rooilijn tot de Molenweg bedraagt minimaal 5 meter. Woningen mogen alleen achter deze rooilijn worden gebouwd. Wij zijn van mening dat de woningen daarmee op voldoende afstand van de Molenweg worden gerealiseerd;
  5. Juist door de huidige invulling van het plangebied als 'woongebied' biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor meerdere woningtypen. Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid voor bungalows. Het is echter niet zeker of deze ook worden gerealiseerd. De projectontwikkelaar bouwt woningen waar vraag naar is;
  6. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat de groenstroken met de huidige bomen en bosschages worden verkocht. Zij zijn niet voornemens om op voorhand al groen van de percelen te verwijderen. Overigens zijn de bomen op het perceel niet kapvergunningsplichtig (binnen de bebouwde kom, niet aangemerkt als waardevolle bomen). Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht vanuit de Wet Natuurbescherming;
  7. Bij zowel de sloopmelding als de omgevingsvergunning nemen wij voorwaarden op met betrekking tot het uitvoeren van de werkzaamheden in relatie met overlast en hinder voor de omgeving. Wij zullen de projectontwikkelaar op voorhand op de hoogte stellen van het feit dat er veel woningen in de nabije omgeving op staal zijn gefundeerd;
  8. Zoals uit de reactie bij punt 2 al blijkt zijn de contouren van de nieuwe bebouwing niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Er wordt dus tegemoet gekomen aan de wens van indieners;
  9. Voordat er verkeerskundige wijzigingen worden doorgevoerd worden omwonenden hiervan tijdig op de hoogte gesteld;
  10. Wij zullen de projectontwikkelaar in kennis stellen van dit punt. Indien zij de bestaande erfafscheiding willen verwijderen zullen zij hierover vooraf in overleg moeten met de bewoners. De erfafscheiding staat namelijk precies op de perceelsgrens'.
  11. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.1 uiteengezet hoeveel parkeervoorzieningen er als gevolg van de gewenste ontwikkeling gerealiseerd moeten worden. Als toetsingskader hanteren wij een Verkeersvisie waarin verkeersnormen zijn opgenomen. Deze normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Vanuit het gemeentelijk beleid wordt de uitkomst van de parkeernorm met nog eens 10% verhoogd. Ten behoeve van het plan aan de Molenweg dienen op basis van het nu voorgestelde aantal woningen in totaal 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Indien deze niet op de woonpercelen kunnen worden aangelegd is het mogelijk deze in de directe nabijheid van het bouwplan te realiseren (bijvoorbeeld op de openbare weg). Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woningen wordt getoetst of aan de parkeernorm wordt voldaan. Op basis van voorgaande zien wij geen reden om bij dit bouwplan een afwijkende parkeernorm op te nemen;
  12. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'woongebied' opgenomen. Op de verbeelding (plankaart) en in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 4 woningen in het plangebied mogen worden gebouwd. Het aantal woningen dat uiteindelijk zal worden gebouwd, de precieze situering hiervan en het type woning ligt (nog) niet vast;
  13. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het plangebied van de locatie 'Molenwiek' opgenomen. De constatering van insprekers dat het plangebied over

- de kadastrale grens gaat is juist. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Overigens heeft de projectontwikkelaar aangegeven dat zij de groenstroken met de huidige bomen en bosschages zullen verkopen. Zij zijn niet voornemens om op voorhand al groen van de percelen te verwijderen. Insprekers kunnen de projectontwikkelaar overigens ten allen tijde aansprakelijk stellen;
14. Wij hebben de forse bouwhoogte van de woningen onderkend. Zoals bij de reactie op vraag 1 al aangegeven wordt de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar maximaal 8 meter. Voor wat betreft het stellen van eisen omtrent de plaatsing van dakkapellen en/of dakramen kunnen wij geen eisen stellen. Indien er sprake is van een bouwwerk met een dak mogen hierop in veel gevallen vergunningsvrij dakramen en/of dakkapellen worden geplaatst. Dit mag op basis van landelijke regelgeving.
  15. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat zij niets zullen doen met het betreffende hekwerk. Bij de sloop van het schoolgebouw blijft de erfafscheiding ongemoeid;
  16. De gemeente heeft geen invloed op de straal waarin de projectontwikkelaar een nulmeting uitvoert. Hierover heeft de projectontwikkelaar afspraken met zijn verzekeraar. Wij zullen de zorgen van inspreker doorgeven aan de ontwikkelaar. Voor wat betreft de manier van heien en de route van het bouwverkeer kunnen wij melden dat beide zaken bij de behandeling van een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van (een) woning(en) zullen worden getoetst. Dan is duidelijk op welke wijze men de woning wil funderen en welke verkeersbewegingen er zullen plaatsvinden. Overigens kunnen wij niet eisen dat er boorpalen worden gebruikt bij het heien. Deze manier is ook niet altijd beter/minder belastend voor de omgeving dan prefab-heipalen. Meestal biedt het voorboren door de bovenste harde lagen ook al uitkomst.
  17. De projectontwikkelaar heeft aangegeven het voorstel van de inspreker in serieuze overweging te nemen. Momenteel is men de markt aan het verkennen om te bezien of er vraag is naar dergelijke woningen. Mocht voor dit woningtype worden gekozen zal deze binnen de regels van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

### **3 Vooroverlegreacties**

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn betrokken instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan 'E. van Loonstraat - Molenweg Mijnsheerenland'. Naar aanleiding hiervan het is één inhoudelijke reactie ingediend:

#### **Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland**

Op 7 november 2017 heeft de Provincie Zuid-Holland een inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Inhoud

De locatie Molenwiek aan de Molenweg ligt in de 'beschermingszone molenbiotoop' (artikel 2.3.3. Provinciale Verordening Ruimte). Dit heeft tot gevolg dat er een beperking geldt voor de bouwhoogte van gebouwen. Op basis van de rekenregel is op de locatie aan de Molenweg een bouwhoogte van maximaal 8,10 meter toegestaan, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan bebouwing van 10,5 meter mogelijk maakt.

De Provincie stelt dat de maximale bouwhoogte op de locatie Molenwiek zodanig moet worden aangepast dat deze past binnen de regels van de Verordening Ruimte. Indien deze aanpassing niet wordt doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat een hogere bouwhoogte toelaatbaar is (afwijkingmogelijkheid artikel 2.3.3. Lid 2). Hiervoor moet in het ontwerpbestemmingsplan meer inzicht worden gegeven in de reeds bestaande beperkingen in de vrije windvang en het zicht op de molen in het gebied tussen de ontwikkellocatie Molenweg en de molen. Als daaruit blijkt dat compenserende maatregelen nodig zijn om de hogere bouwhoogte mogelijk te maken, dienen deze in het bestemmingsplan te worden geborgd.

#### Reactie gemeente

Naar aanleiding van het schrijven van de Provincie wordt de maximale bouwhoogte op de locatie Molenwiek in overeenstemming gebracht met de regels die gelden voor de bescherming van de molenbiotoop. De maximale bouwhoogte mag op basis van de regels 8,10 meter bedragen. In het bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 8,0 meter opgenomen. Compenserende maatregelen als gevolg van het overschrijden van de maximale bouwhoogte zijn dan niet noodzakelijk.



#### **4. Te verwerken aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan**

Naar aanleiding van de inspraakreacties:

##### Locatie De Boomgaard

1. Verbeelding: De voorgevelrooilijnen dienen op de verbeelding te worden ingetekend.
2. Verbeelding en toelichting: De parkeerplaatsen in de openbare ruimte vervallen en dienen aan de overzijde van de Elisabeth van Loonstraat te worden ingetekend (tussen de bestaande voetgangersoversteekplaatsen);

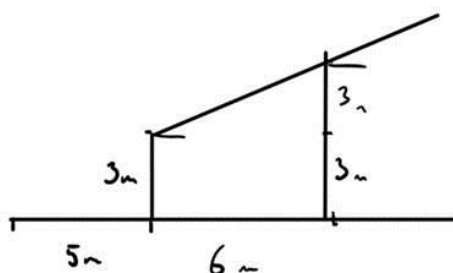
##### Locatie Sportland

1. Verbeelding: het aantal woningen wordt aangepast van 21 naar 19;
2. Verbeelding: De voorgevelrooilijnen dienen aangepast te worden aan de nieuwe stedenbouwkundige opzet;
3. Verbeelding: Een deel van de gronden die de bestemming 'groen' hebben gekregen (en particulier bezit zijn) dienen uit het bestemmingsplan te worden gehaald;
4. Toelichting; de woningen worden gasloos en energieneutraal (EPC=0) uitgevoerd;

##### Locatie De Molenwiek

1. Verbeelding: De voorgevelrooilijnen dienen op de verbeelding te worden ingetekend;
2. Verbeelding en regels: de goothoogte dient aangepast te worden naar een maximale goothoogte van 6 meter, met dien verstande dat aan onderstaande uitwerking wordt voldaan:

De voorgevelrooilijn komt op 5 meter van de Molenweg te liggen (gemeten vanaf de trottoirband). Op dit punt is de maximale goothoogte 3 meter. Voor iedere meter dat de woning verder van de weg komt te staan, mag de goothoogte 0,5 meter toenemen. Indien de voorgevel van de woning op 11 meter afstand van de weg (trottoirband) komt te liggen, mag de goothoogte 6 meter worden.



3. Verbeelding en regels: de maximale bouwhoogte dient te worden aangepast naar 8 meter.

##### Ambtshalve wijziging

1. In de regels dient te worden opgenomen dat niet voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. Deze wijziging geldt voor alle drie de locaties.

## **5 BIJLAGEN**

### **Bijlage 1 Planopzet locatie 'Sportland'.**



**Afbeelding 1: Planopzet zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (21 woningen)**



**Afbeelding 2: Planopzet naar aanleiding van nota zienswijzen (19 woningen)**