

Concept Zienswijzennota uitwerkingsplan Meeroevers IIb Vlek 13

Het ontwerpuitwerkingsplan Meeroevers IIb Vlek 13 heeft samen met het ontwerpbesluit en het ontwerp hogere geluidwaarden besluit van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen binnengekomen.

1. Bewoner Hoofdweg
2. Bewoner Middelberterweg
3. Bewoner Middelberterweg
4. Belangenvereniging MEER- dorpen
5. Bewoner Middelberterweg
6. Bewoner Middelberterweg
7. Bewoner Middelberterweg
8. Dorpsbelangen Meerstad

De zienswijze van Dorpsbelangen Meerstad is buiten de ter inzage termijn ingediend en is dus niet ontvankelijk.

Tevens merken wij op dat zienswijzen 2 tot en met 7 geen belanghebbenden zijn bij dit uitwerkingsplan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat een belanghebbende rechtstreeks feitelijke gevolgen moet ondervinden van een activiteit die het besluit toestaat. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis' wordt gehanteerd als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen van de activiteit voor de woon- en leef- of bedrijfssituatie van betrokkene zo gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij spelen de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (zoals geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit een rol. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.

De afstand van de adressen aan de Middelbertweg tot aan het plangebied is meer dan 600 meter. Dat maakt dat het plangebied niet tot nauwelijks zichtbaar is voor reclamanten. Daarnaast wordt voor in ieder geval een tweetal adressen (vier reclamanten) het zicht op het plangebied ook nog eens volledig belemmerd door andere bebouwing aan de Middelberterweg. Er is hier dan ook geen sprake van enige rechtstreekse gevolgen van betekenis voor de betrokkenen.

Ten aanzien van de belangenvereniging MEER dorpen wordt opgemerkt dat in hun statuten is vermeld dat het doel van de vereniging is:

het in de ruimste zin behartigen van de belangen van de dorpen Middelbert, Engelbert, Euvelgunne en Roodehaan, de zogenaamde M.E.E.R.-dorpen, teneinde de leefbaarheid in de dorpen te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

Ook hiervoor geldt dat de afstand tot het plangebied te groot is om van een rechtsreeks belang of gevolgen van enige betekenis te spreken voor het dichtstbijzijnde dorp (Middelbert).

Voor de volledigheid zijn de genoemde zienswijzen wel van een inhoudelijk antwoord voorzien. Daarbij zijn zienswijzen 3 tot en met 6 samengevoegd omdat deze qua inhoud en tekst vrijwel identiek zijn.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daar waar de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen in het uitwerkingsplan is dat aangegeven.

Zienswijze 1 Bewoner Hoofdweg

1.1 Aan-huis-verbonden beroep

Reclamanten geeft aan dat de definitie onder artikel 1.3 van aan huis verbonden beroep in het bestemmingsplan ongelimiteerde mogelijkheden biedt. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan, echter andere vormen van bedrijvigheid ook. Reclamant geeft aan dat dit niet in het belang van de rechtszekerheid is. Wonen-werken geeft een extra belasting in het woongebied en reclamant geeft aan deze ontwikkeling als een verstoring van het woongenot te ervaren.

Ad 1.1 reactie gemeente

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan. Volgens de definitie onder 1.3 van de regels van het uitwerkingsplan dienen het hier beroepsmatige activiteiten te zijn die door de bewoner van het pand moet worden uitgevoerd (dus geen personeel), de woonfunctie in overwegende mate intact blijft (de woning dient dus in eerste instantie voor bewoning te worden gebruikt en het bedrijfsmatige moet daar ondergeschikt aan zijn) en het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (geen buitenstalling, geen overlast bezorgende vervoersbewegingen, geen parkeeroverlast etc.). Deze voorwaarden zorgen er voor dat een aan huis verbonden beroep binnen een reguliere woonfunctie past en de aard van de bedrijvigheid qua geluid, geur etc. ook past binnen een woonomgeving.

Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet rechtstreeks toegestaan. Juist vanwege de inpassing in een woonomgeving vragen dergelijke vormen van bedrijvigheid om een nadere afweging. Met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders kunnen deze vormen van bedrijvigheid wel worden toegestaan als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zodoende wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de regels van het ontwerp uitwerkingsplan in artikel 5.1 onder a lid 2 opgenomen is dat kleinschalige bedrijvigheid wel bij recht is toegestaan. Dat is niet juist. De planregels worden daarom zo aangepast dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de staat van bedrijven, nu alleen mogelijk zijn middels een afwijkingsregeling. Dit is in lijn met hoe het in de andere uitwerkingsplannen van Meerstad is opgenomen. Het uitwerkingsplan zal dus op dit punt worden gewijzigd.

1.2 Karakteristiek gebouw boerderij Hoofdweg 211

De boerderij aan de Hoofdweg 211 is door gemeente Groningen in 2016 aangeduid als karakteristiek object. In het uitwerkingsplan wordt het karakteristieke thans afgedaan met de bouw van een loods met 12 woningen met dakkapellen. De boerderij met voorhuis wordt geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw dat volgens reclamant in geen enkel opzicht recht doet aan de bescherming van een karakteristiek object.

Ad 1.2 Reactie gemeente

Het klopt dat de boerderij aan hoofdweg 211 is aangeduid als karakteristiek object en in de Provinciale Verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Dat betekent dat bij sloop en nieuwbouw een nadere afweging moet plaats vinden. We hebben in eerste instantie zorgvuldig gekeken of de huidige boerderij niet aangepast kon worden, maar uit deze analyse bleek dat sloop en nieuwbouw meer voor de hand lag. De onderbouwing voor deze afweging is in bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan opgenomen. Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van een herontwikkelingsscenario is onder andere gebleken dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn niet haalbaar is. Daarnaast is constructief gezien de stramienverdeling van de huidige spanten niet passend en spelen daarnaast de energetische en bouwfysische eigenschappen van het huidige volume een grote rol voor de haalbaarheid. Deze factoren zijn meegenomen in een financiële

analyse om te komen tot een keuze van herontwikkeling van het bestaande volume tegenover een sloop – nieuwbouw scenario. Om af te stemmen op de huidige maatstaven van wonen, comfort en energetische uitgangspunten, waaronder de ruimtelijke eisen, isoleren, ventileren en gasloos bouwen, zullen zowel vloeren als gevels als daken (nagenoeg) niet herbruikbaar zijn. Een herontwikkeling in het bestaande volume wordt financieel gezien dan ook onhaalbaar geacht. Daarom is voor het project als geheel ingezet op een sloop-nieuwbouw scenario in een verantwoorde stedenbouwkundige setting en architectuur die recht doet aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg.

1.3 Privacy en woongenot

Reclamant geeft aan dat in het uitwerkingsplan niet voldoende rekening is gehouden met het woongenot en de privacy van reclamant. Door de bouwplannen rondom het perceel wordt reclamant 's leefwijze aangetast. De inrij vanuit de parkeerplaatsen van Hoofdweg 211 en de dakkapellen van deze nieuwbouw grenzend aan de tuin worden als een inbreuk op de privacy ervaren. Ook worden factoren als geluidsoverlast, stank van uitlaatgassen en de hinder van autolampen niet in beschouwing genomen. Reclamant verwacht de komende jaren op een bouwput te wonen en dat is geen prettig vooruitzicht. In het plan is niet voorzien hoe de overlast en hinder voor reclamant zal worden gereduceerd.

Ad 1.3 Reactie gemeente

De door reclamant aangegeven punten kunnen maar in beperkte mate in een bestemmingsplan worden ondervangen. Veelal ziet de genoemde problematiek toe op de bouw of het gebruik van de toekomstige bewoners. Iets waar wij als gemeente maar beperkte invloed op kunnen uitoefenen via een bestemmingsplan. De zorgen over de mogelijke inrij in de slaapkamer, het inschijnen van koplampen en de erfafscheiding zijn daarom onder de aandacht gebracht van de ontwikkelaar van het plangebied. Inmiddels heeft een eerste gesprek hierover met reclamant plaats gevonden. Enige overlast tijdens de bouwfase zal niet te voorkomen zijn. De ontwikkelaar zal reclamant op de hoogte houden van de geplande sloop en nieuwbouw. Het is de verwachting dat zij met afdoende oplossingen aankomen om de zorgen van reclamant weg te nemen. Zowel tijdens de bouwfase als op de langere termijn.

1.4 Warmtepompen

Reclamant geeft aan dat in het uitwerkingsplan de locatie van de warmtepompen niet duidelijk is aangegeven, terwijl het gebruikelijk is om deze in de berging te plaatsen. De locatie van de berging grenst aan de zijde van het perceel van reclamant. Indien de warmtepompen daarin worden geïnstalleerd geeft dat geluidsoverlast.

Ad 1.4 Reactie gemeente

Voor de 12 woningen in de te herbouwen boerderijschuur en de rijwoningen /hoekwoningen komen de warmtepompen binnenshuis te staan. Er worden voor deze woningen geen buitenunits geplaatst op bergingen.

1.5 Verstoring landelijk karakter

Reclamant geeft aan dat het plangebied deel uit maakt van het 'dorpswonen' maar dat echter door dit plan er geen sprake meer van 'dorpswonen' is. Door de bouw van totaal 56 woningen (44+12) zal het bewonersaantal in het huidige gebied toenemen waardoor extra belasting ontstaat op de leefbaarheid (wonen, milieu, verkeer etc.) Het rustig landelijk karakter verdwijnt. Ook dit gaat ten koste van het woongenot en de leefbaarheid. Het karakteristieke van het dorpswonen verdwijnt door de bouw, dit heeft ook invloed op de waarde van het perceel van reclamant. De factoren van overlast en hinder zijn mede bepalend voor de waarde vermindering. In het uitwerkingsplan is geen

rekening gehouden met de (gevolg)schade die het realiseren van dit plan voor belanghebbenden heeft en voor reclamant in het bijzonder.

Ad 1.5 reactie gemeente

Wij begrijpen de zorgen van reclamant ten aanzien van de veranderingen in de woonomgeving. Deze ontwikkeling is ingegeven vanuit de noodzaak nieuwe woningen te realiseren.

Het aantal inwoners en huishoudens van Groningen zal de komende jaren fors toenemen waardoor er veel nieuwe woningen nodig zijn. Een deel van deze woningbouwopgave zal in Meerstad gerealiseerd worden, waarvoor reeds begin 2000 plannen worden ontwikkeld en uitgevoerd. In Meerstad proberen wij zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande omgeving. Voor Meeroevers is daarom ingestoken op een drietal woonmilieus. Water, dorp en groen. Dit zijn de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking die zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande omgeving. Voor dit uitwerkingsplan is daarbij de dorpse sfeer van belang. Hierbij is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet. We streven er naar zo goed mogelijk recht te doen aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg, bijvoorbeeld door open groene ruimten te houden langs de Hoofdweg en door een zorgvuldige manier van terugbouwen van de boerderij naast uw perceel. Hierbij is enige verdichting van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie niet te voorkomen. Desondanks verwachten wij dat de opzet en inrichting van het gebied recht gaat doen aan de huidige omgeving.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indien reclamant van mening is hiervoor in aanmerking te komen, kan zij hiervoor een verzoek indienen.

Zienswijze 2 bewoner Middelberterweg

2.1 Verkaveling

Reclamant geeft aan het een cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk verlies te vinden dat de verkaveling niet haaks op de Hoofdweg is georiënteerd, zoals alle bebouwing aan de Hoofdweg.

Ad 2.1 reactie gemeente:

Binnen de ontwikkeling van het uitwerkingsplan Meeroevers IIb / Vlek 13 komen een tweetal structuren samen. Direct aan de Hoofdweg is de haaks staande historische verkavelingsrichting leidend. Meer ten oosten, aan het Ervenpad, is de verkavelingsrichting die parallel loopt aan de Hoofdweg en het Ervenpad leidend.

De nieuwe woonboerderij op de locatie van de te herontwikkelen boerderij en de woningen die daar direct ten oosten aan grenzen volgen de haaks op de Hoofdweg staande verkavelingsrichting.

Bij de rest van de ontwikkeling wordt voort gebouwd op de hoofdstructuur van Meeroevers. Deze hoofdstructuur is opgespannen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer en bestaat uit verschillende structuren parallel aan de Hoofdweg, waaronder het Ervenpad. De oriëntatie van de rest van de bebouwing is gebaseerd op de oriëntatie van het Ervenpad en ligt daarom ook parallel aan de Hoofdweg. Deze keuze is bewust gemaakt, mede om zo de verschillende tijdslagen in de ontwikkeling van Meerstad zichtbaar te maken.

2.2 Perceel indeling

Reclamant geeft aan wat de cultuurhistorische perceel indeling moet zijn: grote en kleinere volumes staan collectief op een erf, met een gezamenlijke ontsluiting en tuin. Niet een versnippering van huisjes met losse bergingen, geparkeerde auto's en schuttingen. Co-housing zou hier goed passen, in de bestaande boerderij met "gestrooide" woningen eromheen.

Ad 2.2 reactie gemeente

Zoals in de reactie onder zienswijze 2.1 aangegeven is de stedenbouwkundige opzet deels gebaseerd op de bestaande boerderij en de cultuurhistorische indeling van de Hoofdweg en deels gebaseerd op de hoofdstructuur van Meerstad.

2.3 Hergebruik boerderij

De bestaande boerderij, kop-hals-romp, met ontsluiting aan de Hoofdweg (remt het te hard rijdend verkeer af, en achterom een voetgangers en fietsersontsluiting) en cultuurhistorisch bij behorend erf, moet hergebruikt worden als collectieve woning. Belangrijk daarbij is dat de kap laag blijft en er geen "erkers" of hoge deuren uit de goot van het schuur volume wordt doorsneden. De schuur moet als volume blijven, het wonen moet daarin worden opgelost zonder aantasten van het volume.

Ad 2.3 reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2. Zoals eerder aangegeven wordt een herontwikkeling in het bestaande volume economisch gezien onhaalbaar geacht.

2.4 Ontsluitingsweg

Reclamant geeft aan dat de nieuwe ontsluitingsweg goed ingericht moet worden met groen en straatverlichting, om niet te verwarren met een standaard woonwijk uitbreiding, die geen recht doet om aan de cultuurhistorische rand aan de Hoofdweg te mogen ontwikkelen.

Ad 2.4 reactie gemeente

De verschillende routes in en rond de ontwikkeling worden ingericht zoals gebruikelijk is binnen Meerstad. Dit betekent een informeel karakter met royale groene bermen.

De keuze voor de wijze van ontsluiting is mede bepaald vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Het gebied ligt lager dan de Hoofdweg, waardoor het oprijden van de Hoofdweg gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Door een ontsluiting aan de achterkant te maken wordt dit voorkomen.

2.5 Bomen structuur

De bestaande bomen structuur en het landschappelijk niveauverschil moet worden behouden. Hierdoor blijft het open en gesloten karakter aan de Hoofdweg behouden.

Ad 2.5 reactie gemeente

Het behoud van de bestaande bomen langs de Hoofdweg is als een van de principes voor het inrichtingsplan genomen. Nieuwe groenstructuren die zichtbaar zijn vanaf de Hoofdweg sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande groenstructuren.

2.6 Positionering kavels en bebouwing.

Reclamant geeft aan dat nieuwe kavels en bebouwing pas achter de gevel van de bestaande boerderij moet worden gerealiseerd. Hiërarchie blijft dan in stand.

Ad 2.6 reactie gemeente

Dit is ook het geval. Met de stedenbouwkundige opzet is er bewust voor gekozen om de nieuwe woningen ten zuiden van de bestaande boerderij, vlak achter de gevellijn van de boerderij te situeren. Dit om juist ook Meerstad en de nieuwe ontwikkeling een gezicht te geven aan de Hoofdweg.

2.7 Groene erfbegrenzing.

De collectieve erfgrenzen tussen de verschillende woningen moeten hetzelfde groen worden en niet een wildgroei aan schuttingen.

Ad 2.7 reactie gemeente

Alle erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte zullen worden voorzien van een groene erfafscheiding.

2.8 Goothoogte.

De maximale goothoogte van 5 meter strookt niet met het huidige boerderijvolume, en zou moeten worden teruggebracht naar de bestaande goothoogte van ca. 2 meter maximaal.

Ad 2.8 reactie gemeente

Om binnen de bestaande footprint van de her te ontwikkelen boerderij woningen met een aantrekkelijke woonkwaliteit te realiseren is de goothoogte voor het grootste gedeelte op 4 meter gelegen. Doordat deze goothoogte lager is dan de andere nieuwe woningen ontstaat er, ondanks de hogere goothoogte ten opzichte van de goothoogte van de te her ontwikkelen boerderij, onderscheid tussen de nieuwe woonboerderij en de overige woningen.

In bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan is de onderbouwing voor de afweging van sloop en nieuwbouw opgenomen. Conclusie is dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn bij de herbestemming van de woonboerderij niet haalbaar is. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2.

2.9 Slotenstructuur.

Bestaande sloten en water structuur moet ruimtelijk en functioneel behouden blijven en onderdeel worden van het ontwerp. Goed voor flora en fauna en tegen hitte stress.

Ad 2.9 reactie gemeente

De bestaande slotenstructuur langs de Hoofdweg vormt evenals de bomen structuur de basis voor het inrichtingsplan. Aanpassingen in de rest van de structuur worden aangepast en aangesloten op de bestaande waterstructuur.

Zienswijze 3 tot en met 6 Bewoners Middelberterweg en belangenvereniging MEER-dorpen

3.1 Boerderij Hoofdweg 211

Reclamanten betreuren de sloop van de boerderij (Hoofdweg 211). Het is weliswaar niet de mooiste boerderij die er staat maar wel beeldbepalend in de zin dat het de cultuurhistorie van het oude lint ondersteunt. Het vertelt het verhaal van het agrarische verleden. In het recente verleden (tijdens de ontwikkeling van Meerstad) zijn er meerdere boerderijen aan de Hoofdweg gesloopt -mooiere dan deze- wat afbreuk doet aan de cultuurhistorie van het lint maar ook aan de beleving. De boerderijen zijn gericht naar de Hoofdweg en hebben hun oprit en entree vanaf de Hoofdweg. Dit zorgt enerzijds voor een gevoel van sociale veiligheid (sociale 'ogen' op de weg gericht) en anderzijds haalt de oprit de snelheid enigszins uit het verkeer.

Reclamanten geven aan dat alleen de vorm van de huidige boerderij terug laten komen niet voldoende is om hier de kwaliteit te behalen die de Hoofdweg -een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint- verdient.

Het is daarom van groot belang dat nieuwe bebouwing met de voorkanten naar de Hoofdweg is gericht. Te allen tijde moet worden voorkomen dat achterkanten van woningen, schuttingen en schuurtjes naar de Hoofdweg gericht zijn. Zo behoudt het lint zijn karakter en ontstaat er geen

akelige weg, waar erg hard wordt gereden en waar voetgangers en fietsers zich sociaal niet veilig voelen.

Ad 3.1 reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2. Zoals eerder aangegeven wordt een herontwikkeling in het bestaande volume economisch gezien onhaalbaar geacht.

Wat betreft de sociale veiligheid en de zichtbaarheid van achterkanten, schuttingen en schuurtjes; de sociale veiligheid wordt versterkt doordat de nieuwe woningen ten zuiden van de her te ontwikkelen boerderij georiënteerd zijn op de Hoofdweg.

In meer noordelijke richting zijn verschillende woningen wel met de achterzijde of zijkant gericht op de Hoofdweg. De kavels waar deze woningen op staan, liggen ca. 35 tot 60 meter van de Hoofdweg. Hierdoor is er in onze ogen meer dan voldoende ruimte voor een goede landschappelijke inpassing, waardoor voorkomen wordt dat er een rommelig beeld vanaf de Hoofdweg ontstaat.

3.2 Groene invulling

Reclamant geeft dat de groene zone tussen de bebouwing en de Hoofdweg met kwalitatief groen dient te worden ingericht zodat er een aangenaam en overzichtelijk (ook vanwege sociale veiligheid) landschap ontstaat.

Ad 3.2 reactie gemeente

De inrichting van de groene zone tussen de nieuwe bebouwing en de Hoofdweg wordt nog uitgewerkt. Hierbij zullen landschappelijke kwaliteit en inpassing uitgangspunt zijn.

Zienswijze 7 Bewoner Middelberterweg

7.1 Nieuwbouw boerderij

Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw op de plek van de oude boerderij geen recht doet aan de karakteristieken van het bestaande. Daarbij worden genoemd de veel hogere gootlijn, dak opbouwen, geen rode baksteen/rode pan en het typisch Fries uilenbord voorzien van zwanen. Tevens ontbreken de kop en hals van de boerderij en toegang tot het erf vanaf de hoofdweg.

Ad 7.1 reactie gemeente

In bijlage 8 van de toelichting is opgenomen dat voor de boerderij wordt gekozen voor Gronings rode baksteen, dat refereert aan de historie van de specifieke plek maar ook het gebied. Een bouw materiaal dat veel werd toegepast en ook veel is terug te zien in vele gebouwen in de nabije en verdere omgeving. De dakbedekking wordt uitgevoerd in antraciet gebakken en golvende pannen (voorkeur naar een OVH achtige pan i.p.v. de hedendaags veel zichtbare vlakke pan). De voorkeur gaat uit naar antraciet en niet naar rood/oranje en dat is onder andere vanwege het harde contrast dat zou ontstaan met de vanwege duurzaamheid benodigde PV panelen op het dak. Wij zijn van mening dat daarmee recht wordt gedaan aan het karakteristieke karakter.

Ten aanzien van toegang tot het erf en de goothoogte verwijzen wij naar de reacties onder Ad 2.4 en Ad 2.8 en bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan.

7.2 Karakteristiek van het oude lint

Op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over het "Respecteren van eeuwenoud lint". Het oude lint kenmerkt zich door solitaire bebouwing met grote open ruimten. De bebouwing is vaak voorzien van een kaprichting haaks op het lint. De nieuwbouw ten zuidoosten van de oude boerderij (wonen aan de boomgaard p14) vult de open ruimte waar het oude lint juist haar karakter

aan ontleent. Met een dwarskap ontstaat er een groot volume zichtbaar vanaf de Hoofdweg. Volgens de nieuwe plannen is het zicht vanaf de Hoofdweg op het gebied ten noordwesten van de bestaande boerderij gericht op parkeren en achtertuinen. Dit lijkt reclamant geen fraai gezicht. Het oude lint kenmerkt zich door voorkanten van woningen gericht op de Hoofdweg.

Ad 7.2 reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reacties onder Ad 2.1 en Ad 3.1

7.3 Thuis in de boomgaard

Reclamant geeft aan dat op de website van de ontwikkelaar beelden worden getoond waar fruitbomen te zien zijn. Dit kan een aardige bijdrage zijn voor de buurt, maar in de planvorming is niets van dergelijke omvang terug te zien.

Ad 7.3 reactie gemeente

De inrichting van het groen wordt nog uitgewerkt waarbij landschappelijke kwaliteit en inpassing het uitgangspunt zijn. Vanwege het beheer komen er waarschijnlijk andere bomen dan fruitbomen.