

Bijlage Nota beantwoording Wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1 Bro en Participatie (reactienota)

Wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1 Bro en Participatie

Op 20 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerp bestemmingsplan "Frederik Hendriklaan 45-47" vrij te geven voor het wettelijk vooroverleg en participatie.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is per e-mail aan een aantal overleginstanties gevraagd om binnen zes weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Frederik Hendriklaan 45-47".

Voorts heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken konden (schriftelijke) reacties op het voorontwerp bestemmingsplan worden ingediend. Het voorontwerp kon via de gemeentelijke website (www.alkmaar.nl) en via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) digitaal worden ingezien. Ook lag het voorontwerp ter inzage bij de balie Bouwen en Wonen van het Stadskantoor. Op 23 januari 2017 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kon men vragen stellen over het voorontwerp bestemmingsplan. Er waren diverse ambtenaren van de gemeente aanwezig om een toelichting te geven en om vragen te beantwoorden.

Meerdere mensen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om tijdens de informatieavond op 23 januari het voorontwerp bestemmingsplan in te zien en vragen te stellen. Er zijn binnen de termijn twee reacties ingediend. In het kader van het vooroverleg hebben twee instanties gereageerd. Het aantal reacties komt daarmee op vier, waarbij één reactie door 25 omwonenden is ondertekend. Hieronder zijn alle ingediende reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Nr	Instantie	Reactie en de gemeentelijke beantwoording
1.	Provincie Noord-Holland	Het plangebied ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en het woningbouwprogramma (ca 40) past binnen de regionale woningbouwbehoefte. De provincie kan daarom met dit voorontwerp bestemmingsplan instemmen. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De reactie is voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan.
2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Wij zijn reeds in een eerder stadium betrokken geweest bij het plan en een aantal van onze opmerkingen zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan. Belangrijk aandachtspunt binnen het bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden is de aanwezigheid van de waterkering langs de Blekerssloot. In het voortraject hebben wij geconcludeerd dat de bebouwingsmogelijkheden gezien de hoogteligging van het gebied geen probleem vormen voor de waterkerende veiligheid van de waterkering. In het bestemmingsplan wordt echter ook de mogelijkheid geboden om middels een omgevingsvergunning ondergrondse bouwwerken toe te staan met een diepte van maximaal 10 meter onder peil (artikel 7.2 lid c.). Hierbij wordt onder andere de voorwaarde genoemd dat de waterhuishouding niet wordt verstoord. Wij willen verzoeken deze voorwaarde iets nader te specificeren en ook nadrukkelijk uit te breiden naar de waterkerende veiligheid van de waterkering. De eerste voorwaarde zou dan als volgt kunnen luiden: 1) De (grond)waterhuishouding niet wordt verstoord en er geen afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende veiligheid van de waterkering. Dit ter beoordeling van de beheerder van de waterkering. Voor het overige hebben wij geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Voor de volledigheid geven wij nog mee dat het bouwen binnen de zonering van de waterkering (en het eventueel aanbrengen van kelderconstructies) ook watervergunningplichtig is. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Het Hoogheemraadschap en de Gemeente hebben in het voortraject met elkaar gesproken. Hierbij was het uitgangspunt de waterkerende veiligheid van de waterkering. Gelet hierop zijn de regels aangepast en wordt artikel 7.2, lid c onder 1 gewijzigd het conform voorstel van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

De vooroverlegreacties leiden tot het wijzigen van de regels van artikel 7.2, lid c onder 1 van het (ontwerp)bestemmingsplan.

nr	Participant	Reactie en de gemeentelijke beantwoording
3.	Studio Pro6, vastgoedontwikkelaar	3.1 Het blokje met hoogteaccent moet qua projectie communiceren met de opzet van ons plan. Het blokje met appartementen heeft een afmeting van ongeveer 20m x 17m. Conform stedenbouwkundig kader ligt het blokje op 10 meter vanaf de erfgrens. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was het plan voor deze locatie alleen op hoofdlijnen uitgewerkt in een stedenbouwkundig kader. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarom zeer globaal. Inmiddels is een verdere uitwerking van het beoogde plan bekend. Dit leidt tot aanpassing van regels en verbeelding op dit beoogde plan. Het blok met de hoogteaanduiding voor het appartementengebouw wordt verplaatst naar juiste plek, zodat de bepaling dat bebouwing minimaal 10 meter uit de erfgrens moet worden gerealiseerd, wordt gerespecteerd. De reactie leidt tot wijzigingen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het bouwvlak met de aanduiding voor het hoogteaccent wordt verplaatst, zodat de bebouwing minimaal 10 meter uit de erfgrens komt te liggen.
		3.2 De arcering met Archeologie waarde 3 riep wat vraagtekens op. Er is alleen onderzoekplicht als de bodem dieper dan 40cm wordt geroerd én de oppervlakte aan te verstoren oppervlak groter is dan 10.000 m2. De planlocatie is 6.945m2 dus de bepaling heeft voor dit specifieke project geen enkele meerwaarde. Anders dan ik veronderstelde ligt over het bestemmingsplan Alkmaar Zuid in de directe omgeving ook geen archeologische dubbelbestemming, dus ik stel voor dat voor de helderheid de dubbelbestemming wordt verwijderd. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Op 26 september 2016 is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart samen met de beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 en de Erfgoedverordening Alkmaar vastgesteld. Het gebied rondom Frederik Hendriklaan 45-47 heeft conform de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart waarde E. De opgenomen archeologische dubbelbestemming komt overeen met deze verwachtingswaarde en voldoet daarmee aan het gemeentelijke beleid. Onderzoek is in dit geval niet nodig, omdat de locatie kleiner is dan 10.000 m2. Hiermee wordt de vrijstellingsgrens, behorende bij de dubbelbestemming, niet overschreden. Gezien de ligging van het plangebied in een groter gebied met dezelfde verwachtingswaarde is het van belang dat de dubbelbestemming op het plangebied behouden blijft. Het bestemmingsplan Alkmaar Zuid is vastgesteld op 04 april 2013 en hierin is de nieuwe archeologische verwachtingskaart van 26 september 2016 nog niet opgenomen. De reactie leidt niet tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan.
4.	Mevrouw A. van Breugel, mede namens 24 andere omwonenden	4.1 Wij hebben geen moeite met de wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Wel hebben wij moeite met vijf specifieke elementen uit het voorontwerpbestemmingsplan. Per punt geven wij een nadere toelichting. 1. De voorgestelde bouwhoogte 2. Het ontbreken van uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid / milieubewustzijn 3. Het ontbreken van cultuurhistorische waardenanalyse van het gebied rondom 4. Het niet veiligstellen van het bestaande groen 5. Het welstands vrije bouwen

	1. <u>de voorgestelde bouwhoogte wordt bekeken vanuit oogpunten van a.redelijkheid, b. bezonning en c. stedenbouwkundige visie.</u> <i>a. <u>redelijkheid</u></i> De oorspronkelijke bouwhoogte van 4, respectievelijk 8 meter naar 10 meter verhogen is fors, maar net acceptabel. Vrijstellingsmogelijkheden tot 13 meter vinden wij onwenselijk. Een hoekaccent van 16 meter is een buitenproportionele stijging en is volstrekt onacceptabel. Rondom de toekomstige bouwlocatie is aan de Dillenburgstraat een maximale hoogte van 10 meter bebouwing aanwezig, de overige gevelwanden zijn aanzienlijk lager. De bouwhoogte terugbrengen naar maximaal 10 meter hoogte, zou betekenen dat u rekening houdt met het redelijkheidsbeginsel en een teken zijn dat uw college het begrip "participatie" daadwerkelijk serieus neemt. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" was binnen de bestemming 'Maatschappelijk' bebouwing mogelijk tot 8 meter hoog en aan de kant van de Bleekerssloot met een maximum goothoogte tot 4 meter. Het maximale bebouwingspercentage was 50% van het hele bouwvlak. Het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan is kleiner. Van het bouwvlak mag 50% worden bebouwd. De totaal mogelijke bebouwingsoppervlakte neemt hiermee af. In het voorontwerp bestemmingsplan is een globaal stedenbouwkundig kader opgenomen. Dit betreft het kader dat de gemeente maximaal als passend in de omgeving beschouwt. Inmiddels heeft een openbare selectie van een ontwikkelaar plaatsgevonden. De gemeente heeft op die manier een geschikte partij geselecteerd die op deze locatie een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert. Dit woningbouwprogramma moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals die ook zijn vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan. De geselecteerde partij heeft een bouwplan in hoofdlijnen uitgewerkt. Het ontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast op deze uitgewerkte bouwplannen. Dit resulteert onder andere in de volgende kaders: De nieuw geplande bebouwing wordt grotendeels 8 tot 10 meter hoog. Op de hoek Frederik Hendriklaan/Heilooërdijk is een hoogteaccent gepland. Bij de uitwerking van de plannen is nogmaals naar het hoogteaccent in de stedenbouwkundige opzet gekeken. Voor de beoogde ontwikkeling is niet nodig om bebouwing tot 16 meter mogelijk te maken. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt voor het hoogteaccent verlaagd van 16 meter naar 14 meter. De bebouwingsvlek met de hogere bouwhoogte wordt verlegd en blijft aan alle kanten 10 meter uit de erfgrans. Hiermee wordt ruime afstand naar de bestaande bebouwing gecreëerd. Met deze afstand wordt vanuit ruimtelijk oogpunt de hoogtebeleving van het hoogteaccent voor de directe omgeving verminderd. De regels en verbeelding van het (ontwerp)plan worden aangepast, waardoor de maximale bouwhoogte verlaagd wordt naar 14 meter en de bouwaanduiding met deze hoogte wordt zo verplaatst dat de bebouwing minimaal 10 meter uit de perceelsgrenzen komt te liggen. <i>b. <u>bezonning</u></i> Door een hoog hoekaccent te maken wordt bij alle omwonenden én bij de nieuwe bewoners van het plan, het zonlicht beperkt. Het hoekaccent neemt bij de bewoners van de Frederik Hendriklaan de ochtendzon weg, bij de bewoners van de Dillenburgstraat én die van het nieuwe plan de middagzon, en bij de bewoners van de Heilooërdijk in de namiddag en avond. Het uitzicht wordt door de toename flink belemmerd, waardoor ook de woonkwaliteit achteruit gaat. De bijkomende consequentie is, dat de woningen in waarde zullen dalen. De bouwhoogte terugbrengen tot maximaal 10 meter hoogte zou aansluiten bij de Toekomstvisie, waarin u aangeeft dat u zich richt op het realiseren van "beleefde kwaliteit van leven die nauw samen hangt met de rust en ruimte die Alkmaar en de omgeving biedt" <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Voor het beoogde plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt welke
--	--

		gevolgen de bebouwing heeft voor de bezonning van de omliggende percelen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er over het algemeen nauwelijks invloed is van de ontwikkeling op de omliggende bebouwing. In december (als de zon het laagst staat) is van schaduwwerking van de hoogbouw met name sprake binnen het plangebied en over het openbaar gebied. In juni (als de zon het hoogst staat) is de schaduwwerking van de hogere bebouwing alleen binnen het plangebied aanwezig. De schaduw van de rijwoningen aan de Heilooërdijk valt tot in de schaduwlijn van de schuren van de bestaande bebouwing. Ook deze schaduw doet ruimtelijk gezien geen afbreuk aan de zonbeleving van omwonenden. In maart (als de zon 'half' staat/zomertijd) valt de hoogbouwschaduw in de ochtend tot voor de voorgevel van de woningen aan de Frederik Hendriklaan. Dit geldt overigens ook voor de lagere bebouwing aan de noordzijde van het plangebied. Verder is geen sprake van schaduwwerking voor omwonenden buiten het plangebied in deze tijd. In september (als de zon 'half' staat/wintertijd) valt de hoogbouwschaduw in de ochtend tot op de voorgevel van de woningen aan de Frederik Hendriklaan. Er is verder geen sprake van schaduwwerking buiten plangebied voor omwonenden. De schaduwwerking binnen het plangebied is zeer beperkt en niet onredelijk. Alle woningen hebben voldoende zonlicht. Door de omringende groene omgeving is de rust en ruimtebeleving optimaal. Gelet op vorenstaande maakt het beoogde plan ruimtelijk geen inbreuk op de zonbeleving van de omwonenden. Deze reactie leidt niet tot het inhoudelijk wijzigen de regels of de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan. De bezonningsstudie wordt opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. <i>c. <u>stedenbouwkundige visie</u></i> Wij kunnen ons voorstellen dat bij het maken van een stedenbouwkundig plan er wellicht gekozen is voor het realiseren van een “verbijzondering” van de locatie, omdat deze vroeger duidelijk door een schoolgebouw werd gemarkeerd. Uw voorstel om een hoekelement in te brengen, manifesteert zich wel als een verbijzondering in de wijk, maar ons inziens slechts in negatieve zin. Duidelijk mag zijn dat de verbijzondering eerder in de kwaliteit van de architectuur gezocht moet worden dan in de bouwhoogte. Daarnaast is er ons inziens ook geen stedenbouwkundige aanleiding om de kruising Frederik Hendriklaan/Heilooërdijk op één hoek aanzienlijk te verhogen, want de kruising wordt verder gevormd door woonblokjes van twee bouwlagen en een kapje, twee bouwlagen en een plat dak en één bouwlaag met een kapje. Om op een relatief kleine kruising één hoekaccent van vijf bouwlagen te maken is visueel zeer onevenwichtig en stedenbouwkundig uitermate onlogisch. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Deze locatie is van oudsher in gebruik voor de maatschappelijke functie. De locatie is met een dergelijke functie in een woonwijk bestemd voor afwijkende bebouwing. De bebouwing is afwijkend van de omgeving, waardoor een bijzondere plek in de structuur wordt aangemerkt met bebouwing die een op zichzelf staand geheel vormt. Het beoogde plan is stedenbouwkundig ook zo ingestoken. De beoogde bebouwing aan de oostkant sluit als rij aan op de rug aan rugstructuur van de Heilooërdijk. De architectuur vormt een moderne vertaling en wijkt daarmee qua uitvoering af van de bestaande bebouwing. Hiermee vormt deze rij woningen een beëindiging van de strook met rijwoningen aan deze zijde van het plangebied en legt toch verbinding met de overige bebouwing. De beoogde bebouwing vormt een op zichzelf staand geheel die qua architectuur en bouwvorm op elkaar aansluit. De hoogbouw van vier lagen vormt een klein hoogteaccent op de locatie, waarbij 10 meter afstand vanaf alle perceelsgrenzen is aangehouden om voldoende afstand tot de omgeving te realiseren. Doordat deze afstand wordt aangehouden, kan een hoogteaccent worden gebouwd zonder dat dit ruimtelijk onevenredig belastend is voor de omgeving. Dit onderdeel van deze reactie leidt niet tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan.
--	--	--

	<u>4.2 Het ontbreken van uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid/milieu</u> Doordat er een hoogteaccent aan de zuidzijde van het plangebied is bedacht en er dus verlies van zonlicht is, - over het bouwplan zelf en bij de woningen rondom -, betekent dat de opbrengst van zonnepanelen lager is. Door een uniforme bouwhoogte te maken van maximaal 10 meter én de woningen op het zuiden te situeren wordt een uitgangssituatie gecreëerd, waarbij bewoners minder fossiele brandstof hoeven te stoken, zo optimaal mogelijk de zon in de woningen kunnen hebben én dat er meer opbrengst is van zonnepanelen. Het schrappen van de mogelijkheid om hoger dan 10 meter te bouwen zou in relatie tot milieuaspecten werkelijk aansluiten op de geformuleerde Europese, rijks- en provinciale doelstellingen van klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik en van een steeds nijpende noodzaak om zorgvuldig om te gaan met energie. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Het voorontwerp bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, waarin de hoofdkaders voor gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd. Planologisch juridisch is de aansluitplicht op het warmtenet (voor nieuwbouw) vastgelegd in de Bouwverordening (2010), waardoor een aardgas aansluiting niet nodig is. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is de indiener vrij om invulling te geven aan duurzaamheid en om goed na te denken over de oriëntatie en schaduwwerking van zonnepanelen om zo uit te komen op een lagere EPC (of zelfs energieneutraal). Voor de locatie is door de gemeente een openbare selectieprocedure opgezet. Bij de selectieprocedure is duurzaamheid een zwaarwegend onderdeel. Er is gekeken naar: - Aansluiting warmtenet HVC; - Duurzame oplossingen zoals mogelijkheden tot circulair bouwen, integratie zonnepanelen, etc.); - Energieneutraal of energieleverend bouwen (lage EPC). In het geselecteerde plan zijn diverse voorzieningen opgenomen waardoor energie neutrale woningen gerealiseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is om de woningen aan te sluiten op het HVC netwerk. Hemelwater wordt in het plan op natuurlijke wijze geïnfiltreerd. De directe omgeving ondervindt bovendien, zoals blijkt uit de bijgevoegde bezonningsstudie geen onevenredige overlast door schaduwwerking. Het eventuele gebruik van zonnepanelen in het plan of door omwonenden wordt niet belemmerd door het beoogde plan. De reactie leidt niet tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan.
	<u>4.3 Het ontbreken van een cultuurhistorische waardenanalyse</u> De voorgestelde hoogte van een hoekaccent van vijf verdiepingen sluit ook niet aan op het historische stedenbouwkundige karakter van de woonwijk. De vroege wederopbouwwijk wordt gekenmerkt door een relatief lage hoogtemaat. Zoals onder hoofdstuk 2, ad 3 is gesteld, is de Heilooërdijk een eeuwenoude structuur, die tot halverwege de jaren '60 van de 20^e eeuw de grens markeerde tussen Alkmaar en Heiloo. Pas nadat de Heilooër gronden waren verkregen en die grens was verlegd vanwege de aanleg van de rondweg rond Alkmaar, is de gemeente Alkmaar ook ten zuiden van de Heilooërdijk gaan bouwen; daarbij is de hogere maatvoering ontstaan die zo kenmerkend is voor de jaren '60. De woonwijken ten noorden en ten zuiden van de Heilooërdijk verschillen dus duidelijk van karakter, met name van wege het verschil in bouwhoogte. Het is belangrijk dat er geen onlogisch hoge elementen ten noorden van de Heilooërdijk komen. Een verbinding leggen tussen hogere flats ten zuiden van de Heilooërdijk is dan ook onlogisch; juist het verschil in karakter moet gekoesterd worden om de geschiedenis van de stad leesbaar te houden. De bouwhoogte terugbrengen van maximaal 10 meter en rekening houden met de omliggende bebouwing zou werkelijk aansluiten op het door u in hoofdstuk 2 ad 2 geformuleerde beleid om "cultuurhistorie in te brengen als kwaliteitskenmerk bij ruimtelijke ontwikkelingen en zich te richten op een integrale benadering van de te onderzoeken of te ontwikkelen projecten en gebieden." Ook al is deze woonwijk relatief jong, er is wel degelijk sprake van

		cultuurhistorie. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Cultuurhistorie komt zeker voor in alle wijken van de stad Alkmaar. Op basis van het beleid worden gebieden en panden aangewezen als karakteristiek waardevol. Echter, de omliggende bebouwing wordt niet als zodanig aangewezen. De Heilooërdijk zelf is onderdeel van een eeuwenoude structuur. Deze structuur wordt niet aangetast door de komst van het beoogde plan, maar wordt er juist door geborgd. Het plan heeft daarmee een positieve bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied in zijn algemeenheid. De reactie leidt niet tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan
		<u>4.4 Het niet veiligstellen van bestaand groen</u> We missen de waardering en veiligstelling van het bestaande groen in het plangebied. Het aanwezige groen is volwassen en er leven vleermuizen en vogels in. Het belangrijkste groen staat op de oude perceelgrens tussen de scholen. Juist dit groen, midden op het terrein, breekt de eventuele massaliteit van de toekomstige nieuwbouw en draagt bij aan de prettige groene sfeer rondom de locatie. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat het groen langs de Bleekerssloot behouden blijft, met name voor de privacy van de bewoners van de Dillenburgstraat. Het struinpad zoals dat al op natuurlijke wijze in de loop van de jaren is ontstaan, draagt bij aan de beleving van dit fraaie stuk van de locatie. Wij verzoeken u om de groene, oude perceelgrens tussen de beide scholen, alsmede de fraaie groenstrook langs de Bleekerssloot in het toekomstige bestemmingsplan een groenbestemming te geven, omdat daarmee het voortbestaan veiliggesteld wordt. Behoud van dit groen sluit aan op het provinciale en ook uw eigen gemeentelijke groenbeleid dat pleit voor behoud en versterking van aanwezig groen. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Een belangrijke eis vanuit de gemeente bij deze ontwikkeling is het invullen van de locatie met een groene omzoming. Hierdoor blijft de locatie een groene uitstraling houden. Het voorontwerp bestemmingsplan is globaal van opzet. Groen aanleggen is binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk. Door de globale opzet van het voorontwerp bestemmingsplan, is een flexibele invulling mogelijk binnen de kaders die gesteld zijn in de toelichting en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft bij de uitwerking een ruimte groenstrook rondom het plangebied aangehouden, conform de gestelde kaders. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een bestemming 'Groen' toegevoegd. Hierdoor wordt de groene omzoming voldoende gewaarborgd in het plan. Dit neemt overigens niet weg dat ook binnen de bestemming 'Wonen' op diverse plaatsen groen kan en mag worden gerealiseerd. Het groen dat nu aanwezig is op het middengedeelte van het perceel betreft met name een aantal bomen. Deze bomen zijn op leeftijd, zwak en gevoelig voor takbreuk. De bomen hebben helaas weinig toekomstwaarde. Binnen het plangebied moeten de bomen die worden gekapt overigens worden gecompenseerd. Voor iedere boom die gekapt wordt moet een nieuwe boom worden terug geplant. Aan de rand van het perceel zijn wel een aantal bomen die behouden moeten blijven. Deze bomen worden ook niet aangetast door het beoogde plan en vallen straks bovendien in de bestemming 'Groen'. De reactie leidt tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan. Een deel van de bestemming 'Wonen' wordt omgezet door de bestemming 'Groen'; het gaat om de strook langs de Frederik Hendriklaan en de Heilooërdijk en in het noordoosten van het plangebied.
		<u>4.5 Het welstandsvrije bouwen</u> Wij hebben er grote moeite mee dat er in dit voorontwerp bestemmingsplan is gekozen voor welstandsvrij bouwen. Navraag bij de gemeente leerde ons, dat zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, nog steeds het oude welstandsregime van kracht is. Wij vinden dat een bouwplan midden in een wederopbouw-woonwijk, waarop drie gevels uitkijken, om een zorgvuldig

	ontwerp, - dus om een welstandsbeoordeling -, vraagt. Wel voor een welstandsbeoordeling kiezen betekent dat u aansluit op het door u vermelde gemeentelijk en provinciale beleid, dat gericht is op een hoge ruimtelijke kwaliteit. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In het voortraject is door het bestuur gekozen voor de optie om op deze locatie welstandsvrij te kunnen bouwen. De stedenbouwkundige opzet is op hoofdlijnen al vastgelegd in het bestemmingsplan en in de selectieprocedure waarop bouwplannen konden worden ingediend. Voor de overige onderdelen zou het college om een besluit gevraagd kunnen worden om de locatie definitief als welstandsvrije locatie aan te wijzen. De ontwikkelaar heeft er echter voor gekozen om het plan op de gebruikelijke wijze voor te leggen aan de Welstands- en Monumentencommissie. De locatie zal daarom niet als welstandsvrije locatie worden aangewezen door de gemeente. De reactie leidt niet tot het wijzigen van het (ontwerp)bestemmingsplan.
Conclusie Naar aanleiding van de participatiereacties wordt het (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd op de volgende onderdelen: - De bouwaanduiding voor het hoogteaccent van vierlaags bebouwing wordt verplaatst, zodat deze 10 meter uit alle perceelsgrenzen komt te liggen; - De bouwhoogte voor de vierlaags bebouwing wordt verlaagd van 16 meter naar 14 meter; - Langs de Frederik Hendriklaan, de Heilooërdijk en in de noordoosthoek van het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' omgezet naar de bestemming 'Groen'.	