



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 6128800
B&W verg. : 7 september 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 27 september 2016
Raadsverg. : 11 oktober 2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch ter vaststelling aan. Daarnaast wordt dit stuk u aangeboden om in te stemmen met de aanpassing van de Welstandsnota voor het niet meer van toepassing verklaren van gebiedstype T4, 'Op zich zelf staande bebouwing' ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan.

2) Samenvatting

Hurks Vastgoedontwikkeling is enige jaren geleden eigenaar geworden van de voormalige locatie van zorgcentrum de Annenborch aan de Schoolstraat te Rosmalen. Hurks heeft deze locatie aangekocht van woningcorporatie Kleine Meierij. In 2012 is de Annenborch verhuisd naar nieuwbouwlocatie De Hoef. Op de locatie aan de Schoolstraat is een herontwikkeling naar woningbouw voorzien.

Aan de initiatiefnemer is een aantal randvoorwaarden meegegeven, onder andere met betrekking tot het woningbouwprogramma. 25% van de woningen zal worden gerealiseerd in de marktsector (huur) ten behoeve van senioren. Het plan voorziet in 43 grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige opzet van de wijk bestaat enerzijds uit woningen die zich oriënteren op de aangrenzende wegen bestaande uit Schoolstraat, Dokter Hanegraaffstraat en Deken Fritsenstraat. De overige woningen worden gerealiseerd aan een hof.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Voor de wijziging van de bestemming zijn de benodigde relevante onderzoeken verricht op het gebied van geluid, flora en fauna en andere milieuaspecten. Uit de onderzoeken volgt dat de voorgenomen realisatie van de woningen geen negatieve effecten veroorzaakt op de onderzochte waarden.

Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Er zijn tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen ontvangen van omwonenden tegenover het plangebied. Hierbij zijn in hoofdzaak zorgen geuit over toename van de verkeersdruk –en overlast, het verdwijnen van het vrije uitzicht (op het groen), vrees voor parkeeroverlast, en het beperken van zonlicht in de woning. De twee ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch'.

Wij stellen u voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Uit de onderzoeken en berekeningen behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de zorgen ongegrond zijn en het plan aanvaardbaar is; als gevolg van het plan is er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan sprake van een zeer beperkte toename van verkeersdruk op de Schoolstraat, die nauwelijks waarneembaar zal zijn. Het huidige profiel van de Schoolstraat is hier in ruim voldoende mate op ingericht. De verkeersveiligheid

zal niet in het geding komen of beïnvloed worden door dit plan. De beperkte invloed van het plan op de verkeersdoorstroming ten opzichte van de situatie met het zorgcentrum is nauwelijks waarneembaar.

In het bestemmingsplan is nader gemotiveerd op welke wijze het plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen is een parkeerbehoefte berekend van in totaal 70 parkeerplaatsen voor het plan, inclusief bezoekersparkeren. In dit aantal zal binnen het plangebied zelf worden voorzien. In de planregels van het bestemmingsplan is bovendien een expliciete koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen. Er is geen sprake van toename van parkeerdruk.

Wat betreft het uitzicht overwegen we dat het plan een verandering met zich meebrengt voor de wijk en voor het uitzicht van reclamant. Deze verandering wordt, mede door de opzet van het plan met behoud van het groene karakter en lagere woningen aan de betreffende zijde, door ons niet onaanvaardbaar geacht. In een bebouwde (of stedelijke) omgeving is het ook niet ongebruikelijk dat het uitzicht verandert ten behoeve van binnenstedelijke ontwikkelingen.

Wat betreft de bezonning hebben we met een bezonningsdiagram aangetoond dat er vrijwel geen verandering optreedt voor omwonenden, en het plan dus ook op dit punt aanvaardbaar is.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002286-1401; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002286-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype T4: 'Op zich zelf staande bebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch';
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming

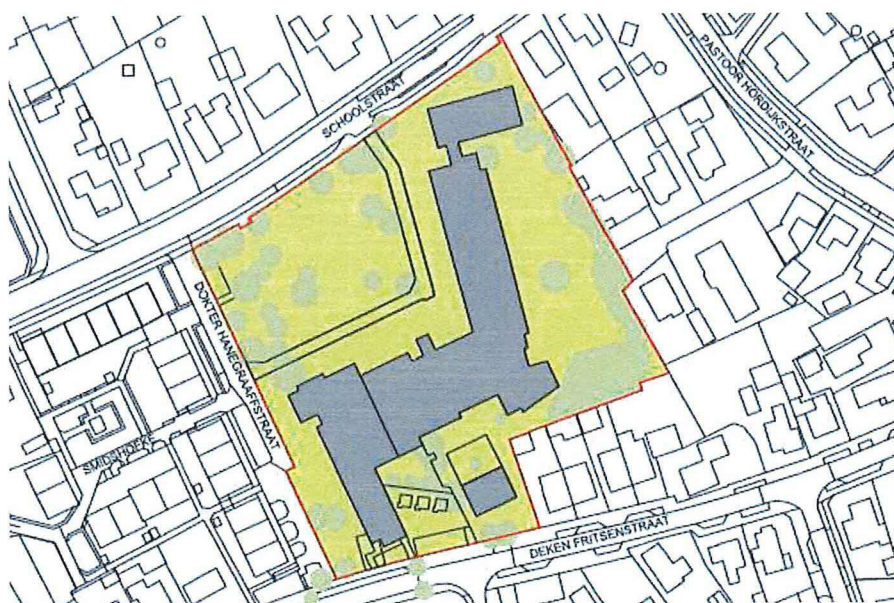
Tel. : 073 – 615 53 92

E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Inleiding

Hurks Vastgoedontwikkeling is enige jaren geleden eigenaar geworden van de voormalige locatie van de Annenborch aan de Schoolstraat te Rosmalen. Hurks heeft deze locatie aangekocht van woningcorporatie Kleine Meierij. In 2012 is zorgcentrum de Annenborch verhuisd naar nieuwbouwlocatie De Hoef.



Bestaande situatie locatie Annenborch

Het gebouw is behoorlijk gedateerd en zal daarom worden gesloopt. Tot die tijd wordt het gebouw verhuurd in het kader van anti-kraak. Op deze locatie is een herontwikkeling naar woningbouw voorzien.



De voormalige Annenborch



Bestaande bebouwing in een groene setting

Aan de ontwikkelaar is een aantal randvoorwaarden meegegeven met betrekking tot een invulling van een deel van het woningbouwprogramma. De besluitengeschiedenis gaat hier verder op in.

Besluitengeschiedenis

In 2010 en 2011 zijn door de fractie van Rosmalens Belang artikel 39-vragen gesteld met betrekking tot woningbouw op de locatie Schoolstraat te Rosmalen. Wij hebben op de brieven geantwoord (d.d. 4 oktober 2011), dat het de voorkeur verdient om op deze locatie ook een invulling met gedeeltelijk

seniorenpluswoningen te realiseren. Een seniorenpluswoning is een gelijkvloerse sociale huurwoning waar ouderen met een CIZ-indicatie kunnen wonen en zorg ontvangen.

Op 13 november 2012 heeft uw raad een motie aangenomen met betrekking tot de planontwikkeling van deze locatie, waarin is bepaald dat deze locatie (deels) herbestemd dient te worden voor nieuwbouw van seniorenvoorzieningen. Deze doelstelling dient gemotiveerd en schriftelijk te worden vastgelegd en aan de eigenaar/ontwikkelaar kenbaar te worden gemaakt (motienummer 21).

Het college heeft de ontwikkelaar van deze locatie (in eerste instantie woningcorporatie Kleine Meierij, daarna Hurks Vastgoedontwikkeling) in een brief uw standpunt meegedeeld en de programmatische eis meegegeven dat 25% van de te ontwikkelen woningen op deze locatie dient te worden gerealiseerd als seniorenwoning, met als toevoeging dat dit gerealiseerd dient te worden in de sociale huursector (op basis van de Nota Wonen).

Hurks heeft vervolgens gesprekken gevoerd met woningcorporaties en zorgorganisaties om deze programmatische eis gestalte te geven. Het resultaat van deze gesprekken is echter dat geen van de zorgpartijen of woningcorporaties bereid is of in staat is om te investeren in dit project. Het is voor de ontwikkelaar dan ook niet mogelijk gebleken te voldoen aan de voorwaarde van nieuwbouw van seniorenvoorzieningen in de sociale huursector. Mogelijkheden voor seniorenwoningen in de vrije sector in plaats van de sociale huursector zijn dan een alternatief. De ontwikkelaar acht de haalbaarheid daarvan wel mogelijk, zowel vanuit een uitgevoerde marktanalyse als vanuit de gesprekken met omwonenden, de wijkraad Rosmalen Centrum & Hondsborg en seniorenvereniging HEVO Rosmalen.

In de Nota Wonen 2012 is met betrekking tot de woningdifferentiatie gesteld dat per jaar 25% van de woningbouw in de stad in de sociale sector (huur en koop) moet worden gerealiseerd, maar dat er per locatie sprake moet kunnen zijn van maatwerk met betrekking tot de woningbouwdifferentiatie. Het is gezien de uitkomsten van de gesprekken van de ontwikkelaar en de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk, voor deze locatie met deze omvang (in totaal ca. 40 woningen) voorstelbaar de randvoorwaarde met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen los te laten en een deel van de woningen te realiseren in de vrije sector (koop of huur) ten behoeve van senioren.

Op 31 maart 2015 hebben wij dan ook vervolgens ingestemd met het realiseren van een woningbouwprogramma van 25% voor vitale senioren in de vrije sector (huur of koop) aan de Schoolstraat te Rosmalen. Dit voorstel is middels een raadsinformatiebrief (reg. nr. 4699257) ook aan uw raad voorgelegd (zie bijlage).

Op 3 februari 2016 hebben wij besloten het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Annenborch, Schoolstraat' ter inzage te leggen in het kader van de inspraakprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5509076).

Op 15 juni 2016 hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Annenborch, Schoolstraat' ter inzage te leggen. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 5783320).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op diverse percelen die worden omsloten door de Schoolstraat, Dokter Hanegraaffstraat en de Deken Fritsenstraat. Aan de oostkant sluit het gebied aan op de bebouwing aan de Pastoor Hordijkstraat.

Planbeschrijving

Onderhavige ontwikkeling zal voorzien in 43 grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige opzet van de wijk bestaat enerzijds uit woningen die zich oriënteren op de aangrenzende infrastructuur bestaande uit de Schoolstraat, de Dokter Hanegraaffstraat en de Deken Fritsenstraat. De overige woningen worden gerealiseerd in een hof.

Langs de Schoolstraat zijn de seniorenwoningen voorzien. Twee van dit type woningen zullen ook gerealiseerd worden aan de Deken Fritsenstraat.



Stedenbouwkundig plan

Het plangebied zal het voornamelijk groene karakter voortzetten door het behoud van waardevolle bomen en van de bestaande houtwal. Daarnaast zullen er in het hof en de toegang naar het hof nieuwe bomen worden geplant, zodat ook hier een groen woonmilieu ontstaat.

Bewoners van de seniorenwoningen aan de Schoolstraat krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast kan er ook geparkeerd worden aan de Dokter Hanegraaffstraat (westzijde), in een 'parkeerkoffer' aan de Deken Fritsenstraat (zuidzijde) en op de centraal gelegen parkeerplaatsen (het hof). De ontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt hoofdzakelijk plaats via de west- en noordzijde: bewoners rijden ofwel via de Dokter Hanegraaffstraat en de Schoolstraat, of direct via de Schoolstraat. Een klein aantal woningen bereikt de wijk via de Deken Fritsenstraat aan de zuidzijde.

Beleidsaspecten

Het plan is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking': het plan voorziet, gelet op de harde plancapaciteit in verhouding tot de vraag naar woningen tot 2024, in een actuele lokale en regionale behoefte die wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan is onderdeel van de regionale woningbouwprogrammering. Gezien het voorgaande, voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook is het plan opgesteld in lijn met andere beleidsuitgangspunten: het draagt bij aan de woningproductie en voldoet aan de vier speerpunten vanuit het woonbeleid (Nota Wonen 2012). Ook worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd (Nota Parkeernormen).

Welstand

Met dit plan wordt tevens een aanpassing voorgesteld van de Welstandsnota, te weten het niet meer van toepassing verklaren van bedrijfstype 'Op zich zelf staande bebouwing (T4)' ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan. Gelet op de ontwikkeling van deze locatie waarbij woningen worden gerealiseerd, is dit criterium niet meer van toepassing. Het voorstel is dan ook om voor het plangebied deze huidige gebiedscriteria in te trekken. Door de intrekking wordt automatisch teruggevallen op de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Eén van de algemene welstandscriteria is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in zijn omgeving. Aangezien de omgeving wordt gevormd door bestaande bebouwing, zorgt dit samen met de overige algemene criteria voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan.

Milieu, en omgevingsaspecten

De milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ook flora en fauna en water(berging) belemmeren het plan niet. De geluidsbelasting van de woningen blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Er is geen nader onderzoek naar flora en fauna nodig.

In een verkennend bodemonderzoek is plaatselijk een verontreiniging met PAK aangetroffen. Op basis van daaropvolgend nader onderzoek is echter gebleken dat deze verontreiniging beperkt van omvang en ingekaderd is. Het is niet aan te merken als een ernstig geval van bodemverontreiniging, en er is geen saneringsnoodzaak. De bodem blijkt aldus geschikt voor het beoogde gebruik. Er is door het plan sprake van zowel een toename als ook van een vervanging van verhard oppervlak. Op basis van het waterschapsbeleid én het gemeentelijk beleid is daardoor waterberging in het plangebied nodig. Deze berging wordt mogelijk gemaakt via een waterbergingsmaatregel onder de verharding in de openbare ruimte. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en het gemeentelijk beleid.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie belemmert het plan evenmin. Naar aanleiding van een verkennend archeologisch veldonderzoek was er een middelhoge en hoge archeologische trefkans. Deze kans is nader onderzocht middels een proefsleuvenonderzoek. Hieruit is gebleken dat geen relevante

archeologische sporen of een dijklichaam zijn aangetroffen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de locatie kan worden vrijgegeven voor ontwikkeling.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in een actuele regionale woningbouwbehoefte en draagt bij aan de gewenste (senioren)huisvesting in Rosmalen. Ook past het plan binnen de principes van de ladder van duurzame verstedelijking. Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieu- en wateraspecten en overige aspecten (flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie), voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6) Financiële paragraaf

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

7) Communicatie / burgerparagraaf / vervolgprocedure

Inpraak

Op 3 februari 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. In totaal zijn vijf inspraakreacties ontvangen van omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch" heeft met ingang van 20 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn twee zienswijzen ingediend door bewoners van de Schoolstraat, Rosmalen. In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijzen door ons. Hieronder wordt ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan. Wij stellen u voor de zienswijzen ongegrond te verklaren. Uit de onderzoeken en berekeningen behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de zorgen ongegrond zijn en het plan aanvaardbaar is.

Reclamanten zijn beiden woonachtig aan de Schoolstraat, en hebben beiden zorgen over parkeren. Volgens hen wordt het parkeren in de nieuwe situatie een (groot) probleem en zal er een flink tekort aan parkeerplaatsen ontstaan, in verband met 2 auto's per huis. Mensen zullen geneigd zijn hun auto te parkeren in de Schoolstraat aan de overzijde van de nieuw te bouwen wijk. Nu blijken vaak alle beschikbare parkeerplaatsen rondom de Annenborch al bezet. De vraag is ook of er wel voldoende ruimte voor bezoekersparkeren zal zijn.

In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor de woningen in dit plan een parkeernorm van respectievelijk 1,6 (middeldure woningen) en 1,7 (dure woningen) per woning. Op basis daarvan is voor de 43 woningen een parkeerbehoefte berekend van in totaal 70 parkeerplaatsen voor het plan. De genoemde parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren. In het aantal van 70 plaatsen zal

binnen het plangebied zelf worden voorzien. In de planregels van het bestemmingsplan is bovendien een expliciete koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen. Er is geen sprake van toename van parkeerdruk.

Eén van de twee bewoners heeft specifiek zorgen over de verkeerssituatie in de nieuwe situatie en vreest voor verkeersoverlast. Het huidige verkeer in de spitsuren, het vrachtverkeer en het nieuwe verkeer dat alleen vanuit de Dokter Hanegraaffstraat de Schoolstraat in –en uit moet rijden, zullen volgens reclamant zeker voor flinke overlast zorgen. Er worden suggesties gedaan voor onder andere een verkeerstelling in de spitsuren en een andere keuze voor de verkeersontsluiting.

Wij hebben al in het voorontwerp bestemmingsplan gemotiveerd dat het huidige profiel van de Schoolstraat reeds in de huidige situatie 10.000-12.000 verkeersbewegingen per dag kan verwerken (capaciteit), dus ruim meer dan het gebruik in de huidige én autonome situatie in 2025 (ca. 5.200 per dag). Het gebruik van 5.200 is inclusief de verkeersbewegingen van de oude situatie van het zorgcentrum.

Er is slechts sprake van een beperkte toename door het plan met ca. 130 ritten per dag extra (op basis van de CROW-normen). Het woningbouwplan heeft dan ook een zeer beperkte invloed op de verkeersdoorstroming. Gezien het genoemde aantal van ca. 5.200 is de beperkte bijdrage van dit plan ten opzichte van de situatie met het zorgcentrum nauwelijks waarneembaar. Een verkeerstelling is daarom niet nodig.

Bovendien wordt de bestaande wegversmalling in de Schoolstraat verwijderd, om zo de doorstroming te bevorderen. Deze maatregel wordt genomen, met de wetenschap dat tegelijkertijd een verkeersplateau wordt gerealiseerd in het kader van de verkeersveiligheid (zie onder).

Een andere verkeersontsluiting van de wijk (op de Deken Fritsenstraat of Pastoor Hordijkstraat) achten wij verkeerskundig niet wenselijk; deze straten zijn gezien het karakter minder geschikt als ontsluitingsweg.

De andere bewoner van de Schoolstraat vreest voor de verkeersveiligheid als geparkeerd wordt aan de noordzijde van de Schoolstraat.

Wij zijn niet voornemens (extra) parkeerplaatsen mogelijk te maken aan de noordzijde van de Schoolstraat. Een parkeerverbod vinden we op voorhand echter ook niet wenselijk (en kan ook geen onderdeel van dit besluit vormen). De verkeersveiligheid zal namelijk niet in het geding komen of beïnvloed worden door dit plan. De beperkte invloed van het plan op de verkeersdoorstroming ten opzichte van de situatie met het zorgcentrum is nauwelijks waarneembaar.

In het kader van een aanpak van 30 km/u zones zal in de Schoolstraat overigens een verhoogd kruisingsvlak/verkeersplateau worden aangelegd. Naar ons oordeel wordt de verkeersveiligheid hiermee verder verbeterd. De aanleg van dit plateau valt buiten het kader van deze ruimtelijke procedure.

Dezelfde bewoner heeft daarnaast bezwaren ten aanzien van het verdwijnen van zijn vrije uitzicht op de groenvoorziening. Het uitzicht zou veranderen in steen en blik.

Wij geven in de zienswijzennota aan begrip te hebben voor de zorgen over de verandering van het uitzicht van reclamant. Deze verandering wordt door ons echter niet onaanvaardbaar geacht. Met de nieuwe woningen wordt het bestaande historische bebouwingslint langs de Schoolstraat weer aangevuld. Deze woningen aan de Schoolstraat, tegenover reclamant, zijn relatief laag en bestaan uit één bouwlaag met een gedeeltelijke kap. Daarnaast is in de planvorming vanaf het begin rekening gehouden met het inpassen van groen en het behoud van het groene karakter op deze plek.

In een bebouwde (of stedelijke) omgeving is het tot slot niet ongebruikelijk dat het uitzicht verandert ten behoeve van binnenstedelijke ontwikkelingen.

Ook heeft deze reclamant zorgen over minder zonlicht en extra stookkosten in zijn woning, en voert aan dat er al eerder dan 10.00 uur zon is op de woning (het bezonningsdiagram gaat uit van 10.00 uur als vroegste tijdstip).

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan is met een bezonningsdiagram al aangetoond dat er vrijwel geen verandering of verslechtering optreedt ten aanzien van bezonning op de woningen. Dit diagram gaat uit van maatgevende tijdstippen. Niettemin is, vanwege deze zienswijze, volledigheidshalve beschouwd wat de bezonnings situatie is om 08.00 uur op de woning van reclamant. Hieruit blijkt dat in maart en september een lichte verbetering optreedt ten opzichte van de huidige / geldende situatie wat betreft bezonning op de woning. Het plan is dus ook op dit punt aanvaardbaar.

Tot slot heeft deze reclamant zorgen of bezwaren omtrent waardevermindering en bewonersinspraak in het algemeen. De verandering van de genoemde punten van reclamant over parkeren, verkeer, geluid e.d., worden volgens reclamant door de gemeente in het inspraakverslag omschreven als 'beperkt' en 'minimaal' maar nemen volgens reclamant wel degelijk toe. Er wordt de vraag gesteld of er nog wel enige inspraak is?

Wij geven aan dat we vanzelfsprekend aandacht hebben voor omwonenden en reacties uit de omgeving. Dit vormt onderdeel van de integrale afweging van het plan, en daarom kiezen we er juist voor om bij ruimtelijke plannen inspraak te voeren.

In dit geval zijn wij van mening dat het plan aanvaardbaar is en geen aanpassing vereist. Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieu- en wateraspecten en overige aspecten (flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie), voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch
2. Verbeelding Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch
4. Zienswijzen

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2016;

overwegende, dat met ingang van 20 juni 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2016, regnr. 6128800; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

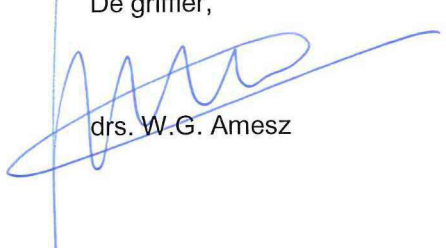
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002286-1401; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002286-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype T4: 'Op zich zelf staande bebouwing' niet meer van toepassing te verklaren ten aanzien van het plangebied van bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch';
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,


drs. W.G. Amesz

Plaatsvervangend voorzitter,


P.M. van der Krabben

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 11 oktober 2016
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige
Annenborch”)**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Schoolstraat, voormalige Annenborch” heeft met ingang van 20 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad d.d. 17 juni 2016 en via de gemeentelijke website vanaf 17 juni 2016.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. A.W.M. Hanegraaf, Schoolstraat 34D, 5243 VC te Rosmalen, d.d. 13 juli 2016
2. J.L.M. Hanegraaf, Schoolstraat 34C, 5243 VC te Rosmalen, d.d. 14 juli 2016

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 31 juli 2016. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn was verlengd tot en met maandag 1 augustus 2016.

De zienswijzen van reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

samenvatting zienswijze

commentaar gemeente

1. A.W.M. Hanegraaf, Schoolstraat 34D te Rosmalen

- a. Reclamant is woonachtig tegenover het plangebied, en maakt bezwaar tegen het verdwijnen van het vrije uitzicht en het uitzicht op de groenvoorziening. Het uitzicht zou veranderen in steen en blik. Reclamant begrijpt tegelijkertijd wel dat de huidige situatie van antikraak op de locatie ongewenst is en niet in stand kan blijven; dat is een aantasting van het specifieke karakter van deze 'A1-locatie'.

We hebben vanzelfsprekend begrip voor het standpunt van reclamant. Het plan brengt een verandering met zich mee voor de wijk en voor het uitzicht van reclamant.

Deze verandering wordt door de gemeente niet onaanvaardbaar geacht. Hierbij wordt verwezen naar de eerdere passages over dit punt zoals opgenomen in het eindverslag inspraak (juni 2016), dat onderdeel was van het voorontwerp bestemmingsplan. Deze passages zijn hierbij opnieuw ingevoegd:

De huidige situatie met een leegstaand zorgcentrum wordt herontwikkeld naar woningen. Met deze binnenstedelijke ontwikkeling wordt de capaciteit van de bestaande stad optimaal benut, waardoor tevens geen nieuwe onbebouwde gebieden hoeven te worden aangesproken voor woningbouw. Ook wordt de bestaande hoogbouw van de Annenborch vervangen door lagere woonbebouwing.

Insprekers zijn woonachtig aan de Schoolstraat. In de huidige situatie is aan de overzijde van de woningen, grenzend aan de straat, groen aanwezig, namelijk de voorruimte van de voormalige Annenborch, en tevens deels bebouwing van de voormalige Annenborch.

Bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder dit plan valt, wordt vanaf het begin rekening gehouden met bestaand groen (conform het Bomenbeleidsplan). Groen en bomen worden meegenomen in diverse stappen van de planvorming. Afwegingen ten aanzien van het groen worden inzichtelijk gemaakt en kunnen bij de besluitvorming door het bestuur integraal worden meegewogen.

Voor dit plan is een bomeneffectanalyse gemaakt en is afgewogen welke bomen ingepast worden, welke vervangen kunnen worden en welke er niet ingepast kunnen worden, op grond van toekomstverwachting, conditie of eindbeeld.

Op basis hiervan is de afweging gemaakt om bijvoorbeeld op de hoek Schoolstraat, Dokter Hanegraaffstraat een aantal bestaande bomen te handhaven en in het plan in te passen, waaronder ook een drietal bomen tegenover Schoolstraat nummer 34B en C. Ook de bestaande houtwal tussen de Pastoor Hordijkstraat en de Annenborch wordt gehandhaafd. Tussen deze houtwal en de bomen op de hoek Dokter Hanegraaffstraat / Schoolstraat worden de nieuwe woningen gerealiseerd.

Met de nieuwe woningen wordt het bestaande historische bebouwingslint langs de Schoolstraat weer aangevuld. We begrijpen dat het uitzicht voor de insprekers daarmee zal veranderen. In een bebouwde (of stedelijke) omgeving is het echter niet ongebruikelijk dat het uitzicht verandert ten behoeve van binnenstedelijke ontwikkelingen.

Aan de noordzijde van de Schoolstraat staan in de huidige situatie vrijstaande woningen en een aantal twee-onder-een kapwoningen (de woningen van insprekers). Met de stedenbouwkundige opzet van het plan is hier rekening mee gehouden door in het plan eenzelfde type bebouwing te realiseren in de vorm

van geschakelde twee-onder-een kappers aan de zuidzijde van de Schoolstraat. Daarnaast is ervoor gekozen om deze seniorenwoningen kleinschalig te houden, om het dorpse karakter te behouden. De woningen zijn relatief laag en bestaan uit één bouwlaag met een gedeeltelijke kap. Daarnaast krijgen deze woningen een ruime voortuin, wat bij zal dragen aan een dorpse en groene sfeer in het gebied. Op die manier sluit het plan zoveel mogelijk aan op de omgeving en belangen van de buurt.

Uiteraard is het van belang in de nieuwe openbare ruimte te voorzien in voldoende groenvoorzieningen. In het plan wordt het groene karakter van de locatie dan ook gewaarborgd, om zo een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt te creëren.

- b. Reclamant maakt zich daarnaast zorgen over parkeren tengevolge van het plan. De vraag wordt gesteld of de huidige 3 langspaarkeerplaatsen aan de Schoolstraat al voldoende worden beschouwd om bezoek te kunnen ontvangen. In de praktijk blijkt volgens reclamant dat die strook helemaal vol staat vanaf de Dokter Hanegraaffstraat tot de uitrit van de Annenborch. Volgens reclamant wordt het parkeren in de nieuwe situatie een probleem, in verband met twee auto's per huis. Nu blijken vaak alle beschikbare parkeerplaatsen rondom de Annenborch al bezet. Ook wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid als geparkeerd wordt aan de noordzijde van de Schoolstraat.

Voor de middeldure woningen (31 woningen) in het plangebied geldt een (gemeentelijke) parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de duurdere woningen (12 woningen) geldt een parkeernorm van 1,7 per woning. De totale parkeerbehoefte komt met 43 woningen daardoor uit op 70 parkeerplaatsen.

In het aantal van 70 parkeerplaatsen zal binnen het plangebied zelf worden voorzien (zie figuur 1). De huidige toegestane planologische functie zorgcentrum had ook een parkeerbehoefte, waar binnen het plangebied, en zelfs daarbuiten, in werd voorzien. Hierdoor is er geen sprake van extra parkeerdruk in de openbare ruimte ten koste van de bestaande woningen.

Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren (zie pagina 19 Nota Parkeernormen). Het voorziene aantal parkeerplaatsen biedt dus ook voldoende ruimte voor bezoekersparkeren. In de planregels van het bestemmingsplan is bovendien een expliciete koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen, zodat geborgd is dat altijd moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (artikel 5.2.1).

Gezien bovenstaande, wordt in ruime mate voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Naar onze mening is de vrees voor parkeeroverlast ongegrond. Overigens zullen, door het opheffen van de bestaande busroute en de bijbehorende bushalte in de Schoolstraat, extra parkeerfaciliteiten beschikbaar komen voor de omgeving. Dit staat echter los van deze ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 1

Wat betreft het punt van verkeersveiligheid het volgende.

De gemeente is niet voornemens (extra) parkeerplaatsen mogelijk te maken aan de noordzijde van de Schoolstraat. Een parkeerverbod vinden we op voorhand ook niet wenselijk. Het plan heeft namelijk een zeer beperkte invloed op de verkeersdoorstroming (zie Reclamant 2, b). Dit plan staat een eventueel parkeerverbod met een verkeersbesluit ook niet in de weg. Dit verkeersbesluit vormt echter geen onderdeel van dit ruimtelijk besluit.

Gezien het genoemde aantal van ca. 5.200 motorvoertuigenbewegingen per etmaal (zie Reclamant 2, b) is de beperkte bijdrage van 2,5% extra verkeer van dit plan ten opzichte van de situatie met het zorgcentrum nauwelijks waarneembaar, en zal ook de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

Daar komt bij dat de gemeente binnen deze ruimtelijke procedure geen verkeersbesluiten kan nemen en alleen de vraag aan de orde is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een verkeersbesluitprocedure wordt gevoerd in het kader van de Wegenverkeerswet en kent een zelfstandige afweging.

In het kader van een aanpak van 30 km/u zones zal in de Schoolstraat overigens een verhoogd kruisingsvlak / verkeersplateau worden aangelegd. Naar ons oordeel wordt de verkeersveiligheid hiermee verder verbeterd. Ook de aanleg van dit plateau valt buiten het kader van deze ruimtelijke procedure.

- c. Reclamant heeft ook zorgen over de bezonning op zijn woning. Het bezonningsmodel gaat uit van 10.00 uur 's-morgens, maar er is al eerder bezonning op de woning. De overlast door het plan wordt door de reclamant dan ook ingeschat als meer dan 'zeer beperkt', en ook wordt gevreesd voor extra stookkosten.

Het bezonningsdiagram is opgesteld voor maatgevende tijdstippen, zowel wat betreft maanden in een jaar als wat betreft de tijdstippen op een dag. Naar aanleiding van deze zienswijze is volledigheidshalve beschouwd wat de bezonning is om 08.00 uur op de woning van reclamant. Hieruit blijkt dat in maart en september een lichte verbetering optreedt ten opzichte van de huidige / geldende situatie wat betreft bezonning op de woning. Het plan veroorzaakt dus evenmin hinder op dit tijdstip. We verwijzen inzake dit aspect daarnaast naar de eerder opgenomen passages in het eindverslag inspraak en de daarbij getrokken conclusie:

Nieuwe bebouwing kan in sommige gevallen van invloed zijn op de schaduwwerking of de hoeveelheid zonlicht die in bestaande woningen binnenvalt. Vanzelfsprekend hebben we begrip voor de zorg van insprekers. Gezien de afstand van circa 25 meter van de woningen van insprekers tot aan de nieuwe bebouwing met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een kleine kap van maximaal 9 meter, is er echter slechts zeer beperkt een verandering in de bezonningssituatie. Dit blijkt ook uit een bezonningsmodel die we naar aanleiding van de reactie hebben uitgevoerd (zie bijlage). Daarbij zijn vier momenten in het jaar bekeken op vaste tijdstippen over de dag. Hieruit blijkt dat alleen in de winter, en dan uitsluitend in de ochtend rond 10.00 uur, sprake is van schaduwwerking op de voorgevel van de woningen van insprekers. Op de overige momenten is er geen verandering. Gezien bovenstaande, acht de gemeente het plan op dit punt aanvaardbaar.

- d. Meer algemeen wordt door reclamant opgemerkt dat de zorgen van omwonenden door de gemeente worden getypeerd als 'minimaal' en 'beperkt' etc., maar deze punten nemen wel degelijk toe volgens reclamant. Er wordt daarom de vraag gesteld of er nog wel enige inspraak is? Ook wordt het niet netjes geacht dat de zorgen ongegrond zouden zijn, terwijl het bestemmingsplan nog niet definitief is. Tot slot wordt de vraag gesteld onder wat voor gebiedstype de Schoolstraat zal vallen?

De gemeente heeft vanzelfsprekend aandacht voor omwonenden en reacties uit de omgeving. Dit vormt onderdeel van de integrale afweging van het plan, en daarom kiest de gemeente er juist voor om bij ruimtelijke plannen inspraak te voeren. Met de herontwikkeling van het zorgcentrum wordt de kwaliteit van de wijk verhoogd. Voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden is in de nieuwe situatie sprake van een goed woon –en leefklimaat. De gemeente is dan ook van mening dat het plan aanvaardbaar is en geen aanpassing vereist. Dit blijkt uit het bestemmingsplan, waarin is gemotiveerd dat de

milieu –en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het plan, en dat wordt voldaan aan de geldende normen. Het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Zoals in het voorontwerpbestemmingsplan reeds was aangegeven, vervalt met dit plan het huidige welstandsgebiedstype voor de locatie, T4, en zullen voor de Schoolstraat de algemene welstandscriteria gaan gelden.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.

2. Hanegraaf, Schoolstraat 34C te Rosmalen

Reclamant is eveneens woonachtig tegenover het plangebied en maakt bezwaar tegen de aspecten parkeren en verkeer.

- a. Reclamant is van mening dat in de toekomst een groot parkeerprobleem zal ontstaan in en rond de nieuw te bouwen wijk. Dit baseert reclamant op het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, nieuw te bouwen woningen plus het aantal woningen in de Dokter Hanegraaffstraat. Er zal volgens reclamant een flink tekort aan parkeerplaatsen ontstaan, ervan uitgaande dat de meeste gezinsleden tweeverdieners zijn met twee auto's, de bewoners van omliggende woningen en eventueel bezoek. Mensen zullen volgens reclamant geneigd zijn hun auto te parkeren in de Schoolstraat aan de overzijde van de nieuw te bouwen wijk. Daardoor zou niet alleen flinke overlast ontstaan voor de doorgaande weg, maar ook voor de huidige bewoners.

Daarnaast doet reclamant een dringend verzoek om aan de zijde van even nummers in de Schoolstraat een parkeerverbod te heffen, om zo het woongenot ten goede te komen (al jaren genieten van het uitzicht op groen, in plaats van parkerende auto's voor de deur).

Deze punten komen overeen met de zorgen van reclamant 1. We verwijzen naar de beantwoording onder 1, b.

- b. Reclamant geeft aan dat een flinke verkeerstoename zal plaatsvinden in het gedeelte van de Schoolstraat waar reclamant woont. Het huidige verkeer in de spitsuren, het vrachtverkeer en het nieuwe verkeer dat alleen vanuit de Dokter Hanegraaffstraat de Schoolstraat in –en uit moet rijden, zullen zeker voor flinke overlast zorgen. Denk daarbij aan de korte afstand tot de rotonde richting Rodenborchweg en aan de wegversmalling c.q. sluis voor de huisnummers 36-38.

Het voorstel van reclamant is om een in en uitrit te maken voor alleen bestemmingsverkeer naar de Pastoor Hordijkstraat of Deken Fritsenstraat, om zo de te verwachten verkeersoverlast te beperken. Daarbij wordt ook de suggestie gedaan om op korte termijn op werkdagen tussen 7 en 9 en tussen 15 en 18 uur te peilen hoeveel verkeer er door de Schoolstraat komt, en wat een oponthoud er dan al is bij de wegversmalling.

Inzake dit punt verwijzen we primair naar de opgenomen motivering in het eindverslag inspraak, dat onderdeel was van het voorontwerpbestemmingsplan:

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het bestaande, leegstaande zorgcentrum Annenborch mogelijk. Uit verkeersberekeningen blijkt dat deze herontwikkeling slechts een beperkte verkeerstoename tot gevolg zal hebben. Volgens de gegevens uit de akoestische rapportages, berekend op basis van de CROW (publicatie 317, vrije sector huur, matig stedelijk - 7,5 ritten per dag per woning), genereren de 43 woningen circa 320 motorvoertuigbewegingen per dag op de Schoolstraat. De huidige bestemming (zorgcentrum) kent uiteraard ook een relevante verkeersproductie. Hier zijn geen exacte CROW-verkeersnormen van, maar op basis van de parkeernormen bij verzorgingshuis en serviceflats, kan uit worden gegaan van ca. 190 ritten per dag, berekend op basis van CROW (publicatie 317, verzorgingshuis en serviceflat, matig stedelijk - 1,5 ritten per dag per eenheid (125 stuks)), waardoor dit plan slechts een beperkte toename geeft.

Globaal zal 80 % van het autoverkeer van het plan naar het westen rijden (gerekend vanaf de Dokter Hanegraaffstraat); en slechts 20% daarvan zal richting het oosten rijden.

Het huidige profiel van de Schoolstraat is hier in ruim voldoende mate op ingericht en kan in de huidige situatie 10.000-12.000 verkeersbewegingen per dag verwerken (capaciteit), ruim meer dan het gebruik in de huidige én autonome situatie in 2025 (ca. 5.200 per dag). Dit gebruik is inclusief de verkeersbewegingen van de oude situatie van het zorgcentrum.

Het plan heeft dan ook een zeer beperkte invloed op de verkeersdoorstroming. Gezien het genoemde aantal van ca. 5.200 is de beperkte bijdrage van dit plan ten opzichte van de situatie met het zorgcentrum nauwelijks waarneembaar.

Dit plan is naar onze opvatting dan ook aanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een verkeerstelling wordt derhalve niet uitgevoerd. Bovendien wordt de bestaande wegversmalling in de Schoolstraat verwijderd, om zo de verkeersdoorstroming te bevorderen. Deze maatregel wordt genomen, met de wetenschap dat tegelijkertijd een verkeersplateau wordt gerealiseerd in het kader van de verkeersveiligheid (zie punt 1, b).

Wat betreft het voorstel voor de alternatieve verkeersontsluiting van het gebied, wordt eveneens verwezen naar de opgenomen motivering in het eindverslag inspraak:

De verkeersontsluiting en afwikkeling van het plan is hoofdzakelijk beoogd op de Schoolstraat. Momenteel kent de Dokter Hanegraaffstraat geen aansluiting op de Deken Fritsenstraat aan de zuidzijde. De Pastoor Hordijkstraat kent evenmin een aansluiting op het plangebied. Aanpassing van deze situaties vinden wij niet wenselijk. De Deken Fritsenstraat is een woonstraat en van een ander karakter dan de Schoolstraat.

Aanvullend daarop, is aansluiting op de Pastoor Hordijkstraat ook niet gewenst. Deze straat is, gezien het karakter en de breedte, evenmin geschikt als ontsluitingsweg. Bovendien zijn door de bewoners van deze straat grote bezwaren opgeworpen tegen het eventueel kiezen van deze weg als ontsluiting van de nieuwe wijk.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.