

Raadsbesluit

Nr. 70-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hameinde Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1273-ont1, met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 september 2016, nr. 70-2016, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan zes zienswijzen tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, terwijl voorts een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d.24 juni 2015:

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan Hameinde, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat geen inspraakreacties zijn ingediend over het concept van de welstandscriteria;

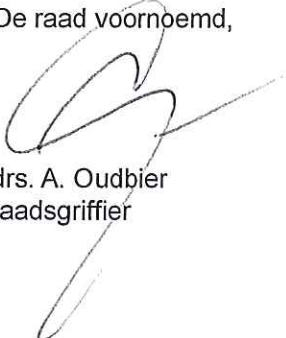
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;


besluit:

1. Aan zes zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Een ambtshalve wijziging in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Hameinde Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1273-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het gebiedsgerichte welstandkader Hameinde, bestaande uit de pagina's 29 t/m 31 van beeldkwaliteitplan Hameinde, vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 september 2016

De raad voornoemd,


drs. A. Oudbier
raadsgriffier


drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 september 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hameinde Loenen

Voorstel nr
70-2016

Datum
08-09-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan zes zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Hameinde Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1273-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 42 woningen op en in de omgeving van de voormalige kwekerijlocatie aan de Hameinde 12 in Loenen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het gebiedsgerichte welstandskader Hameinde, bestaande uit de pagina's 29 t/m 31 van beeldkwaliteitplan Hameinde, vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In de structuurvisie Loenen is de voormalige kwekerijlocatie aan de Hameinde 12 in Loenen aangewezen als woningbouwlocatie. Ter invulling hiervan hebben twee ontwikkelaars een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor de verdere realisatie daarvan is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht, evenals een nieuw welstandskader.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Hameinde Loenen heeft met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dat is gecombineerd met de terinzagelegging van het concept van het nieuwe, gebiedsgerichte welstandskader Hameinde.

Er zijn 12 zienswijzen ingediend over het bestemmingsplan. Over het gebiedsgerichte welstandskader zijn geen inspraakreacties ontvangen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Ook het vaststellen van welstandsbeleid is een bevoegdheid van uw raad.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoord is of uw raad bestemmingsplan Hameinde Loenen vast kan stellen, evenals het gebiedsgerichte welstandskader Hameinde.

2. Kader

In de structuurvisie Loenen maakt de planlocatie onderdeel uit van een woningbouwlocatie. In het globale en indicatieve uitvoeringsprogramma in de visie wordt voor die locatie uitgegaan van 75 woningen en 2013-2016 als realisatietermijn.

Een van de projecten, die door het Woningbouwprogramma 2010-2029 een andere opzet kreeg, was de geplande woningbouw op de planlocatie. In het Woningbouwprogramma is het genoemde aantal van 75 woningen naar beneden bijgesteld. Voor de ontwikkeling is ruimte opgenomen voor 40 woningen.

Op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet kan uw raad criteria vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het geldende welstandsbeleid voor de locatie wordt gevormd door het beeldkwaliteitplan Loenen. Hierin geldt voor het grootste deel van het plangebied een normaal welstandsniveau. Voor de bebouwing direct langs de Hameinde geldt het welstandsthema 'Lintbebouwing' en een hoog welstandsniveau. Voor het overige geldt het welstandsthema 'Agrarisch buitengebied'.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

In de structuurvisie Loenen en de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt geconstateerd dat in Loenen behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Onderhavige plannen zorgen ervoor dat een deel van die behoefte kan worden ingevuld. Tegelijkertijd is het niet langer mogelijk de planlocatie te gebruiken voor een relatief fors kassencomplex.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 42 woningen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Het bijgevoegde beeldkwaliteitplan bevat de formele welstandscriteria. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

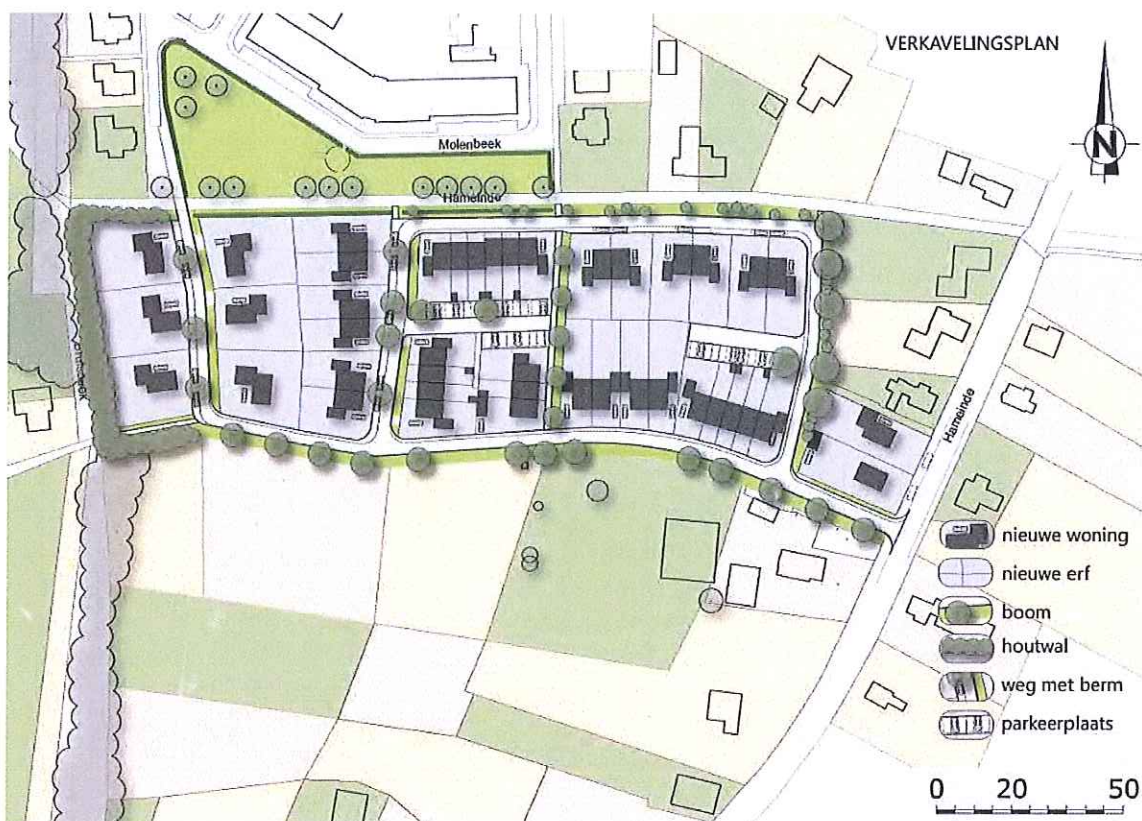
Voor de planlocatie is een gedegen landschapsanalyse opgesteld, waarin met name de oude structuren van schaapsdriften opvallen. Op basis van de analyse is een plan gemaakt waarin de oude lijnen terug komen. Hiermee ontstaat met de geplande nieuwbouw een het nieuwe buurtje dat op een heldere manier verbonden aan zowel het bestaande dorp als ook het omliggende landschap. In de planopzet is gekozen voor een menging van het beoogde programma waarmee het dorpse karakter van de uitbreiding bevestigd wordt. Tussen de individuele bouwwerken is veel van de bijbehorende tuinen waar te nemen en daarmee ontstaat een (visueel ruimtelijk) geleidelijke overgang tussen dorp en landschap.

Concreet houdt het plan in dat de planlocatie wordt benut voor 42 (koop)woningen in verschillende prijsklassen. Voor dat laatste is de verdeling uit de structuurvisie Loenen als vertrekpunt genomen:

- 1/3 goedkope woningen (sociale huur en v.o.n.-prijs kleiner dan € 170.000,-, prijspeil 2014);
- 1/3 middeldure woningen (v.o.n.-prijs tot € 260.000,-, prijspeil 2014);
- 1/3 dure woningen (v.o.n. van meer dan € 260.000,-, prijspeil 2014).

42 woningen zijn twee woningen meer dan in het gemeentelijke woningbouwprogramma voorzien. Toch is het aantal van 42 woningen programmatisch aanvaardbaar. Met dit aantal is het mogelijk tot een stedenbouwkundig goed afgeronde uitbreiding van het dorp te komen.

Tegelijkertijd kan een hoog aandeel van de woningen in het goedkope en middeldure segment worden gerealiseerd.



Het bestemmingsplan is voor een groot deel gebaseerd op het bijgevoegde, beeldkwaliteitplan. In dat plan, 29 t/m 31, wordt ook de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen uitgewerkt in de vorm van concrete welstandscriteria. Dit komt niet overeen met de geldende welstandscriteria voor de locatie. Binnen die criteria wordt de locatie voor de geplande woningbouw grotendeels als buitengebied aangemerkt. Om dit te verhelpen, is het aangehaalde gedeelte uit het beeldkwaliteitplan in procedure gebracht als gebiedsgericht welstandskader. Na vaststelling door uw raad, gaat dit het toetsingskader voor welstand vormen. Materieel wordt hiermee alleen voor het betreffende gedeelte het welstandsthema 'Agrarisch Buitengebied' omgezet naar 'Dorpen'. Voor het overige zijn de bestaande criteria overgenomen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twaalf zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen voor aan zes zienswijzen deels tegemoet te komen door in de plandoelichting de locatieomschrijving te verduidelijken. Voor het overige stellen wij voor niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

Het voornaamste onderwerp in de zienswijzen is de verkeersontsluiting. Een groot deel van de indieners van de zienswijzen voorzien dat de gekozen verkeersontsluiting tot negatieve effecten gaat leiden op de omgeving en stellen daarom alternatieven voor. Naar aanleiding daarvan hebben wij de gekozen verkeersoplossing nogmaals kritisch bezien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Onze conclusie is dat de in het ontwerpbestemmingsplan gekozen oplossing het meeste recht doet aan alle belangen.

Tot slot stellen wij u voor het plan ambtshalve te wijzigen. Daarbij gaat het om het toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid waarmee voor een deel van de woningen in een hogere, maximale goothoogte kan worden voorzien, wanneer dat landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Voor de verdere motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Wij achten het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 42 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemers.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

raad d.d. 15 SEP. 2016
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,



J.C.G.M. Beronds

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hameinde Loenen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegelijkertijd heeft het concept-beeldkwaliteitsplan Hameinde voor inspraak ter inzage gelegen.
- c. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ingediend.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen opgesomd.
- f. In de paragrafen 4 en 5 worden de zienswijzen beoordeeld.
- g. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 6 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Tijdens een informatiebijeenkomst op 30 maart 2015, georganiseerd door de ontwikkelaar, is een concept van het stedenbouwkundige plan getoond aan de direct omwonenden. Vervolgens, kort na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is op 17 november 2015 een inloophbijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan. De omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd.

3 Zienswijzen

Van negen personen is een gelijklopende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, evenals een gelijklopende inspraakreactie op het concept-beeldkwaliteitsplan. In die inspraakreacties wordt echter niet gereageerd op de gebiedsgerichte welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Gereageerd wordt op de situering en omvang van de nieuwe woningen en op de verkeersontsluiting; onderwerpen die voor het bestemmingsplan relevant zijn en die ook terug komen in de zienswijzen. Daarom worden de inspraakreacties en de zienswijzen tezamen elk als één zienswijze aangemerkt. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. [reclamant 1];
2. [reclamant 2];
3. [reclamant 3a. en 3b.];
4. [reclamant 4a. en 4b.];
5. [reclamant 5];
6. [reclamant 6a. en 6b.];

Deze zienswijzen worden gebundeld behandeld.

Daarnaast zijn de volgende zienswijzen ingediend.

7. [reclamant 7];
8. [reclamant 8];
9. [reclamant 9];
10. [reclamant 10];

11. [reclamant 11];

12. [reclamant 12];

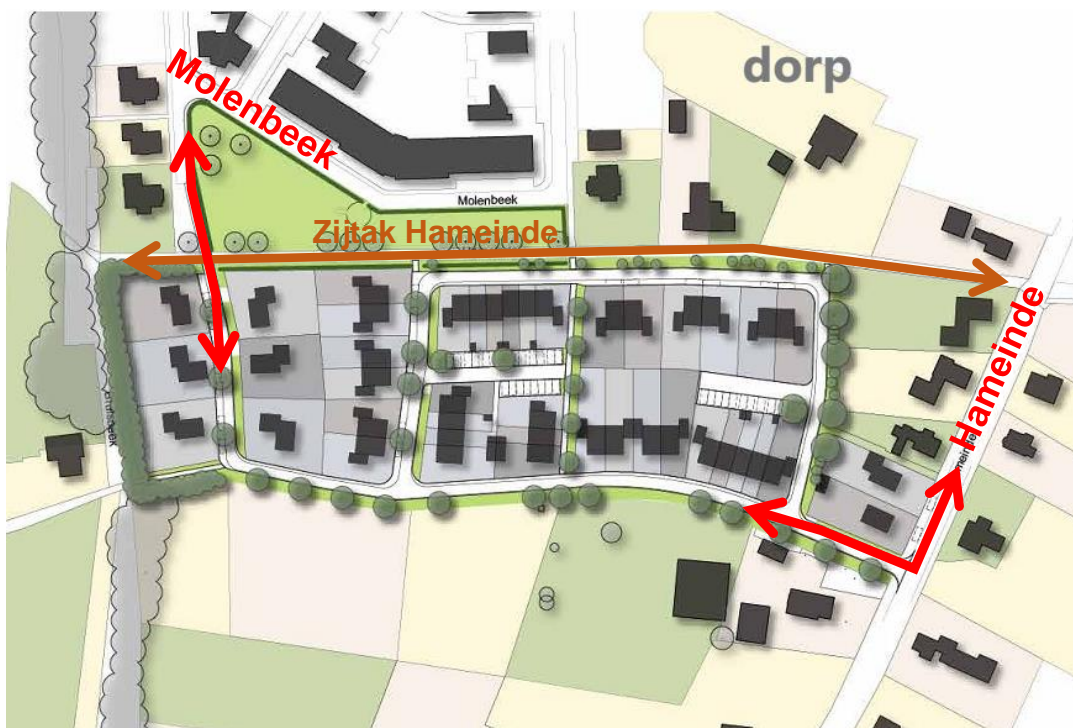
4 Verkeersontsluiting

Veel van de reclamanten maken zich zorgen over de ontsluiting van de nieuwe woningen in het plangebied. Dit heeft aanleiding gegeven om de ontsluiting nogmaals kritisch te bezien. Om goed en passend te reageren op deze zorgen, wordt in deze paragraaf voor alle zienswijzen ingegaan op de verkeersontsluiting. De verdere behandeling van de zienswijzen vindt plaats in paragraaf 5.

Oplossing in ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het doortrekken van het westelijke deel van de Molenbeek in zuidelijke richting. Deze nieuwe weg buigt vervolgens af in oostelijke richting, waarna het aansluit op de verharde weg Hameinde. Met deze constructie is het plangebied vanaf twee zijden en in twee richtingen voor autoverkeer bereikbaar. Vanaf beide zijden is de hoofdontsluitingsweg van Loenen, de Eerbeekseweg bereikbaar. De Hameinde haakt in het noorden aan op die weg. De Molenbeek voert via de Loenerdrift en de Droefakkers naar de Eerbeekseweg.

Langs de noordgrens van het plangebied ligt een onverharde zijtak van de Hameinde. Deze zijtak is landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief van waarde. Daarom is bij de planontwikkeling beoogd de weg geen andere functie te geven dan nu het geval. De weg dient nu voor de ontsluiting van de bestaande woningen daaraan en heeft een functie voor langzaam verkeer, vooral recreanten. In de inrichting is het uitgangspunt dat deze weg geen functie vervult voor de ontsluiting van de nieuwe woningen in het plangebied. Wel wordt de zijtak op een punt doorkruist door de doorgetrokken Molenbeek.



Schematische weergave van verkeersontsluiting in ontwerpbestemmingsplan

Inhoud van de zienswijzen

In de zienswijzen wordt wisselend gereageerd op de hierboven beschreven oplossing voor de ontsluiting. Daarbij worden de volgende alternatieven voorgesteld:

- Het realiseren van een extra aansluiting op de Molenbeek, ter hoogte van de woning aan de Molenbeek 72.
- De Molenbeek niet te gebruiken voor de ontsluiting en alleen de Hameinde gebruiken.
- Eenrichtingsverkeer maken van de voorgestelde ontsluiting. Het plangebied zou dan via de Molenbeek ingereeden worden en via de Hameinde verlaten worden.

Daar waar de onverharde zijtak van de Hameinde in de zienswijzen aan bod komt, is het pleidooi helder: zorg dat dit geen functie krijgt voor het autoverkeer van en naar het nieuwe woongebied. Ondanks de hierboven beschreven intenties maakt een aantal reclamanten zich hier toch zorgen over.

Beoordeling

Hieronder zullen de varianten voor de verkeersontsluiting uit de zienswijzen op een rij worden gezet. Volledigheidshalve zal aangevuld worden met een aantal alternatieven. Alvorens tot de beoordeling van de varianten over te gaan, zal eerst nader ingegaan worden op de te verwachten verkeerstoename van de nieuwe woningen en op de onverharde zijtak van de Hameinde.

Zijtak Hameinde

Zoals gezegd is bij de planontwikkeling uitgangspunt geweest om de (onverharde) zijtak van de Hameinde geen ontsluitingsfunctie te geven voor autoverkeer. De ontsluiting van de nieuwe woningen is zodanig vormgegeven dat niet te verwachten valt dat de zijtak een grotere functie voor autoverkeer krijgt. Voor het inrijden en verlaten van het nieuwe woongebied is in de nieuwe situatie een verharde weg aanwezig van voldoende breedte; de doorgetrokken Molenbeek. Het toch gebruiken van de onverharde en smalle zijtak is dan onlogisch. Gelet op deze onlogica is er geen directe noodzaak gezien om fysieke maatregelen te nemen om te verhinderen dat de zijtak voor de ontsluiting gebruikt kán worden. Zodoende blijft de zijtak volledig beschikbaar voor de huidige gebruikers.

Mocht, na realisatie van de nieuwe woningen, blijken dat de zijtak toch, meer dan incidenteel door autoverkeer van en naar de nieuwe woningen wordt gebruikt, zullen wij bekijken of passende maatregelen genomen kunnen worden. Uiteraard zullen wij daarbij rekening houden met de bereikbaarheid van de bestaande woningen aan de zijtak.

Verkeerstoename

In het plangebied is voorzien in 42 nieuwe woningen. Kengetal voor het aantal vervoersbewegingen per woning per dag is 6 (sociale huur-/koopwoning) à 8 (vrijstaande woning). Op basis daarvan kan aangenomen worden dat de nieuwe woningen maximaal leiden tot circa 300 vervoersbewegingen per dag. Zowel de Molenbeek als de Hameinde kunnen die extra bewegingen elk afzonderlijk verwerken. Op beide wegen is voldoende capaciteit aanwezig. Gezien het aantal bestaande woningen dat aan beide wegen gesitueerd is zal de (gebruiks)intensiteit van de wegen nu laag zijn. Dat houdt tegelijkertijd ook in dat nieuwe woningen verhoudingsgewijs tot een aanzienlijke toename van het verkeer leiden. Voor de aanwonenden houdt dit dan ook een verandering in van hun woning situatie. De verhoudingsgewijze, aanzienlijke toename van het verkeer maakt het dan ook wenselijk om de verkeerstoename te spreiden. Dat is uitgangspunt voor de planontwikkeling.

Toch gaat het, qua absoluut aantal, om een relatief kleine toename van het gebruik van de capaciteit van de wegen. De toename van het aantal vervoersbewegingen is dan ook aanvaardbaar voor beide genoemde wegen. De aanwezigheid van een speelplaats voor kinderen aan de Molenbeek maakt dat niet anders.

Aansluitingen op Eerbeekseweg

Zowel via de Hameinde als via de Molenbeek zal het autoverkeer zijn weg moeten vinden naar de Eerbeekseweg. Die weg wordt intensief gebruikt. Met onderhavig bestemmingsplan verandert die situatie niet. Een alternatief, waarbij het doorgaande verkeer niet meer door het dorp rijdt, wordt momenteel onderzocht door de provincie Gelderland. De Hameinde takt aan

op de Eerbeekseweg. De Molenbeek voert via de Loenerdrift en de Droefakkers naar de Eerbeekseweg. Alle drie de aansluitingen zijn verkeerskundig en fysiek geschikt voor hun functie en zijn niet verkeersonveilig. Met onderhavig plan verandert dat niet. Voor langzaam verkeer geldt dat bij de laatste herinrichting van de Eerbeekseweg de ruimte daarvoor gemaximaliseerd is (uiteraard zonder de doorgaande functie voor autoverkeer te verliezen). Ook dat wordt met onderhavig plan niet beter of slechter.

Varianten

De vervolgvraag is wat voor de woningen de beste ontsluiting is. Voor de ontsluiting zijn de volgende varianten te onderscheiden:

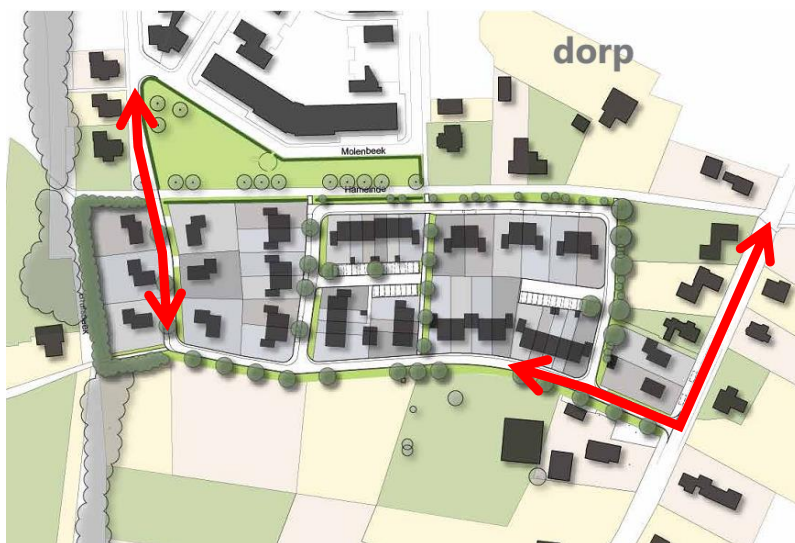
- Variant 1: Alleen aansluiting op de Molenbeek
- Variant 2: Alleen aansluiting op de Hameinde
- Variant 3: Aansluiting op de Molenbeek en op de Hameinde (oplossing ontwerpbestemmingsplan)
- Variant 4: Aansluiting op de Molenbeek en op de Hameinde met eenrichtingsverkeer
- Variant 5: Twee aansluitingen op de Molenbeek en een aansluiting op de Hameinde

Daarbij geldt dat twee nieuwe woningen een plek aan de bestaande Hameinde krijgen. Logischerwijs kunnen die twee woningen dan ook alleen via de Hameinde ontsloten worden. Hierna zullen de varianten tegen elkaar worden afgewogen.

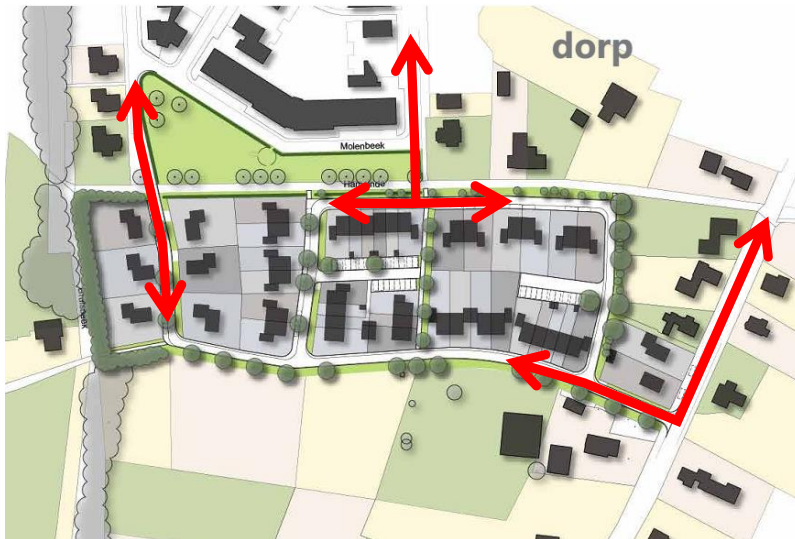
Afweging

Met de varianten 1 en 2 wordt het verkeer naar één punt geleid. Dat maakt beide varianten tot onwenselijke varianten. Het is juist wenselijk het verkeer te verdelen (zie de tekst onder het kopje 'Verkeerstoename'). Ook variant 4 is een onwenselijke variant. Deze variant kent grote nadelen: er ontstaat een onlogische route en eenrichtingsverkeer is gevoelig voor verkeersovertredingen die weer tot onveilige situatie kunnen leiden. Daar staan geen voordelen tegenover ten opzichte van de varianten 3 en 5. De varianten 3 en 5 blijven daarmee over.

De varianten 3 en 5 gaan allebei uit van het verdelen van de verkeerstoename en leiden er toe dat de nieuwe woningen vanaf meer dan één zijde benaderbaar zijn. Het verschil is het aantal doorsteken richting de Molenbeek. Variant 3 gaat uit van één doorsteek, variant 5 van twee doorsteken. Hieronder zijn beide varianten schematisch weergegeven.



Variant 3: Aansluiting op de Molenbeek en op de Hameinde



Variante 5: Twee aansluitingen op de Molenbeek en een aansluiting op de Hameinde

Uitgaande van een evenredige verdeling van het verkeer over de ontsluitingsroutes, wordt in variant 5 een extra doorsteek gemaakt voor circa 14 woningen. In variant 3 is per 20 woningen een ontsluiting voorzien. De extra doorsteek in variant 5 leidt tot extra verharding van de groenstrook langs de Molenbeek en voor een extra doorsnijding van de zijtak van de Hameinde. De routing voor auto's wordt daarbij niet wezenlijk anders. De (in absolute aantallen) beperkte verkeerstoename blijft op dezelfde punten uitkomen als in variant 3. Daarmee brengt variant 5 extra, fysieke ingrepen met zich mee, die geen wezenlijk voordeel opleveren ten opzichte van variant 3. De ingrepen zijn daarom niet evenredig. Met variant 3 is het goed mogelijk de woningen te ontsluiten en de nieuwe verkeerstromen goed te verdelen richting de omgeving. Binnen de fysieke beperkingen die bouwen in en bij een bestaand bebouwd gebied nu eenmaal met zich meebrengen, leidt variant 3 tot de ontsluiting die het meest recht doet aan alle belangen.

Conclusie

Variante 3 is de best beschikbare wijze om de nieuwe woningen te ontsluiten. Dit komt overeen met de ontsluiting die in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in de beoogde ontsluitingsstructuur.

5 Zienswijzen - behandeling

- 5.1
- a. [reclamant 1];
 - b. [reclamant 2];
 - c. [reclamant 3a. en 3b.];
 - d. [reclamant 4a. en 4b.];
 - e. [reclamant 5];
 - f. [reclamant 6a. en 6b.];

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn onderbouwd en zijn ondertekend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. 42 woningen zijn een onwaarschijnlijk grote toename van woningen in een zeer dun bebouwd gebied. Niemand zit te wachten op een wijk van deze omvang. Twijfelachtig is of hier wel behoefte aan is, gelet op de diverse, andere woningbouwprojecten in Loenen, waarvan bekend is dat de verkoop niet snel is gegaan. Kennelijk is de woningbehoefte niet heel groot. Bovendien is elders in het dorp nog voldoende ruimte voor nieuwbouw, als daar behoefte aan is. Ook zit niemand te wachten op een uitbreiding van het dorp ten koste van agrarisch en groen buitengebied en van het landschappelijke karakter van de omgeving. Een bufferzone tussen het bosgebied en de huidige dorpskern wordt voor een belangrijk deel opgeofferd. Overigens bestaat in de omgeving de lang heersende opvatting dat de bebouwingsgrens van Loenen wordt bepaald door de zijtak van de Hameinde. Primair zou het bestemmingsplan niet vastgesteld moeten worden. Subsidiair zou het aantal woningen drastisch verlaagd moeten worden.
- b. In de omschrijving van het plan wordt aangegeven dat het om de voormalige kwekerijlocatie aan de Hameinde 12 gaat. In belangrijke mate gaat het echter ook om het naastgelegen perceel; het weiland dat parallel aan de zijtak van de Hameinde ligt. Juist van dit weiland werd in de buurt altijd gezegd en verondersteld dat die onbebouwd zou blijven. Het is misleidend om het weiland niet in de omschrijving te noemen.
- c. De woningen in het plan komen veel te dicht op de bestaande bebouwing. Er zijn slechts smalle groenstroken van ongeveer 4 meter voorzien ter afscheiding van de nieuwe bebouwing.
- d. Op veel plaatsen wordt bebouwing toegestaan tot een hoogte van 10 meter. Dat is veel te hoog. Het past niet in het landschappelijke beeld. In de omgeving wordt het dak veelal opgetrokken vanaf een hoogte van 3 tot 4 meter. De nieuwe woningen ontnemen het zicht op de bosrand en vervuilen de horizon. Dat geldt te meer omdat het plangebied in hoogte nog circa vier meter oploopt. Ook ontnemen de woningen zonlicht, in het bijzonder voor de woning aan de Hameinde 6, en zorgen voor ongewenste schaduwvorming. Ook is er vanuit de nieuwe woningen inkijk mogelijk in de tuinen en leefruimtes van de bestaande woningen. Dat leidt tot een ongewenste aantasting van de privacy.
- e. Het plan heeft grote en onacceptabele gevolgen voor de verkeersbewegingen in en om het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen zal enorm toenemen. In het plan is voorzien in twee aan- en afvoerwegen van en naar het plangebied. Beide wegen zijn niet berekend op de verkeerstoename. De wegen zijn slechts ten dele verhard, smal en niet geschikt voor verkeer in twee rijrichtingen. Ook moet het verkeer door gebieden waar extra verkeer niet passend is: gebieden waar veel ouderen, maar ook kinderen wonen en aan de Molenbeek is een voorziening voor begeleide bewoning. Ook is er veel recreatieverkeer.
Aan de ene kant komt het verkeer uit in de thans doodlopende Molenbeek. Aan de andere kant moet het verkeer gebruik maken van de smalle Hameinde, met een moeizame toegang tot de Eerbeekseweg. Twee toegangswegen geldt als het minimum. Een verbetering van de situatie kan worden bereikt door een derde toegang te creëren. Ter hoogte van de woning aan de Molenbeek 72 kan een extra aansluiting gemaakt worden. Het verkeer wordt dan beter verdeeld.
- f. In ieder geval moet voorkomen worden dat het verkeer van en naar het plangebied gebruik gaat maken van de smalle, onverharde zijtak van de Hameinde. Het is ongewenst daar extra autoverkeer over te leiden. Dit vanwege stofontwikkeling bij droogte. Bovendien is de weg daarvoor niet geschikt. Passende verkeersmaatregelen en hindernissen zullen het verkeer uit het plangebied moeten weren. De maatregelen en hindernissen moeten wel zo worden uitgevoerd dat de bestaande woningen aan deze weg bereikbaar blijven.
- g. Het verkeer in en uit het plangebied zal tot hinderlijke inschijning bij omwonenden leiden. Ook bij inparkeren zal dit effect optreden. De geplande hagen zullen de inschijning slechts zeer ten dele teniet doen.

Beoordeling

- a. In het kader van de structuurvisie voor Loenen (uit 2009) is de gewenste groei van het dorp in beeld gebracht. In de visie wordt een toename voorzien van 375 woningen in de periode van 2010 tot 2020. Inmiddels is duidelijk geworden dat de behoefte lager ligt en langzamer wordt ingevuld. Met het vastleggen van het gemeentelijke woningbouwprogramma in november 2012 is het totaal aantal woningen voor Loenen neerwaarts bijgesteld. Daarmee

blijft staan dat er in Loenen nog behoefte is aan een aanzienlijk aantal woningen. Wat betreft de planlocatie werd aanvankelijk uitgegaan van een invulling met 75 tot 80 woningen. Met het woningbouwprogramma uit 2012 werd dat ongeveer gehalveerd. Een verder verlaging van het aantal woningen past niet bij de woningbehoefte die in het actuele woningbouwprogramma wordt gezien.

In de structuurvisie zijn eveneens de potentiële locaties in beeld gebracht om de woningbehoefte een plek te kunnen geven. Binnen het dorp zijn veel van die locaties inmiddels al ontwikkeld of is de ontwikkeling aanstaande. Andere plekken om een substantieel aantal grondgebonden woningen te realiseren zijn niet voorhanden binnen het dorp. Derhalve moet de ruimte voor woningbouw gevonden worden buiten de bestaande dorpskern. De Hameinde-locatie is daarvoor een van de weinige, geschikte locaties. Waar is dat het bestemmingsplan leidt tot het bebouwen van wat nu onbebouwde, agrarische gronden zijn. Wat dat betreft zal het karakter van de omgeving zeker veranderen. Niet vergeten moet echter worden dat voorheen een kwekerij in het plangebied aanwezig was, met omvangrijke kassen en met bouwmogelijkheden voor nog meer kassen. De mogelijkheden daarvoor zijn nog steeds aanwezig (zolang onderhavig plan nog geen rechtskracht heeft gekregen). Tegen die achtergrond is de geplande nieuwbouw zeer aanvaardbaar: de planlocatie was al bebouwd en blijft bebouwd. De bebouwing komt daarbij wel dicht bij de bestaande dorpskern te staan. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting op de bebouwing van het dorp; een clustering van bebouwing. Ook leidt dat er toe dat aan de zuidkant een groter gedeelte van de een agrarische inrichting kan houden. Dat sluit goed aan bij de landschappelijke waarden ter plekke. Die waarden zijn uitgangspunten geweest bij de stedenbouwkundige invulling van de planlocatie.

- b. Het plangebied wordt gevormd door de voormalige kwekerijlocatie en enkele, aangrenzende agrarische gronden. In toelichtende zin is het wat ons betreft voldoende duidelijk om dat in het geheel als de voormalige kwekerijlocatie aan te halen. Overigens wordt de kwekerijlocatie, inclusief het noordelijk gelegen weiland, als één woningbouwlocatie aangemerkt in de structuurvisie voor Loenen uit 2009.

Reclamanten zien de kwekerijlocatie en het aangrenzende weiland aan de noordzijde echter als twee gescheiden zaken, wat gezien de eigendomssituatie ook klopt. Om hierover verder geen onduidelijkheid te laten bestaan, is in de plantoelichting verduidelijkt dat het weiland langs de zijtak van de Hameinde tot het plangebied behoort.

- c. De twee nieuwe woningen aan de Hameinde staan op relatief smalle percelen. De regels stellen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2,50 m moet bedragen en deze afstand wordt standaard aangehouden in vergelijkbare situaties. Er is hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen aan de Hameinde kan ruim genoemd worden. De percelen van de bestaande woningen aan de Hameinde 8 t/m 12 hebben een diepte tussen de 20 (nr. 12) en 40 (nr. 8) meter. Daarachter komt een groenstrook van circa 4 meter breed, een ontsluitingsweg van circa 5 meter en de zijtuinen van de beoogde woningen. Het bouwvlak van de woningen ligt ook hier op 2,50 meter vanaf de perceelsgrens (= grens tussen woonbestemming en de verkeersbestemming). In totaal is er dus sprake van een afstand van 11,50 meter tussen toekomstige bebouwing en de achtergrens van de percelen met bestaande woningen. Deze afstand is stedenbouwkundig gezien voldoende.

Ook bij de woningen aan de Hameinde 4, 6 en 6A is sprake van voldoende afstand. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt minimaal 22 meter, ondermeer gescheiden door een groenstrook en de zijtak van de Hameinde.

- d. Het plan sluit aan de zuidzijde aan op het agrarisch buitengebied en daar is voorzien in een goothoogte van 4 meter. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op het bestaande dorp waar bij geschakelde woningen een goothoogte van maximaal 6 meter wordt aangehouden. Het plan sluit daarmee aan op de directe omgeving. De maximale bouwhoogte van 10 meter is niet wezenlijk hoger dan elders in Loenen. Ook wat dat betreft wordt aangesloten op de omgeving. Daarbij geldt dat het met een maximale bouwhoogte van 10 meter goed mogelijk is om in te spelen op de hedendaagse eisen voor een nieuwe woning en dat het enige ontwerpruimte biedt om tot goede bouwplannen te komen bij de verdere realisatie.

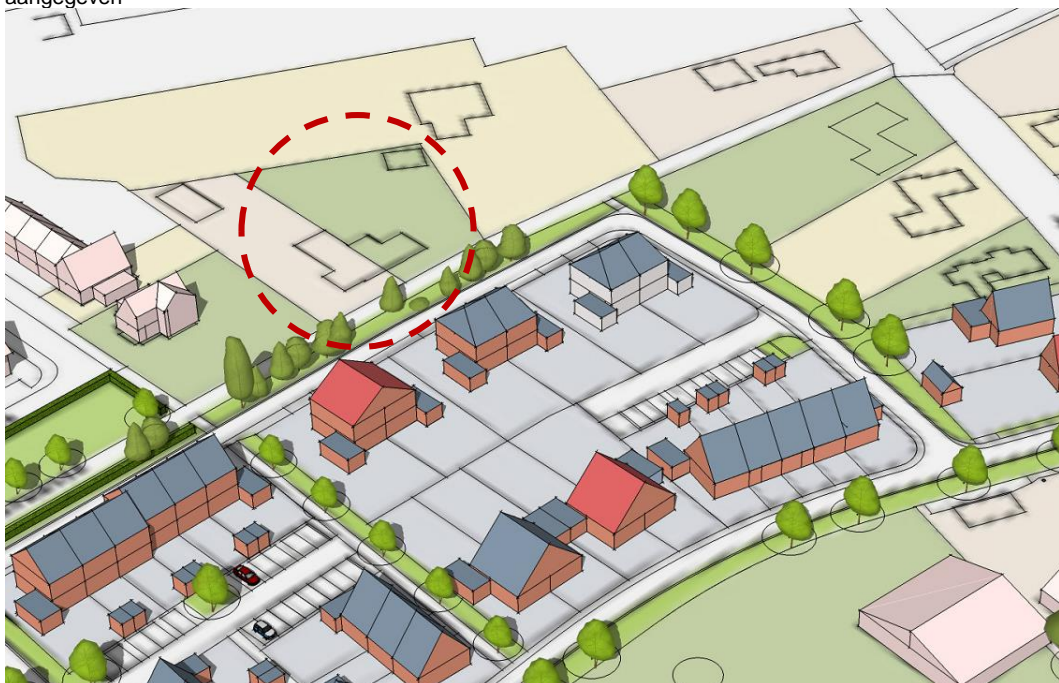
Tussen de bestaande en nieuwe woningen is, zoals reeds toegelicht onder punt c. sprake van ruime afstanden. Daar komt bij dat de erven geen ongebruikelijke situering ten opzichte van elkaar zullen krijgen, mede vanwege de nieuwe wegen voor de nieuwe

woningen. Die nieuwe woningen worden niet hoger dan twee bouwlagen met een kap. Derhalve zal van een onaantwoordbare aantasting van uitzicht, daglichttoetreding en privacy geen sprake zijn.

Zorgvuldigheidshalve is voor de woningen aan de Hameinde 6 en 6A een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen nauwelijks tot geen schaduwwerking hebben op beide, bestaande woningen. De bezonningsstudie is toegevoegd aan de bijlagen bij de plantoelichting. Twee afbeeldingen uit de studie zijn op de volgende pagina weergegeven.



Uitsnede bezonningsstudie: 1 oktober om 12:00, de woningen Hameinde 6 en 6A zijn met een rode cirkel globaal aangegeven



Uitsnede bezonningsstudie: 1 mei om 15:00, de woningen Hameinde 6 en 6A zijn met een rode cirkel globaal aangegeven

- e. Verwezen wordt naar paragraaf 4.
- f. Verwezen wordt naar paragraaf 4.
- g. Hinderlijke inschijning van autolichten in woningen kan optreden als relatief veel auto's een

woning op korte afstand naderen met een rijrichting die gericht is op de gevel van die woning. Dergelijke situaties doen zich in het plangebied niet voor.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. In de toelichting is verduidelijkt dat dat het weiland langs de zijtak van de Hameinde tot het plangebied behoort. Verder is een bezonningsstudie toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

5.2 [reclamant 7];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant verzoekt de bestaande speelplaats aan de Molenbeek veilig te houden en daarom geen tweede ontsluiting voor auto's mogelijk te maken richting de bestaande wijk. Een ontsluiting voor wandelaars en fietsers is geen probleem.
- b. Reclamant verzoekt de nieuw aan te leggen groenstrook breder te maken. Dat om de nieuwe, hoge bebouwing niet als een hoge muur te zien. De nieuwe wijk staat al circa 2 meter hoger dan de bestaande wijk. Daarom een deel van de agrarische bestemming aan de zuidkant nú al inzetten voor het woonplezier van alle oude en nieuwe bewoners.

Beoordeling

- a. Voor de keuze voor de ontsluiting wordt verwezen naar paragraaf 4. Wij kunnen reclamant niet volgen in zijn stelling dat de nieuwe ontsluiting de veiligheid van de speelplaats aan de Molenbeek zou aantasten.
- b. De afstand tussen de bestaande woningen aan de Molenbeek en de nieuwe woning bedraagt minimaal 25 meter. Voor de meeste bestaande woningen is de tussenliggende afstand zelfs groter dan 40 meter.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.3 [reclamant 8];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

De reclamant woont aan de Bruisbeek. Dat is een zandweg. Reclamant vreest dat er meer verkeer gaat komen langs zijn woning als er een ontsluiting komt via de Loenerdrift. De zandweg wordt dan wel een probleem (stofontwikkeling, hard rijden en gaten in de weg). Daarnaast geeft reclamant aan dat hij niet graag zou zien dat de weg richting het Hameinde wordt afgesloten met bijvoorbeeld paaltjes.

Beoordeling

Verwezen wordt naar paragraaf 4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.4 [reclamant 9];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Het plan is een verrijking voor het dorp Loenen. Echter de gekozen ontsluitingswegen zijn geen gelukkige. Aan de Molenbeek is een prachtig speelterrein gerealiseerd, waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen en weinig hinder ondervinden van het verkeer. Met de nieuwe woningen zal het verkeer aanzienlijk toenemen, met een factor 6. Dat kan voor de helft gereduceerd worden door de ontsluiting uit te voeren als een eenrichtingsweg. Verkeer kan dan het nieuwe woongebied inrijden via de Molenbeek en het gebied verlaten via de Hameinde. De spelende kinderen en de omwonenden zullen er dan een factor 3 last van hebben. Ook zou de zijtak van de Hameinde dan fietspad kunnen worden, met de mogelijkheid voor bestemmingsverkeer.

Beoordeling

Verwezen wordt naar paragraaf 4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.5 [reclamant 10];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

De waardering van de reclamant is groot voor de ontwikkelaar van het project, die eindelijk eens actie onderneemt voor nieuwbouw in Loenen. Lange tijd heeft leegloop plaatsgevonden van jongeren en gezinnen, die naar omliggende dorpen zijn verhuisd. Daar wordt nieuwbouw gepleegd voor die twee groepen. In Loenen zijn alleen maar appartementen voor senioren en alleenstaanden gebouwd en de bestaande woningen zijn te duur voor jonge gezinnen. Het is dringend tijd dat Loenen ruimte maakt voor die doelgroep, om de lokale economie en andere activiteiten in het dorp op peil te houden. In het plan zijn echter te weinig woningen voor (startende) gezinnen opgenomen. De speeltuin is al aanwezig aan de Molenbeek. Ook hoopt de reclamant dat er wat gaat gebeuren voor de mensen die in Loenen willen blijven wonen en noodgedwongen een woning huren. Dat terwijl ze prima een woning kunnen kopen van tussen de € 270.000,- en € 300.000,-, maar dat niet doen omdat dergelijke woningen er niet zijn.

Beoordeling

De behoefte naar nieuwe woningen in Loenen is dé aanleiding om onderhavig plan in procedure te brengen. Daarbij is gestreefd naar het realiseren van een gevarieerd programma om zo verschillende doelgroepen te kunnen bedienen. Na vaststelling zal de ontwikkelaar de bouwplannen voor de diverse delen van het plangebied fasegewijs, nader gaan uitwerken. Op dat moment zal ook de precieze doelgroep bepaald worden. Gelet op de opgenomen ruimte voor halfvrijstaande woningen en rijtjeswoningen valt te verwachten dat startende en jonge gezinnen dan ook aan bod kunnen komen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.6 [reclamant 11];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Het is overbodig om voor een kleine wijk twee ontsluitingswegen te hebben en daardoor de Molenbeek extra te belasten. De veiligheid van de spelende kinderen zal afnemen en de drukte zal toenemen. De ontsluiting via de Hameinde zal veel minder problemen opleveren. Aan die weg staan minder woningen. Daarnaast worden de bestaande woningen aan de Molenbeek en de Loenerdrift via de Droefakkers ontsloten op de Eerbeekseweg. In de huidige situatie is het al moeilijk en soms levensgevaarlijk om vanaf de Droefakkers de Eerbeekseweg op te rijden. In de nieuwe situatie zal dit alleen maar verergeren. Reclamant verzoekt beide aspecten goed te bekijken.

Beoordeling

Verwezen wordt naar paragraaf 4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.7 [reclamant 12].

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het voorliggende plan is prima uitgedacht. Reclamant zou niet graag zien dat de beoogde ontsluitingsstructuur wordt omgegooid, zoals aanwonenden van de Molenbeek bepleit zouden hebben. De voorgestelde, tweede ontsluitingsweg is cruciaal; al het verkeer ontsluiten via de Hameinde is ondoenlijk. De aansluiting op de Eerbeekseweg is nu al onoverzichtelijk. De verkeerstoename zal ook meevallen. Eventueel kan overwogen worden om eenrichtingsverkeer in te stellen voor de nieuwe ontsluiting.
- b. Mochten de nieuwe woningen op glasvezel of kabelTV aangesloten worden, dan doet de reclamant de suggestie ook zijn woning aan te sluiten.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 4.
- b. Aansluitingen voor telefonie, televisie en internet worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De aansluitingen zullen worden aangelegd met het bouwrijp maken van de planlocatie. De ontwikkelaar is daar verantwoordelijk voor. De reclamant wordt dan ook geadviseerd hierover contact op te nemen met de ontwikkelende partijen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

Voor een deel van de nieuwe woningen, in het zuidelijke gedeelte van het nieuwe woongebied, geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Bij de verdere planontwikkeling is gebleken dat het niet altijd bezwaarlijk is als die woningen aan de achterzijde een goothoogte van maximaal 6 meter krijgen, de maximale goothoogte die ook voor de overige woningen geldt. Dat is dan niet bezwaarlijk voorzover die woningen met hun achterkant zijn afgewend van het omliggende landschap. Om hierin te voorzien is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd aan de bestemming Woongebied, in lid 7.4, onder c.. Hiermee kan meer ontwerpvrijheid worden geboden voor de nieuwe woningen, zonder dat de stedenbouwkundige uitgangspunten in het gedrang hoeven te komen. Voor de voorzijde van de betreffende woningen blijft een maximale goothoogte van 4 meter gelden.