

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

**ONTWERPBESLUIT HOGERE
GRENSWAARDEN**

Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken

1. Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken heeft van vrijdag 1 juli 2016 tot en met donderdag 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het plan ter inzage lag zijn in totaal zes zienswijzen ingediend.

In dit eerste hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de partijen die een zienswijze hebben ingediend. De nummers voor de naam van de indieners corresponderen met de nummers die bij de samenvatting van en reactie op de zienswijzen worden gegeven.

Nr.	Naam	Adres
1	Dhr. A. Spruitenburg en mw. M. Spruitenburg	Stoutenburgerlaan 21, Hoevelaken
2	Dhr. A. Visscher en mw. C. Paters	J.J.A. Goeverneurlaan 4, Hoevelaken
3	Dhr. R.J. Okkerse	J.J.A. Goeverneurlaan 6, Hoevelaken
4	Mw. W. Top-Van Wessel	Resedalaan 1, Hoevelaken
5	Achmea Rechtsbijstand namens dhr. J.M.G.M. van der Weijden en mw. J.E.M. van der Weijden-Alberts	J.J.A. Goeverneurlaan 8, Hoevelaken
6	ARAG Rechtsbijstand namens dhr. L.J. Molenkamp	Resedalaan 3, Hoevelaken

De ingediende zienswijzen leiden in diverse gevallen tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Naast de planaanpassingen die volgen uit de beoordeling van de zienswijzen wordt ook een enkele ambtshalve planaanpassing voorgesteld. In deze notitie worden in hoofdstuk 2 'Planaanpassingen' alle voorgestelde planaanpassingen omschreven.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van het College van burgemeester en wethouders.

De zienswijze van indiener 6 heeft deels ook betrekking op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zoals dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Aangezien de betreffende zienswijze zowel betrekking heeft op het ontwerpbesluit als op het ontwerpbestemmingsplan wordt deze in onderhavige Notitie zienswijzen en planaanpassingen (in hoofdstuk 1 onder punt 4) integraal van een reactie voorzien. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is een bevoegdheid van het College van B&W en wordt derhalve niet voorgelegd aan de gemeenteraad.

1. Dichtheid van de voorgenomen woningbouw (1, 2, 3, 4, 5, 6)

Indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) stellen dat het totaal van elf woningen in het plangebied te groot is. Indiener (6) geeft echter aan dat wat hem betreft de bouw van de koopwoningen aan de Stoutenburgerlaan gewoon kan plaatsvinden en dat zijn bezwaar zich richt op de voorgestelde rijwoningen.

Volgens indieners (1, 2, 5) wordt de intensiteit van de bebouwing groter dan die van de directe omgeving die vooral uit vrijstaande en/of twee onder één kapwoningen bestaat. Een blok van zeven aaneengebouwde woningen past volgens indieners (1, 2, 5, 6) niet in de directe omgeving. Indiener (6) wenst maatregelen ter voorkoming van inkijk, waarbij gedacht kan worden aan een blinde muur op de kopse kant van het blok sociale huurwoningen, die in dat geval ter waarborging van de privacy van indiener (6) als voorwaardelijke verplichting in het definitieve bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Bij de totstandkoming van het voorgenomen woningbouwplan op de herontwikkelingslocatie De Globe in Hoevelaken zijn verschillende stedenbouwkundige en functionele varianten verkend. Varianten met een lagere bebouwingsdichtheid en duurdere woningen leiden tot het doen van afbreuk aan het gemeentelijk beleidsvoornemen om eveneens te voorzien in goedkope woningbouw. De locatie herontwikkelen met louter goedkope woningbouw zou niet in verhouding staan tot de omgeving van het plangebied en zou daarnaast de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling onder druk zetten.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad van Nijkerk op 18 februari 2016 op basis van een integrale belangenafweging besloten om het zogeheten gewijzigd voorkeursscenario vast te stellen dat voorziet in vier vrije sector koopwoningen met een oriëntatie op de Stoutenburgerlaan en zeven goedkope woningen (waarvan zes sociale huurwoningen) haaks op de Goeveurulaan. Dit gewijzigd voorkeursscenario is vervolgens vervat in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. De dichtheid die met het voorgenomen bouwplan gepaard staat is passend in het beeld van de bebouwde kom van Hoevelaken. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het voorgenomen plan vervolgens verder onderbouwd.

In relatie tot de dichtheid van de voorgenomen woningbouw moet aanvullend in ogenschouw genomen worden dat in het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 (vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 19 februari 2015) voor de locatie een bouwvlak ter grootte van circa het volledige terrein van de voormalige basisschool De Globe staat opgenomen, waarbinnen een maximale bouwhoogte geldt van acht meter. De bouwmassa die daarmee op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan is derhalve fors groter dan het nu voorliggende bestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken mogelijk maakt.

Om de impact van de voorgenomen woningbouw op de bestaande woon- en leefomgeving van omwonenden te beperken is de afgelopen tijd nader overleg gevoerd met een afvaardiging van omwonenden. In deze constructieve overleggen is verkend of er door omwonenden en gemeente gedragen maatregelen denkbaar zijn die de impact van de nieuwbouw voor omwonenden beperken. In dit kader is onder andere afgesproken dat de kopgevel van de rijwoningen gericht op de Resedalaan, conform de wens van indiener (6) 'blind' wordt uitgevoerd. Dit zal eveneens conform de wens van indiener (6) op basis van een gewijzigde vaststelling ook in de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan worden verankerd.

Conclusie

Zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Goot- en nokhoogten woningen (1, 2, 3, 4, 5, 6)

Indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) stellen dat de goot- en nokhoogten van de voorziene woningen aanzienlijk hoger worden dan die van de omliggende/bestaande woningen. Indiener (3) beschrijft dat de voorgestelde hoogten van de woningen hoger zijn dan de daadwerkelijke hoogte van de voormalige basisschool De Globe (zes meter). De voorgestelde bebouwingsmassa zal volgens indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) het woongenot van de bestaande woningen negatief beïnvloeden. Indiener (6) pleit voor een eenduidige bouwhoogte in de buurt en verzoekt dat de bouwhoogte die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gelijkgesteld aan de bouwhoogte van de woningen aan de Resedalaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) stellen dat op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken opgenomen goot- en nokhoogte de nieuw te bouwen woningen hoger kunnen worden dan de meeste omliggende woningen. De voorgestelde goot- en nokhoogten zijn anno 2016 echter gangbaar om woningen met twee lagen en een kap te bouwen die voldoen aan het huidige Bouwbesluit.

De zeven woningen haaks op de Gouverneurlaan zijn voorzien als rij- en hoekwoningen. Een voor deze woningen voorgestelde goot- en bouwhoogte van zes en tien meter is benodigd om een volwaardige woning met twee lagen en een kap te realiseren.

De woningen die georiënteerd zijn op de Stoutenburgerlaan mogen, zoals opgenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van zes meter en bouwhoogte van 10,5 meter. Naar huidige maatstaven zijn deze hoogten gangbaar om vrijstaande en twee-onder-één kap woningen te realiseren. De positionering van de bouwvlakken voor deze woningen voorkomt dat de woningen een breed front richting de Stoutenburgerlaan krijgen en ook bij de architectonische uitwerking zal er aandacht zijn voor een representatieve uitstraling van de woningen. De omgeving waarin het plangebied zich bevindt verdient een kwalitatief goede uitwerking van alle woningtypes, waarin bij de uitwerking van de woningen door de architect in samenspraak met de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ook voorzien zal worden.

Het conform de wens van indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) beperken van de voorgestelde goot- en nokhoogten betekent een afwijking van het door de gemeenteraad vastgestelde voorkeursscenario voor het plangebied. Immers kan er in dat geval niet meer voorzien worden in een volwaardige bouw van het type woningen zoals deze in het gewijzigd voorkeursscenario zijn vastgelegd.

Ter aanvulling op het bovenstaande moet, net als in de reactie onder punt 1., opgemerkt worden dat het huidige bestemmingsplan over nagenoeg het volledige terrein van de voormalige basisschool De Globe een bouwhoogte van acht meter toestaat. Als deze planologische mogelijkheid volledig benut zou worden, zou dat tot een veel dichtere bebouwingsmassa leiden dan het voorliggende ontwerpbestemmingplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken mogelijk maakt.

Ondanks dat getracht is de bouwmogelijkheden in het plangebied zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de bestaande omgeving, moet worden geconstateerd dat onderhavige ontwikkeling wel een verandering in de woon- en leefomgeving van indieners met zich mee zal brengen en daarmee kan ingrijpen in de belangen van omwonenden. Deze belangen zijn in het gevolgde proces zo goed als mogelijk afgewogen en verantwoord. Mochten indieners (1, 2, 3, 4, 5, 6) (evenals overige omwonenden) zich alsnog in hun belangen benadeeld voelen, kan – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitsprekt over dit verzoek. Een verzoek om planschade is op dit moment niet relevant voor de planprocedure.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Verkeersaantrekkende werking (2, 3)

De komst van elf extra huishoudens leidt volgens indieners (2, 3) tot extra drukte en extra verkeer. Op de Gouverneurlaan zal dit volgens indiener (2) leiden tot een verdrievoudiging van de huidige verkeersbewegingen. Indiener (6) verwacht verkeersonveilige situaties op de Stoutenburgerlaan, mede gezien het volgens indiener de vraag is of er sprake is van afdoende parkeergelegenheid voor de betreffende woningen die grenzen aan de Stoutenburgerlaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Volgens algemeen geaccepteerde kengetallen leidt de komst van een huishouden tot maximaal zeven voertuigbewegingen per dag. De komst van elf huishoudens betekent derhalve circa tachtig voertuigbewegingen per dag. Deze intensiteiten zijn uitstekend te verwerken binnen de huidige wegenstructuur en vormen, zoals beschreven in de bij de toelichting van het bestemmingsplan horende verkeerskundige analyse van BVA Verkeersadviezen, geen aanleiding om de voorgestelde ontwikkeling af te raden. Afgezet tegen de brede maatschappelijke bestemming die momenteel geldt voor het plangebied is de verwachting dat de komst van elf woningen in het plangebied een aanmerkelijk minder verkeersaantrekkende werking heeft dan bijvoorbeeld de vestiging van een nieuwe school.

Uit de verkeerskundige analyse van BVA zoals deze is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het niet de verwachting is dat er onveilige situaties ontstaan bij het verlaten van de percelen die direct ontsluiten op de Stoutenburgerlaan. Conform de gemeentelijke parkeernormen zal bij de voorziene woningen voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Geluidsoverlast (6)

Mede in verband met het ontwerpbesluit hogere waarden dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd merkt indiener (6) op dat als gevolg van de beoogde woningen nog meer geluidsoverlast bestaat dan nu het geval is. Minder woningen in het plangebied, danwel een andere oplossing voor het parkeren in het plangebied kan aan de zorgen van indiener (6) tegemoet komen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het ontwerpbesluit hogere waarden dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd heeft betrekking op de impact van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Stoutenburgerlaan in relatie tot de nieuwe woningen. Er is geen grond om het geluid dat direct danwel indirect afkomstig is van de nieuwe woningen zelf (geluid dat bewoners maken, danwel het geluid dat het gevolg is van verkeersbewegingen in het plangebied) te toetsen. Teneinde de impact van verkeersbewegingen in het plangebied voor omwonenden te beperken zal in de overgang tussen het plangebied en de achtertuin van de woningen aan de Resedalaan voorzien worden in een gebouwde, maar groene erfafscheiding. Onder punt 5. wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan danwel ontwerpbesluit hogere waarden.

5. Parkeergelegenheid in het plangebied (4, 6)

Indiener (4) maakt bezwaar tegen het feit dat direct grenzend aan haar achtertuin een parkeerterrein voor de te bouwen woningen wordt gerealiseerd. Dit betekent volgens indiener (4) een toename aan overlast ten opzichte van toen basisschool De Globe nog bestond. Ook indiener (6) geeft aan moeite te hebben met de voorgestelde parkeeroplossing en vreest overlast.

Indiener (6) zou graag de parkeerruimte elders in het plangebied opgelost zien, waarin volgens indiener (6) voorzien kan worden door een rond bouwplan te realiseren met kavels van maximaal 250-300 m², waarbij elke woning een parkeerplaats voor de deur krijgt. Een alternatief is volgens indiener (6) de parkeergelegenheid verder van de erfgrans van indiener (6) af te leggen. Als in het voornoemde niet voorzien kan worden, dienen volgens indiener (6) maatregelen genomen te worden om hinder te voorkomen/verminderen, zoals een muur van twee meter hoog in de overgang tussen parkeerterrein en de tuin van indiener (6). Dit zou volgens indiener (6) in dat geval als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het woningbouwplan zoals dat planologisch mogelijk gemaakt wordt in het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken betreft de uitwerking van het (gewijzigd) voorkeursscenario zoals dat op 18 februari 2016 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het oplossen van de parkeeropgave anders dan zoals in dat scenario opgenomen zou een afwijking van het scenario impliceren, wat derhalve niet aan de orde is. Daarnaast is de voorgestelde parkeeroplossing verkeersveilig en voorziet deze in de eis dat in het plangebied de parkeerbehoefte die samenhangt met het woningbouwplan wordt opgevangen.

Teneinde de parkeeroverlast te beperken voor bewoners van de Resedalaan heeft de gemeente in recente overleggen met omwonenden toegezegd te voorzien in een groene/dichte erfafscheiding (naar verwachting een kokosscherm begroeid met hедера) met een hoogte van twee meter die de impact van parkerend verkeer voor bewoners aan de Resedalaan vermindert. In lijn met de wens van indiener (6) zal in de regels en op de plankkaart van het bestemmingsplan in de vorm van een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat deze voorziening ook daadwerkelijk wordt aangebracht.

Conclusie

Zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Afwijking van de huidige bestemming (3, 5, 6)

Indiener (3) beschrijft dat de huidige maatschappelijke bestemming van het plangebied een reden is geweest om destijds zijn woning te kopen. Volgens indiener (3) heeft de gemeente niet duidelijk kunnen maken waarom de huidige bestemming niet kan worden gehandhaafd. Indiërs (5, 6) beschrijven eveneens dat de momenteel geldende maatschappelijke bestemming van het plangebied één van de redenen was om destijds hun woningen te kopen. Indiërs (5, 6) beschrijven dat uit het bestemmingsplan niet blijkt waarom behoud en invulling van de bestaande bestemming niet mogelijk zou zijn. Ook het behoud van de huidige groene invulling dient volgens indiener (5) daarbij aan de orde te zijn.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De huidige maatschappelijke bestemming biedt de planologische ruimte tot het oprichten van bijvoorbeeld een schoolgebouw. In eerste instantie is, toen bleek dat het schoolgebouw van basisschool De Globe niet gehandhaafd kon blijven, bezien of binnen de geldende bestemming tot een nieuwe invulling van het plangebied kon worden gekomen. Dit bleek echter niet het geval. Op 9 september 2014 heeft het College van B&W van Nijkerk besloten het plangebied als herontwikkelingslocatie voor woningbouw te bezien. Dit is door de raad bekrachtigd in haar vergadering van 18 februari 2016 waarin zij besloot over het gewijzigd voorkeursscenario voor het plangebied De Globe. Daarmee is er aanleiding ontstaan het geldende bestemmingsplan te herzien op basis van voornoemd voorkeursscenario, waarna het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken is voorbereid en vervolgens ter inzage gelegd.

Het herzien van de geldende bestemmingsplan wordt vormgegeven in een bestemmingsplanprocedure die wordt gevoerd met inachtneming van alle vereisten die de Wet ruimtelijke ordening daaraan stelt. De mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bij een ontwerpbestemmingsplan behoort hiertoe, waarin door zes indieners is voorzien. Zoals in de reactie onder 2. beschreven is het mogelijk om, na afronding van de bestemmingsplanprocedure, een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de planschadeprocedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Als de bestemmingsplanherziening leidt tot een schade zal deze, conform de daartoe geldende regels, worden uitgekeerd aan de benadeelde. Dat is in dat geval te beschouwen als een financiële compensatie voor schade die de betreffende belanghebbende lijdt als het gevolg van het herzien van het geldende bestemmingsplan. Zekerheid dat een bestemmingsplan nooit gewijzigd wordt, is niet te geven.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Noodzaak tot voorgesteld woningbouwplan (1, 2, 3, 4, 5, 6)

Volgens indiener (1) is de noodzaak van het voorgenomen woningbouwplan onvoldoende aangetoond. Volgens indieners (1, 2, 5) zijn er alternatieven voorhanden die passen in het beleid van provincie en gemeente, die budgettair haalbaar zijn en ook minder bezwaren vanuit de omgeving zullen opleveren. Indiërs (4, 5, 6) verwijzen in dit kader naar een alternatief met seniorenwoningen, waar behoefte aan zou bestaan.

Volgens indiener (5) is het mogelijk om in lijn met de gemeentelijke Woonvisie 2015 + zowel in sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen te voorzien, zoals nu wordt voorgesteld. Echter is het volgens indiener (5) ook denkbaar om alleen vrije sectorwoningen te realiseren. Dat geeft volgens indiener (5) de mogelijkheid om bestaande scheefwoonsituaties op te lossen. Vrije sectorwoningen passen volgens indiener (5) ook beter in de omgeving.

Indiener (5) licht toe dat het een goed alternatief zou zijn om in het plangebied te voorzien in vier vrije sectorwoningen en acht tot tien (al dan niet sociale) seniorenwoningen. Een dergelijke invulling past volgens indiener (5) beter dan het nu voorgestelde plan en kent volgens indiener (5) alleen maar pluspunten ten opzichte van de nu voorgestelde invulling (hoger financieel resultaat, waardebehoud voor omliggende woningeigenaren, minder intensieve bebouwing, meer woningen, lagere nokhoogten, draagvlak bij omwonenden). Volgens indiener (5) sluit de bouw van seniorenwoningen ook aan bij het provinciaal beleid. Indiener (3) concludeert dat de inpassing van het voorgenomen woningbouwplan op gespannen voet staat met het beleid c.q. voorschriften van Rijkswegen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het voorgenomen woningbouwplan voor de locatie De Globe betreft een gevarieerd woningbouwplan dat recht doet aan beleidsuitgangspunten van de Gemeente Nijkerk en de Provincie Gelderland.

Zo betreft het een woningbouwplan dat qua programmering aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve beleidsambities van de gemeente. De gemeente kent een forse woningbouwopgave (zo'n 3000 woningen tot 2030 en een reeds regionaal afgestemde woningbouwbehoefte van 2000 woningen tot 2025). Conform de structuurvisie van de gemeente is het streven om deze woningbouwbehoefte op binnenstedelijke locaties op te vangen (inbreiding voor uitbreiding). In deze uitgangspunten wordt voorzien door woningbouw te realiseren op de herontwikkelingslocatie De Globe.

In kwalitatieve zin kan worden opgemerkt dat de gemeente, onder andere verwoord in de gemeentelijke Woonvisie 2015+, de ambitie heeft te voorzien in voldoende woningen voor inwoners met een laag inkomen, meer woningen voor de middeninkomens te realiseren en voldoende mogelijkheden te creëren om (langer) zelfstandig te wonen. Daarbij wordt gestreefd naar het realiseren van 35% zogeheten goedkope woningbouw. Door op de locatie De Globe te voorzien in zes sociale huurwoningen en verder in een aantal woningen die de doorstroming bevorderen en ook levensloopbestendig kunnen worden ontworpen, wordt aangesloten bij de kwalitatieve gemeentelijke beleidsambities.

Het realiseren van een afwijkend programma dat ook in lijn is met de beleidsambities van de gemeente is denkbaar, maar niet aan de orde. Immers betreft onderhavig bestemmingsplan de uitwerking van het (gewijzigd) voorkeursscenario voor de locatie De Globe zoals dat op 18 februari 2016 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld.

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en ook in onderhavige zienswijzennota al nader beschouwd betreft het voorgenomen woningbouwplan naast een functionele ook een ruimtelijke ingreep die zich voegt in de bestaande omgeving en gebaseerd is op realistische uitgangspunten als het gaat om bebouwingsdichtheid, bouwhoogten en parkeeroplossing. Op basis van maatwerk en in overleg met omwonenden worden maatregelen genomen die de impact van het voorgenomen bouwplan op de woon- en leefomgeving beperken. Gedacht moet worden aan de overgang tussen het plangebied en de openbare ruimte en omliggende percelen, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Aandacht voor flora en fauna (5)

Indiener (5) vraagt om aandacht voor in het plangebied aanwezige (mogelijk beschermd) unieke flora en fauna, zoals bijvoorbeeld fraaie bomen, zeldzame plantensoorten en vleermuizen en vogels.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het plangebied bood eerder ruimte aan basisschool De Globe. Het schoolgebouw is echter in 2014 al gesloopt, sindsdien ligt het terrein braak. De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied, danwel Natura 2000-gebied, beschermd natuurmonument, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Zogeheten gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling betreft het bouwen van elf woningen op een goed onderhouden, regelmatig gemaaid terrein. Gezien de staat van het perceel en de ligging van het perceel wordt de kans op een beschermd soort niet aanwezig geacht. Daarmee levert de woningbouwontwikkeling geen nadelig effect op voor eventueel aanwezige beschermd plant- en diersoorten. Mocht dit alsnog wel blijken, dan zal de gemeente hier op de wettelijk voorgeschreven wijze mee omgaan.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren in het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen, alsmede op basis van ambtshalve inzichten.

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de Toelichting

- Niet van toepassing.

Aanpassing in de regels

- Artikel 3 Groen: In dit artikel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart (waarnaar wordt verwezen in Artikel 3) (zie Aanpassingen op de plankaart) voorzien moet worden in een twee meter hoge erfafscheiding.
- Artikel 6 Wonen: In dit artikel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart (waarnaar wordt verwezen in Artikel 6) (zie Aanpassingen op de plankaart) bij de bouw van de betreffende woning voorzien moet worden in het realiseren van een zogeheten 'blinde' gevel.

Aanpassingen op de plankaart

- Aan de zuidzijde van het bouwvlak met de aanduiding 'aaneengebouwd' zal een aanduiding worden toegevoegd die verwijst naar de voorwaardelijke verplichting om de meest zuidelijke gevel van het blok voorziene rijwoningen 'blind' uit te voeren.
- In de groenbestemming aan de zuidkant van het plangebied zal, in de overgangszone tussen de verkeersbestemming en de (buiten het plangebied vallende) achtertuinen van de woningen aan de Resedalaan een aanduiding worden opgenomen die verwijst naar de voorwaardelijke verplichting om in deze zone te voorzien in een erfafscheiding van minimaal twee meter hoogte.

2.2 Ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen in de Toelichting

- In paragraaf 6.2 zal het nader verloop van de bestemmingsplanprocedure en de omgang met de bij het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen worden toegelicht.

Aanpassingen in de Regels

- Niet van toepassing

Aanpassingen op de plankaart

- Niet van toepassing

2.3 Aanpassingen in het ontwerpbesluit hogere waarden

- Niet van toepassing