



Rijksweg 59-61

**Nota zienwijzen  
ontwerp-bestemmingsplan  
'Rijksweg 59-61 te Limmen'**

Gemeente Castricum  
OPENBAAR DOCUMENT

Gemeente Castricum  
Duinenbosch 3  
1901 NT Castricum

0251 661 122  
[www.castricum.nl](http://www.castricum.nl)

Castricum, 23 maart 2011

versie 3.1

## **INHOUD**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>ZIENSWIJZE MET REACTIE COLLEGE.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....</b>	<b>23</b>

## 1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, vanaf 23 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in het Nieuwsblad voor Castricum en de Staatscourant.

Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op de gemeentelijke locatie 'Zonnedauw' te Limmen en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, [www.castricum.nl](http://www.castricum.nl) en de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Om gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen is er op 12 januari 2011 van 19.00 uur t/m 21.00 uur een inloopavond georganiseerd. De bijeenkomst vond plaats op de eerste verdieping van de brandweerkazerne te Limmen. De inloopavond is door circa 12 huishoudens bezocht.

In totaal zijn er 11 zienswijzen ontvangen. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen. Deze zienswijzen kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard. Geen van de zienswijzen is buiten de termijn ingediend en om die reden niet-ontvankelijk verklaard.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de zienswijzen weergegeven en voorzien van gemeentelijke reactie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is én als gegrond, deels gegrond of ongegrond kan worden aangemerkt. Indien de zienswijze (deels) gegrond is verklaard wordt bovendien aangegeven welke aanpassingen de betreffende zienswijze tot gevolg heeft.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uitéengezet die het resultaat zijn van voortschrijdend inzicht en los staan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voorliggende nota zienswijzen zal na toezending ook elektronisch beschikbaar worden gesteld. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, zal het digitale exemplaar van de nota zienswijzen worden geanonimiseerd. De originele zienswijzen worden niet aan deze nota gehecht, maar los daarvan ter visie gelegd.

## 2. ZIENSWIJZE MET REACTIE COLLEGE

### Algemene toelichting van het college van Burgemeester en Wethouders van Castricum

Op 28 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Castricum besloten om op basis van het beslisdocument planontwikkeling 'Rijksweg 59-61' van 21 april 2009 de 'Stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden Bouwlocatie Rijksweg 59-61, Limmen' van 23 april 2007 opnieuw vast te stellen met uitzondering van hoofdstuk 5. De raad heeft besloten dat de uitgangspunten van 'Model-Hof' zoals benoemd in het beslisdocument, in de plaats komen van hoofdstuk 5 en hiermee de aanbesteding te starten. Op basis van marktonderzoek is voor de aanbesteding gekozen voor een specifiek marktprogramma, bestaande uit vier twee-onder-een-kap woningen in categorie IV, twaalf rijwoningen in categorie III, 9 appartementen in categorie III en 2 appartementen in categorie I.

In het beslisdocument zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld:

- a) Het ruimtelijk kader van 2007 blijft op hoofdlijnen gehandhaafd;
- b) Het bouwplan krijgt minder massaliteit om een betere afzet te bewerkstelligen;
- c) Model-Hof is het uitgangspunt bij de volgende aanbesteding:
  - vastgesteld programma en prijsklasse (goede verdeling tussen grond gebonden en gestapelde bouw);
  - ingetekende verkaveling o.b.v. marktonderzoek en buurtconsultatie;
  - appartementencomplex van drie bouwlagen met kap én half verdiept parkeren.
- d) Realisatie van passende architectuur en groene openbare ruimte.

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan van september 2009 en vervolgens opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen'. Op het voorontwerp- bestemmingsplan hebben wij in juni 2010 een inspraakreactie ontvangen van de nabij gelegen bloemhandel. De aan de zuidzijde van het plan gevestigde bloemhandel heeft een vergunning om in de nachtperiode laad- en losactiviteiten te verrichten. Omdat deze vergunde activiteiten in de nachtperiode mogen worden uitgevoerd, vormen deze juridisch-planologisch een belemmering voor de bouw van het appartementencomplex aan de zuidzijde van het plangebied. Zonder in het bouwplan verdere voorzieningen te treffen, is het niet mogelijk om het appartementencomplex te realiseren op de plaats waar die was voorzien in het stedenbouwkundig plan. Het voorontwerp-bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan bleek daarmee in strijd met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Vanaf dat moment hebben wij verschillende sporen onderzocht om - voor het algemeen belang - te komen tot een haalbare en realistische oplossing waarbij geen van de belanghebbenden onevenredig wordt aangetast in zijn of haar leefsituatie. Wij hebben onderzocht of de verplaatsing van de bloemhandel mogelijk is en of het mogelijk is om te investeren in akoestische voorzieningen om de geluidoverlast te beperken tot de norm. Zowel uitplaatsing van de bloemhandel als het treffen van maatregelen op de locaties bleek niet haalbaar. Onze laatste optie was een doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan binnen de door de raad gestelde voorwaarden.

Wij erkennen dat de wijziging in de verkaveling op individueel niveau kan worden geïnterpreteerd als een bepaalde verslechtering ten opzichte van de vorige verkaveling. In het kader van het algemeen belang zijn wij echter van mening dat met de huidige verkaveling geen van de belanghebbenden onevenredig aantast in hun leefsituatie en dat het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

### Toelichting algemene begrippen

Voor een eenduidig begrip van de beantwoording van de zienswijzen door het college worden hieronder een aantal begrippen verduidelijkt:

- Stedenbouwkundig plan** : Het stedenbouwkundig plan van september 2009 dat naar aanleiding van het raadsbesluit van mei 2009 is opgesteld voor de nieuwe aanbesteding van het bouwplan.
- Oorspronkelijke verkaveling** : De verkaveling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
- Huidige verkaveling** : De verkaveling zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan en besproken tijdens de informatieavond van 8 december, in persoonlijke overleggen en de informatieavond van 12 januari 2010 inzake het bestemmingsplan.
- Bouwplan** : De bouw van 27 woningen (12 rijwoningen, 9 appartementen, 2 sociale appartementen en 4 twee-onder-een-kap woningen) conform het raadsbesluit van mei 2009, zowel binnen de huidige als de oorspronkelijke verkaveling.
- Model Hof** : De stedenbouwkundige visie achter het bouwplan.
- Voorontwerp bestemmingsplan** : Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen', welke in mei 2010 ter inzage heeft gelegen, waarop twee inspraakreacties zijn ontvangen welke in de 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen' zijn beantwoord.
- Ontwerp-bestemmingsplan** : Het ontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen' dat vanaf 23 december 2010 ter inzage heeft gelegen met de aangepaste verkaveling.

Castricum, 23 maart 2011

**Inhoudelijke behandeling zienswijzen**

	Naam	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
1.	<b>Reclamant 1</b>	<b>12-01-2011 IN11/00540</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: deels gegrond</b>
	a) Geeft aan dat de aanpassingen in het plan 'desastreus' zijn voor omwonenden.		a) Wij erkennen dat het bouwplan een bepaalde impact kan hebben voor sommige omwonenden. Dit gold overigens ook voor de oorspronkelijk verkaveling en voor bebouwing die kan worden opgericht binnen de vigerende bestemming. Zie ook onze reactie onder e.	Ongegrond
	b) Bevreemt de wijze waarop de gemeente de aanpassingen heeft gecommuniceerd.		b) Direct nadat wij hebben ingestemd met de huidige verkaveling, hebben wij alle omwonenden hierover geïnformeerd door middel van een inloopavond. Omwonenden met een direct belang maar die niet aanwezig waren bij de inloopavond, of omwonenden die daar specifieke om hebben verzocht, hebben wij geïnformeerd in een persoonlijk gesprek.	Ongegrond
	c) Geeft aan dat hem is geadviseerd om geen zienswijze in te dienen.		c) Dit moet een misverstand betreffen. Wij hebben in de verschillende informatieavonden en de persoonlijke gesprekken meermaals de mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen aangegeven. Hierbij is aangegeven dat het college deze zienswijze zal behandelen en zal meenemen in haar overwegingen richting de gemeenteraad.	Ongegrond
	d) Heeft bezwaar tegen het verlies van zonlicht door slagschaduw wat funest is voor de teelt in de moestuin.		d) Wij erkennen dat het bouwplan een schaduwwerking heeft op haar omgeving maar vinden de verslechtering beperkt in relatie tot de integrale belangenafweging. Zie ook onze reactie onder e.	Deels gegrond
	e) Vindt het bouwplan een aantasting van zijn privacy en woongenot.		e) Doordat een stedelijk gebied dichter is bebouwd dan een open landelijk gebied, zal een aantasting van de privacy in een stedelijk gebied eerder te verwachten zijn. In een stedelijke omgeving dient men rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is acceptabel. Het bestemmingsplan brengt geen onacceptabele mate van aantasting in de privacy met zich mee om de navolgende redenen: - het appartementencomplex is binnen de verkaveling zo	Aanpassingen: Geen Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
			<p>veel als mogelijk gesitueerd naar het zuiden van het plangebied. Daarnaast is het appartementencomplex ook georiënteerd op het zuiden. De balkons, buitenruimten en leefruimtes zijn allemaal gericht op het zuiden. Enkel het trappenhuis en slaapvertrekken zijn georiënteerd op het noorden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Rijksweg 59-61 te Limmen is het bestemmingsplan 'Handel en Nijverheid' van de voormalige gemeente Limmen. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijven'. Op grond van dit plan mogen bedrijven met de categorieën 1 t/m 3A zich hier vestigen. Deze bedrijven kunnen ook invloed hebben op de inkijk, privacy, lichtinval en geluids-, stank- en stofoverlast.</li> <li>- in het vigerende bestemmingsplan is dusdanige bebouwing toegestaan dat dit ook de privacy en woongenot kan aantasten.</li> </ul>	
	f) Vreest voor geluidsoverlast van het appartementencomplex.		f) Om (geluids)overlast te beperken is er rekening gehouden met de situatie. De balkons en leefruimtes van de appartementen zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het complex. Overigens zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijven toegestaan die aanzienlijk meer geluid zouden kunnen produceren.	Ongegrond
	g) Is van mening dat de waarde van zijn opstal door het bouwplan zal dalen.		g) In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Het staat insprekers vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade indien zij van mening zijn dat zij daar recht op hebben. Een	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	h) Vreest voor schade aan zijn opstallen wegens (hei)werkzaamheden.		<p>onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.</p> <p>h) De projectontwikkelaar dient zich te verzekeren voor eventuele schade bij de bouw (zgn. 'CAR-verzekering'). In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de overlast die omwonenden verwachten geacht wordt binnen het normale maatschappelijke risico te vallen. De overlast veroorzakende handelingen zijn van tijdelijke aard. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst of de bouwwerkzaamheden hinder en/of gevaar opleveren voor de omgeving. Deze voorwaarden zijn afhankelijk van de grondsamenstelling en omringende bebouwing. Op grond van de bouwverordening kan de gemeente voorwaarden stellen rondom de bouwwerkzaamheden, zoals het afscheiden van de bouwplaats, toegankelijkheid terrein en bouwen zonder gevaar voor de omgeving. De constructeur van de gemeente kan gegevens opvragen, waaruit blijkt dat de omgeving zo min mogelijk gevaar oploopt voor, tijdens en na de bouw. Dit heeft geen plaats in een bestemmingsplan. Op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning zal worden toegezien door de inspecteur van bouw- en woningtoezicht.</p>	Ongegrond
	i) Wijst het college erop dat de aanpassingen niet conform eerdere besluitvorming is en vraagt zicht af of de aanpassingen zijn besproken met de gemeenteraad.		<p>Wij erkennen dat de huidige verkaveling afwijkt van de oorspronkelijke verkaveling en beseffen dat deze afwijkt van eerdere besluitvorming. Dit is dan ook de reden geweest dat wij een extra inloopavond hebben georganiseerd en dat wij persoonlijke gesprekken zijn aangegaan met omwonenden.</p> <p>De raad heeft ons echter in haar besluitvorming meerdere kaders opgelegd. Wij zijn van mening dat met de huidige verkaveling aansluit bij het raadsbesluit. Wij hebben de raad per brief over deze afwijking geïnformeerd.</p>	Ongegrond



	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
2.	<b>Reclamant 2</b>	<b>27-01-2011 IN11/01181</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: deels gegrond.</b> Ongegrond
	a) Geeft aan dat de verschuiving van het appartementencomplex zeer ernstige bezwaren oproept omdat hierdoor in de een grote schaduwwerking optreedt en daarmee de gebruiksmogelijkheden van het perceel worden beperkt.		a) Zie tevens onze reactie aan reclamant 1 onder a, d en e. Het perceel is bestemd als erf bij een woning. De schaduw op het perceel zal door dit bouwplan, in vergelijking tot de huidige bestemming, enigszins toenemen, maar tast de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig aan.	Ongegrond
	b) Is van mening dat door ongebruikelijke situering van het appartementencomplex, dwars op het perceel, de privacy wordt aangetast door een 'tribunewerking'.		b) Het stedenbouwkundig plan bestaat in hoofdopzet uit twee te onderscheiden delen. De lintbebouwing langs de Rijksweg en de achterliggende woningen in een hofvorm. De twaalf rijwoningen en 11 appartementen schikken zich rondom een openbaar hof en vormen daarmee één stedenbouwkundige eenheid. Dit hof wordt ontsloten door een smalle woonstraat die zijn entree heeft aan de Rijksweg. Zie tevens onze reactie aan reclamant 1 onder e en f.	Ongegrond
	c) Heeft de indruk dat juist de voorgevel van het appartementencomplex aan de noordzijde van het perceel is gesitueerd.		c) Dit is slechts gedeeltelijk een juiste indruk. Het trappenhuis van het appartementencomplex is inderdaad gesitueerd aan de noordzijde van het complex. Het zijn verder slechts de slaapvertrekken die aan de noordzijde worden gerealiseerd. De leefruimtes, balkons en de buitenruimtes van de appartementen worden gerealiseerd op de zuidzijde.	Deels gegrond Aanpassingen: Geen
	d) Is van mening dat het college geen goede belangenafweging heeft gemaakt omdat de verplaatsing van het appartementencomplex is ingesteld door de akoestische beperkingen die de nabij gelegen bloemhandel oplegt en geeft aan dat de gemeente een beginselplicht tot handhaving heeft. Reclamant is van mening dat de optie 'consolideren en samengaan' nu wordt afgeschoven hem. De situatie van de bloemhandel komt nu ten laste van reclamant wat niet als normaal		d) Tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend: - 2% waardedaling van een onroerend zaak; - Inkomensderving, een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.  In onderhavige ontwikkeling moet ten aanzien van de akoestische beperking onderscheid worden gemaakt in een tweetal situaties. Ten eerste de overschrijding op bestaande woningen in de huidige situatie (met name Rijksweg 57) en ten tweede een overschrijding op de nieuwbouw in de toekomstige situatie. Het is deze tweede akoestische situatie die ons het noodzakelijk kader oplegt om te zoeken naar een passende oplossing voor het	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	maatschappelijk risico mag worden beschouwd.		<p>bouwplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.</p> <p>Gedurende het gehele planproces maakt het college haar afwegingen namens het algemeen belang en in het kader 'een goede ruimtelijke ordening'. Wij zijn van mening dat wij pas na een goede belangenafweging hebben besloten om af te wijken van de verkaveling.</p>	
e)	Ziet niet in hoe bij de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijf sprake kan zijn van privacywaarden die zouden nopen tot de wijziging van het stedenbouwkundig plan.		e) Het college maakt onderscheid tussen de bloemhandel als bedrijf en de woning die tevens op het perceel is gesitueerd. Het privacyaspect geldt voor de woning. Het zijn echter de akoestische beperkingen van het bedrijf geweest die de wijziging van het appartementencomplex hebben ingegeven.	Ongegrond
f)	Reclamant ziet niet in waarom op de gemeentelijke website een inmiddels gedateerd stedenbouwkundig plan ter inzage ligt en is van mening dat de motivering van een stedenbouwkundigplan bij het bestemmingsplan ontbreekt.		f) Ondanks dat wij de verkaveling hebben aangepast, is de visie erachter: 'Model-Hof' zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan nog steeds van toepassing evenals de bijbehorende visie en alle genoemde regels wat betreft beeldkwaliteit.	Ongegrond
g)	Bestrijdt het standpunt van het college dat er sprake is van een beperkte verslechtering zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven.		g) Het college is van mening dat in het bestemmingsplan 'een goede ruimtelijke ordening' wordt nagestreefd en dat alle omwonenden niet onevenredig worden aangetast in hun woon- en leefomgeving.	Ongegrond
h)	Verwacht dat door de planologische wijziging een waardedaling van de woning en het perceel zonder dat daar een redelijke vorm van compensatie tegenover staat. Reclamant is van mening dat een planschaderegeling een 'uitgehold systeem' is.		h) Zie tevens onze reactie onder d en onze reactie richting reclamant 1 onder g. Een ieder heeft het recht planschade te claimen bij de gemeente. De wetgever heeft echter bepaald dat de eerste 2% valt onder het normaal maatschappelijk risico.	Ongegrond
i)	Geeft aan dat de parkeernorm in het plan niet conform de normen van de gemeentelijke bouwverordening is.		i) In de gemeentelijke bouwverordening is aangegeven dat er in voldoende mate ruimte moet zijn voor het parkeren of stallen van auto's. Door Grontmij is in december 2009 de parkeernorm van het bouwplan getoetst. De minimale behoefte aan parkeerplaatsen binnen het bouwplan is 46 stuks. In het bouwplan zijn 48 parkeerplaatsen opgenomen	Deels gegrond Aanpassingen: Concretisering parkeernorm

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
			en voldoet daarmee aan de norm. Het bestemmingsplan zal hierop worden geconcretiseerd.	
	j) Geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan onjuist is omdat er voor de bloemhandel sprake is van detailhandel in de zin van bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten (SBI-2009:4752) en een afstand moet worden aangehouden van 30 meter.		j) Wij hebben de bloemhandel beschouwd als een Groothandel in bloemen en planten. Hierbij is SBI-code 4622 van toepassing en geldt inderdaad een standaard richtafstand van 30 meter. Omdat in onderhavige situatie sprake is van functiemening mag worden geacht dat deze aan aanvullende randvoorwaarden voldoet. Daarom is in het bestemmingsplan nader onderzoek verricht naar de gevolgen op de bedrijfsvoering door het planvoornemen. Uit dit onderzoek blijkt dat indien bepaalde voorzieningen worden genomen het planvoornemen kan worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.	Ongegrond
	k) Ziet niet in waarom bij de belangenafweging van alle betrokken belanghebbenden de inbreuk van het appartementencomplex geldt als goede ruimtelijke ordening.		k) Zie tevens onze reactie aan reclamant 1 onder e en f en reclamant 2 onder d. In het bestemmingsplan is afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Ongegrond
	l) Verzoekt het college om de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp bestemmingsplan niet om te zetten tot een definitief bestemmingsplan.		l) Het college is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan 'een goede ruimtelijke ordening' nastreeft en zal het plan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.	Ongegrond
<b>3.</b>	<b>Reclamant 3</b>	<b>27-01-2010 IN11/01266</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: deels gegrond</b>
	a) Geeft aan dat er in 2005 een brief is gestuurd met het verzoek om een stukje grond aan te kopen. Tot op heden is er nog geen duidelijke oplossing door de gemeente geboden.		a) Wij erkennen dat er nog geen concrete oplossing is geboden. De inpassing van uw voorstel is afhankelijk van de gehele planuitwerking. Uw laatste voorstel van november 2010 zijn wij aan het onderzoeken. Wij zullen zo spoedig mogelijk, maar buiten deze procedure om, met onze reactie komen. Het betreft namelijk een privaatrechtelijk aangelegenheid die los staat van het bestemmingsplanproces (publiekrechtelijk).	Deels gegrond:  Aanpassingen: Geen
	b) Indiener laat nog onderzoek doen of het bouwplan niet te dicht op zijn woning wordt gerealiseerd.		b) Ter kennisgeving aangenomen.	

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	c) Gaat er vanuit dat zijn erfafscheiding voor rekening en risico van de gemeente wordt hersteld. Met de sloop van de panden heeft de gemeente de betreffende erfafscheiding weggehaald. Reclamant geeft tevens aan dat aan de Rijksweg wel erfafscheidingen door de gemeente worden opgericht en betaald.		In het stedenbouwkundigplan zijn een aantal hagen en erfafscheidingen opgenomen die voor de kwaliteit van het bouwplan van belang zijn. Daarnaast wordt er tussen het bouwplan en het perceel van Rijksweg 55 een geluidswerende erfafscheiding opgericht. Omdat de percelen aan de Molenweg 25 t/m 39 aansluiten op de 'verborgen' brandgang, hebben wij geen kwaliteitseisen gesteld aan de ter plaatse op te richten erfafscheidingen en zijn wij er niet vanuit gegaan dat wij hiertoe enige vergoeding zouden moeten betalen. Uw argument dat wij zelf de partij zijn geweest die de erfafscheidingen hebben weggehaald geeft ons echter toch aanleiding om deze mening ter heroverweging. Wij zullen u en uw bureaus zo spoedig mogelijk, maar tevens weer buiten deze procedure om gezien het privaatrechtelijk karakter, informeren over een regeling die wij voornemens zijn om in te stellen.	Deels gegrond: Aanpassingen: Geen
	d) Heeft geen bezwaar tegen de huidige verkaveling.		c) Wij zijn verheugd dit te mogen vernemen.	
<b>4.</b>	<b>Reclamant 4</b>	<b>01-02-2011 IN11/01366</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Indieners merken op dat zij het een heel mooi bouwplan vinden.		a) Wij zijn verheugd dit te mogen vernemen.	

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	<p>b) Vinden het appartementencomplex te hoog omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dit niet past binnen de omgeving;</li> <li>- dit in strijd is met eerdere toezeggingen;</li> <li>- dergelijke hoogbouw een inbreuk is op hun privacy en lichtinval.</li> </ul>		<p>b) In het stedenbouwkundig plan, als uitwerking op het raadsbesluit van mei 2009 is aangegeven dat het appartementencomplex drie bouwlagen en een kap heeft op een halfverdiepte parkeergarage. Deze maximale bouwhoogte van 14 meter is in het bestemmingsplan uitgewerkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie tevens onze reactie aan reclamant 2 onder b. Met de robuuste kap van het appartementencomplex van twee verdiepingen is aansluiting gezocht bij de omgeving.</li> <li>- De brief met uitgangspunten voor een nieuw stedenbouwkundigplan die wij in mei 2006 zonden is inmiddels verouderd. De bouwhoogte is in lijn met de besluitvorming van de gemeenteraad uit mei 2009.</li> <li>- Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.</li> </ul>	Ongegrond
	<p>Verzoeken het college om de genoemde argumenten mee te nemen in de besluitvorming.</p>		<p>c) Wij hebben uw argumenten meegenomen in onze integrale belangenafweging.</p>	Ongegrond
<b>5.</b>	<b>Reclamant 5</b>	<b>01-02-2011 IN11/01449</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	<p>a) Stuit op grote bezwaren nu het college heeft besloten om het appartementencomplex aan de noord-west zijde van het perceel in te tekenen terwijl aan de uitgevoerde werkzaamheden kan worden afgeleid dat het complex aan de zuidzijde moet komen.</p>		<p>a) Ter kennisgeving aangenomen. De werkzaamheden zijn overigens uitgevoerd in het kader van de grondsanering die is uitgevoerd op het moment dat er nog geen enkele onduidelijkheid was over de beperkte uitvoeringsmogelijkheden van de oorspronkelijke verkaveling.</p>	
	<p>b) Geeft aan dat er een schriftelijke toezegging is gedaan door het college dat aan de tuinen van de Molenweg uitsluitend laagbouw zal worden gerealiseerd en dat er tot maximaal drie lagen zal worden gebouwd.</p>		<p>b) In onze brief van mei 2006 informeren wij u over het raadsbesluit om niet in te stemmen met het schetsontwerp van de vorige ontwikkelaar. Hierin noemen wij een aantal uitgangspunten voor een volgend ontwerp. Een van deze punten is dat de grondgebonden woningen aan de achterzijde van de Molenweg, zoals opgenomen in het plan van de vorige ontwikkelaar, worden gehandhaafd. In de huidige verkaveling zijn deze rijwoningen opgenomen.</p>	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
			De bouwhoogte van 3 bouwlagen met een kap op een halfverdiepte parkeergarage is conform het raadsbesluit van mei 2009.	
	c) Is van mening dat het realiseren van een appartementengebouw van 15 meter hoog een aantasting is van de woonomgeving en niet past binnen de omgeving.		c) Het appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 14 meter. Onderschikte bouwdelen als bijvoorbeeld een liftschacht vormt daarbij de enige uitzondering. Het stedenbouwkundig plan bestaat in hoofdopzet uit twee te onderscheiden delen. De lintbebouwing langs de Rijksweg en de achterliggende woningen in een hofvorm. De twaalf rijwoningen en 11 appartementen schikken zich rondom een openbaar hof en vormen daarmee één stedenbouwkundige eenheid. Dit hof wordt ontsloten door een smalle woonstraat die zijn entree heeft aan de Rijksweg. Met de robuuste kap van het appartementencomplex van twee verdiepingen is aansluiting gezocht bij de omgeving.	Ongegrond
	d) Is van mening dat er nu sprake is van een ander plan.		d) Het college deelt deze mening niet. Wij zijn van mening dat de visie en de kwaliteit van het gewenste hofje aan de Rijksweg nog steeds goed wordt nageleefd. Daarnaast is het bouwprogramma en de bouwmassa ongewijzigd.	Ongegrond
	e) Vindt de informatievoorziening rommelig wegens verouderde documentatie (schetsontwerp en nota van inspraak) op de website.		e) Wij betreuren de gang van zaken in dit lastige planproces door op een laat moment te komen met gewijzigde verkaveling en begrijpen de onduidelijkheid. Er kan echter niet worden gesproken over verouderde documentatie. De nota van inspraak en vooroverleg betreft de reacties van het college op de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan van mei 2010. Op basis van deze inspraakreacties en daaruit volgend onderzoek is het ontwerp-bestemmingplan opgesteld. De nota is daarmee een nuttige informatiebron tussen het voorontwerp en het ontwerp. Het schetsontwerp van Schouten en De Jong is inderdaad nog gebaseerd op de oorspronkelijke verkaveling maar het geeft nog steeds de beoogde architectuur van het bouwplan weer.	Ongegrond
	f) Stelt een constructief overleg voor met enkele buurtbewoners om te komen tot		f) Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen de gewijzigde verkaveling nogmaals goed overwogen en	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	een oplossing.		hebben daarbij diverse alternatieven geanalyseerd om te komen tot een mogelijk aanvaardbare oplossing. Wij zijn echter van mening dat met ons voorstel de 'goede ruimtelijke ordening' als beste wordt ingevuld en dat met dit voorstel alle omwonenden niet onevenredig worden aangetast in hun woon- en leefomgeving. Wij hebben op 30 maart 2011 ons besluit en onze overwegingen daarbij toegelicht.	
<b>6.</b>	<b>Reclamant 6</b>	<b>01-02-2011 IN11/01463</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Vindt de bouwhoogte onacceptabel.		a) De maximale bouwhoogte die in het bouwplan is opgenomen is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het raadsbesluit van mei 2009. De raad heeft toen besloten om een appartementencomplex met drie bouwlagen en een kap op een halfverdiepte parkeergarage te realiseren. De maximale bouwhoogte is 14 meter, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen.	Ongegrond Conclusie: ongegrond
	b) Betoogt dat door het bouwplan het vrije uitzicht ernstig wordt belemmerd.		b) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	c) Zijn van mening dat hun privacy wordt geschonden door grote inrij van het appartementencomplex.		c) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	d) Verwachten een ernstige waardevermindering van hun woning door het bouwplan.		d) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder g	Ongegrond
<b>7.</b>	<b>Reclamant 7</b>	<b>01-02-2011 IN11/01465</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Is verbaasd over de nieuwe verkaveling in het ontwerp-bestemmingsplan.		a) De wijziging in de verkaveling is ingegeven door milieubelangen. Hiertoe verwijzen wij u naar onze algemene toelichting. Wij hebben alle omwonenden in een algemene inloopavond en in persoonlijke gesprekken geïnformeerd over de wijziging die is opgetreden in de verkaveling en onze overwegingen daarbij.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	b) Is van mening dat de privacy en bezonning wordt aangetast door de hogere bebouwing achter hun woning.		b) De bouwhoogte van het appartementencomplex in de huidige verkaveling is identiek aan de bouwhoogte uit de oorspronkelijke verkaveling. Zie tevens onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	c) Geeft aan dat de hoogbouw niet past binnen de omgeving van grondgebonden woningen.		c) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder c.	Ongegrond
	d) Is van mening dat de vorige verkaveling, zoals door de raad is goedgekeurd een veel beter ontvangen plan is.		d) Wij erkennen dat de oorspronkelijke verkaveling door meer omwonenden werd gedragen, maar moeten concluderen dat deze verkaveling niet uitvoerbaar is op grond van akoestische beperkingen en niet voldeed aan een 'goede ruimtelijke ordening'.	Ongegrond
	e) Verzoekt het college om de argumentatie van reclamant mee te laten wegen in de besluitvorming.		e) Wij hebben uw argumenten meegenomen in onze integrale belangenafweging.	Ongegrond
8.	<b>Reclamant 8</b>	<b>02-02-2011 IN11/01520</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Acht de huidige verkaveling niet passend binnen de bestaande omgeving en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.		a) De stedenbouwkundige kwaliteit van het bouwplan inclusief de bouwhoogte is onderbouwd in het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is het bouwplan beoordeeld op de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Zie tevens onze reactie aan reclamant 5 onder b en c.	Ongegrond
	b) Geeft aan dat het plan niet voldoet aan de Wet Geluidshinder en vraagt zich af of een andere planopzet, waarbij het appartementencomplex langs de Rijksweg wordt gesitueerd, leidt tot een beter resultaat wat betreft geluidshinder omdat gewerkt kan worden met dove gevels.		b) Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de hoofdgedachte dat langs de Rijksweg de lintstructuur wordt voorgezet. Deze lintstructuur wordt ter plaatste optimaal voortgezet door tweekappers. De overige woningen zijn geschikt rondom een openbaar hof. Dit is de kwaliteit waarmee de afzetbaarheid optimaal wordt beoordeeld. Het is niet mogelijk gebleken om een goede verkaveling te realiseren met het appartementencomplex langs de Rijksweg waarin het hofprincipe wordt gewaarborgd. Daarnaast willen wij dove gevels in beginsel voorkomen. Dergelijke gevels bevatten ramen die niet geopend kunnen worden, dit geeft een flinke beperking van het gebruik van het achterliggende vertrek. Daarnaast dient een dergelijke	Ongegrond



	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
			ruimte altijd tenminste één gevel te bevatten waarvan de ramen wel geopend kunnen worden. Dit vanwege de ventilatie eisen vanuit het Bouwbesluit. Het indelen van appartementen die dove gevels moeten bevatten en daarnaast moeten voldoen aan alle eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit is moeilijk, zeker als één of meerdere appartementen in het geheel aan de geluidbelaste zijde moeten worden gerealiseerd.	
	c) Betoogt dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot wegens de bouwhoogte en situering van het appartementencomplex met balkons en ramen. Dit is een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy. Acht de schaduwwerking onaanvaardbaar en geeft aan dat het uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.		c) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	d) Denkt geluidsoverlast ondervinden door de geringe afstand tussen de balkons van het appartementencomplex en de ingang van de verdiepte garage door oprijdende automobielen.		d) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	e) Vraagt zicht af: - waarom niet vast is gehouden aan de locatie van het appartementencomplex aan de Rijksweg. - waarom niet een volledig ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. - waarom geen grondgebonden woningen worden gerealiseerd ipv het appartementencomplex zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 2006. Vindt aan dat er onvoldoende is		e) – In het kader van de inspraakreacties op het voorontwerp heeft het college nader akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het bouwplan op de bedrijfsvoering van de bloemhandel aan de Rijksweg. Uit dit onderzoek blijkt dat er enkel met de realisatie van een loods en een geluidswering uitvoering kan worden gegeven aan het bouwplan. Omdat de gemeente nadrukkelijk geen toestemming heeft gehad van de bloemhandel om deze voorzieningen te realiseren, is het juridisch niet mogelijk om het appartementencomplex aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren. - Het realiseren van een volledig ondergrondse parkeergarage is niet in lijn met het raadsbesluit van mei 2009 en de daarop gevolgde aanbesteding.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	gekeken naar de belangen van omwonenden.		<p>- Het realiseren van extra grondgebonden woningen zou een afwijking zijn van het raadsbesluit welke is gebaseerd op een gevarieerd programma ten behoeve van een goede afzet. Daarnaast is afwijking van het programma in strijd met de aanbesteding. Zie onze reactie aan reclamant 1 onder b.</p> <p>Het college heeft pas na een zorgvuldige belangenafweging besloten of af te wijken van de verkaveling.</p>	
	f) Geeft aan dat het niet geoorloofd is om zonder toestemming van de eigenaar van het naburig erf, binnen twee meter van de erfrens vensters of andere muuropeningen te realiseren. Het bestemmingsplan is op dit punt in strijd is met het Burgerlijk Wetboek.		f) Het bestemmingsplan bevat geen regels over vensters en muuropeningen. In het bouwplan zullen overigens geen vensters of muuropeningen worden gecreëerd binnen een afstand van 2 meter van de grenslijn.	Ongegrond
	g) Vindt de nieuwe verkaveling niet passen binnen het uitgangspunt van 'Model Hof' omdat: - de 5 grondgebonden woningen zijn vervangen door het appartementencomplex; - de vorige verkaveling misleidend is geweest om bewoners te laten kiezen voor een plan dat niet haalbaar is; - geeft aan dat de bouwhoogte een misleidend beeld geeft en in strijd is met de uitgangspunten die zijn gesteld.		g) - Zie onze reactie aan reclamant 5 onder d. - Op basis van de toentertijd aanwezige kennis was die verkaveling de best passende. Nu uit uitvoerig onderzoek deze oplossing niet haalbaar is, hebben wij opnieuw bekeken op welke wijze het beste uitvoering kan worden gegeven aan het raadsbesluit. - De bouwhoogte is vanaf het raadsbesluit van mei 2009 uitgangspunt voor het bouwplan. De bouwhoogte van 14 meter met een afwijking voor de liftschacht is hierbij nooit ontkend. In het stedenbouwkundig plan en vervolgens het bestemmingsplan is dit verder uitgewerkt.	Ongegrond
	h) Stelt voor om samen een oplossing te bedenken een geeft daarbij aan dat het appartementencomplex vervangen kan worden door rijwoningen.		h) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder f. Het appartementencomplex kan niet zomaar worden vervangen door rijwoningen. Hiermee verandert het programma binnen het bouwplan. Dit is binnen de aanbestedingsregels niet mogelijk.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	i) Vreest voor een waardedaling van zijn woning door de realisatie van het bouwplan en zal daartoe een planschadeclaim indienen. Door de waardevermindering van onroerende zaken vreest indiener voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.		i) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder g. Planschadeclaims zullen door de ontwikkelaar worden vergoed en komen niet ten laste van de gemeentelijke exploitatie. Het bestemmingsplan wordt daarmee niet economisch onuitvoerbaar.	Ongegrond
	j) Geeft aan dat de gemeente de haalbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende heeft onderzocht en vreest voor leegstand en vraagt om een nieuw onderzoek.		j) De gemeente heeft het bouwplan met stedenbouwkundig plan verkocht aan een ontwikkelaar. Hiermee zijn de economische fluctuaties zeer beperkt van invloed op de gemeentelijke financiën. De haalbaarheid van de ontwikkeling en het bestemmingsplan is onder andere met de verkoop van het plan verzekerd. Leegstand wordt niet verwacht omdat op basis van marktonderzoek is gebleken dat met een gevarieerd programma zoals hier wordt aangeboden, weinig afzet problemen worden verwacht.	Ongegrond
	k) Verzoekt om rekening te houden met zijn bezwaren bij de verdere besluitvorming.		k) Wij hebben uw bezwaren meegenomen in onze integrale belangenafweging.	Ongegrond
<b>9</b>	<b>Reclamant 9</b>	<b>01-02-2011 IN11/01343</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Vindt de huidige verkaveling in strijd met het vastgestelde stedenbouwkundig plan.		a) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder i.	Ongegrond
	b) Acht de huidige verkaveling niet passen binnen het idee van een hofje en het dorpse karakter.		b) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder c.	Ongegrond
	c) Geeft aan dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot omdat er zich ramen en balkons bevinden met direct uitzicht op het perceel van reclamant.		c) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	d) Bevreemd de situatie dat de verschuiving is verkozen voor het belang van één bewoner tegenover het		d) Zie onze reactie aan reclamant 2 onder e.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	belang van een grotere groep.			
	e) Vraagt zich af waarom met één bewoner persoonlijk overleg is gevoerd en de andere enkel met het resultaat zijn geconfronteerd.		e) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder b.	Ongegrond
	f) Geeft aan dat in 2006 al is vastgesteld dat het plan op essentiële punten geen rekening houdt met de belangen van omwonenden en afwijkt van het eerder door de raad vastgestelde kader.		f) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder b.	Ongegrond
	g) Geeft aan dat er nu en in de toekomst meer behoefte is aan grondgebonden starterswoningen dat aan appartementen.		g) Begin 2009 hebben wij voor deze locatie een onafhankelijke marktanalyse uit laten voeren. Uit deze analyse is te concluderen dat het programma van 'Model-Hof' een ideale mix betreft van verschillende woningtypen, waardoor er een goede afzet van woningen wordt verwacht. Mede naar aanleiding van de geslaagde aanbesteding en de positieve houding van de ontwikkelaar, onderschrijven wij deze analyse nog steeds.	Ongegrond
	h) Geeft aan om bereid te zijn om mee te werken aan een goede oplossing en verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan in huidige vorm niet vast te stellen.		h) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder f. Het college is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan 'een goede ruimtelijke ordening' nastreeft en zal het plan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.	
<b>10</b>	<b>Reclamant 10</b>	<b>02-02-2011 IN11/01566</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Acht de huidige verkaveling niet passen binnen de bestaande omgeving en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.		a) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder a Zie tevens onze reactie aan reclamant 5 onder b en c.	Ongegrond
	b) Geeft aan dat het plan niet voldoet aan de Wet Geluidshinder en vraagt zich af of een andere planopzet, waarbij het appartementencomplex langs de		b) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder b.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	Rijksweg wordt gesitueerd, lijdt tot een beter resultaat wat betreft geluidshinder omdat gewerkt kan worden met dove gevels.			
	c) Betoogt dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot wegens de bouwhoogte en situering van het appartementencomplex met balkons en ramen. Dit is een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy. Acht de schaduwwerking onaanvaardbaar en geeft aan dat het uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.		c) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	d) Denkt geluidsoverlast ondervinden door de geringe afstand tussen de balkons van het appartementencomplex en de ingang van de verdiepte garage door oprijdende automobielen.		d) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	e) Vraagt zicht af: - waarom niet vast is gehouden aan de locatie van het appartementencomplex aan de Rijksweg. - waarom niet een volledig ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd; - waarin geen grondgebonden woningen worden gerealiseerd ipv het appartementencomplex zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 2006. Vindt aan dat er onvoldoende is gekeken naar de belangen van omwonenden.		e) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder e.	Ongegrond
	f) Geeft aan dat het niet geoorloofd is om zonder toestemming van de eigenaar van het naburig erf, binnen twee meter		f) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder f.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	van de erfgrens vensters of andere muuropeningen te realiseren. Het bestemmingsplan is op dit punt in strijd is met het Burgerlijk Wetboek.			
	g) Vindt de nieuwe verkaveling niet passen binnen het uitgangspunt van 'Model Hof' omdat: - de 5 grondgebonden woningen zijn vervangen door het appartementencomplex; - de vorige verkaveling misleidend is geweest om bewoners te laten kiezen voor een plan dat niet haalbaar is; - geeft aan dat de bouwhoogte een misleidend beeld geeft en in strijd is met de uitgangspunten die zijn gesteld.		g) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder g.	Ongegrond
	h) Stelt voor om samen een oplossing te bedenken een geeft daarbij aan dat het appartementencomplex vervangen kan worden door rijwoningen.		h) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder h.	Ongegrond
	i) Vreest voor een waardedaling van zijn woning door de realisatie van het bouwplan en zal daartoe een planschadeclaim indienen. Door de waardevermindering van onroerende zaken vreest indiener voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.		i) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder i.	Ongegrond
	j) Geeft aan dat de gemeente de haalbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende heeft onderzocht en vreest voor leegstand en vraagt om een nieuw onderzoek.		j) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder j.	Ongegrond
	k) Verzoekt om rekening te houden met zijn bezwaren bij de verdere besluitvorming.		k) Wij hebben uw bezwaren meegenomen in onze integrale belangenafweging.	Ongegrond

	Naam	Datum inboeking / registratienummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
11.	<b>Reclamant 11</b>	<b>02-02-2011 IN11/01566</b>		<b>Ontvankelijk: ja Conclusie: ongegrond</b>
	a) Vindt dat het appartementencomplex niet past binnen de omgeving.		a) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder a. Zie onze reactie aan reclamant 5 onder c.	Ongegrond
	b) Geeft aan dat er toezeggingen zijn gedaan dat er niet hoger wordt gebouwd dan de huidige omgeving.		b) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder b.	Ongegrond
	c) Betoogt dat de hoogbouw een inbreuk is op hun privacy en licht weg neemt.		c) Zie onze reactie aan reclamant 1 onder e.	Ongegrond
	d) Vindt het fijn dat er dat er iets wordt ondernomen om te komen tot een zinvolle invulling van de braakliggende grond.		d) Wij zijn verheugd dit te mogen vernemen.	
	e) Stelt voor om in overleg te komen tot een verkaveling de minder inbreuk doet op de privacy.		e) Zie onze reactie aan reclamant 5 onder f.	
	f) Vreest voor een waardedaling van zijn woning door de realisatie van het bouwplan en zal daartoe een planschadeclaim indienen. Door de waardevermindering van onroerende zaken vreest indiener voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.		f) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder i.	Ongegrond
	g) Geeft aan dat de gemeente de haalbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende heeft onderzocht en vreest voor leegstand en vraagt om een nieuw onderzoek.		g) Zie onze reactie aan reclamant 8 onder j.	Ongegrond
	h) Verzoekt de gemeente om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan in huidige vorm.		h) Het college is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan 'een goede ruimtelijke ordening' nastreeft en zal het plan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.	Ongegrond

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### Toelichting

1	Ter verduidelijking van de schaduwwerking van het bouwplan is in de toelichting van het bestemmingsplan een bezonningsstudie opgenomen.
2	Mede naar aanleiding van de van reclamant 2 is de parkeernorm verdere uitgewerkt.
3	In de toelichting is opgenomen dat het plan wordt voorzien van een 3,5 meter tot 4,5 meter hoog scherm op de zuidelijke perceelsgrens van het plangebied en de noordelijke perceelsgrens met de bloemhandel.

#### Regels

-	Geen wijzigingen doorgevoerd
---	------------------------------

#### Verbeelding

-	Geen wijzigingen doorgevoerd
---	------------------------------