

# **Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid**

Datum vaststelling: 18 augustus 2020

NL.IMRO.0748.BP0257-0101

Gemeente Bergen op Zoom  
Aandachtsgebied Ruimte en Economie  
Cluster Wonen en Leven

## Inleiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk – Vijverberg Zuid' onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 28 mei 2020 voor een periode van zes weken (tot en met 8 juli 2020) op het stadskantoor voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekendmaking gedaan in de Bergse Bode en op de gemeentelijke website. Tevens heeft op 4 juni een informatieavond plaatsgevonden in het wijkpunt aan de Kastanjelaan 66-68, waarbij eenieder zich kon aanmelden om het bestemmingsplan te bekijken en vragen te stellen.

In de periode van terinzagelegging zijn 21 inspraakreacties ingediend. Daarvan zijn eenmaal 15 inspraakreacties gelijkloidend en eenmaal twee inspraakreacties gelijkloidend.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn binnen deze periode tevens reacties ontvangen van de N.V. Nederlandse Gasunie, Brandweer en van het Waterschap Brabantse Delta.

De ontvangen vooroverleg- en inspraakreacties zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

## Behandeling inspraakreacties

### Inspraakreactie 1

Datum brief: 7 juni 2020

Ontvangen op: 9 juni 2020

#### *Inspraakreactie:*

Reclamanten vinden het een positieve zaak dat de buurt een noodzakelijke opwaardering van het woongenot zal ondergaan waarbij het aantal woningen vrijwel gelijk blijft en de groenvoorzieningen mogelijk in omvang zullen toenemen.

1. Wel wordt verbazing uitgesproken over het niet in de plannen opnemen van het plaatsen van publieke afvalbakken. In de huidige situatie is sprake van verrommeling van het straatbeeld waarbij de huidige openbare afvalbakken te klein zijn, overvol zijn, één maal per week worden geleegd en er rommel omheen ligt die niet wordt meegenomen. Reclamanten geven aan zich genoodzaakt te voelen zelf de rommel rondom hun huis op te ruimen, om niet tegen de rommel aan te moeten kijken. De problematiek is de laatste jaren toegenomen. Door het niet plaatsen van publieke afvalbakken en het verwijderen van enkele bestaande afvalbakken wordt verwacht dat de problemen verder toenemen. Daarbij is het park aangewezen als hondenuitlaatplaats met een opruimplicht wat zou betekenen dat men de poepzakjes mee naar huis moeten nemen. Onduidelijk is waarom er geen nieuwe publieke afvalbakken worden geplaatst en of dit mogelijk een lokaal experiment is of een vorm van bezuiniging. Verrommeling op nog grotere schaal zou mogelijkerwijs leiden tot gezondheidsschade voor mens en dier. Reclamanten achten de gemeente verantwoordelijk voor de openbare ruimte, het onderhoud ervan en het voorkomen van onveilige situaties. Een laissez-faire van gemeentelijke kant zou demotiverend werken en het effect van de verbetering van de wijk te niet doen. Reclamanten vragen dan ook het niet plaatsen van openbare afvalbakken te heroverwegen en de bestaande bakken te vervangen door betere waarbij reclamant enkele suggesties zou willen doen.
2. Tot slot vraagt reclamant om eenrichtingsverkeer en drempels op de Vijverberg Zuid te overwegen om het te snel rijdend sluijverkeer lastiger te maken.

### Inspraakreactie 2

Datum brief: 7 juni 2020

Ontvangen op: 10 juni 2020

#### *Inspraakreactie:*

Reclamanten stellen dat de vernieuwing van de Vijverberg / Gageldonk tot nu toe geslaagd is en dat verdere afwikkeling van de plannen ook logisch en noodzakelijk is.

1. Noodzakelijk, omdat de huidige situatie in de wijk inzake sociale omstandigheden en (verkeers)veiligheid problematisch is. Deze situatie zou vooruitlopend op verdere realisatie van de plannen extra aandacht moeten krijgen.
2. Reclamanten uitten hun zorgen over de komst van een flatgebouw van negen verdiepingen ter plaatse van de bestaande twee kleinere en lagere flatgebouwen aan de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Omwonenden aan de Moerbeij, de nabij gelegen bungalows, als ook verderop gelegen woningen zouden hier last van ondervinden. Privacy zou verdwijnen doordat de toren in het zicht staat en vanuit de toren zicht is op de woningen.
3. Er zou sprake zijn van onnodige hoogbouw dat als prestigeobject moet dienen. Bergen op Zoom zou een geld verslindend prestigeobject niet nodig hebben.
4. De woontoren zou teveel mensen bij elkaar brengen, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de corona-aspecten;
5. Door de woontoren zou een permanent winderige omgeving ontstaan wat vervelend is voor langskomende fietsers en wandelaars;
6. In de praktijk zouden dergelijke objecten zoals de hoge woontoren niet gewaardeerd worden door toeristen;
7. De woontoren van 9 verdiepingen doet afbreuk aan de rustige groene omgeving.
8. Een gebouw van 9 verdiepingen zou niet passend zijn in de omgeving. Met een wooneenheid van zes verdiepingen zouden problemen voor de bewoners in de omgeving vermeden worden. Een dergelijk

gebouw zou ook meer voor de hand liggen. Het zou door de bewoners in de omgeving geaccepteerd worden en niet stuiten op verzet en eventuele procedures. Verzocht wordt het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen zodat de plannen zonder vertraging uitgewerkt kan worden.

### Inspraakreactie 3

Datum brief: 29 juni 2020

Ontvangen op: 30 juni 2020

#### *Inspraakreactie:*

De inspraakreactie richt zich tegen de geplande woontoren van 8 lagen en 1 laag bergruimte als hoogteaccent van de wijk Gageldonk Oost. Redenen zijn:

1. Het effect van de hoogte van de woontoren en daarmee de schaduw op de balkons van de woningen aan de Moerbei;
2. Het verminderde vrije zicht vanaf het carré;
3. Onvoldoende betrokkenheid bij het veranderde ontwerp van de woontoren ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2013.

### Inspraakreactie 4

Datum brief: 1 juli 2020

Ontvangen op: 2 juli 2020

#### *Inspraakreactie:*

De verbeteringen van de wijk Gageldonk – west worden toegejuicht. Wel hadden reclamanten gezien het geldende bestemmingsplan dateert uit 2013, nu geen wijzingen verwacht. Het geplande gebouw in het verlengde van de hun woning aan de Moerbei wordt hoger, wat gevolgen zou hebben op de volgende vlakken:

1. Vermindering van het woongenot door vermindering van de privacy in de tuin en minder zon op het balkon;
2. Mogelijke waardedaling van de eigen woning;
3. Toenemende drukte door uitbreiding parkeerplaatsen;
4. Verwachte schade vanwege bouwvoorbereidingen, zoals heien.

### Inspraakreactie 5, 6, 7, 8, 10 t/m 17, 19, 20, 21

Inspraakreactie 5 en 6:

Datum brief: 4 juli 2020

Ontvangen op: 7 juli 2020

Inspraakreactie 7 en 8:

Datum brief: 5 juli 2020

Ontvangen op: 7 juli 2020

Inspraakreactie 10 t/m 17 en 18 t/m 21

Datum brief: 7 juli 2020

Ontvangen op: 7 juli 2020

#### *Inspraakreactie:*

Reclamanten geven ter informatie aan dat zij in overleg zijn met Stadlander en Lithos en dat zij inzetten op een constructieve oplossing. Wel maken zij van deze gelegenheid gebruik om bezwaar aan te tekenen tegen het voorontwerpbestemmingsplan en dan in het bijzonder tegen het voornemen een appartementencomplex te bouwen van 8 lagen en 1 laag bergruimten in het verlengde van de Moerbei. Redenen hiervoor zijn:

1. Het onvoldoende betrokken zijn van bewoners bij de planvorming van het appartementencomplex.
2. Het effect van de hoogte op de privacy en het gevolg van schaduw.
3. De toenemende parkeerdruk door uitbreiding van parkeerplaatsen;
4. De verwachte geluidsoverlast ten gevolge van de hoogte van het gebouw.

## Inspraakreactie 9 en 18:

### Inspraakreactie 9:

Datum brief: 6 juli 2020

Ontvangen op: 8 juli 2020

### Inspraakreactie 18:

Datum brief: 7 juli 2020

Ontvangen op: 8 juli 2020

### *Inspraakreactie:*

Reclamanten hebben bedenkingen op de ruimtelijke onderbouwing en het mogelijk maken van de woontoren van 9 lagen op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Verplichtingen zoals bepaald in afdeling 3.1 Wro en hoofdstuk 3 van het Bro zouden op de volgende punten onvoldoende uitgewerkt zijn:

1. Uitwerking van de doelstellingen, het verkrijgen van inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het gebied;
  2. Onderbouwing in de toelichting waarin is opgenomen; een verantwoording van de gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg, uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Awb verrichte onderzoek, een beschrijving van de wijze waarop inwoners en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.
  3. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling (ladder duurzame verstedelijking) inclusief een onderzoek naar de maten en positionering van de gebouwen.
  4. Een onderzoek naar de behoefte;
  5. Een goede ruimtelijke ordening;
  6. Een beschrijving van de wijze waarop rekening gehouden is met aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten;
  7. Een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
  8. Een beschrijving van de wijze waarop de vastgestelde milieukwaliteitseisen (hoofdstuk 5 Wm) bij het plan zijn betrokken;
  9. Consequenties voor de stikstofwaarden van het toevoegen van het aantal eenheden en de concentratie van de toren aan de Meidoornlaan/Rooseveltlaan;
  10. Onderbouwing van door de hoogte van de toren negatieve consequenties inzake het aantal uren zon in de tuin waardoor genot bederft zou worden en de opbrengsten van zonnepanelen worden misgelopen;
  11. Beschrijving van de aangename woon- en leefklimaat in de huidige wijk/bij de bestaande woningen;
  12. De situering van de toren en de samenstelling van woningen in de diverse huurcategorieën.
  13. De impact op de verkeersaspecten en de compensatie van overlast voor de wijk;
  14. De schade aan de woning (financieel en bouwkundig) naar aanleiding van de bouwwerkzaamheden;
  15. Dat er in de wijk vleermuizen aanwezig zijn en de woningen gesitueerd zijn op een route waar vleermuizen vliegen;
  16. De consequenties voor de flora en fauna in het groene gebied aanpalend aan het water in de wijk.
- Verder dragen reclamanten aan:
17. Inwoners zouden ondanks de Corona onvoldoende zijn betrokken en de omgevingsdialog onvoldoende gefaciliteerd.
  18. Reclamant is tegen de komst van de gebouwen zoals gesitueerd in het voorontwerpbestemmingsplan en verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen door in het plan enkel uit te gaan van de huidige hoogte van 4,5 bouwlagen en het aantal (3) van de bestaande panden op de hoek.

## Beantwoording inspraakreacties

### *Algemeen*

In 2011 hebben gemeente en Stadlander gezamenlijk een masterplan opgesteld voor de grootschalige renovatie van de wijk Gageldonk – West. Het betreffende Masterplan Gageldonk – West geeft de ruimtelijke kaders aan voor vernieuwing van de wijk waarna deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Gageldonk – West uit 2013. In dit bestemmingsplan was onder andere de herontwikkeling van het deelgebied Vijverberg Zuid voorzien. Echter door veranderende inzichten zijn de plannen voor de Vijverberg Zuid gewijzigd en moet het vigerende bestemmingsplan hierop aangepast worden. Om een meer gevarieerd woningaanbod in de wijk te creëren en de wijk daarmee interessanter te maken voor verschillende inkomensgroepen is een deel van het programma voor appartementen nu vervangen door grondgebonden woningen. De oorspronkelijke uitgangspunten dat de verhouding tussen koop- en huurwoningen in de wijk niet mag wijzigen en het aantal woningen niet mag toenemen of flink mag afnemen, waren ook voor het nieuwe plan leidend.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor alle appartementengebouwen een maximale bouwhoogte van 23 meter. In voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van de appartementen wisselend en afgestemd op de hoeveelheid vrije ruimte rondom het betreffende bouwvlak. De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw aan de Waterleliestraat bedraagt 13 meter. Aan de Vijverberg Zuid is voor de appartementengebouwen een maximale bouwhoogte van 19 meter opgenomen. Aan de zuidzijde van het plangebied is op de kruising van de Meidoornlaan en de Rooseveltlaan een woongebouw van 28 meter gesitueerd.

De ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan richten zich met name op het meest zuidelijk gesitueerde gebouw, het hoogteaccent. In het algemeen is de wijk Gageldonk een wijk waarin traditioneel hoogbouw en laagbouw gecombineerd wordt en zijn hogere woongebouwen hier niet vreemd. Een hoogteaccent in de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan reageert stedenbouwkundig gezien op de carré van de woningen aan de Moerbei.

Zo is in het huidige bestemmingsplan ter plaatse al een woongebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 23 meter. Het betrof een woongebouw met een noord-zuid oriëntatie waarbij de privé-buitenruimten op het zuiden waren voorzien. Het woongebouw met een breedte van 40 meter en een diepte van 16 meter met maximaal 35 appartementen stond op een (minimale) afstand van circa 35 meter tot de woningen aan de Moerbei en de Meidoornlaan.

Het beoogde nieuwe woongebouw met 32 appartementen betreft een alzijdige ‘urban villa’ met balkons aan alle zijden van het gebouw. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 28 meter en het gebouw heeft een footprint van 25 meter breedte en 20 meter diepte. De footprint is daarmee kleiner dan in het oorspronkelijk beoogde plan maar de bouwhoogte neemt wel met 5 meter toe. Een hoger en smaller gebouw biedt meer oriëntatie in de wijk en is te gebruiken als herkenningspunt vanaf de Balsebaan en de Rooseveltlaan. Ook is door de kleinere footprint meer ruimte voor een groene inpassing en afscherming.

De beoogde situering van het gebouw draagt bij aan de ruimtelijke verbinding over de Vijverberg waardoor geen gescheiden werelden ontstaan tussen de bebouwing aan de beide zijdes van de Vijverberg. Ook is het gebouw iets gedraaid om zo het zicht op de tuinen van omliggende woningen te beperken. Verder is de afstand tot omliggende woningen groter dan op basis van het huidig bestemmingsplan. De minimale afstand tussen het nieuwe woongebouw en de bestaande woningen bedraagt circa 40 meter tot aan de woningen aan de Moerbei en circa 44 meter tot de woningen aan de Meidoornlaan.

Doordat gekozen is voor een alzijdig gebouw, is aan vier zijdes sprake van een ‘voorkant’ en zijn er geen blinde gevels. Hierdoor is sprake van meer sociale controle aan alle zijden van het gebouw.

De zorgen van omwonenden over het beoogde woongebouw en mogelijk nadelige consequenties zijn begrijpelijk. Zeker gezien door omwonenden een vergelijking wordt gemaakt met de bestaande situatie. Echter is de basis van de herontwikkeling van het gebied, het vigerende bestemmingsplan welke al bebouwing mogelijk maakt. Hieronder wordt nader ingegaan op de bezwaren aangaande privacy, zicht, schaduwwerking, wind en geluid.

### *Vermindering van de privacy*

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt een hoger woongebouw mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de privacy voor omwonenden. Echter is bij de situering en het type gebouw rekening gehouden met het zicht vanuit het woongebouw op omliggende woningen. Er is gekozen voor een alzijdig gebouw waardoor de balkons ook aan verschillende zijden van het gebouw gesitueerd worden en dus in diverse richtingen op de omgeving gericht zijn. Daarnaast is de positie van het gebouw dusdanig dat deze optimaal op het groen gericht is. Ook worden er minder appartementen gerealiseerd, namelijk 32 in plaats van 35 appartementen. Door al deze aspecten zal slechts in beperkte mate sprake zijn van een vermindering van de privacy.

Ter verduidelijking van het zicht vanuit het beoogde woongebouw op de bestaande woningen zijn door Stadlander/Lithos droneopnames gemaakt. Deze droneopnames zijn terug te vinden in de bijlage van voorliggend inspraakrapport.

### *Beperking van het uitzicht*

Het huidige bestemmingsplan van 2013 geeft het recht om een woongebouw tot maximaal 23 meter te realiseren op de locatie met een oppervlakte van ca 640 m<sup>2</sup>. In het voorontwerpbestemmingsplan is de totale massa verkleind naar een rankere toren met een footprint van ca 500 m<sup>2</sup> en is het woongebouw verder weg gepositioneerd van de woningen aan de Moerbei en Meidoornlaan. Ondanks dat het gebouw een maximale hoogte krijgt van 28 meter en het zicht zal veranderen zal hierdoor ten opzichte van het huidige bestemmingsplan geen sprake zijn van een beperking van het uitzicht vanuit omliggende bebouwing.

### *Schaduwwerking*

Om de bezonnings situatie en om eventuele schaduwwerking van de beoogde woontoren in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is terug te vinden in de bijlage van voorliggend inspraakrapport. De bezonningsstudie laat zien dat het woongebouw nauwelijks meer schaduwwerking tot gevolg heeft op de woningen aan de Meidoornlaan en de Moerbei ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Ook door de bestaande bossages en bomen aan de Vijverberg zal de toename van schaduwwerking minimaal zijn.

### *Parkeren*

Betreffende het parkeren is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er voor de woningen voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hierbij worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van ervaringen met de herstructurering van andere delen van Gageldonk is rekening gehouden met de minimale parkeernorm. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de realisatie van 233 parkeerplaatsen, gesitueerd in nabijheid van de woonbebouwing. Daarenboven is in het bestemmingsplan ruimte voorzien om extra parkeerplaatsen te realiseren mocht na realisatie blijken dat het huidige aantal parkeerplaatsen niet toereikend is.

Gezien er binnen het plangebied in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien, zullen toekomstige bewoners niet hoeven uit te wijken naar omliggende buurten. Een toename in de parkeerdruk aan de Moerbei/Hazelnoot wordt dan ook niet verwacht.

### *Wind*

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het beoogde ontwerp van het woongebouw in het voorontwerpbestemmingsplan tot in belangrijke mate meer wind(beleving) leidt. Het woongebouw staat in een beschutte (groene) omgeving maar is wel vrij gesitueerd op ruime afstand van andere gebouwen. Hierdoor bestaan geen smalle openingen tussen gebouwen waar de windsnelheden oplopen en voor hinder kunnen zorgen.

### *Geluid*

Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als het in het huidige bestemmingsplan (2013) is op de locatie een appartementencomplex voorzien. Het beoogde ontwerp van het woongebouw als ook de situering in het groen, geven geen aanleiding te veronderstellen dat er meer weerkaatsing van geluid zal optreden. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de oppervlakte van de gevel aan de zijde van de Rooseveltlaan zelfs kleiner.

### *Communicatie*

Voor de ontwikkelingen in Gageldonk-West zijn diverse communicatiemiddelen ingezet om de buurt en andere geïnteresseerde te informeren. Periodiek wordt een wijkkrant verspreid in het postcode gebied 4611 om informatie te delen over wat er speelt in de wijk op het gebied van nieuwbouw maar ook over de sociale initiatieven in de wijk. Daarnaast is er ook een website [www.wijmakendewijk.nl](http://www.wijmakendewijk.nl) en een facebookpagina waar de meest actuele informatie wordt gedeeld.

Concreet voor de ontwikkeling aan de Vijverberg Zuid is in oktober 2019 is voor het eerst naar buiten getreden met de herziene plannen voor dit gebied en is er een inloopavond georganiseerd. Bewoners van het plangebied als ook omwonenden waren hiervoor middels een brief uitgenodigd (zo ook de bewoners aan de Moerbei). Tijdens deze avond was er ruimte voor gesprek en zijn reactieformulieren ingevuld door aanwezigen met vragen. Opvolgend hebben met diverse geïnteresseerde en direct omwonenden gesprekken plaatsgevonden en is het plan hierop bijgesteld. Het gewijzigde plan is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op 4 juni een informatieavond georganiseerd. Bewoners van het plangebied als ook omwonenden zijn over de ter inzage legging en de informatieavond per brief geïnformeerd. In verband met de Corona-problematiek dienden geïnteresseerden voor de informatieavond zich van te voren aan te melden. Op deze avond zijn circa 14 bewoners van onder andere de Moerbei geweest en opvolgend zijn Stadlander/Lithos verder met enkele bewoners van de Moerbei in gesprek gegaan.

Momenteel vind de omgevingsdialog met de bewoners van de Moerbei nog plaats. Zij worden daarbij geïnformeerd over de plannen die voorliggen in het voorontwerpbestemmingsplan en hoe deze zich verhouden tot het huidig bestemmingsplan (2013). Mogelijke ontwerpaanpassingen worden momenteel onderzocht met de uitgangspunten van behoud woningaantallen en rekening houdend met afstand tot omliggende bebouwing, woonkwaliteit wijk en nieuwbouw, grondeigendommen en verbinding met het groen. Deze resultaten zullen worden gedeeld met de bewoners na het zomerreces.

### *Noodzaak herontwikkeling*

De inspraakreacties op het bestemmingsplan richten zich met name op de zuidelijke woontoren. Voor de herontwikkeling van de wijk is het van belang dat de procedure van het bestemmingsplan doorgang kan vinden, zodat bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan direct gestart kan worden in het noordelijke deel aan de Waterleliestraat. Er zijn inmiddels woningen gesloopt en in 2021 staan de overige opstallen op de planning voor sloop. Dit betekent dat er grote braakliggende terreinen ontstaan, hetgeen de leefbaarheid in deze wijk niet te goede komt. Het bouwen van 131 woningen zal gefaseerd gebeuren om de veiligheid en bereikbaarheid te borgen en de overlast te beperken. De bouw van het zuidelijk deel van het plangebied zal naar verwachting pas plaatsvinden in 2023.

Zoals hierboven is aangegeven is met de omgeving in dialoog getreden. Dit traject zal echter nog niet afgerond zijn voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan zal doorgezet worden naar een ontwerpbestemmingsplan met wel de kanttekening dat er nog wijzigingen kunnen plaatsvinden bij de vaststelling van het plan.

### Beantwoording per inspraakreactie

#### *Inspraakreactie 1*

Ad 1. De feitelijke inrichting van de openbare ruimte zoals het wel of niet plaatsen van openbare afvalbakken betreft geen planologische aspect en is in het kader van het bestemmingsplan dan ook in die zin niet relevant. Echter zijn de zorgen van reclamant over de problematiek begrijpelijk en wordt onderschreven dat een toename van (zwerf)afval moet worden voorkomen.

Het door de gemeenteraad vastgestelde 'Zwerfafvalbakkenbeleidsplan' bevat beleidsrichtlijnen waar aan de hand van bepaald wordt in welke situaties openbare afvalbakken worden geplaatst. Een voorbeeld hiervan is bij ontmoetingsplaatsen zoals een park of een hondenuitlaatplaats.

Bij het ontwerpproces van de herinrichting van de openbare ruimte wordt aan de hand van deze beleidsrichtlijnen onderzocht of en waar in het gebied openbare afvalbakken worden geplaatst.



Ad 2. Op dit moment is de straat Vijverberg Zuid, gelegen parallel aan de waterpartij, een verbindingsstraat tussen de Ericalaan in het noorden en de Teunisbloemstraat/Meidoornlaan in het zuiden. In de nieuwe situatie zal de straat Vijverberg Zuid na de kruising met de Waterleliestraat verdwijnen. Het stratenpatroon in de buurt wordt gewijzigd waardoor geen sprake meer zal zijn van een snelle verbinding maar er enkel bestemmingsverkeer ter plaatse zal rijden. Hierdoor wordt de Vijverberg Zuid minder geschikt voor (sluip)verkeer en zal dit naar verwachting dan ook afnemen. Het invoeren van eenrichtingsverkeer of de aanleg van verkeerdrempels is dan ook niet aan de orde.

### *Inspraakreactie 2*

Ad 1. Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander werken samen om de leefbaarheid in de wijk te behouden en te verbeteren. Stadlander en gemeente voorzien in initiatieven om de wijk leefbaar te houden, zo ook tijdens de uitvoering. Daarnaast worden de leegstaande woningen door Stadlander dichtgeplaat om zo meer veiligheid te kunnen bieden. Ook de gemeente ziet erop toe dat bij de uitvoering de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

Ad 2. We beseffen dat voorliggend bouwplan een nadeligere impact inzake het zicht en privacy heeft, dan de bestaande situatie. Echter is de basis van de ontwikkeling gelegen in het huidige bestemmingsplan Gageldonk West uit 2013 waarin reeds een woongebouw op deze locatie was voorzien. Zie verder de algemene beantwoording onder de kopjes 'Vermindering van de privacy' en 'Beperking van het uitzicht'.

Ad 3. De stedelijke vernieuwingsopgave voor de wijk Gageldonk-West voorziet in het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Hierin wordt een toevoeging gedaan in diversiteit van woonproducten in de wijk waarbij het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie niet mag toe- of afnemen. De woonbebouwing is op een zorgvuldige wijze stedenbouwkundig ingepast in zijn omgeving. Er is dan ook geen sprake van 'onnodige hoogbouw' en het betreft ook geen prestigeobject.

Ad 4. Het totaal aantal woningen in het gebied neemt met 2 woningen af. Ook worden minder appartementen teruggebouwd dan dat in het bestemmingsplan uit 2013 was voorzien. Iedere woning heeft zijn eigen verblijfruimtes waardoor Corona-aspecten zoals het houden van anderhalve meter afstand, niet aan de orde is.

Ad 5. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'Wind'.

Ad 6. De waardering van toeristen betreft geen planologisch aspect en wordt dan ook niet meegenomen als ruimtelijk uitgangspunt in het bestemmingsplan.

Ad 7. Door het woongebouw slanker en ranker te maken in plaats van breder en lager ontstaat meer ruimte rondom het woongebouw waardoor het gebouw op een grotere afstand tot omliggende bebouwing komt te staan en er zo juist meer ruimte ontstaat rondom het woongebouw voor een groene inrichting aansluitend op het groen rondom de waterpartij Vijverberg. Het woongebouw doet daarmee meer recht aan zijn groene omgeving dan de bebouwing die op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Ad 8. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'algemeen'. Ons inziens is sprake van een goed afgewogen en zorgvuldig in de omgeving ingepast gebouw. Door mede de ruime afstand (circa 40-45 meter) tussen het woongebouw en de bestaande woningen aan de Moerbei en de Meidoornlaan zal de impact ten aanzien van privacy, zicht en schaduwwerking beperkt zijn. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien het aantal verdiepingen te verlagen naar maximaal zes verdiepingen. Met direct omwonenden aan de Moerbei en Meidoornlaan is in dialoog getreden en worden mogelijke ontwerpaanpassingen zoals de hoogte onderzocht, waarbij het behoud van het totaal aantal woningen in de wijk uitgangspunt is. Om de voortgang in de bestemmingsplanprocedure te bewaken is ervoor gekozen om de beantwoording van de inspraakreacties niet te laten wachten op de uitkomsten van de dialoog. Als de omgevingsdialoog leidt tot aanpassingen van het ontwerp, wordt het bestemmingsplan hier op aangepast.

### *Inspraakreactie 3*

Ad 1. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'schaduwwerking'.

Ad 2. Bij vernieuwingsopgaven zal het zicht voor omwonenden altijd veranderen omdat bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Zo ook het zicht vanuit de carré van de Moerbei doordat de bestaande bebouwing verder weg staat dan het geplande woongebouw in het voorontwerpbestemmingsplan. Echter wordt de nieuwe bebouwing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan op een grotere afstand tot aan de woningen aan de Moerbei gesitueerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan gold een afstand van circa 35 meter terwijl in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan de afstand tussen de woningen aan de Moerbei en het nieuwe woongebouw circa 40 meter bedraagt.

Ad 3. Er is getracht omwonenden zoveel mogelijk bij de plannen te betrekken. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'communicatie'. De herontwikkelingsplannen zijn gepresenteerd tijdens een inloopavond in oktober 2019 georganiseerd voor omwonenden en ander geïnteresseerden. De bewoners zijn toen in de gelegenheid gesteld om de plannen te komen bekijken en om hierover in gesprek te gaan. Op basis van de inloopavond is het bouwplan bijgesteld en is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op de informatieavond van 4 juni jl. inzake het voorontwerpbestemmingsplan is duidelijk geworden dat bij bewoners van de Moerbei bezwaren bestaan en zijn met hen verdere gesprekken gevoerd.

#### *Inspraakreactie 4*

Ad 1. Zie de algemene beantwoording onder de kopjes 'vermindering van de privacy' en 'schaduwwerking'.

Ad 2. Zie de algemene beantwoording onder de kopjes 'vermindering van de privacy en 'beperking van het uitzicht' en 'schaduwwerking'. Mocht reclamant desondanks van mening zijn dat de waarde van de woning is gedaald, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ingediend worden. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad 3. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'parkeren'.

Ad 4. De zorgen voor mogelijke schade en hinder door sloop- en bouwwerkzaamheden zijn begrijpelijk. Echter zijn dit aspecten die in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde zijn maar pas aan de orde zijn bij de fase van omgevingsvergunningen. Om te waarborgen dat de aannemer aandacht en zorg besteed aan risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving dienen zij bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal bovendien een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

#### *Inspraakreactie 5, 6, 7, 8, 10 t/m 17, 19, 20, 21*

Ad 1. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'communicatie'

Ad 2. Zie de algemene beantwoording onder de kopjes 'vermindering van de privacy en 'beperking van het uitzicht'.

Ad 3. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'parkeren'.

Ad 4. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'geluid'.

#### *Inspraakreactie 9 en 18*

Ad 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op zowel de bestaande situatie als ook op de voorgenomen herontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt uitleg gegeven over de stedenbouwkundige opzet van het gebied en hoe voor het zuidelijk deel zich verhoudt tot omliggende woningen. Ter volledigheid wordt de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan verder aangevuld met een toelichting van de ruimtelijke opgaven voor het gebied als ook met een inrichtingstekening van het gebied.

Ad 2. In de toelichting van het bestemmingsplan is de verantwoording van de gemaakte keuze voor de bestemmingen opgenomen in paragraaf 6.3 'Regels'. De beschrijving hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding is opgenomen in paragraaf 4.4. 'Water'. Ook is in de toelichting aandacht besteed aan alle andere relevante aspecten en af te wegen belangen inzake de ontwikkeling zoals artikel 3:2 Awb voorschrijft.

Verder worden de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) evenals de wijze hoe inwoners en maatschappelijke organisaties zijn betrokken conform gebruikelijke werkwijze opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'. Tijdens de ter inzage periode van het voorontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden, geïnteresseerden als ook de wettelijke vooroverlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en een reactie in kunnen dienen. De resultaten hiervan worden opgenomen in de paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'. De inzichten over de economische uitvoerbaarheid zijn reeds opgenomen in paragraaf 7.1 'Economische uitvoerbaarheid'.

Ad 3. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking enkel aan de orde is wanneer sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Het bestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid maakt de herontwikkeling van een reeds bestaande woonwijk mogelijk waarbij het aantal woningen afneemt (van 133 woningen naar 131 woningen). Er is daardoor geen sprake een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

De herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect. Uitleg over de stedenbouwkundige verantwoording van de positionering en maatvoering staat beschreven in de beantwoording op blz.6. van voorliggend document onder het kopje 'algemeen'.

Ad 4. Zie hiervoor het antwoord onder 'ad 3'.

Ad 5. Ons inziens heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden en vindt op basis van het voorontwerpbestemmingsplan geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van direct omwonenden plaats. We zijn dan ook van mening dat met de ontwikkeling zoals beoogd in het voorontwerpbestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 6. In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumenten. Direct ten oosten van het plangebied is de Vijverberg gelegen. Dit betreft een belangrijk historisch relict uit de Tweede Wereldoorlog. Binnen het plangebied zijn echter geen monumenten aanwezig. Ook zijn er geen historisch landschappelijke elementen bewaard gebleven.

Ad 7. De beantwoording van dit punt is lastig omdat in de inspraakreactie niet wordt verduidelijkt wat wordt bedoeld met 'overige waarden'.

Ad 8. Naar de relevante milieuaspecten zijn verschillende sectorale onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' van de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee zijn alle milieukundige kaders in beeld gebracht en kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het gebied geen negatieve milieueffecten tot gevolg heeft.

Ad 9. Voor de bepaling van de stikstofuitstoot in de zogenaamde 'gebruiksfase' zijn verkeersbewegingen en het wel of niet aansluiten van de woningen op gas relevant. Bij de herontwikkeling van het plangebied neemt het aantal woningen (en daarmee het aantal verkeersbewegingen) niet toe. Ook krijgen de nieuwe woningen geen gasaansluiting. Een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, zoals de Brabantse Wal, ligt dan ook niet in lijn der verwachting.

Voor de aanlegfase (het feitelijk slopen en bouwen van de woningen) moet ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning middels een stikstofberekening worden aangetoond dat er geen sprake is van een toename in de stikstofdepositie.

Ad 10. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'schaduwwerking'. De uitgevoerde bezonningstudie is terug te vinden in de bijlage van voorliggend inspraakrapport. De schaduwstudie wijst uit dat voor reclamanten sprake zal zijn van enige schaduwwerking in het begin van het voorjaar in de avonduren (na 18:00 uur in maart). Echter zou de op basis van het geldende bestemmingsplan Gageldonk (uit 2013) toegestane bebouwing eveneens schaduwwerking tot gevolg hebben. In de zomermaanden is bij de woning aan de Moerbei 35 geen sprake van schaduwwerking. Bij de woning aan de Moerbei 32 is er een kans op schaduwwerking in de avonduren (circa 19:30 uur) in de achtertuin. Ook hier geldt dat vanaf dit tijdstip ook de bebouwing uit het geldende bestemmingsplan tot schaduwwerking in de achtertuin zou leiden.

Gezien voor reclamanten enkel schaduwwerking zal optreden in de avonduren en deze schaduwwerking ook kan ontstaan door bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan, zijn we van mening dat er geen sprake is van een onevenredig nadeel voor reclamanten.

Ad 11. De stedelijke vernieuwingsopgave van de wijk Gageldonk-West is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid, versterken van het economisch draagvlak, versterken van de culturele kwaliteiten en bevorderen van de sociale samenleving als ook het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de bewoners. Door verbetering van de bereikbaarheid en een verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte wordt een structurele kwaliteitsverhoging bereikt.

Ad 12. De exacte situering van het woongebouw is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De samenstelling van de woningen in de diverse huurcategorieën betreft geen planologisch aspect en maakt daarmee geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Ad 13. Het stratenpatroon in het plangebied zal op enkele plaatsen wijzigen. Zo zal onder andere de Vijverberg Zuid na de kruising met de Waterleliestraat verdwijnen. Echter de hoofdontsluitingen van dit wijkdeel via de Meidoornlaan naar de Ericalaan of de Rooseveltlaan wijzigen niet. Omdat er geen directe (auto)verbinding komt tussen het plangebied en de Moerbei, heeft de herontwikkeling geen verkeerskundige gevolgen voor de bestaande woningen aan de Moerbei. Van vermeende verkeersoverlast is dan ook geen sprake.

Ad 14. De zorgen voor mogelijke schade door sloop- en bouwwerkzaamheden zijn begrijpelijk. Echter zijn dit aspecten die in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde zijn maar pas aan de orde komen bij de fase van omgevingsvergunningen.

Om te waarborgen dat de aannemer aandacht en zorg besteed aan risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving dienen zij bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal bovendien een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

Ad 15. Het plangebied betreft een verstedelijkte omgeving waar reeds bebouwing aanwezig is. Ten behoeve van de sloop van de bestaande gebouwen vindt momenteel onderzoek plaats naar onder meer de aanwezigheid van vleermuizen. Voor de wijkvernieuwing zijn inmiddels al meerdere nestkasten opgehangen om zo nestelmogelijkheden te behouden in de nabije omgeving. In de nieuwbouw zal vervolgens weer ruimte zijn voor nestelmogelijkheden. Of er verder mitigerende maatregelen nodig zijn moet uit het onderzoek naar voren komen.

Ad 16. De herontwikkeling van het gebied heeft geen significant nadelige consequenties voor de aanwezige flora en fauna in het groen rondom de waterpartij Vijverberg. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ad 17. Zie de algemene beantwoording onder het kopje 'communicatie'.

Ad 18. Zie de algemene beantwoording onder de kopjes 'algemeen' en 'communicatie'. Het huidige bestemmingsplan (2013) is leidend geweest bij de planvorming, wat betekent dat ter plaatse een breed en lang woongebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 23 meter.

In het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een slank en ranker woongebouw met een kleinere footprint maar met een hogere hoogte. Ons inziens is sprake van een goed afgewogen en zorgvuldig in de omgeving ingepast gebouw. Door mede de ruime afstand (circa 40-45 meter) tussen het woongebouw en de

bestaande woningen aan de Moerbeij en de Meidoornlaan zal de impact ten aanzien van privacy, zicht en schaduwwerking beperkt zijn. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien de plannen aan te passen naar drie gebouwen met 4,5 bouwlagen.

Op dit moment zijn Stadlander/Lithos in dialoog met direct omwonenden aan de Moerbeij en Meidoornlaan en worden mogelijke ontwerpaanpassingen zoals de hoogte onderzocht. Om wel de voortgang in de bestemmingsplanprocedure te bewaken is ervoor gekozen om de beantwoording van de inspraakreacties niet te laten wachten op de uitkomsten van de dialoog. Als de omgevingsdialoog leidt tot aanpassingen van het ontwerp, wordt het bestemmingsplan hier op aangepast.

## Behandeling vooroverlegreacties

### N.V. Nederlandse Gasunie

Ingediend d.d. 27 mei 2020

#### *Reactie:*

De Gasunie geeft aan het bestemmingsplan getoetst te hebben en tot de conclusie te komen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding is gelegen. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### *Beantwoording:*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van het bestemmingsplan zijn immers in het kader van externe veiligheid geen bijzondere maatregelen te treffen.

### Brandweer

Ingediend d.d. 9 juni 2020

#### *Reactie:*

Door de brandweer wordt aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies externe veiligheid evenals aan de beleidsregels omtrent bereikbaarheid en bluswater.

#### *Beantwoording:*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van het bestemmingsplan zijn immers in het kader van externe veiligheid geen bijzondere maatregelen te treffen. Ten tijde van vergunningverlening vindt verdere beoordeling in het kader van brandveiligheid van de woningen plaats.

### Waterschap

Ingediend d.d. 6 juli 2020, ontvangen 7 juli 2020

#### *Reactie:*

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan wordt onder voorbehoud van de volgende punten een positief wateradvies gegeven;

1. Gevraagd wordt naar nadere gegevens over het bestaand verhard oppervlak versus het nieuw verhard oppervlak. Verzocht wordt deze gegevens te overleggen.
2. Doordat er sprake is van aanleg van een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld, wordt gevraagd aan te geven om hoeveel m<sup>2</sup> verhard oppervlak het gaat.
3. Verzocht wordt het overleg met het Waterschap inzake de waterpartij aan de Vijverberg te laten plaatsvinden voor de verdere uitwerking van het plan.

#### *Beantwoording:*

Ad 1. De gegevens inzake het bestaand verhard oppervlak versus het nieuw verhard oppervlak zijn berekend aan de hand van de verbeelding van de bestemmingsplannen en niet aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse ten opzicht van de inrichtingstekening. Reden hiervoor is dat de plannen voor de feitelijke herinrichting van het (openbaar) gebied op dit moment nog niet definitief zijn.

De gegevens over het verhard oppervlak staan in onderstaande tabel weergegeven.

	BP Gageldonk – West		BP Gageldonk - Vijverberg Zuid	
	Oppervlak	Verhard oppervlak	Oppervlak	Verhard oppervlak
Bestemming Wonen	14.392 m2	75% = 10.794	14.150 m2	75% = 10.613
Bestemming (voor)Tuin	1.710 m2	75% = 1.283	2.336 m2	75% = 1.752
Bestemming Verkeer	6.145 m2	100% = 6.145	9.077 m2	100% = 9.077
Totaal:	22.247 m2	18.222 m2	25.563 m2	21.442 m2

Bij bepaling van het verhard oppervlak wordt van de oppervlaktes van de bestemmingen Wonen en Tuin gerekend met 75%. De oppervlaktes van de bestemming Verkeer worden voor 100% meegerekend al zijn ter plaatse tevens groenvoorzieningen toegestaan.

Het verschil tussen het verhard oppervlak in het vigerende bestemmingsplan en het verhard oppervlak in het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt 3.220 m<sup>2</sup>.

De nadere gegevens worden verwerkt in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2. Zie de beantwoording bij Ad 1.

Ad 3. Bij de herinrichting van het gebied worden de bestaande riooloverstorten op de waterpartij aan de Vijverberg grotendeels gesaneerd. Vanaf dat moment zal enkel nog regenwater via de Vijverberg worden afgevoerd en kan de waterpartij omgevormd worden naar een wadi of een andere duurzame beheersvorm als waterberging. De planning is afhankelijk van het beschikbaar zijn van financiële middelen; de verwachting is dat vanaf 2024 de waterpartij aangepakt kan worden. Het overleg hierover zal ruim voorafgaand aan de geplande aanpak met het Waterschap en de omgeving worden opgepakt, mede met het oog op een klimaatbestendige inrichting.

## **Conclusie**

Naar aanleiding van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden geen wijzingen doorgevoerd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:

- een nadere toelichting van de ruimtelijke opgave voor het gebied;
- een inrichtingstekening van de beoogde situatie;
- een nadere toelichting van de verschillen in de huidige - en toekomstige verkeerssituatie;
- gegevens over het verhard oppervlak in de huidige – en toekomstige situatie in de waterparagraaf.



## **Bijlagen**

1. Droneopnames
2. Bezonningsstudie

## Bijlage Dronebeelden



Opname Meidoornlaan, 14 oktober 2019 – 30 meter



Opname Meidoornlaan, 30 januari 2020 – 26 meter



Opname Meidoornlaan, 30 januari 2020 – 13 meter



Opname Meidoornlaan, 24 juni 2020 – 13 meter



Opname Moerbeij, 24 juni 2020 – 22 meter



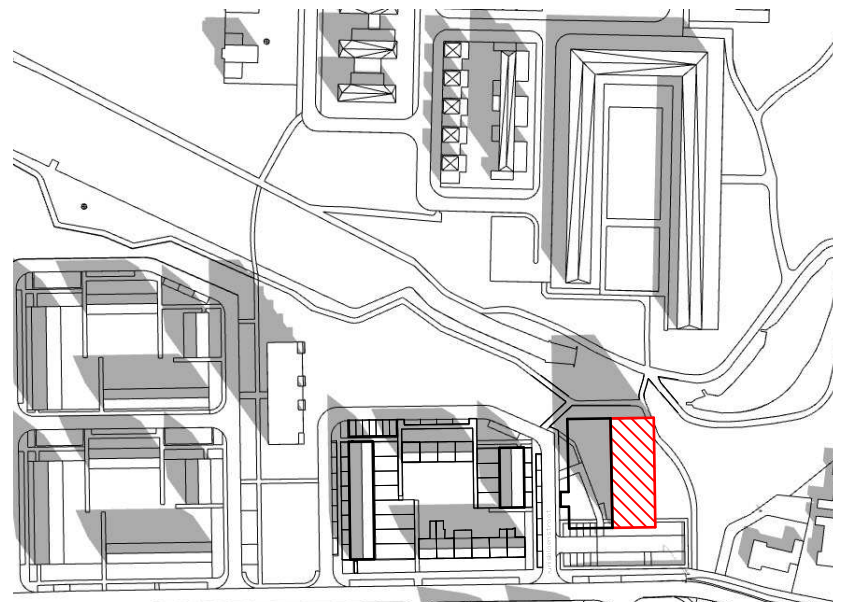
Opname Moerbeij, 24 juni 2020 – 26 meter



Opname Hazelnoot, 24 juni 2020 – 26 meter



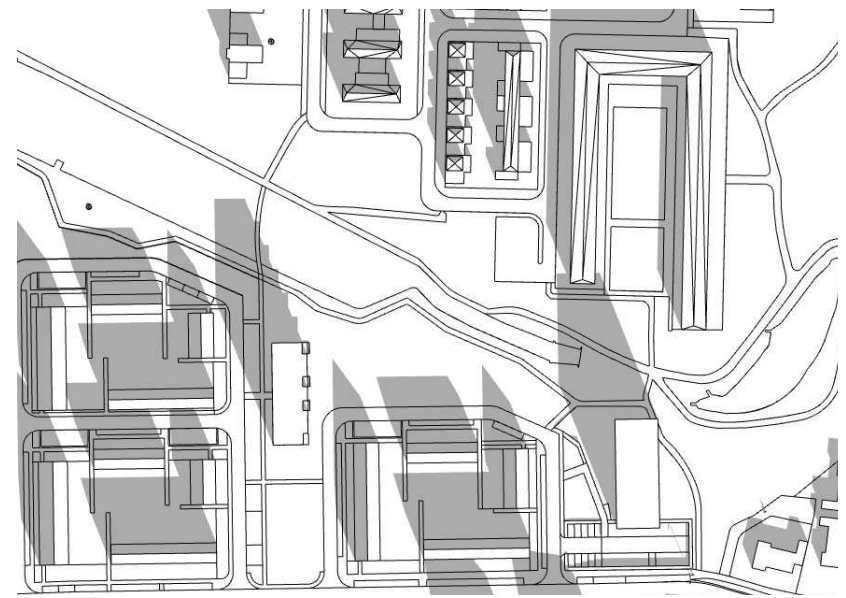
Toren 9-laags 16:00



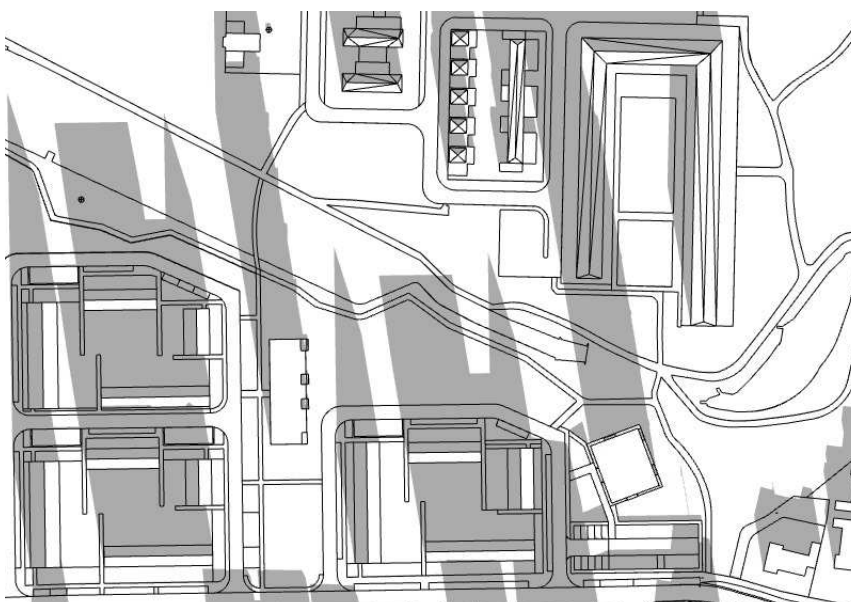
Bestemmingsplan 16:00



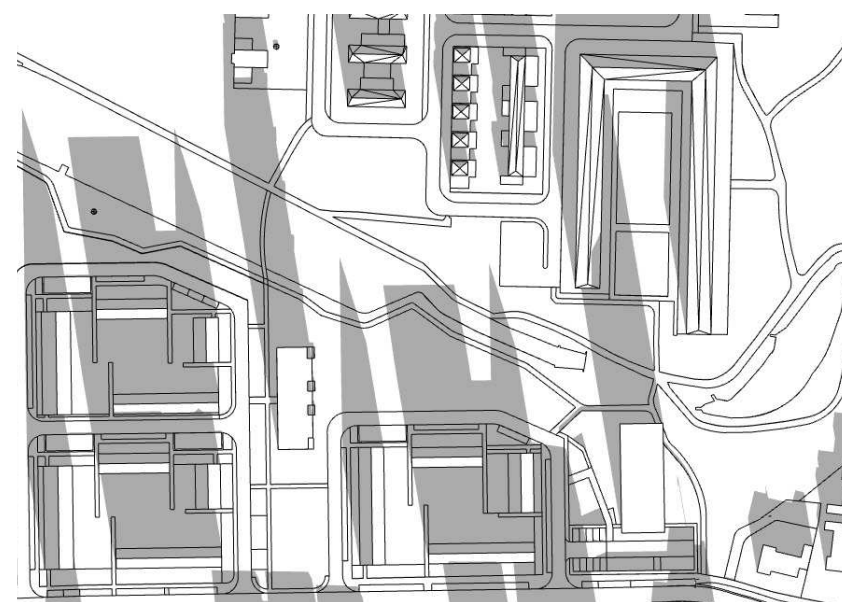
Toren 9-laags 17:00



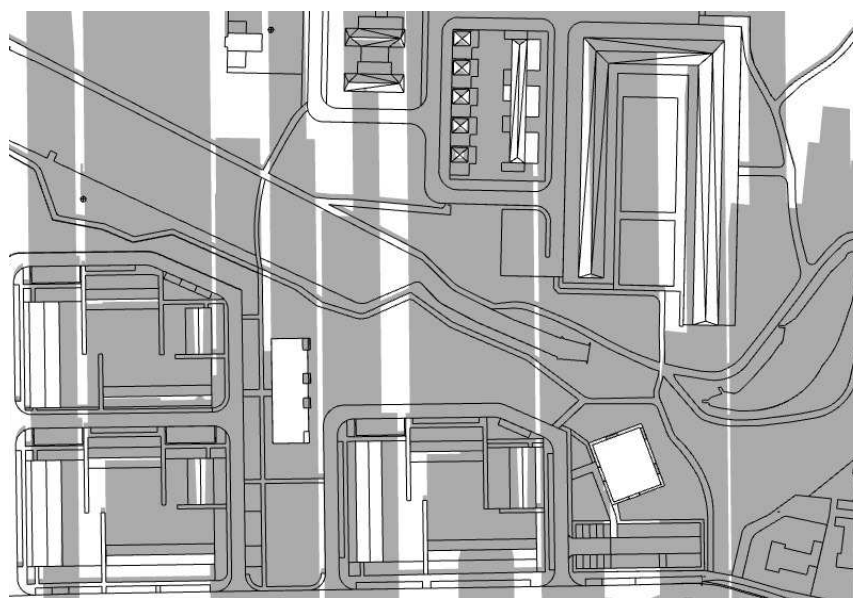
Bestemmingsplan 17:00



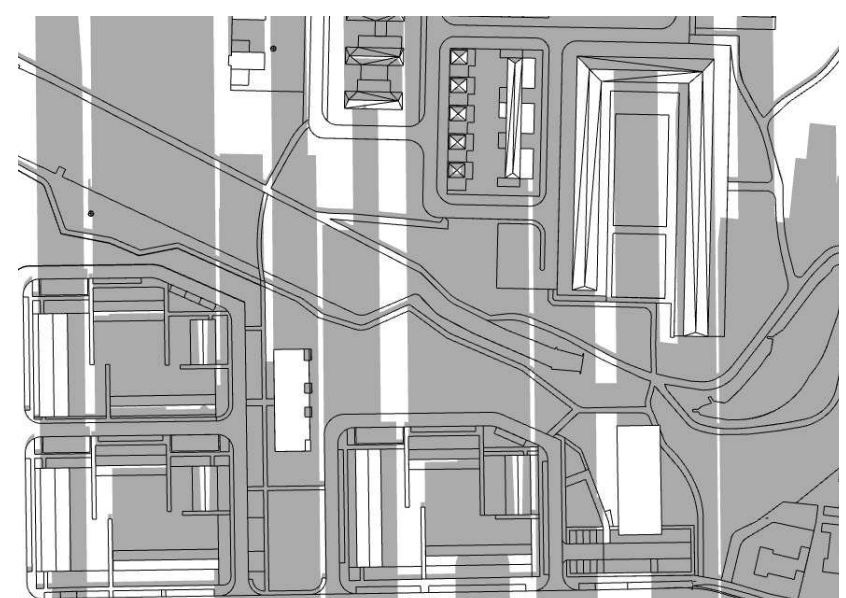
Toren 9-laags 18:00



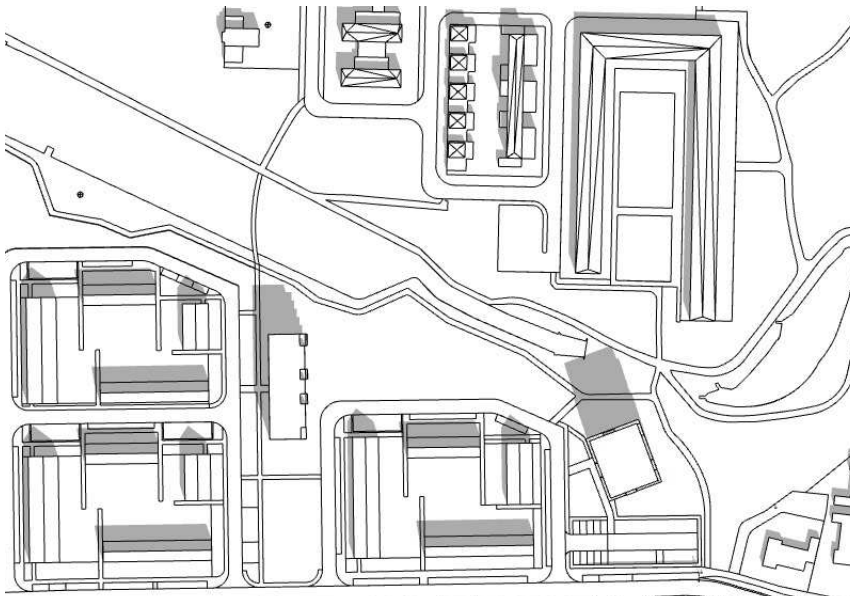
Bestemmingsplan 18:00



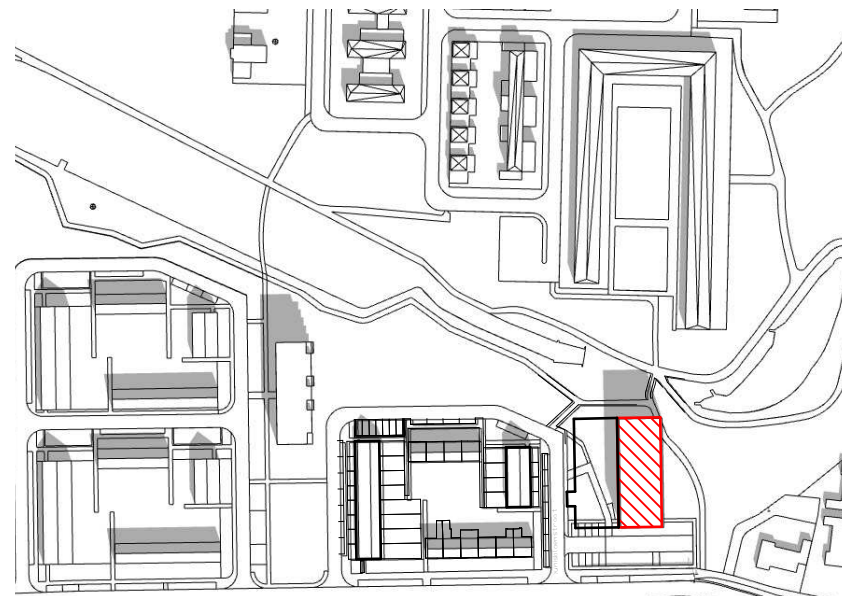
Toren 9-laags 18:45



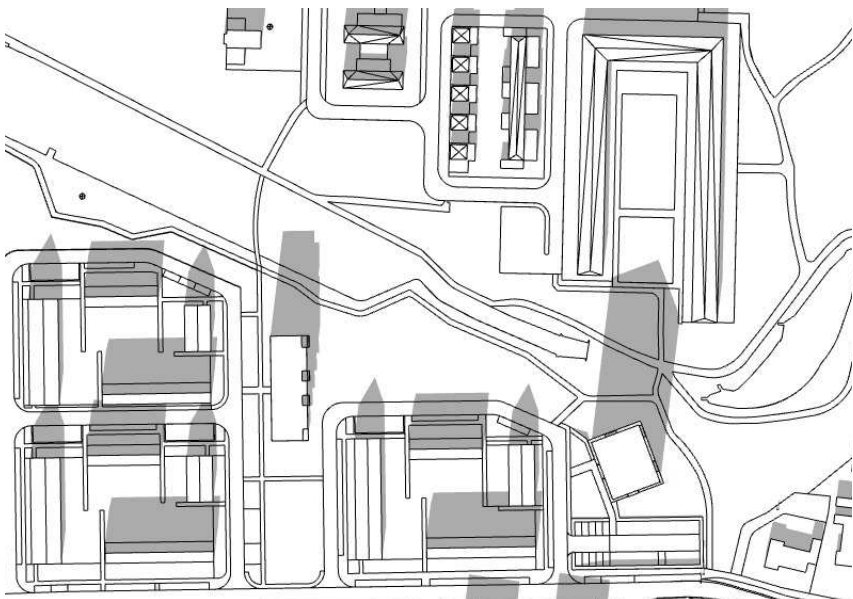
Bestemmingsplan 18:45



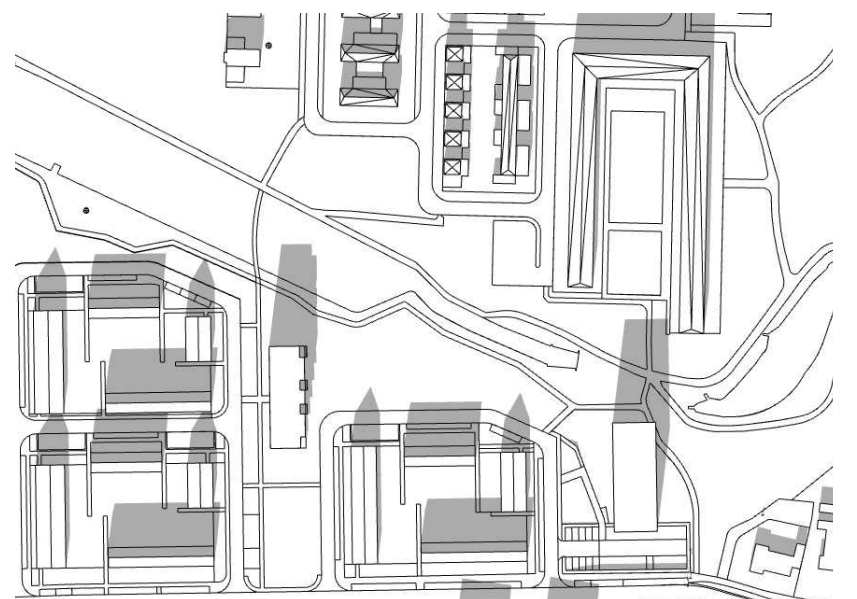
Toren 9-laags 16:00



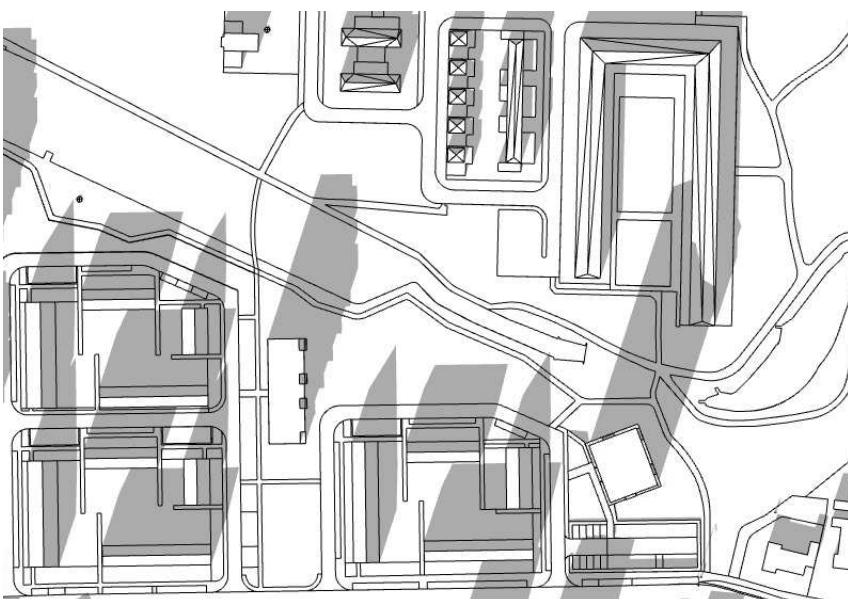
Bestemmingsplan 16:00



Toren 9-laags 18:00



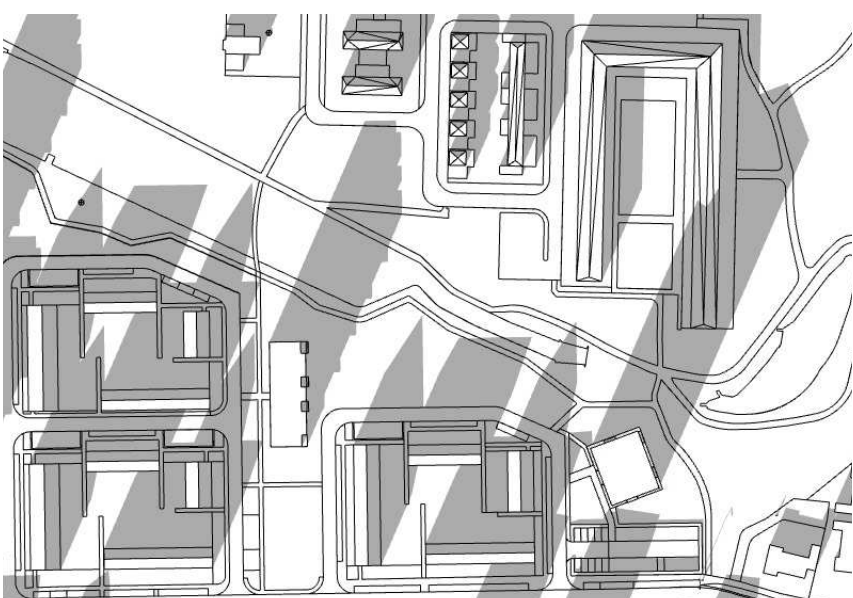
Bestemmingsplan 18:00



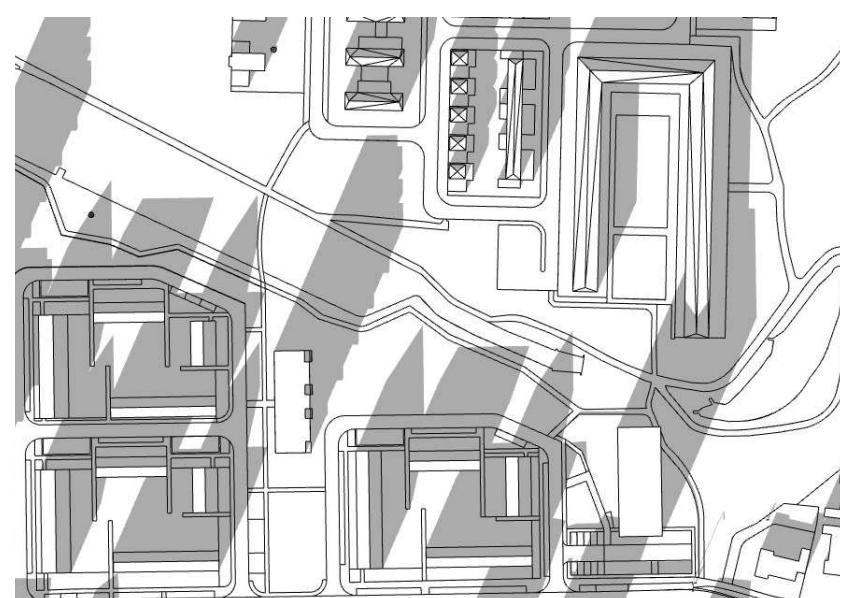
Toren 9-laags 19:00



Bestemmingsplan 19:00



Toren 9-laags 19:30



Bestemmingsplan 19:30