



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “MOLENWIJCK ZUID FASE 3 EN 4”**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 18 maart 2014

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Molenwijck-Zuid fase 3 en 4” voorbereid. Dit plan maakt het mogelijk ongeveer 90 woningen te bouwen. Het terrein ligt aan de zuidkant van de Ambrosiusstraat in Loon op Zand.

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Molenwijck-Zuid fase 3 en 4” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 17 oktober 2013 tot en met woensdag 27 november 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast het ter inzage liggen van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 18 november 2013 een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Het verslag van deze informatieavond is als bijlage bij dit Eindverslag gevoegd.

## 3. INSPRAAKREACTIES

### 3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van (rechts)personen zijn in totaal 20 inspraakreacties ontvangen.

Alle ingediende inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### 3.2.1 Reactie 1

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens duurzaam bouwen; er staat bijna geen huis op het <b>zuiden</b> gericht | Het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen is algemeen geldend voor bouwprojecten in de gemeente. Duurzaam bouwen is een veelkleurig uitgangspunt, dat o.a. kan leiden tot een zuidgericht dak. Toch is het niet zo dat dit een harde eis is, zeker niet als een stedenbouwkundig plan leidt tot een andere oriëntatie. Ook een totaalpakket zonder zuidgericht bouwen kan invulling geven aan de gemeentelijke ambitie. Zuidgericht bouwen is daarom geen eis. In de structuurvisie deel A, waar de gemeenteraad op 31 oktober mee in heeft gestemd, staan op pagina 127 onder het kopje ‘duurzaam bouwen’ inderdaad enkele concrete doelstellingen. |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>Dit is echter niet de bedoeling. Op pagina 127 wordt daarom onder 'duurzaam bouwen' de laatste zin geschrapt. De tekst over duurzaam bouwen zoals die nu in de Structuurvisie is opgenomen is als volgt:</p> <p>Bij de stedenbouwkundige opzet van toekomstige ruimtelijke plannen streven wij naar een optimale oriëntatie van kavels en bouwblokken voor toepassing van actieve en passieve zonne-energie.</p>   |
| b. | Wens rechte <b>lange wegen</b> ; de meeste zijn vrij kort   | Het stedenbouwkundig planconcept is toegelicht in het bestemmingsplan. De Ambrosiusstraat en de nieuwe straat langs de kernrand zijn de twee dragers, met daartussen korte woonstraten met zicht op het buitengebied. Lange wegen zijn geen doelstelling op zich; de gemeente kiest in hoofdzaak voor korte woonstraten.  |
| c. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied                                   | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals nu het geval is als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.   |
| d. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen                                   | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| e. | Wens nog 'een slag maken'; het resultaat heeft een averechts effect   | Door de afronding van Molenwijk Zuid wordt de kernrand verlegd in zuidelijke richting. Hierdoor zal het beeld aan de Ambrosiusstraat veranderen. Dit is in het verleden ook niet anders bedoeld. De gemeente heeft nu met de ontwikkelaar een evenwichtig plan uitgewerkt. Daarbij is rekening gehouden met reële ontwikkelingskansen voor de hedendaagse woningvraag. Dit leidt tot een stedenbouwkundig helder concept met voldoende dorps karakteristieken.  |
| f. | Wens doorzichten naar landschap; alle <b>doorzichten N/Z worden geblokkeerd</b> door verspringing van wegen | In het plan is aan de Ambrosiusstraat een ruim profiel toegekend, met doorzichten via de woonstraten naar het buitengebied. Vanuit de bestaande wijk zijn geen doorzichten gekozen, omdat vanuit deze fases vrijwel geen straten zo ontworpen zijn dat deze bedoeld zijn als zichtlijn naar buiten. Alleen de centrale doorsteek (Rentmeesterstraat), die in fase 3 en 4 verlengd wordt, heeft dit doel. Hier zijn daarom zichtlijnen doorgezet, in combinatie met een centraal groen plein.            |
| g. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid                                     | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting.  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert. |
| h. | Wensen uit gespreksverslag 24 februari 2012 zijn nog niet zichtbaar verwerkt                              | Bedoeld wordt het verslag van het gesprek tussen gemeente en ontwikkelaar. Hier is besproken dat de wadi, op basis van de toen beschikbare informatie, niet persé hoefde te worden verplaatst. Toen was er nog geen onderzoek gedaan naar de milieuruimte van de kweker, zoals ook in het verslag is te lezen. Inmiddels zijn er goede ruimtelijke en milieukundige argumenten voor verplaatsing van de wadi.   |
| i. | <b>Speel- en genietfunctie</b> wadi en ruimtelijke waarde zijn onderschat                                 | In de eerste bouwfase van Molenwijk 3-4 wordt daarvoor een meer geschikt alternatief gerealiseerd in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi.  |
| j. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| k. | <b>Rentmeesterstraat:</b> verlenging en gelijksoortige bouw gewenst; nu verdwijnt uitzicht naar landschap | De ruimte wordt verlengd en in het plangebied beëindigd met bebouwing, zodat een in maat en schaal prettige dorpsruimte ontstaat. De ruimte wordt een ruimtelijk herkenningspunt en informele speelgelegenheid. Doorzicht naar het landschap blijft behouden via de 2 doorlopende woonstraten, door de daarvoor ontworpen profielen (rijbaan, groen, voetpad, alles zonder geparkeerde auto's).   |
| l. | Eigen <b>ontsluiting naar ruilverkavelingsweg</b> is gewenst voor voetganger, fiets, hond en paard        | De Ruilverkavelingsweg is te bereiken via de Pagestraat vanuit de bestaande wijk van Molenwijk-Zuid. Een extra aansluiting/verbinding vanuit de nu te realiseren fase 3 en 4 is niet voorzien. Dit heeft ook te maken met het verkavelingsplan. De zone langs de oostgrens van het plangebied is geen openbaar gebied en om die reden is een openbare doorsteek ook niet mogelijk.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | Dat betekent kortom dat de Ruilverkavelingsweg op dezelfde manier bereikbaar blijft als in de huidige situatie het geval is, waarbij aangetekend wordt dat de afstand tot de Pagestraat (de 'omloopbeweging') beperkt is.  |
| m. | Blz 4 bovenaan: heeft u een tekening met daarop aangegeven de rechte watergangen  | Het jonge ontginningslandschap wijkt in beeld af van oudere landschapstypen. Het landschap is relatief grootschalig en rechtlijnig. Dit geldt daardoor ook voor het slotenpatroon. Een aparte tekening van de watergangen is niet beschikbaar en voor het bestemmingsplan ook niet relevant.   |
| n. | Wordt met dit plan voldoende contrast en eigen <b>identiteit bereikt i.r.t. stedelijk gebied</b> van Tilburg en Waalwijk? | Het woonprogramma, korte wegen, de informele, dorpse straatprofielen en gefaseerde aanleg zorgen ervoor dat geen stedelijke wijk maar een dorpse uitbreiding ontstaat.   |
| o. | Welke <b>looproute</b> (voor ouderen) wordt aanbevolen naar het centrum?  | Dit aspect is voor onderhavig bestemmingsplan niet relevant.   |
| p. | Hoe wordt de aanbevolen nieuwe route naar Bosch en Duin?  | Dit aspect is voor onderhavig bestemmingsplan niet relevant.   |
| q. | Is er een <b>verbeelding</b> van het plangebied zonder de wadi te verplaatsen?  | Nee; er is hiervoor geen variant. De wadi wordt verplaatst om een betere aansluiting op de Ambrosiusstraat mogelijk te maken. Daarnaast wordt de functie voor waterberging benut als ruimtelijke kwaliteit in de zuidelijke dorpsrand van Molenwijk-Zuid en passende invulling van de spuitzone.   |
| r. | Wat is het verschil in <b>rendement/ efficiency</b> , door wadi te verplaatsen?   | De verplaatsing is vooral een stedenbouwkundige keuze. Meer algemeen is het zo dat het beter is om één robuuste voorziening te maken, met bijbehorende taluds, obstakelvrije zones etc. Dit is niet alleen ruimte-efficiënt, maar ook voor het beheer gewenst. Tot slot is een robuuste wadi een beeldrager in de dorpsrand. Dit heeft de voorkeur boven verspreide oplossingen.   |
| s. | Is planschade verwerkt in alternatief voor wadi?  | De gemeente en initiatiefnemer hebben gezamenlijk het risico op planschade bepaald voor het gehele plan. Geconstateerd is dat het plan uitvoerbaar is op dit aspect.   |
| t. | De Ambrosiusstraat loopt aan de <b>oostzijde smal toe</b> . Dit is een verkeerde keuze.                                   | De Ambrosiusstraat maakt ook nu al een knik aan de oostelijke punt, waardoor over grotere lengte het zicht aan de noordzijde wordt ingekaderd. In antwoord daarop is in het stedenbouwkundige plan aan de zuidzijde meer ruimte gelaten, door de grens van het openbaar groen eerder en ruimer uit te laten buigen. Hiermee wordt 'ter compensatie' van de smallere noordelijke berm een bredere zuidelijke berm gerealiseerd. Hierdoor is er nog steeds een knik in het profiel, maar de afstand tussen gevels aan de noord- en zuidzijde van de straat blijft van aanzienlijke maat. |
| u. | Zijn er over de spuitzone <b>afspraken</b> gemaakt met de kweker, boven de al geldende normen?                            | Neen; aan wettelijke en beleidsmatige normen wordt voldaan. De gemeente ziet geen aanleiding om nadere voorwaarden te stellen.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| v. | Graag de wadi niet verplaatsen in combinatie met <b>driftbeperkende maatregelen</b> . | De gemeente vindt de voordelen van verplaatsing van de waterbergende voorzieningen in combinatie met de verruiming een goede ruimtelijke oplossing. Met het nu uitgewerkte straatprofiel en de aanvullende beeldkwaliteitseisen voor hoekwoningen aan de zuidzijde van de Ambrosiusstraat, zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit aan de weg vastgelegd. Onder die voorwaarden heeft het ook ruimtelijk de voorkeur dat de wadi wordt verplaatst. Driftbeperkende maatregelen zijn dan ook niet nodig. |
|----|---|---|

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.2 Reactie 2**

|    | <b>Samenvatting</b>  | <b>Reactie</b>   |
|----|--|--|
| a. | De bestaande <b>watergang verplaatsen is inefficiënt</b>   | De verplaatsing is vooral een stedenbouwkundige keuze. Meer algemeen is het zo dat het beter is om één robuuste voorziening te maken, met bijbehorende taluds, obstakelvrije zones etc. Dit is niet alleen ruimte-efficiënt, maar ook voor het beheer gewenst. Tot slot is een robuuste wadi een beelddrager in de dorpsrand. Dit heeft de voorkeur boven verspreide oplossingen.  |
| b. | Het lijkt erop dat watergang is bedoeld om geen woningen maar water in de <b>sputzone</b> te leggen                      | Woningen mogen niet binnen de spuitzone worden gerealiseerd, dat is correct. De watergang heeft een waterbergende en watervoerende functie en is een ruimtelijke bouwsteen in de afronding van de dorpsrand. De watergang is geen gevoelige functie in relatie tot de spuitzone en kan daarom hier worden gerealiseerd.  |
| c. | Watergang in <b>sputzone</b> houdt geen rekening met kinderen en andere gebruikers en toezicht op de watergang verdwijnt | In dit plan wordt een meer geschikt alternatief gerealiseerd voor spelende kinderen in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi. Personen (en kinderen) die de dorpsrand voor recreatie gebruiken, verblijven hier relatief kort zodat dit gebruik zich prima voegt met de zeer incidentele noodzaak tot spuiten. Daarbij wordt aan alle wettelijke gezondheidsbepalingen voldaan. |
| d. | <b>6 aansluitingen</b> op de Ambrosiusstraat levert onnodig veel verkeersdruk en gevaar op                               | Niet het aantal aansluitingen bepaalt de verkeersdruk maar het aantal woningen dat verkeer aantrekt.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>Dit aantal is gemaximeerd. Het voordeel van meerdere korte woonstraten is juist dat het verkeer zich verdeelt over de straten en dat in de straten een prettig verblijfsklimaat ontstaat. Ook zal afslaand verkeer worden verspreid waardoor verkeerssituaties overzichtelijk zijn, ook aan de Ambrosiusstraat. Dit geeft ook een verkeersvertragende werking op de Ambrosiusstraat zelf.</p>  |
| e. | <p>De <b>Hubertusstraat</b> dient rechtdoor getrokken te worden, niet met een knik</p>      | <p>Het planconcept voor de gehele wijk bestaat uit korte woonstraten tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. De beperkte lengte van de straten maakt dat de strenge vorm- en inrichtingsprincipes met consequent toegepaste oriëntatie en rooijnen nodig zijn om het planconcept op inrichtingsniveau te kunnen realiseren. Eenduidigheid met heldere ruimtelijke beëindiging van de woonstraten aan de Ambrosiusstraat tegenover het open zicht aan de zuidzijde is het uitgangspunt in het planconcept. Daarbij hoort ook dat geen aansluiting wordt gezocht bij bestaande woonstraten in het aansluitende gebied. Uitzondering hierop vormt de Rentmeesterstraat die in het plangebied een beantwoording en beëindiging krijgt. Dit als verbijzondering en verbinding tussen beide woongebieden. Het profiel en de positie van de Rentmeesterstraat is ook dusdanig dat deze een structurerende werking heeft in het woongebied, daar waar de Hubertusstraat 'slechts' een utilitaire (functionele) verbinding vormt die niet met voorgevellijnen ondersteund wordt. De richting van de Hubertusstraat en de structuur en oriëntatie van bebouwing aan deze straat is dusdanig afwijkend van het planconcept Molenwijk-Zuid fase 3 en 4, dat hier niet voor aansluiting is gekozen. Dit zou afbreuk doen aan het planconcept. De asymmetrische indeling van de Ambrosiusstraat wordt consequent toegepast, in beeld en situering van aansluitingen van woonstraten en in de indeling van straatgerichte bouwmassa's en gevels. Het aansluiten van de woonstraten leidt tot het niet doorzetten van de Hubertusstraat. Mede hierdoor is uit de inrichting leesbaar dat de brede Ambrosiusstraat van hogere orde is in de stedenbouwkundige structuur dan de Hubertusstraat.</p> |
| f. | <p>Woningen dienen conform het gemeentelijk beleid zuidgericht en energiezuinig te zijn</p> | <p>Het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen is algemeen geldend voor bouwprojecten in de gemeente. Duurzaam bouwen is een veelkleurig uitgangspunt, dat o.a. kan leiden tot een zuidgericht dak. Toch is het niet zo dat dit een harde eis is, zeker niet als een stedenbouwkundig plan leidt tot een andere oriëntatie. Ook een totaalpakket zonder zuidgericht bouwen kan invulling geven aan de gemeentelijke ambitie.</p>   |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <p>Zuidgericht bouwen is daarom geen eis. In de structuurvisie deel A, waar de gemeenteraad op 31 oktober mee in heeft gestemd, staan op pagina 127 onder het kopje 'duurzaam bouwen' inderdaad enkele concrete doelstellingen.</p> <p>Dit is echter niet de bedoeling. Op pagina 127 wordt daarom onder 'duurzaam bouwen' de laatste zin geschrapt. De tekst over duurzaam bouwen zoals die nu in de Structuurvisie is opgenomen is als volgt:</p> <p>Bij de stedenbouwkundige opzet van toekomstige ruimtelijke plannen streven wij naar een optimale oriëntatie van kavels en bouwblokken voor toepassing van actieve en passieve zonne-energie.</p>  |
| g. | <p>Wat zijn <b>eindwoningen</b> en vanaf de Ambrosiusstraat kijkt men tegen zijtuinen samenhang ontbreekt</p> | <p>Het planconcept voor de gehele wijk is dat korte woonstraten worden aangelegd tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. Hierbij hoort dat woningen met een eenduidige gevelritmiek zijn georiënteerd op de woonstraten. De hoekwoningen (eindwoningen) aan de einden van de woonstraten vormen een verbijzondering waarbij tweezijdig een voorgevel wordt gerealiseerd: aan de woonstraatzijde en aan de zijde Ambrosiusstraat.</p> <p>Aan de Ambrosiusstraat wordt de oriëntatie van de bebouwing met stedenbouwkundige maatregelen geaccentueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningentrees liggen aan deze zijde, aanvullend worden raampartijen gericht op de Ambrosiusstraat;</li> <li>- de garages worden als aangebouwd bijgebouw voorzien aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor worden de opritten en entrees naar de woningen vastgelegd en ontstaan open, straatgerichte hoeken;</li> <li>- de garages worden als aangebouwde bijgebouwen mee-ontworpen, met visueel zwevende dakvlakken (door afwijkende donkere rollagen etc. toe te passen) en de zijgevels van de garages worden verlengd in de vorm van tuinmuren. Daarmee wordt het beeld aan de Ambrosiusstraat voor alle bebouwing uniform vastgelegd en zijn vanaf de Ambrosiusstraat open bebouwingsbeelden verzekerd;</li> <li>- tussen de achterzijden van de tuinmuren worden uniforme hagen voorgesteld. Op deze wijze grenzen opritten, garagegevels met tuinmuren en korte hagen direct aan de openbare ruimte, wat een uniform en rustig beeld geeft.</li> </ul> <p>Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitskader voor deze woningen. Deze woningen worden gesitueerd aan de einden van de woonstraten, dus aan de Ambrosiusstraat en aan de zuidelijke dorpsrand.</p> |



|    |  |   |
|----|--|---|
| h. | Er ontbreekt een directe verbinding met de <b>Ruilverkavelingsweg</b>  | De Ruilverkavelingsweg is te bereiken via de Pagestraat vanuit de bestaande wijk van Molenwijck-Zuid. Een extra aansluiting/verbinding vanuit fase 3 en 4 is niet voorzien. Dit heeft ook te maken met het voorlopige verkavelingsplan. De zone langs de oostgrens van het plangebied is geen openbaar gebied en om die reden is een openbare doorsteek ook niet mogelijk. Dat betekent kortom dat de Ruilverkavelingsweg op dezelfde manier bereikbaar blijft als in de huidige situatie het geval is, waarbij aangetekend wordt dat de afstand tot de Pagestraat (de 'omloopbeweging') beperkt is.  |
| i. | Spiegel het stedenbouwkundig plan van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnestedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.  |
| j. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid  | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijck profiteert.<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| k. | Wat is de betekenis van een <b>indicatief plan</b> ; is inspraak nog mogelijk en wat is slechts wijzigen op ondergeschikte punten? | De planstructuur (woonstraten tussen Ambrosiusstraat en kernrand) ligt vast. De invulling met woningtypen kan per straat nog anders worden dan nu getekend, ook de ligging van de straten. Er wordt alleen grondgebonden gebouwd en het maximaal te realiseren aantal woningen ligt vast. De gemeente en ontwikkelaar willen allebei het stedenbouwkundig plan zoals dat op hoofdlijnen is uitgewerkt gaan realiseren. Alleen de detaillering kan tot ondergeschikte aanpassing leiden.   |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.3 Reactie 3**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Behoud bestaande watergang en maak een <b>tweede watergang</b> aan de zuidzijde | Dit leidt tot een te groot ruimtebeslag. Daarnaast wil de gemeente een robuuste wadi maken aan de dorpsrand. |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.4 Reactie 4**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| b. | <b>Speel- en genietfunctie</b> wadi en ruimtelijke waarde zijn onderschat | In de te realiseren eerste fase van Molenwijk 3-4 wordt daarvoor een meer geschikt alternatief gerealiseerd in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| c. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnenstedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft. |
| d. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.   |
| e. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd                                    | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.  |
| f. | In het voorstel hebben alle <b>noordgerichte</b> tuinen in de middag geen zon   | In het stedenbouwkundig plan zijn geen woningen met een noordgerichte achtertuin opgenomen.   |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.5 Reactie 5**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| b. | Wens nog 'een slag maken'; het resultaat heeft een averechts effect       | Door de afronding van Molenwijk-Zuid wordt de kernrand verlegd in zuidelijke richting. Hierdoor zal het beeld aan de Ambrosiusstraat veranderen. Dit is in het verleden ook niet anders bedoeld. De gemeente heeft nu met de ontwikkelaar een evenwichtig plan uitgewerkt. Daarbij is rekening gehouden met reële ontwikkelingskansen voor de hedendaagse woningvraag. Dit leidt tot een stedenbouwkundig helder concept met voldoende dorpse karakteristieken.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| c. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid                                   | <p>Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.</p> <p>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet.</p> |
| d. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| e. | <b>6 aansluitingen</b> op de Ambrosiusstraat levert onnodig veel verkeersdruk en gevaar op                | Niet het aantal aansluitingen bepaalt de verkeersdruk maar het aantal woningen dat verkeer aantrekt. Dit aantal is gemaximeerd. Het voordeel van meerdere korte woonstraten is juist dat het verkeer zich verdeelt over de straten en dat in de straten een prettig verblijfsklimaat ontstaat. Ook zal afslaand verkeer worden verspreid waardoor verkeerssituaties overzichtelijk zijn, ook aan de Ambrosiusstraat. Dit geeft ook een verkeersvertragende werking op de Ambrosiusstraat zelf.  |
| f. | De <b>monumentale eik</b> zou blijven staan   | Het college van burgemeester en wethouders onderzocht de mogelijkheden voor behoud van de eik. Hiervoor kreeg zij financiële ruimte van de gemeenteraad. Financieel gezien is behoud niet mogelijk. Het college besloot daarom in februari 2014 tot kap van de eik; uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan.  |
| g. | De <b>Bijenkorf</b> is niet geschikt als ontsluiting  | Verkeer naar de wijk zal zich verdelen over de bestaande wegen, o.a. ook de Rentmeesterstraat. De verkeerstoename als gevolg van circa 90 extra woningen zal acceptabel zijn, zeker omdat er meerdere wegen naar de locatie gaan.   |

|    |                                       |   |
|----|---------------------------------------|---|
| h. | Ontsluit de wijk via <b>Moleneind</b> | Wij denken dat de kans niet groot is dat de verkeersintensiteiten enorm gaan toenemen. De route over de Bijenkorf is een zeer onaantrekkelijke route om de woonbuurt te bereiken. Waar wij op tegen zijn, is om het plangebied op het Moleneind aan te sluiten. Het Moleneind is daar – met name verkeerskundig – niet geschikt voor. Ook is de route via het Moleneind onlogisch in de structuur. Je rijdt dan eerst de bebouwde kom uit om deze vervolgens weer in te rijden. |
|----|---------------------------------------|---|

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.6 Reactie 6**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid             | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| b. | Graag de wadi niet verplaatsen in combinatie met <b>driftbeperkende maatregelen</b> | De gemeente vindt de voordelen van verplaatsing van de waterbergende voorzieningen in combinatie met de verruiming een goede ruimtelijke oplossing. Met het nu uitgewerkte straatprofiel en de aanvullende beeldkwaliteitseisen voor hoekwoningen aan de zuidzijde van de Ambrosiusstraat, zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit aan de weg vastgelegd.  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | Onder die voorwaarden heeft het ook ruimtelijk de voorkeur dat de wadi wordt verplaatst. Driftbepalende maatregelen zijn dan ook niet nodig.  |
| c. | Watergang in <b>spuitzone</b> houdt geen rekening met kinderen en andere gebruikers en toezicht op de watergang verdwijnt             | In dit plan wordt een meer geschikt alternatief gerealiseerd voor spelende kinderen in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi. Personen (en kinderen) die de dorpsrand voor recreatieve doeleinden gebruiken, verblijven hier relatief kort zodat dit gebruik zich prima voegt met de zeer incidentele noodzaak tot spuiten. Daarbij wordt aan alle wettelijke gezondheidsbepalingen voldaan. |
| d. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnenstedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.   |
| e. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.   |
| f. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd                                    | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.  |
| g. | Kan met een <b>haag de spuitzone</b> worden teruggebracht tot 0 meter?  | Dit blijkt niet mogelijk omdat dit in strijd is met de open te houden beheerstrook langs de bestaande watergang. Ook zal het zicht op het buitengebied ontnomen worden.   |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.7 Reactie 7**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals na realisatie van fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand. |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen.                               |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi – een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk.   |
| c. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes                             | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| d. | Watergang in <b>sputzone</b> houdt geen rekening met kinderen en andere gebruikers en toezicht op de watergang verdwijnt              | In dit plan wordt een meer geschikt alternatief gerealiseerd voor spelende kinderen in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi. Personen (en kinderen) die de dorpsrand voor recreatieve doeleinden gebruiken, verblijven hier relatief kort zodat dit gebruik zich prima voegt met de zeer incidentele noodzaak tot spuiten. Daarbij wordt aan alle wettelijke gezondheidsbepalingen voldaan. |
| e. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.   |
| f. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd                                    | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.  |
| g. | Kan met een <b>haag de sputzone</b> worden teruggebracht tot 0 meter?   | Dit blijkt niet mogelijk omdat dit in strijd is met de open te houden beheerstrook langs de bestaande watergang. Ook zal het zicht op het buitengebied ontnomen worden  |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.8 Reactie 8**

|    | <b>Samenvatting</b>                                       | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wens rechte <b>lange wegen</b> , de meeste zijn vrij kort | Het stedenbouwkundig planconcept is toegelicht in het bestemmingsplan. |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | De Ambrosiusstraat en de nieuwe straat langs de kernrand zijn de twee dragers, met daartussen korte woonstraten met zicht op het buitengebied. Lange wegen zijn geen doelstelling op zich; de gemeente kiest in hoofdzaak voor korte woonstraten.   |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen                                 | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk.   |
| c. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid                                   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.”<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met ‘directe overburen’, omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| d. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| e. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.                                  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnenstedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.   |



|    |  |   |
|----|--|---|
| f. | De <b>monumentale eik</b> zou blijven staan  | Het college van burgemeester en wethouders onderzocht de mogelijkheden voor behoud van de eik. Hiervoor kreeg zij financiële ruimte van de gemeenteraad. Financieel gezien is behoud niet mogelijk. Het college besloot daarom in februari 2014 tot kap van de eik; uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan.    |
| g. | Vrees dat toch wordt <b>geparkeerd</b> in smalle groenstrook aan Ambrosiusstraat                           | Per fase zal met een parkeerbalans aangevoeld moeten worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aanvullend kunnen inrichtingsmaatregelen genomen worden die parkeren op de groenstroken ontmoedigen of zelfs onmogelijk maken. Dit is een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld wordt. |
| h. | De huidige wadi herbergt veel bijzondere <b>flora en fauna</b> , waaronder de vinpootsalamander en zandbij | Er is in het kader van de planvorming deskundigenonderzoek gedaan waarmee is aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn en niet in strijd met de flora en faunawet. Door de realisatie van de nieuwe waterberging komen er vergelijkbare alternatieve leefgebieden voor planten en dieren.                                    |

### Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.9 Reactie 9

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied                                 | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen                                 | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| c. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten).  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.   |
| d. | Wat zijn eindwoningen en vanaf de Ambrosiusstraat kijkt men tegen zijtuinen; samenhang ontbreekt                                      | <p>Het planconcept voor de gehele wijk is dat woonstraten worden tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. Hierbij hoort dat woningen met een eenduidige gevelritmiek zijn georiënteerd op de woonstraten. De hoekwoningen (eindwoningen) aan de einden van de woonstraten vormen een verbijzondering waarbij tweezijdig een voorgevel wordt gerealiseerd: aan de woonstraatzijde en aan de zijde Ambrosiusstraat.</p> <p>Aan de Ambrosiusstraat wordt de oriëntatie van de bebouwing met stedenbouwkundige maatregelen geaccentueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningentrees liggen aan deze zijde, aanvullend worden raampartijen gericht op de Ambrosiusstraat;</li> <li>- de garages worden als aangebouwd bijgebouw voorzien aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor worden de opritten en entrees naar de woningen vastgelegd en ontstaan open, straatgerichte hoeken.</li> <li>- de garages worden als aangebouwde bijgebouwen mee-ontworpen, met visueel zwevende dakvlakken (door afwijkende donkere rollagen etc toe te passen) en de zijgevels van de garages worden verlengd in de vorm van tuinmuren. Daarmee wordt het beeld aan de Ambrosiusstraat voor alle bebouwing uniform vastgelegd en zijn vanaf de Ambrosiusstraat open bebouwingsbeelden verzekerd.</li> <li>- tussen de achterzijden van de tuinmuren worden uniforme hagen voorgesteld. Op deze wijze grenzen opritten, garagegevels met tuinmuren en korte hagen direct aan de openbare ruimte, wat een uniform en rustig beeld geeft.</li> </ul> <p>Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitskader voor deze woningen. Deze woningen worden gesitueerd aan de einden van de woonstraten, dus aan de Ambrosiusstraat en aan de zuidelijke dorpsrand.</p> |
| e. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.   |
| f. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd                                    | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| g. | Is de <b>woningbehoefte</b> wel zo groot; er staat veel te koop in Loon op Zand | De bouwplannen zullen gefaseerd in meerdere jaren worden gerealiseerd en de woningen worden gebouwd voor de doelgroepen uit het gemeentelijk beleid. Hiermee wordt voorzien in een vraag die voldoende is onderzocht. |
| h. | Hoe wordt de beeldkwaliteit van <b>hoekwoningen</b> geborgd?                    | Hiervoor is een beeldkwaliteitskader uitgewerkt.  |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.10 Reactie 10**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wens duurzaam bouwen; er staat bijna geen huis op het <b>zuiden</b> gericht | Het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen is algemeen geldend voor bouwprojecten in de gemeente. Duurzaam bouwen is een veelkleurig uitgangspunt, dat o.a. kan leiden tot een zuidgericht dak. Toch is het niet zo dat dit een harde eis is, zeker niet als een stedenbouwkundig plan leidt tot een andere oriëntatie. Ook een totaalpakket zonder zuidgericht bouwen kan invulling geven aan de gemeentelijke ambitie. Zuidgericht bouwen is daarom geen eis. In de structuurvisie deel A, waar de gemeenteraad op 31 oktober mee in heeft gestemd, staan op pagina 127 onder het kopje 'duurzaam bouwen' inderdaad enkele concrete doelstellingen. Dit is echter niet de bedoeling. Op pagina 127 wordt daarom onder 'duurzaam bouwen' de laatste zin geschrapt. De tekst over duurzaam bouwen zoals die nu in de Structuurvisie is opgenomen is als volgt:<br>Bij de stedenbouwkundige opzet van toekomstige ruimtelijke plannen streven wij naar een optimale oriëntatie van kavels en bouwblokken voor toepassing van actieve en passieve zonne-energie. |
| b. | De <b>plankaart en regels</b> laten een andere verkaveling toe              | De gemeente en initiatiefnemer hebben gezamenlijk het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Daarbij is het de intentie om dit ook te realiseren zoals dat is uitgewerkt. De gemeente heeft daarbij aangegeven enige flexibiliteit te willen behouden in het bestemmingsplan, om per fase ondergeschikte afwijkingen in het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren, mocht daar aanleiding voor zijn. Binnen de ruime bepalingen van het bestemmingsplan en de verbeelding is een andere invulling mogelijk. Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit die nodig is voor de woningmarkt.  |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | De toelichting biedt een doorkijk maar is niet bindend. Opgemerkt moet worden dat het van belang is om tot een efficiënte en logische verkaveling te komen, waardoor de mogelijkheden om te schuiven binnen het huidige stedenbouwkundig concept toch wel beperkt zijn.   |
| c. | de regels beperken de realisatiemogelijkheid van <b>mantelzorgwoningen</b>                     | Als binnen het project er structureel behoefte is aan mantelzorgwoningen, moet de initiatiefnemer hiervoor een concreet verzoek indienen.   |
| d. | er wordt geen invulling gegeven aan A++ en een lagere <b>EPC</b> norm voor woningen            | Dit stimuleren gebeurt niet in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument.   |
| e. | plan geeft geen invulling aan nul-treden woningen en <b>appartementen</b>                      | Grondgebonden nultreden woningen kunnen binnen de regels worden gerealiseerd. In de Woonvisie-plus wordt aangegeven dat er slechts een zeer beperkte behoefte is aan appartementen; daarbij wordt aangegeven op welke locaties die dan kunnen worden gerealiseerd. In de kern Loon op Zand zijn al meer appartementen gerealiseerd dan er behoefte is.                                    |
| f. | Er wordt geen invulling gegeven aan <b>CPO</b>   | Het stimuleren van CPO-projecten gebeurt niet in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument. De gemeente juicht CPO-projecten toe.   |
| g. | <b>SVN</b> kan stimulans zijn voor bouw sociale koopwoningen                                   | De gemeente heeft een startersregeling op grond waarvan bij SVN (Stichting Stimulering Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) startersleningen kunnen worden aangevraagd.  |
| h. | Indiener wenst <b>centraal parkeren</b> , niet op eigen terrein                                | Volgens ons beleid dient bij vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen een parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld ook een gedeeld privé-terrein zijn aan de rand van de wijk.  |
| i. | Graag ruimte bieden voor huisvesting van <b>verminderd zelfredzame personen</b>                | Onze beleidslijn is dat wonen met zorg/begeleiding gerealiseerd moet worden binnen de woonzorgservicezones. Molenwijk valt daarbuiten. Het hangt dus erg af van de afhankelijkheid van de voorzieningen of de woonvormen in de te realiseren Molenwijk-Zuid fase 3 en 4 zouden kunnen passen. De bewoners zouden erg zelfvoorzienend moeten kunnen zijn als het gaat om zorg/begeleiding. |
| j. | Waarom mag <b>A-watgang</b> aan de zuidzijde van het plangebied geen retentievoorziening zijn? | De bestaande watgang die daar is gelegen (buiten het plangebied van de te realiseren fase 3 en 4) blijft geïsoleerd van de nieuw te realiseren waterberging in het plangebied. Schoon regenwater wordt daardoor in een eigen systeem vastgehouden en geleidelijk afgevoerd. Dit vasthouden mag volgens de regels van het waterschap niet in de a-watgang.                                 |

|    |  |   |
|----|--|---|
| k. | Indiener verzoekt <b>bedrijfsruimte</b> bij woningen mogelijk te maken                       | De standaardregeling binnen de gemeente voor beroep aan huis volstaat. Bedrijven horen niet in de wijk.   |
| l. | Verzoek om de regel, dat <b>3 meter uit de grens</b> gebouwd moet worden, te laten vervallen | Het te realiseren stedenbouwkundig plan geeft hiervoor geen aanleiding. De door indiener genoemde afwijkende ronde vormen passen niet in het nu voorliggende stedenbouwkundige plan. Ook bij een gemeenschappelijk middengebied (bouwen in een ronde of ovale vorm) worden erfgrenzen aangehouden en moet er getoetst worden aan het Bouwbesluit. |

### Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.11 Reactie 11

|    | Samenvatting  | Reactie   |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied   | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen   | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| c. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes                 | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| d. | Watergang in <b>spuitzone</b> houdt geen rekening met kinderen en andere gebruikers en toezicht op de watergang verdwijnt | In dit plan wordt een meer geschikt alternatief gerealiseerd voor spelende kinderen in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi. Personen (en kinderen) die de dorpsrand voor recreatieve doeleinden gebruiken, verblijven hier relatief kort zodat dit gebruik zich prima voegt met de zeer incidentele noodzaak tot spuiten.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | Daarbij wordt aan alle wettelijke gezondheidsbepalingen voldaan.   |
| e. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.  |
| f. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd                                    | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.   |
| g. | Kan met een <b>haag de spuitzone</b> worden teruggebracht tot 0 meter?  | Dit blijkt niet mogelijk omdat dit in strijd is met de open te houden beheerstrook langs de bestaande watergang. Ook zal het zicht op het buitengebied ontnomen worden.  |
| h. | De zuidelijke <b>ringweg</b> is niet nodig en doodlopende woonstraten met keerpunt zijn mogelijk                                      | De gemeente wenst een verkeersstructuur met mogelijkheden voor rondrijden in meerdere richtingen. Hierdoor wordt het parkeren en het verkeer beter en eenvoudiger verdeeld en is er een verbeterde bereikbaarheid en vluchtmogelijkheid bij een calamiteit. De zuidelijke weg is daarom een uitdrukkelijke wens. |
| i. | Waarom prevaleert de <b>kwaliteit</b> van 11 woningen en de boomkweker boven de belangen aan de Ambrosiusstraat                       | Van prevaleren is geen sprake. Een op zichzelf goede integrale stedenbouwkundige uitwerking, een ruimtelijk en functioneel geschikt profiel voor de Ambrosiusstraat en een goede zuidelijke kernafronding zijn doelen die zijn verenigd maar ieder op zich moeten worden gerealiseerd.                           |

### Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 3.2.12 Reactie 12

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |

|    |  |   |
|----|--|---|
| c. | <b>Speel- en genietfunctie</b> wadi en ruimtelijke waarde zijn onderschat                              | In de eerste fase van de te realiseren fasen Molenwijk 3-4 wordt daarvoor een meer geschikt alternatief gerealiseerd in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi.   |
| d. | De Ambrosiusstraat loopt aan de <b>oostzijde smal toe</b> . Dit is een verkeerde keuze.                | De Ambrosiusstraat maakt ook nu al een knik aan de oostelijke punt, waardoor over grotere lengte het zicht aan de noordzijde wordt ingekaderd. In antwoord daarop is in het stedenbouwkundige plan aan de zuidzijde meer ruimte gelaten, door de grens openbaar groen eerder en ruimer uit te laten buigen. Hiermee wordt 'ter compensatie' van de smallere noordelijke berm een bredere zuidelijke berm gerealiseerd. Hierdoor is er nog steeds een knik in het profiel, maar de afstand tussen gevels aan de noord- en zuidzijde van de straat blijft van aanzienlijke maat.  |
| e. | Wat zijn <b>eindwoningen</b> en vanaf de Ambrosiusstraat kijkt men tegen zijtuinen samenhang ontbreekt | <p>Het planconcept voor de gehele wijk is korte woonstraten tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. Hierbij hoort dat woningen met een eenduidige gevelritmiek zijn georiënteerd op de woonstraten. De hoekwoningen (eindwoningen) aan de einden van de woonstraten vormen een verbijzondering waarbij tweezijdig een voorgevel wordt gerealiseerd: aan de woonstraatzijde en aan de zijde Ambrosiusstraat.</p> <p>Aan de Ambrosiusstraat wordt de oriëntatie van de bebouwing met stedenbouwkundige maatregelen geaccentueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningentrees liggen aan deze zijde, aanvullend worden raampartijen gericht op de Ambrosiusstraat;</li> <li>- de garages worden als aangebouwd bijgebouw voorzien aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor worden de opritten en entrees naar de woningen vastgelegd en ontstaan open, straatgerichte hoeken.</li> <li>- de garages worden als aangebouwde bijgebouwen mee-ontworpen, met visueel zwevende dakvlakken (door afwijkende donkere rollagen etc toe te passen) en de zijgevels van de garages worden verlengd in de vorm van tuinmuren. Daarmee wordt het beeld aan de Ambrosiusstraat voor alle bebouwing uniform vastgelegd en zijn vanaf de Ambrosiusstraat open bebouwingsbeelden verzekerd.</li> <li>- tussen de achterzijden van de tuinmuren worden uniforme hagen voorgesteld. Op deze wijze grenzen opritten, garagegevels met tuinmuren en korte hagen direct aan de openbare ruimte, wat een uniform en rustig beeld geeft.</li> </ul> |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitskader voor deze woningen. Deze woningen worden gesitueerd aan de einden van de woonstraten, dus aan de Ambrosiusstraat en aan de zuidelijke dorpsrand.  |
| f. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd | Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.   |
| g. | De <b>monumentale eik</b> zou blijven staan  | Het college van burgemeester en wethouders onderzocht de mogelijkheden voor behoud van de eik. Hiervoor kreeg zij financiële ruimte van de gemeenteraad. Financieel gezien is behoud niet mogelijk. Het college besloot daarom in februari 2014 tot kap van de eik; uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan.   |
| h. | Ontsluit de wijk via <b>Moleneind</b>  | Wij denken dat de kans niet groot is dat de verkeersintensiteiten enorm gaan toenemen. De route over de Bijenkorf is een zeer onaantrekkelijke route om de woonbuurt te bereiken. Waar wij op tegen zijn, is om het plangebied op het Moleneind aan te sluiten. Het Moleneind is daar – met name verkeerskundig – niet geschikt voor. Ook is de route via het Moleneind onlogisch in de structuur. Je rijdt dan eerst de bebouwde kom uit om deze vervolgens weer in te rijden |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.13 Reactie 13**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi – een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| c. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting.  |



|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <p>Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.</p> <p>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet.</p> |
| d. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes                             | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.   |
| e. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnenstedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.  |
| f. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd.  |
| g. | De <b>monumentale eik</b> zou blijven staan   | Het college van burgemeester en wethouders onderzocht de mogelijkheden voor behoud van de eik. Hiervoor kreeg zij financiële ruimte van de gemeenteraad. Financieel gezien is behoud niet mogelijk. Het college besloot daarom in februari 2014 tot kap van de eik; uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan.   |
| h. | Indieners zijn onaangenaam verrast door reeds gestarte <b>werkzaamheden</b>   | Uitsluitend zijn enkele onderzoeken verricht die nodig zijn voor het bestemmingsplan. Deze onderzoeken en het werk dat daarvoor is verricht, hebben geen gevolgen voor omwonenden of gronden van derden.   |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.14 Reactie 14**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wat zijn de grenzen van het <b>ontginnings-landschap</b> en in welke betekenis is 'ontginning' bedoeld? | De gemeente ontgaat de relevantie van deze vraag in relatie tot het bestemmingsplan.   |
| b. | Is verplaatsing van de watergang niet strijdig met de <b>StructuurvisiePlus</b> Loon op Zand            | Neen, verplaatsing is niet strijdig met de StructuurvisiePlus. Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan bij de dorpsstructuur.   |
| c. | Behoud van de wadi met een <b>kademuur</b> aan de zuidzijde is ook een optie                            | Ook dan past de wadi niet in het stedenbouwkundig plan. Het gaat niet alleen om het ruimtebeslag van de wadi, maar ook de te bereiken stedenbouwkundige structuur van de gehele wijk en de goede dorpsafronding aan de zuidzijde, waarin de nieuwe wadi een belangrijk element vormt.  |
| d. | Heeft de gemeente kaders aangegeven in de <b>vaststellingsovereenkomst</b> ?                            | De gemeente heeft kaders aangegeven. De overeenkomst is bij indiener inhoudelijk bekend.   |
| e. | Is de gemeente <b>verzekerd</b> tegen schade door een faillissement van Jansen?                         | Er is in eerdergenoemde overeenkomst een hypothecaire zekerheid vastgelegd.  |
| f. | Om <b>dubbeltelling</b> te voorkomen mag de wadi niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan   | De anti-dubbeltelbepaling ziet hier niet op toe; deze is bedoeld om aan te geven dat bij eventuele extra bouw- of gebruiksmogelijkheden rekening gehouden dient te worden met reeds bestaande rechten. Dat staat geheel los van de vraag of een plangebied anders ingericht kan/mag worden dan dat het is de huidige situatie. |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.15 Reactie 15**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>   |
|----|---|--|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand. |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel.  |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk.   |
| c. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.”<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met ‘directe overburen’, omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| d. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk Zuid en korte straatjes                             | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| e. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.  | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnenstedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.   |
| f. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd.   |

### Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 3.2.16 Reactie 16

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied                                 | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen                                 | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk.   |
| c. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid                                   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.”<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met ‘directe overburen’, omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| d. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten).  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.  |
| e. | Het lijkt erop dat watergang is bedoeld om geen woningen maar water in de <b>sputzone</b> te leggen                                   | Woningen mogen niet binnen de spuitzone worden gerealiseerd, dat is correct. De watergang heeft een waterbergende en watervoerende functie en is een ruimtelijke bouwsteen in de afronding van de dorpsrand. De watergang is geen gevoelige functie in relatie tot de spuitzone en kan daarom hier worden gerealiseerd.  |
| f. | Wat zijn <b>eindwoningen</b> en vanaf de Ambrosiusstraat kijkt men tegen zijtuinen samenhang ontbreekt                                | <p>Het planconcept voor de gehele wijk is korte woonstraten tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. Hierbij hoort dat woningen met een eenduidige gevelritmiek zijn georiënteerd op de woonstraten. De hoekwoningen (eindwoningen) aan de einden van de woonstraten vormen een verbijzondering waarbij tweezijdig een voorgevel wordt gerealiseerd: aan de woonstraatzijde en aan de zijde Ambrosiusstraat.</p> <p>Aan de Ambrosiusstraat wordt de oriëntatie van de bebouwing met stedenbouwkundige maatregelen geaccentueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningentrees liggen aan deze zijde, aanvullend worden raampartijen gericht op de Ambrosiusstraat;</li> <li>- de garages worden als aangebouwd bijgebouw voorzien aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor worden de opritten en entrees naar de woningen vastgelegd en ontstaan open, straatgerichte hoeken.</li> <li>- de garages worden als aangebouwde bijgebouwen mee-ontworpen, met visueel zwevende dakvlakken (door afwijkende donkere rollagen etc toe te passen) en de zijgevels van de garages worden verlengd in de vorm van tuinmuren. Daarmee wordt het beeld aan de Ambrosiusstraat voor alle bebouwing uniform vastgelegd en zijn vanaf de Ambrosiusstraat open bebouwingsbeelden verzekerd.</li> <li>- tussen de achterzijden van de tuinmuren worden uniforme hagen voorgesteld. Op deze wijze grenzen opritten, garagegevels met tuinmuren en korte hagen direct aan de openbare ruimte, wat een uniform en rustig beeld geeft.</li> </ul> <p>Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitskader voor deze woningen. Deze woningen worden gesitueerd aan de einden van de woonstraten, dus aan de Ambrosiusstraat en aan de zuidelijke dorpsrand.</p> |
| g. | Behoud watergang en spiegelbeeldig bouwen en verlengen straten naar het buitengebied is eerder door gemeente <b>toegezegd/beloofd</b> | Tijdens de kopersavond is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over deze mogelijkheid gesproken. Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd.  |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | In de nieuwe plannen is de wadi vanaf het begin gepland aan de zuidzijde.   |
| h. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd         | Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.  |
| i. | Waarom mag <b>A-watergang</b> aan de zuidzijde van het plangebied geen retentievoorziening zijn?           | De bestaande watergang die daar is gelegen (buiten het plangebied van de te realiseren fase 3 en 4) blijft geïsoleerd van de nieuw te realiseren waterberging in het plangebied. Schoon regenwater wordt daardoor in een eigen systeem vastgehouden en geleidelijk afgevoerd. Dit vasthouden mag volgens de regels van het waterschap niet in de a-watergang. |
| j. | Waarom wordt de zuidzijde niet <b>afgeschermd</b> met bomen, zoals ook de oost- en westkant van Molenwijk? | In het ruimtelijk concept richten de te realiseren fase 3 en 4 zich aan de zuidzijde naar het landschap. Contact met het landschap is hier gewenst. Bomen zouden dit te zeer afschermen.  |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.17 Reactie 17**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens watergangen; de <b>watergang</b> wordt verwijderd uit het woongebied                                   | De wadi wordt verlegd en blijft daardoor, evenals bij de bestaande fase 1 en 2 als stedenbouwkundig en landschappelijk element onderdeel van de dorpsrand.  |
| b. | Wens <b>royale en groene Ambrosiusstraat</b> ; de wadi verandert in steen                                   | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk. |
| c. | Wens doorzichten naar landschap; alle <b>doorzichten N/Z worden geblokkeerd</b> door verspringing van wegen | In het plan is aan de Ambrosiusstraat een ruim profiel toegekend, met doorzichten via de woonstraten naar het buitengebied. Vanuit de bestaande fase 1 en 2 zijn geen doorzichten gekozen, omdat vanuit deze fases vrijwel geen straten zo ontworpen zijn dat deze bedoeld zijn als zichtlijn naar buiten. Alleen de centrale doorsteek (Rentmeesterstraat), die in de te realiseren fase 3 en 4 verlengd wordt, heeft dit doel.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | Hier zijn daarom zichtlijnen doorgezet, in combinatie met een centraal groen plein.  |
| d. | Wens <b>spiegelbeeldig</b> bouwen; dan wegen oostwest en niet noordzuid                                   | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting. Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen is nooit een doel op zich geweest en leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijk profiteert.<br>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de Ambrosiusstraat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. |
| e. | <b>Speel- en genietfunctie</b> wadi en ruimtelijke waarde zijn onderschat                                 | In dit plan van Molenwijk 3-4 wordt daarvoor een meer geschikt alternatief gerealiseerd in de vorm van een parkachtig ingerichte ruimte. De weide is daarbij meer geschikt als speelplaats dan een wadi.   |
| f. | <b>Verplaatsen wadi</b> leidt tot versnippering robuust bindend centrum Molenwijk-Zuid en korte straatjes | De Ambrosiusstraat is voor Molenwijk-Zuid de ruimtelijke en verkeerskundige drager. Verblijf zal meer in de woonstraten en in de centrale groene ruimte plaats hebben en in de zuidelijke dorpsrand (verbindende route tussen einden van woonstraten). In deze zuidelijke dorpsrand draagt de wadi bij aan het ruimtelijk beeld en de duidelijke begrenzing van dorpsrand en buitengebied.   |
| g. | <b>Rentmeesterstraat:</b> verlenging en gelijksoortige bouw gewenst; nu verdwijnt uitzicht naar landschap | De ruimte wordt verlengd en in het plangebied beëindigd met bebouwing, zodat een in maat en schaal prettige dorpsruimte ontstaat. De plek wordt een ruimtelijk herkenningspunt en informele speelgelegenheid. Doorzicht naar het landschap blijft behouden via de 2 doorlopende woonstraten, door de daarvoor ontworpen profielen (rijbaan, groen, voetpad, alles zonder geparkeerde auto's).  |
| h. | De Ambrosiusstraat loopt aan de <b>oostzijde smal toe</b> . Dit is een verkeerde keuze.                   | De Ambrosiusstraat maakt ook nu al een knik aan de oostelijke punt, waardoor over grotere lengte het zicht aan de noordzijde wordt ingekaderd. In antwoord daarop is in het stedenbouwkundige plan aan de zuidzijde meer ruimte gelaten, door de grens openbaar groen eerder en ruimer uit te laten buigen. Hiermee wordt 'ter compensatie' van de smallere noordelijke berm een bredere zuidelijke berm gerealiseerd.   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | Hierdoor is er nog steeds een knik in het profiel, maar de afstand tussen gevels aan de noord- en zuidzijde van de straat blijft van aanzienlijke maat.  |
| i. | <b>6 aansluitingen</b> op de Ambrosiusstraat levert onnodig veel verkeersdruk en gevaar op | Niet het aantal aansluitingen bepaalt de verkeersdruk maar het aantal woningen dat verkeer aantrekt. Dit aantal is gemaximeerd. Het voordeel van meerdere korte woonstraten is juist dat het verkeer zich verdeelt over de straten en dat in de straten een prettig verblijfsklimaat ontstaat. Ook zal afslaand verkeer worden verspreid waardoor verkeerssituaties overzichtelijk zijn, ook aan de Ambrosiusstraat. Dit geeft ook een verkeersvertragende werking op de Ambrosiusstraat zelf.   |
| j. | De <b>Hubertusstraat</b> dient rechtdoor getrokken te worden, niet met een knik            | Het planconcept voor de gehele wijk is korte woonstraten tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. De beperkte lengte van de straten maakt dat de strenge vormen en inrichtingsprincipes met consequent toegepaste oriëntatie en rooilijnen nodig zijn om het planconcept op inrichtingsniveau te kunnen realiseren. Eenduidigheid met heldere ruimtelijke beëindiging van de woonstraten aan de Ambrosiusstraat tegenover het open zicht aan de zuidzijde is het uitgangspunt in het planconcept. Daarbij hoort ook dat geen aansluiting wordt gezocht bij bestaande woonstraten in het aansluitende gebied. Uitzondering hierop vormt de Rentmeesterstraat die in het plangebied een beantwoording en beëindiging krijgt. Dit als verbijzondering en verbinding tussen beide woongebieden. Het profiel en de positie van de Rentmeesterstraat is ook dusdanig dat deze een structurerende werking heeft in het woongebied, daar waar de Hubertusstraat 'slechts' een utilitaire verbinding vormt die niet met voorgevellijnen ondersteund wordt. De richting van de Hubertusstraat en de structuur en oriëntatie van bebouwing aan deze straat is dusdanig afwijkend van het planconcept Molenwijk Zuid fase 3 en 4, dat hier niet voor aansluiting is gekozen. Dit zou afbreuk doen aan het planconcept. De asymmetrische indeling van de Ambrosiusstraat wordt consequent toegepast, in beeld en situering van aansluitingen van woonstraten en in de indeling van straatgerichte bouwmassa's en gevels. De wijze van aansluiten van de woonstraten die leidt tot het niet doorzetten van de Hubertusstraat voegt zich naar deze structuur. Mede hierdoor is uit de inrichting leesbaar dat de brede Ambrosiusstraat van hogere orde is in de stedenbouwkundige structuur dan de Hubertusstraat. |



|    |  |  |
|----|--|--|
| k. | Wat zijn <b>eindwoningen</b> en vanaf de Ambrosiusstraat kijkt men tegen zijtuinen samenhang ontbreekt | <p>Het planconcept voor de gehele wijk is korte woonstraten tussen de Ambrosiusstraat en dorpsrand, waarbij de woonstraten een uniform straatbeeld krijgen. Hierbij hoort dat woningen met een eenduidige gevelritmiek zijn georiënteerd op de woonstraten. De hoekwoningen (eindwoningen) aan de einden van de woonstraten vormen een verbijzondering waarbij tweezijdig een voorgevel wordt gerealiseerd: aan de woonstraatzijde en aan de zijde Ambrosiusstraat.</p> <p>Aan de Ambrosiusstraat wordt de oriëntatie van de bebouwing met stedenbouwkundige maatregelen geaccentueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woningentrees liggen aan deze zijde, aanvullend worden raampartijen gericht op de Ambrosiusstraat;</li> <li>- de garages worden als aangebouwd bijgebouw voorzien aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor worden de opritten en entrees naar de woningen vastgelegd en ontstaan open, straatgerichte hoeken.</li> <li>- de garages worden als aangebouwde bijgebouwen mee-ontworpen, met visueel zwevende dakvlakken (door afwijkende donkere rollagen etc toe te passen) en de zijgevels van de garages worden verlengd in de vorm van tuinmuren. Daarmee wordt het beeld aan de Ambrosiusstraat voor alle bebouwing uniform vastgelegd en zijn vanaf de Ambrosiusstraat open bebouwingsbeelden verzekerd.</li> <li>- tussen de achterzijden van de tuinmuren worden uniforme hagen voorgesteld. Op deze wijze grenzen opritten, garagegevels met tuinmuren en korte hagen direct aan de openbare ruimte, wat een uniform en rustig beeld geeft.</li> </ul> <p>Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitskader voor deze woningen. Deze woningen worden gesitueerd aan de einden van de woonstraten, dus aan de Ambrosiusstraat en aan de zuidelijke dorpsrand.</p> |
| l. | <b>Spiegel het stedenbouwkundig plan</b> van fase 1 en 2 in fase 3 en 4.                               | Doordat de bestaande fase 1 en 2 een binnestedelijke ligging krijgen in de eindsituatie en de te realiseren fase 3 en 4 een randligging, is ervoor gekozen om in fase 3 en 4 een andere stedenbouwkundige opzet te realiseren die een sterkere relatie met het landschap aangaat en die een eigen ruimtelijke uitstraling en identiteit heeft.   |
| m. | Aan Ambrosiusstraat komen <b>zijgevels en lelijke schuttingen</b> veel dichterbij dan ooit beloofd     | Dit is nooit formeel zo besloten en ook niet bestuurlijk toegezegd. Er zijn geen minimale afstanden toegezegd.   |
| n. | De <b>monumentale eik</b> zou blijven staan  | Het college van burgemeester en wethouders onderzocht de mogelijkheden voor behoud van de eik. Hiervoor kreeg zij financiële ruimte van de gemeenteraad. Financieel gezien is behoud niet mogelijk.  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Het college besloot daarom in februari 2014 tot kap van de eik; uit te voeren na vaststelling van het bestemmingsplan. |
|--|--|--|

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.18 Reactie 18**

|    | <b>Samenvatting</b>  | <b>Reactie</b>  |
|----|--|---|
| a. | Indieners denken beperkt te gaan worden in hun rechten en gebruiksruimte van de kwekerij                                 | De kwekerij bestaat uit een inrichting (volgens de Wet milieubeheer) en uit daarbij behorende kweekgronden.<br>De inrichting is een tuinbouwbedrijf en in de VNG-brochure aangeduid als een milieucategorie 2 bedrijf. Voor bedrijven met deze categorie geldt een richtafstand van maximaal 30 meter (onder andere geluid, stof en stank). De afstand van de grens van de inrichting (in dit geval het erf waarbinnen o.a. de bedrijfsgebouwen zijn toegestaan) tot de toekomstige woningen bedraagt minimaal 85 meter. De afstand tot de woningen is groter dan de richtafstand. Daarmee zijn de woningen planologisch inpasbaar en bestaat er geen belemmering voor de inrichting.<br>Voor de kweekgronden geldt geen richtafstand. Voor deze gronden is onderzoek gedaan naar de spuitzone. Uit de onderzoeksrapporten blijkt er geen belemmering te zijn voor de activiteiten van de indiener. Deze activiteiten worden al beperkt door de A-watergang van het waterschap. Bij het gebruik van de gronden moet indiener rekening houden met de eisen van het waterschap voor de waterkwaliteit in deze watergang. De afstand tot de woningen is onderzocht en van volgende grootte voor een goed woon- en leefklimaat. De teelt leidt niet tot belemmering van een goed woon- en leefklimaat in de woningen, dus beperkingen in de bedrijfsvoering zijn niet nodig, en andersom beperkt de aanwezigheid van de woningen de bedrijfsvoering niet. |
| b. | Indiener acht de afstand van de kwekerij tot de straten en woningen te klein; toekomstige bewoners zullen dit zo ervaren | De kwekerij bestaat uit een inrichting (volgens de Wet milieubeheer) en uit daarbij behorende kweekgronden.<br>De inrichting is een tuinbouwbedrijf en in de VNG-brochure aangeduid als een milieucategorie 2 bedrijf. Voor bedrijven met deze categorie geldt een richtafstand van maximaal 30 meter (onder andere geluid, stof en stank).   |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>De afstand van de grens van de inrichting tot de toekomstige woningen bedraagt ongeveer 85 meter. De afstand tot de woningen is groter dan de richtafstand. Daarmee zijn de woningen planologisch inpasbaar en bestaat er geen belemmering voor de inrichting. Voor de kweekgronden geldt geen richtafstand. Voor deze gronden is onderzoek gedaan naar de spuitzone. Uit de onderzoeksrapporten blijkt er geen belemmering te zijn voor de activiteiten van de indiener. Deze activiteiten worden al beperkt door de A-watergang van het waterschap. Bij het gebruik van de gronden moet indiener rekening houden met de eisen van het waterschap voor de waterkwaliteit in deze watergang. De afstand tot de woningen is onderzocht en van volgende grootte voor een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Een straat is formeel geen gevoelig object. Hier gelden daarom niet de normen die voor de woningen gelden. De aard en ligging van de straat zijn dusdanig dat hier menselijk verblijf in lage intensiteit zal zijn, kortstondig en zeer incidenteel. Tegelijkertijd is de bedrijfsvoering van de kwekerij dusdanig dat slechts incidenteel wordt gespoten. De gemeente is daarom van mening dat deze combinatie van factoren zeker acceptabel is en dat niet alleen voldaan wordt aan de wettelijke normen maar dat ook sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.</p> |
| c. | De rapporten gaan uit van het huidige gebruik en aannames over o.a. windrichting. Dit is niet juist | <p>De onderzoeksrapporten gaan uit van hoogstam fruitteelt als uitgangspunt. Dit is een benadering met de meest negatieve situatie. Dat komt niet overeen met het huidige gebruik. Overige open teelt (onder meer het huidige gebruik) is minder ingrijpend voor de omgeving. De spuitzone van het huidige gebruik is kleiner dan waarmee is gerekend in de onderzoeksrapporten (worst-case). De activiteiten van de gronden worden al beperkt door de A-watergang van het waterschap. Bij het gebruik van de gronden moet indiener rekening houden met de eisen van het waterschap voor de waterkwaliteit in deze watergang.</p> <p>Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundige partij. De gemeente heeft dan ook geen aanleiding te twifelen aan de uitgangspunten voor dit onderzoek en de resultaten.</p>   |
| d. | Er is geen ruimte voor eventuele toekomstige strengere normen                                       | <p>Bij toetsing van het plan wordt alleen getoetst aan geldende wet- en regelgeving. Daarbij is uitgegaan van een worst-case benadering en is geconstateerd dat er meer milieuruimte is dan feitelijk noodzakelijk en wettelijk verplicht. Er is dus enige extra milieuruimte. Daarnaast geldt vaak een overgangsregeling voor bestaande situaties, indien normen worden aangescherpt.</p>  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| e. | Indiener verzoekt een zone van minimaal 100 meter aan te houden  | Naar aanleiding van voorgaande beantwoording, constateert de gemeente dat:<br>- een goed woon- en leefklimaat in Molenwijk-Zuid is gegarandeerd;<br>- de bedrijfsvoering van de kwekerij – zowel de inrichting als de kwekerijgronden – op geen enkele wijze wordt beperkt door de wijze waarop Molenwijk-Zuid is gezoned. Er is daarom geen aanleiding om een andere – niet gemotiveerde – zonering aan te houden. Dit zou immers leiden tot te grote bouwbeperkingen voor het gebied Molenwijk-Zuid. |
| f. | In de toelichting is niets opgenomen over geluid, stof en stank die voort kan komen uit de bedrijfsactiviteiten van indiener | De toelichting wordt aangevuld met een uiteenzetting over de richtafstanden van de inrichting en de kweekgronden.  |
| g. | Indiener wil met waterschap, ontwikkelaar en gemeente de details van het ontwerp bespreken                                   | De gemeente wenst graag van deze mogelijkheid gebruik te maken.  |
| h. | Indieners verzoeken rechten in het bestemmingsplan te waarborgen om toekomstige conflicten te voorkomen                      | In het bestemmingsplan nemen we een aanduiding op de verbeelding ter waarborging van de spuitzone van indiener. Daarbij wordt een toetsingsplicht opgenomen voor oprichting van gevoelige objecten. Hiervan gaat vooral een signaalfunctie uit en het is een extra zekerheid. Het bestemmingsplan laat ook nu al geen gevoelige objecten toe nabij de kwekerijgronden.   |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing gedeeltelijk over. De inspraakreactie geeft aanleiding tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt een passage opgenomen over de richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en stank. Overigens leidt dit niet tot knelpunten voor het bestemmingsplan;
- Op de verbeelding en in de regels wordt een spuitzone met bijbehorende regeling opgenomen.

### **3.2.19 Reactie 19**

|    | <b>Samenvatting</b>  | <b>Reactie</b>  |
|----|--|---|
| a. | Verlies van de monumentale eik heeft impact op het waterbeheer.  | Het is de gemeente niet duidelijk welke impact wordt bedoeld. Voor het bestemmingsplan is hydrologisch onderzoek uitgevoerd en in het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap, dat geen bezwaren heeft tegen deze planontwikkeling. |
| b. | Verlies van de monumentale eik, verplaatsing van de wadi en uitzicht op een schuttingmuur leiden tot vermindering van de omgevingsbeleving en waarde van de daar gelegen woning. | De gemeente en initiatiefnemer hebben gezamenlijk het risico op waardevermindering en daardoor planschade bepaald voor het gehele plan. Geconstateerd is dat het plan uitvoerbaar is op dit aspect.   |

|    |  |  |
|----|--|--|
| c. | Verplaatsing van de wadi leidt tot versterking van de wateroverlast op de groenvoorziening aan de noordzijde van de Ambrosiusstraat. | De waterafvoer van genoemde groenvoorziening zal door de verplaatsing van de wadi niet wijzigen. Indien water na een bui wat langer leidt tot plasvorming, heeft dit een andere oorzaak. Als dit tot overlast leidt, kan indiener hiervoor contact opnemen met de gemeente. In het kader van dit bestemmingsplan is dit niet relevant. |
|----|--|--|

### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.20 Reactie 20**

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Wens royale en groene Ambrosiusstraat.  | De Ambrosiusstraat blijft een stedenbouwkundige drager met een groen profiel. Aan twee zijden van de straat komen grasbermen. De noordelijke zijde blijft ongewijzigd (hier is een ruimer profiel dan bij andere woonstraten). Aan de zuidzijde komt over de volledige lengte een bermzone met laanbeplanting. Hierdoor zal - ondanks het verplaatsen van de wadi - een ruim en groen profiel behouden blijven, naar aard en omvang in juiste verhouding tot de individuele woonstraten en de woonwijk.   |
| b. | Verplaatsing van de watergang is niet gewenst en een onnodige kostenpost.   | De wadi wordt verplaatst om een betere aansluiting op de Ambrosiusstraat mogelijk te maken. Daarnaast wordt de functie voor waterberging benut als ruimtelijke kwaliteit in de zuidelijke dorpsrand van Molenwijck-Zuid en passende invulling van de spuitzone. De verplaatsing is vooral een stedenbouwkundige keuze. Meer algemeen is het zo dat het beter is om één robuuste voorziening te maken, met bijbehorende taluds, obstakelvrije zones etc. Dit is niet alleen ruimte-efficiënt, maar ook voor het beheer gewenst. Tot slot is een robuuste wadi een beelddrager in de dorpsrand. Dit heeft de voorkeur boven verspreide oplossingen. |
| c. | Behoud van de monumentale eik is mogelijk, conform het door indiener meegeleverde alternatieve inrichtingsplan.           | Het door indiener aangedragen voorstel is om meerdere redenen minder goed uitvoerbaar dan het voorliggende stedenbouwkundige plan (zie ook beantwoording hierna). Ook de gemeente heeft haar stedenbouwkundige laten onderzoeken of planaanpassing mogelijke is met behoud van de eik. Daarbij is geconstateerd dat dit tot te veel nadelige effecten leidt.  |
| d. | Afronding van Molenwijck zuid door het doorzetten van de reeks bijzondere elementen in de huidige wijk heeft de voorkeur. | Zie hiervoor de uitleg over het stedenbouwkundig plan in de presentatie en de toelichting.  |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>Er worden korte woonstraten ontwikkeld, tussen de Ambrosiusstraat en de nieuwe kernrand. Dit creëert een prettig, meer besloten woonmilieu. De afmeting van het plangebied in combinatie met spiegelen leidt tot zeer lange woonstraten en een niet efficiënte verkaveling. Spiegelen leidt tot een minder gewenste ruimtelijke oplossing. De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een stratenplan tussen de Ambrosiusstraat en de rand met het landschap. Dit is vanuit een optimale verkaveling een begrijpelijke keuze en resulteert in een reeks doorzichten naar het landschap. Zo ontstaat een heldere hoofdopzet die een zekere ruimtelijkheid heeft, waarvan ook het bestaande deel van Molenwijck profiteert.</p> <p>Met deze opzet krijgen de huidige bewoners van de meest zuidelijke straat niet te maken met 'directe overburen', omdat er geen sprake is van voorgevels met de nieuwe stedenbouwkundige opzet.</p> |
| e. | De verkeersveiligheid op de Bijenkorf zal verder afnemen. Indiener verzoekt om meerdere aansluitingen op het Moleneind | <p>Verkeersovertredingen door onwillige bewoners kunnen met dit bestemmingsplan niet worden weggenomen. De bestaande en nieuwe wijk Molenwijck zijn op zich goed ontsloten en er is daardoor geen noodzaak voor de door indiener genoemde overtreedingen.</p> <p>Wij denken dat de kans niet groot is dat de verkeersintensiteiten enorm gaan toenemen. De route over de Bijenkorf is een zeer onaantrekkelijke route om de woonbuurt te bereiken. Waar wij op tegen zijn, is om het plangebied op het Moleneind aan te sluiten. Het Moleneind is daar – met name verkeerskundig – niet geschikt voor. Ook is de route via het Moleneind onlogisch in de structuur. Je rijdt dan eerst de bebouwde kom uit om deze vervolgens weer in te rijden.</p>   |
| f. | Het plan is nadelig voor de waardeontwikkeling van indieners woning.   | De gemeente en initiatiefnemer hebben gezamenlijk het risico op waardevermindering en daardoor planschade bepaald voor het gehele plan. Geconstateerd is dat het plan uitvoerbaar is op dit aspect.  |

### **Conclusie**

Burgemeester en wethouders nemen de suggesties voor planaanpassing niet over. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Bijlage: verslag informatieavond 18 november 2013**

**De presentatie van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de procedure is als pdf te vinden op de website van de gemeente: <https://www.loonopzand.nl/inwoners/wonen-en-leven/projecten/molenwijck-zuid-fase-3-en-4-loon-op-zand>.**

Voorontwerpbestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" - Eindverslag inspraakprocedure