



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “MOLENWIJCK ZUID FASE 3 EN 4”

EINDVERSLAG ZIENSWIJZENPROCEDURE

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 16 oktober 2014

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan “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 ZIENSWIJZENPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenwijck-Zuid fase 3 en 4” heeft van 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag schriftelijk een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van 7 (rechts)personen zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen (waarvan één gelijklopende zienswijze aan zowel het college als de raad).

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

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

Crisis- en herstelwet; relativiteitsbeginsel

Vooraf kan worden gesteld dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing zal verklaren. Dit is ook als zodanig verwoord in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Een van de aspecten die daarbij van belang is, is het relativiteitsbeginsel. Dit betekent dat bij een eventuele beroepsbehandeling na de vaststelling van het bestemmingsplan allereerst wordt bezien of aangedragen bezwaren het directe belang treffen van indiener. Mocht dit niet het geval zijn, dan is in het kader van het relativiteitsbeginsel een verdere inhoudelijke behandeling niet vereist. In voorliggende beantwoording is daarom aangegeven waar het relativiteitsbeginsel geldt. Desondanks is wel een inhoudelijke reactie ingevoegd ter verheldering.

3.2.1 Reactie 1:

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener geeft aan ook een inspraakreactie te hebben ingediend, waarbij het aspect noodzaak verplaatsing wadi in relatie tot spuitzone niet van een antwoord is voorzien.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. De verplaatsing is vooral een stedenbouwkundige keuze. Meer algemeen is het zo dat

		<p>het beter is om één robuuste voorziening te maken, met bijbehorende taluds, obstakel-vrije 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. De wadi vormt een passende invulling aan de dorpsrand in samenhang met de spuitzone, aangezien deze in een spuitzone mag liggen.</p>
b.	<p>De structuurvisie, deel A blz. 127 geeft aan dat het stedenbouwkundige plan optimaal moet worden gericht voor toepassing van zonne-energie.</p>	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Bij de inspraakbeantwoording is hierover het volgende aangegeven:</p> <p><i>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:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Op 29 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand ingestemd met de terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie. Vaststelling volgt nog. De gemeente acht de beantwoording van de inspraakreactie aldus correct en volledig.</p>
c.	<p>Indieners verzoeken in het bebouwingsvlak tevens nultredenwoningen en appartementen in 3 bouwlagen toe te staan.</p>	<p>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. Vanuit de wenselijkheid om in het plangebied een zo gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk te maken wordt een afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van appartementen alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
d.	<p>Indieners verzoeken een deel van het gebied</p>	<p>Bij de inspraakbeantwoording is hierover het</p>

	aan te wijzen voor gecombineerde niet-woonfuncties.	<p>volgende aangegeven: <i>De standaardregeling binnen de gemeente voor beroep aan huis volstaat. Bedrijven horen niet in de wijk.</i> Aanvullend kan worden vermeld dat hobbymatige activiteiten zowel in hoofd- als bijgebouwen zijn toegestaan. Op basis van de zienswijze, die op dit aspect niet meer concreet is gemaakt, ziet de gemeente geen aanleiding alsnog appartementen toe te staan. De gemeente acht de beantwoording van de inspraakreactie aldus correct en volledig.</p>
e.	De wadi moet om nevenstaande redenen niet verplaatst worden, waarbij de gemeentelijke reactie is weergegeven.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ behoud groen karakter Ambrosiusstraat: dit wordt ook zonder de wadi behouden, zoals in de toelichting en inspraakbeantwoording is toegelicht. De straat krijgt een voldoende breed en groen ingericht profiel; ○ nakoming toezegging ruim karakter Ambrosiusstraat: zie voorgaand punt; ○ ontwikkelaar zal minder stagnatie onder vinden; dit is niet correct en ook niet planologisch of ruimtelijk relevant; ○ kosten zullen lager zijn: dit is niet correct daar het ruimtebeslag van meerdere wadi's groter is. Daarnaast is dit geen planologisch relevant aspect.
f.	Er is geen juridische noodzaak de wadi te verplaatsen	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Het doel van de gemeente is niet om de woningen zo dicht als mogelijk bij de spuitzone te realiseren. Het doel is te komen tot een goede kernafronding aan de zuidzijde. De aan te leggen wadi vormt hier een belangrijke en robuuste ruimtelijke bouwsteen in; een belangrijk stedenbouwkundig en landschappelijk element dus. Het is niet zo, zoals bezwaarmaker suggereert, dat de wadi hier ligt omdat de gemeente geen andere mogelijkheid ziet in relatie tot de spuitzone.</p>
g.	Er is geen technische noodzaak de wadi te verplaatsen.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Nu hiervoor onder f is aangegeven dat er een stedenbouwkundige aanleiding is voor verplaatsing en reeds eerder is beargumenteerd</p>

		dat daarmee geen onevenredige nadelige effecten ontstaan, is het niet relevant om een vergelijking te maken tussen de bestaande wadi en nieuwe wadi. In overleg met het waterschap is bepaald dat de wadi zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan voldoet aan de bergingsnorm.
h.	Er is geen stedenbouwkundige noodzaak de wadi te verplaatsen.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>In de toelichting op het stedenbouwkundig plan en de inspraak- en vooroverlegbeantwoording is meermalen aangegeven dat verplaatsing van de wadi een gewenste ontwikkeling is. De gemeente is van mening dat de bestaande wadi niet bepalend is voor een Ambrosiusstraat van voldoende breedte, ook niet na realisatie van fase 3 en 4. In de inspraakbeantwoording is hierover het volgende aangegeven:</p> <p><i>“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.”</i></p> <p>Op basis van de zienswijze, die op dit aspect niet meer concreet is gemaakt, acht de gemeente de beantwoording van de inspraakreactie aldus correct en volledig.</p>
i.	Er is geen economische noodzaak de wadi te verplaatsen.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>De gemeente heeft dit ook nooit als argument aangegeven. Wel leidt de verplaatsing tot een stedenbouwkundig gewenst beeld met efficiënt ruimtegebruik voor het aspect waterberging.</p>
j.	Het geheel naar het zuiden schuiven van het huidige plan leidt ertoe dat de wadi behouden kan blijven, met meerwaarde voor flora en fauna en alle betrokken partijen.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>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</p>

		<p>de gehele wijk, met aansluiting van woonstraten op de Ambrosiusstraat en de goede dorpsafrondding aan de zuidzijde, waarin de nieuwe wadi een belangrijk element vormt. 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, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan verruimd wordt.</p> <p>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.</p>
--	--	---

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze niet voldoet aan het eerder benoemde relativiteitsbeginsel. Inhoudelijk neemt de gemeenteraad de suggestie voor de toevoeging om in het plan het bouwen van appartementen toe te staan over. De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In de planregels wordt artikel 4.4.7. toegevoegd en artikel 1.8 wordt gewijzigd.

3.2.2 Reactie 2:

	Samenvatting	Reactie
a.	De verkaveling ligt vast, inspraak daarop is niet meer mogelijk.	<p>De gemeente en initiatiefnemer hebben gezamenlijk het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Daarbij is het de intentie om dit ook te realiseren zoals dat is uitgewerkt, ook na een serieuze inhoudelijke weging van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. 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.</p> <p>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</p>

		beperkt zijn.
b.	De planschade als gevolg van verplaatsing van de wadi bedraagt naar schatting € 560.000,-	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. Door reclamant genoemd bedrag komt de gemeente verre van bekend voor. Daarnaast is het genoemde bedrag niet onderbouwd. Dit is mede van belang bij de onderstaande beantwoording.
c.	De gemeente handelt ontoelaatbaar met het 'herenakkoord'.	Er is geen dergelijk akkoord, ook geen ontoelaatbaar handelen of strijdigheid met regelgeving, zoals reclamant suggereert.
d.	Is het terecht dat gedupeerden worden belast met 2% normaal maatschappelijk risico inzake planschade?	Het criterium normaal maatschappelijk risico in het planschaderecht is in artikel 6.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) opgenomen. Het is dus niet terecht vindt. Overigens is genoemde 2% een ondergrens die zonder verdere motivering als minimum kan worden toegepast. De gemeente sluit niet uit dat in voorliggende situatie een hoger percentage gerechtvaardigd is, vanwege navolgende argumenten. In rechtspraak is reeds duidelijk geworden dat ook hogere drempels toegepast kunnen worden. De Afdeling geeft aan dat alle van belang zijnde omstandigheden van het geval bekeken moeten worden. Onder meer dient beoordeeld te worden of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Dit is hier uitdrukkelijk aan de orde. Voorts geeft de Afdeling aan dat in dat verband betekenis toekomt aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. De gemeente is van oordeel dat door de plannen zoals deze nu in procedure zijn de bewoners van de Ambrosiusstraat niet onevenredig benadeeld worden door verplaatsing van de wadi, vooral gezien de kennis die men had/had kunnen hebben over deze ontwikkeling bij de aankoop van de woning. Primair verwacht de gemeente daarom dat er geen grond is voor planschade. Kwantificering van het normaal maatschappelijk risico is daarmee ook niet relevant.

e.	De wadi is als verkoopargument gebruikt. Door het besluit de wadi te verplaatsen zijn belanghebbenden misleid.	Tijdens de kopersavond fase 1 en 2 is door vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie over de mogelijkheid behoud wadi 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, zo blijkt uit het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan en het daarin opgenomen stedenbouwkundig plan. Van misleiding is geen sprake.
f.	Waarom mag de (niet openbare) Ruilverkavelingsweg wel bereikbaar zijn via de Pagestraat en niet via de dam?	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Bij de inspraakbeantwoording is hierover het volgende aangegeven: <i>De Ruilverkavelingsweg is te bereiken via de Pagestraat vanuit de bestaande wijk van Molenvijck-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.</i></p> <p>Op basis van de zienswijze, die op dit aspect niet meer concreet is gemaakt dan de vermelding overlast hondenpoep en paardenpoep, acht de gemeente de beantwoording van de inspraakreactie aldus correct en volledig.</p>
g.	Reclamant verzoekt nogmaals de wijk via Moleneind te ontsluiten en verwacht daarbij geen grote verkeersdrukte.	<p>Bij de inspraakbeantwoording heeft de gemeente ook reeds aangegeven geen grote aantallen te verwachten. Dit is echter geen aanleiding voor een andere ontsluiting, omdat daar wel degelijk bezwaren tegen bestaan. Bij de inspraakbeantwoording is hierover het volgende aangegeven: <i>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.</i></p> <p>Op basis van de zienswijze, die op dit aspect niet meer concreet is gemaakt, acht de gemeente de beantwoording van de inspraakreactie aldus correct en volledig.</p>

h.	Om echt contact te hebben met het landschap, zijn aansluitingen oost-west erg belangrijk.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Vanuit reclamant belang wordt hieraan tegemoet gekomen door de Ambrosiusstraat waaraan hij woonachtig is in oost-west richting breed te profileren. Hierdoor blijven genoemde zichten behouden. 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.
----	---	--

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze inhoudelijk gedeeltelijk niet voldoet aan het relativiteitsbeginsel en neemt de suggesties voor planaanpassing niet over. De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.3 Reactie 3:

	Samenvatting	Reactie
a.	Een kwekerij betreft geen categorie 2 bedrijf (VNG lijst Bedrijven en Milieuzonering) maar een categorie 3.1 bedrijf 'plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. > 500 m2.	Deze veronderstelling is onjuist. De kwekerij is – zo blijkt duidelijk uit de bedrijfsomschrijving die de indiener zelf aandraagt, primair een kwekerij en geen dienstverlenend bedrijf, zoals hier wordt gesuggereerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt van de juiste categorie 2 uitgegaan. Los daarvan is de afstand tussen het bouwvlak van de kwekerij en het bouwvlak waarbinnen in Molenwijk-Zuid woningen kunnen worden gebouwd minimaal 53 meter. Aldus zou zelfs een categorie 3.1 bedrijf (richtafstand 50 meter) niet worden beperkt door de woningbouw.
b.	Indiener acht artikel 3.5.3. (uitsluiting van woondoeleinden binnen de spuitzone) onduidelijk en in strijd met de rechtszekerheid.	Zoals ook hierna verder onder d. wordt toegelicht, worden gebouwen voor en het gebruik van gronden voor woondoeleinden uitgesloten. Dit is een juridisch heldere formulering, waarmee woningen, bijgebouwen bij woningen en tuinen bij woningen worden uitgesloten. Om evenwel meer duidelijkheid te geven in het plan, zal de gemeente tussen de bestemming 'woongebied' en de zuidelijke plangrens een bestemming 'Groen' opnemen. Hierbij wordt zowel de bestemmingsgrens van 'Woongebied' als de daarin opgenomen aanduiding 'bouwvlak' in noordelijke richting verlegd. De bestemmingsgrens 'Woongebied' en de aanduiding 'bouwvlak' gaan hierbij gro-

		tendeels gelijk lopen (aan de meest zuidoostelijke zijde, ruim buiten de spuitzone, wordt nog ten behoeve van één in te richten perceel een tuin mogelijk gemaakt buiten de aanduiding 'bouwvlak' binnen het 'woongebied') Woningen en tuinen bij woningen worden in de bestemming 'Groen' aldus uitgesloten. Wel zal binnen de bestemming 'Groen' ook infrastructuur worden toegestaan, zodat het beoogde stedenbouwkundige plan binnen deze zone, bestaande uit een straat met parkeren, bermen en een wadi, gerealiseerd kan worden.
c.	Indiener acht de spuitzone te smal.	Verwezen wordt naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin is aangegeven dat hier op basis van de specifieke situatie de bedrijfsbelangen en belangen van een goed woon- en leefklimaat voldoende zijn geborgd. Evenwel kan het onderliggende stedenbouwkundige plan zonder wijziging worden uitgevoerd, met inbegrip van het opschuiven van de aanduiding 'bouwvlak' in noordelijke richting binnen de bestemming 'woongebied' als gevolg van opname van de bestemming 'Groen' (en ook het verschuiven van de bestemmingsgrens van het 'Woongebied', zie voorgaand punt). Het bouwvlak (welke grotendeels samenvalt met de zuidelijke bestemmingsgrens van het 'Woongebied' komt hierbij te liggen op een afstand van 26,5 meter van het de perceelsgrens van de kwekerij (welke samenvalt met de agrarische bestemming) waarbinnen indiener bomen mag kweken en mag spuiten. Genoemde notitie van SPA zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
d.	Tuinen, gazons en openbaar groen dienen ook als gevoelig te worden aangemerkt voor spuitnevels, daar dit ook plaatsen zijn waar mensen verblijven of samenkomen.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet noodzakelijk; een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Voor zover het tuinen bij woningen betreffen, is de genoemde gevoeligheid, mede gebaseerd op jurisprudentie, juist. In artikel 3.5.3 van het ontwerpbestemmingsplan betreffende "Strijdig gebruik binnen milieuzone" is daarom opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone' mogen de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt voor woondoelinden." Deze regel sluit aldus zowel woningen, als bijgebouwen bij de woning als tuinen bij de woning uit. Om meer duidelijkheid te geven in het plan worden de aanpassingen als bedoeld onder b. (opnemen bestemming 'Groen' e.d.) bij

		<p>vaststelling doorgevoerd. Een en ander in combinatie met onderstaande voorzover het de wadi en de openbare weg betreft.</p> <p>Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Evenwel zal vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in de regels en op de verbeelding binnen de bestemming 'Groen' een spuitzone worden opgenomen. Aan deze spuitzone wordt een regeling gekoppeld die het bouwen en gebruiken van de gronden binnen deze spuitzone ten behoeve van speelvoorzieningen uitsluit. Het betreft hier een regeling die een potentieel regelmatige secundaire blootstelling (als bedoeld in het onderzoeksrapport naar de spuitzone), als gevolg van het regelmatig gebruiken van speelvoorzieningen, voorkomt.</p>
e.	Indiener verzoekt ook voor stof (door schoffelen) een milieuhinderzone op te nemen.	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Het voorkomen van stof als gevolg van de bedrijfsvoering is in deze situatie niet anders dan bij andere boomteeltbedrijven en akkerbouwvormen. Het betreft hier – bij een normale bedrijfsvoering - geen gezondheidsrisico. Daar reeds voor spuiten een aanzienlijke zone wordt vrijgehouden van gevoelige objecten, is de gemeente van oordeel dat er geen aanvullende zonering vereist is in het kader van stofhinder.</p>
f.	Indiener is van mening dat voor de hinder gemeten moet worden vanuit zijn perceelsgrens, tevens de grens van de agrarische bestemming.	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt hier ook vanuit gegaan. Een en ander betekent een correctie op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'milieuzone – spuitzone'.
g.	Indiener behoeft geen teeltvrije zone aan te houden vanaf de watergang.	Dit is correct. Evenwel is dit ook eerder niet zo aangenomen of beweerd. Verwezen wordt naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin e.e.a. is toegelicht.
h.	Indiener verzoekt ook speelplaatsen en gazons uit te sluiten binnen de spuitzone.	Verwezen wordt de beantwoording van punt d. alsmede naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin e.e.a. is toegelicht.
i.	Uitgegaan dient te worden van de maximale mogelijkheden van indiener, dus ook de omzetting naar een fruitboomgaard.	Verwezen wordt naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin is toegelicht dat men uitgaat van een worst-case benadering in het onderzoek, overeenkomstig een situatie waarbij indieners perceel als fruitboomgaard zou worden gebruikt. Uitgegaan is van de planologische mogelijkheden. Terecht constateert SPA in genoemde notitie dat de aanwezige leidingzone reeds

		beperkingen zal opleggen aan diepwortelende beplanting, zoals een boomgaard. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat aan de zijde van Molenwijck Zuid een fruitboomgaard geëxploiteerd kan worden.
j.	Indiener verzoekt er rekening mee te houden dat hij geen driftreducerende maatregelen hoeft te treffen en ook bij het spuiten geen rekening hoeft te houden met de windrichting.	Verwezen wordt naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin is toegelicht dat men uitgaat van een worst-case benadering in het onderzoek. Ter versterking van de borging van een goed woon- en leefklimaat en maximale planologische ruimte van indiener, zal zoals hiervoor aangegeven de afstand tussen de kwekerij en de bestemming wonen worden vergroot.
k.	Indiener verzoekt de beide in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde onderzoeken aangaande spuitzones aan te passen op basis van de maximale planologische mogelijkheden.	Verwezen wordt naar de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 waarin de relevante inhoudelijk aspecten m.b.t. de spuitzone zijn toegelicht en de zienswijzen op dit punt van een reactie zijn voorzien. Naar aanleiding daarvan worden de eerdere onderzoeken niet aangepast. Voornoemde notitie zal wel als bijlage bij de plantoelichting worden gevoegd. Wel wordt in het bestemmingsplan de grens van de bestemming 'Woongebied' verlegd en de afstand van de kwekerij tot het bouwvlak waarbinnen woningen gebouwd kunnen worden vergroot. Hiermee worden, vanuit zowel het behoud van de maximale planologische mogelijkheden voor gebruik van indieners gronden, als een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied, de relevante waarborgen in het bestemmingsplan vastgelegd.
l.	Indiener verzoekt een spuitzone van 50 meter in acht te nemen.	De gemeente verruimt de afstand van de aanduiding 'bouwvlak' (welke grotendeels gelijk loopt met de bestemmingsgrens 'Woongebied' zoals eerder aangegeven tot 26,5 meter, gemeten vanuit de kadastrale perceelsgrens (welke samenvalt met de agrarische bestemming), zoals eerder aangegeven). Dit op basis van de notitie van SPA d.d. 25 juni 2014. De gemeente ziet geen aanleiding om de gevraagde afstand van 50 meter aan te houden, nu indiener deze afstand ook niet onderbouwd met feitelijke omstandigheden die deze afstand vereisen.
m.	Tevens verzoekt indiener een groene haag van 3 meter hoog te planten op de grens van het perceel.	Een dergelijke voorziening is niet noodzakelijk voor indieners bedrijfsvoering en ook niet voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is een dergelijk element niet goed inpasbaar in het voor ogen zijnde stedenbouwkundige plan. De gemeente zal dit verzoek dan ook niet nader gemotiveerde verzoek niet overnemen.
n.	Indiener verzoekt een voorwaardelijke bepaling op te nemen in de planregels die regelt dat alleen mag worden gebouwd indien dit geen negatieve gevolgen hydrologische ge-	Aan het verzoek zal geen invulling worden gegeven. Dit omdat eventuele nadelige gevolgen, zoals indiener die beschrijft, niet zouden ontstaan vanwege het bouwen, maar

	volgen heeft voor de zuidelijk gelegen agrarische percelen met boomteelt van de kweker.	vanwege een ongunstige oplossing voor de waterberging. Onderzoek heeft uitgewezen dat de waterberging in de wadi niet rechtstreeks in verbinding mag staan met de a-watrgang langs de gronden van de kweker. Nu uit onderzoek en overleg met het waterschap blijkt dat een goede systeemoplossing gerealiseerd kan worden met een geknepen overloop die voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De dimensionering van de nieuwe wadi is tot stand gekomen overeenkomstig het beleid en de rekenregels van het waterschap. Het waterschap heeft over de waterhuishoudkundige rapportage een positief wateradvies afgegeven. Er zal geen afwenteling op de omgeving plaatsvinden. Borging in het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Eventuele (directe) lozing op de a-watrgang – wat nadelig zou kunnen zijn voor de kweker – is zonder vergunning van het waterschap niet mogelijk. Aldus is via dit spoor het belang van de kweker voldoende geborgd. Het is niet correct en ook niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die de eveneens noodzakelijke vergunningsprocedure van het waterschap doorkruist.
--	---	---

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze inhoudelijk gedeeltelijk niet voldoet aan het relativiteitsbeginsel en neemt de suggesties voor planaanpassing gedeeltelijk over. De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot te volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan:

- In de toelichting zal de paragraaf over milieuzonering en spuitzone worden aangepast en aangevuld n.a.v. bovenstaande;
- In de toelichting zal de juridische toelichting worden aangepast en aangevuld n.a.v. bovenstaande;
- In de regels zal de bestemming 'Groen' worden toegevoegd, met daarin bovengenoemde specifieke regels ten aanzien van de daarin opgenomen aanduiding 'milieuzone- spuitzone';
- Op de verbeelding zal de bestemming 'Groen' worden toegevoegd onder gelijktijdige aanpassing van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' als bovenaangehaald;
- Op de verbeelding zal de bestemming 'Woongebied' en het 'bouwvlak' binnen die bestemming in noordelijke richting worden verlegd als bovenaangehaald.
- De notitie van SPA d.d. 25 juni 2014 zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

3.2.4 Reactie 4:.

	Samenvatting	Reactie
a.	De Ambrosiusstraat wordt door indieners niet als een royale straat gezien, maar voldoet aan de minimale norm.	De straat heeft in zijn huidige profiel een in breedte variërende strook aan de noordzijde van de rijbaan. Deze blijft ongewijzigd en

		geeft de straat reeds een ruim profiel. Aan de zuidzijde wordt een bermzone met bomen gerealiseerd. De gemeente is aldus niet de mening toegedaan dat er een wegprofiel ontstaat dat uitsluitend voldoet aan de minimale norm.
b.	Volgens de NEN 2443 norm is de afmeting van het parkeervak tezamen met de breedte van de weg te klein.	Het bestemmingsplan legt de planologische basis voor de (her-)bestemming van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Het bestemmingsplan schrijft geen straatprofielen voor. Voorafgaand aan de realisatie van Molenwijck fase 3 en 4 zal de gemeente het inrichtingsplan (besteksniveau) toetsen aan haar handboek voor inrichting openbare ruimte. Alleen indien de inrichting voldoet aan de door de gemeente gestelde minimale normen, kan het plan worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de Ambrosiusstraat, waarin eventueel (delen van) het wegprofiel moeten worden aangepast indien deze niet voldoen aan de norm. Dit heeft echter voor de wijze van bestemmen geen betekenis, te meer niet omdat de Ambrosiusstraat buiten het bestemmingsplan is gelegen. Het bestemmingsplan dat hier geldt is Kom Loon op Zand 2011, dat reeds binnen de bestaande verkeersbestemming een eventuele profiel-aanpassing mogelijk maakt.
c.	Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen voorschriften voor de afmeting van de groenstrook aan de zuidzijde van de Ambrosiusstraat.	De Ambrosiusstraat met bestaande bermen, parkeerstroken et cetera ligt geheel in het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011. Zoals blijkt uit het gepubliceerde plan op www.ruimtelijkeplannen.nl , is de breedte van de verkeersbestemming ter plaatse van indieners woning 15 meter. Daarbij is de zuidelijke bermstrook inbegrepen. Het plan Molenwijck-Zuid kan geen bepalingen bevatten voor deze gronden, dus ook niet voor de zuidelijke berm.
d.	Verplaatsing van de wadi leidt voor de bewoners aan de Ambrosiusstraat tot vermindering van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.	De gemeente ontkent niet dat bewoners van de Ambrosiusstraat de verplaatsing van de wadi kunnen ervaren als een afname van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. In de integrale afweging die is gedaan bij de uitwerking van het plan Molenwijck-Zuid fase 3 en 4 is evenwel getoetst of voor zowel de bestaande bewoners in Molenwijck als de toekomstige bewoners een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Beantwoording van aspecten als voldoende speelgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit van de Ambrosiusstraat en ecologische waarden zijn in de inspraakbeantwoording voldoende belicht.
e.	In de wadi komt de vinpootsalamander voor. De gemeente moet voldoen aan andere vergunningen, gedragscodes en regels dan is vermeld in het bestemmingsplan.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; verstoring van eventueel voorkomende salamandersoorten is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hier

		<p>na wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Reclamants constatering is niet gestoeld op een deskundigenonderzoek. In aanvulling op het reeds verrichtte deskundigenonderzoek (zie bijlage bij de toelichting) naar flora en fauna en de ingediende zienswijzen, heeft de gemeente een second opinion aangevraagd bij een onafhankelijk deskundige. Hierop heeft HSRO een rapportage uitgebracht, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, waaruit blijkt dat het voorkomen van de vinpootsalamander met zeer grote waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Immers is de relatief jonge wadi reeds matig geschikt voor deze soort en is in een ruime omtrek rond de planlocatie de soort niet als levensvatbare populatie aanwezig. Hierdoor is het voorkomen van de vinpootsalamander in de wadi door natuurlijke migratie niet aannemelijk. Zowel de quickscan als genoemde second opinion (welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd) zijn door deskundigen opgesteld en geven geen aanleiding voor planaanpassing. Aldus worden bepalingen uit de flora en fauna wet ook niet overtreden.</p>
f.	<p>Gezien de momentopname en periode waarin die opname is gedaan, is het flora- en faunaonderzoek niet compleet, althans onvoldoende zorgvuldig uitgevoerd en derhalve ongeschikt om ten grondslag te leggen aan het bestemmingsplan.</p>	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; verstoring van eventueel voorkomende salamandersoorten is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Het uitgevoerde onderzoek betreft een quick scan. Bij een quick scan speelt de potentie van een terrein een belangrijke rol, alsmede de invloed van de gewenste ontwikkeling daarop. Op basis van een quick scan wordt geconcludeerd of alle beschermde flora en fauna, waarvoor het terrein in potentie geschikt is, voldoende in kaart is gebracht. Zo niet, dan wordt aanvullend onderzoek geadviseerd. Dit kan bijvoorbeeld indien bepaalde soorten wel verwacht worden, maar de onderzoeksperiode niet geschikt was, of dat voor bepaalde soorten die verwacht worden, meerdere inspecties nodig zijn voor een betrouwbaar beeld. De periode voor een quick scan (in dit geval 27 februari 2013) is derhalve niet vast en kan het hele jaar gebeuren. Wel zal in minder geschikte periodes eerder worden overgegaan naar advies voor aanvullend onderzoek. Onder e. is reeds toegelicht dat ook aanvullend onderzoek geen aanleiding geeft voor gewijzigde conclusies met betrekking tot flora en fauna.</p>

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze inhoudelijk gedeeltelijk niet voldoet aan het relativiteitsbeginsel en neemt de suggesties voor planaanpassing niet over. De zienswijze geeft wel aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

- De rapportage van HSRO, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, wordt als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

3.2.5 Reactie 5:

	Samenvatting	Reactie
a.	Alle bij de inspraak aangegeven bezwaren staan nog overeind.	De gemeente is van mening dat de beantwoording van inspraakreacties destijds zorgvuldig en compleet is gedaan. Behoudens de aanvullingen die in voorliggende zienswijzenbeantwoording zijn opgenomen, ziet de gemeente geen aanleiding voor aanpassing of aanvulling van de beantwoording zoals opgenomen in de inspraakbeantwoording.
b.	De spuitzone staat het toe het gehele plan 14 meter in zuidelijke richting op te schuiven, zodat de wadi behouden kan blijven.	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, met aansluiting van woonstraten op de Ambrosiusstraat en de goede dorpsafronding aan de zuidzijde, waarin de nieuwe wadi een belangrijk element vormt. 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. De verplaatsing is vooral een stedenbouwkundige keuze. Tot slot is van belang dat de gemeente het plan aan de zuidzijde zal aanpassen en daar een ruime groenbestemming zal opnemen ter plaatse van de wadi en de te realiseren straat. Dit maakt het opschuiven van het stedenbouwkundig plan planologisch-juridisch niet mogelijk.
c.	Na berekening is gebleken dat de capaciteit van de nieuw ontworpen wadi significant kleiner is dan die van de bestaande wadi. De bestaande wadi is voldoende, zo bevestigt het waterschap.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indieners. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; de invulling van de waterberging aan de zuidzijde van het plangebied is strikt genomen niet het belang van indieners. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Primair geldt ook hier dat de verplaatsing van de wadi is ingegeven door stedenbouwkundige argumenten, die geen verband houden met de kwantitatieve wateropgave en capaciteit van de bestaande en/of nieuwe wadi. De

		wadi zoals die wordt gerealiseerd, is door het waterschap goedgekeurd en voldoet aan de normen voor waterberging.
d.	<p>Het onderzoek naar de flora en fauna heeft plaatsgevonden in de wintermaand februari waardoor er geen goed beeld kan zijn ontstaan over de mogelijke aanwezige flora en fauna. De waarde van dit onderzoek is hierdoor onvoldoende.</p> <p>De conclusie is dat de onderzoeksresultaten niet valide zijn.</p>	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; verstoring van eventueel voorkomende salamandersoorten is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>Het uitgevoerde onderzoek betreft een quick scan. Bij een quick scan speelt de potentie van een terrein een belangrijke rol, alsmede de invloed van de gewenste ontwikkeling daarop. Op basis van een quick scan wordt geconcludeerd of alle beschermde flora en fauna, waarvoor het terrein in potentie geschikt is, voldoende in kaart is gebracht. Zo niet, dan wordt aanvullend onderzoek geadviseerd. Dit kan bijvoorbeeld indien bepaalde soorten wel verwacht worden, maar de onderzoeksperiode niet geschikt was, of dat voor bepaalde soorten die verwacht worden, meerdere inspecties nodig zijn voor een betrouwbaar beeld. De periode voor een quick scan (in dit geval 27 februari 2013) is derhalve niet vast en kan het hele jaar gebeuren. Wel zal in minder geschikte periodes eerder worden overgegaan naar advies voor aanvullend onderzoek.</p> <p>In aanvulling op het reeds verrichtte deskundigenonderzoek (zie bijlage bij de toelichting) naar flora en fauna en de ingediende zienswijzen, heeft de gemeente een second opinion aangevraagd bij een onafhankelijk deskundige. Hierop heeft HSRO een rapportage uitgebracht, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, waaruit blijkt dat het voorkomen van de vinpootsalamander met zeer grote waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Immers is de relatief jonge wadi reeds matig geschikt voor deze soort en is in een ruime omtrek rond de planlocatie de soort niet als levensvatbare populatie aanwezig. Hierdoor is het voorkomen van de vinpootsalamander in de wadi door natuurlijke migratie niet aannemelijk. Zowel de quickscan als genoemde second opinion (welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd) zijn door deskundigen opgesteld en geven geen aanleiding voor planaanpassing. Aldus worden bepalingen uit de flora en faunawet ook niet overtreden.</p>
e.	<p>Financiële motieven alleen zijn niet zwaarwegend genoeg om de waardevolle eik te rooien. Omdat indieners van mening zijn dat de boom ingepast kan worden in een ontwerpplan is het niet nodig deze eik te kap-</p>	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indieners. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; het wel of niet kappen van een boom</p>

pen.		<p>op een afstand van indieners woningen zoals in onderhavig plan, is strikt genomen niet het belang van indieners. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd.</p> <p>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.</p> <p>Het door een indiener bij de inspraakreactie aangedragen voorstel voor een model met behoud van de eik is om meerdere redenen minder goed uitvoerbaar dan het voorliggende stedenbouwkundige plan (zie ook beantwoording inspraak).</p> <p>Ook de gemeente heeft haar stedenbouwkundige laten onderzoeken of planaanpassing mogelijk is met behoud van de eik. Daarbij is geconstateerd dat dit tot te veel nadelige effecten leidt.</p>
------	--	--

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze inhoudelijk gedeeltelijk niet voldoet aan het relativiteitsbeginsel en neemt de suggesties voor planaanpassing niet over. De zienswijze geeft wel aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

- o De rapportage van HSRO, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, wordt als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

3.2.6 Reactie 6:.

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener verzoekt artikel 3.1. sub g aan te passen.	Er dient een bovenoppervlak voor de waterberging te worden aangehouden à ca. 2.950 m ² . Abusievelijk is dit niet aangepast in het ontwerpplan, artikel 3.1. sub g.
b.	Bij het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage een nieuwe versie van het "rapport waterhuishouding, plan Molenwijck Zuid" toegevoegd (24 februari 2014). Wat betreft de uitwerking van de knijpvoorziening zijn in het rapport geen wijzigingen doorgevoerd. Wij gaan ervan uit dat het waterhuishoudkundig plan zo spoedig mogelijk verder met ons wordt afgestemd en dat hiervoor contact wordt opgenomen met het waterschap.	De uitwerking van de knijpvoorziening dient voorafgaand aan de planrealisatie in overeenstemming met het waterschap te zijn bepaald. Hiervoor zal aldus contact worden gelegd met het waterschap. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dit aspect niet van belang.

Conclusie

De gemeenteraad neemt de suggesties voor planaanpassing over. De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

In de regels wordt Artikel 3.1.sub g. "2.500" vervangen door "2.950".

3.2.7 Reactie 7:.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	De inrichting van de Ambrosiusstraat is een versobering voor de bestaande bewoners en is in strijd met de gemeentelijke uitgangspunten voor dit plan.	De gemeente ontkent niet dat bewoners van de Ambrosiusstraat de verplaatsing van de wadi kunnen ervaren als een afname van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. In de integrale afweging die is gedaan bij de uitwerking van het plan Molenwijck fase 3 en 4 is evenwel getoetst of voor zowel de bestaande bewoners in Molenwijck als de toekomstige bewoners een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Beantwoording van aspecten als voldoende speelgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit van de Ambrosiusstraat en ecologische waarden zijn in de inspraakbeantwoording voldoende belicht.
b.	De gemeente bevestigt in de toelichting dat de bestaande wadi een definitief karakter had.	De bestaande wadi is destijds in samenhang met fase 1 en 2 gerealiseerd. Als uitgangspunt voor fase 3 en 4 is geconstateerd dat voor deze fasen een aanvullende bergingsvoorziening gerealiseerd moet worden en dat ook een restopgave voor fase 1 en 2 geborgen moet worden. Nooit is gecommuniceerd dat de bestaande wadi een definitief karakter heeft, i.c. een vast onderdeel zou zijn van de ontwikkeling in fase 3 en 4.
c.	Het straatprofiel van de Ambrosiusstraat en de afstand tussen de gevels is ca. 25 meter minder dan eerder voorgeschreven.	Verwijzend naar de beantwoording onder a en b heeft de gemeente in het verleden niet voorgeschreven dat de wadi behouden zou blijven, noch dat woningen altijd achter de wadi gerealiseerd zouden worden. Het is ruimtelijk niet realistisch om de Ambrosiusstraat een ruim profiel te geven zoals voorgesteld door indieners. Dit vanwege het bouwprogramma, dat voor een dergelijk terrein in omvang realistisch is, maar wel vraagt om een voldoende efficiënte verkaveling en juiste verhouding van uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden.
d.	Het plan sluit niet uit dat er woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de geluidzone van Northern Petrol.	Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indieners. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk is strikt genomen niet het belang van indieners. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Uit blz. 24 van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij gevoegde bijlage blijkt dat de 40 dB(A) contour net over de grens van het plangebied ligt.

		<p>Daarmee is de geluidbelasting op de gevels van de woningen voldoende beperkt om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat, zelfs al zouden er woningen op de rand van het plangebied worden gerealiseerd. Bovendien dienen de nieuw te bouwen woningen te voldoen aan de normen voor geluid in binnenruimten, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.</p>
e.	<p>Het onderzoek naar de flora en fauna heeft plaatsgevonden in de wintermaand februari waardoor er geen goed beeld kan zijn ontstaan over de mogelijke aanwezige flora en fauna. De waarde van dit onderzoek is hierdoor onvoldoende.</p>	<p>Vooraf kan worden gesteld dat dit aspect geen direct belang treft voor indiener. In het kader van het relativiteitsbeginsel is een verdere inhoudelijke behandeling dan ook niet vereist; verstoring van eventueel voorkomen salamandersoorten is strikt genomen niet het belang van indiener. Desondanks is hierna wel een inhoudelijke reactie ingevoegd. Het uitgevoerde onderzoek betreft een quick scan. Bij een quick scan speelt de potentie van een terrein een belangrijke rol, alsmede de invloed van de gewenste ontwikkeling daarop. Op basis van een quick scan wordt geconcludeerd of alle beschermde flora en fauna, waarvoor het terrein in potentie geschikt is, voldoende in kaart is gebracht. Zo niet, dan wordt aanvullend onderzoek geadviseerd. Dit kan bijvoorbeeld indien bepaalde soorten wel verwacht worden, maar de onderzoeksperiode niet geschikt was, of dat voor bepaalde soorten die verwacht worden, meerdere inspecties nodig zijn voor een betrouwbaar beeld. De periode voor een quick scan (in dit geval 27 februari 2013) is derhalve niet vast en kan het hele jaar gebeuren. Wel zal in minder geschikte periodes eerder worden overgegaan naar advies voor aanvullend onderzoek.</p> <p>In aanvulling op het reeds verrichtte deskundigenonderzoek (zie bijlage bij de toelichting) naar flora en fauna en de ingediende zienswijzen, heeft de gemeente een second opinion aangevraagd bij een onafhankelijk deskundige. Hierop heeft HSRO een rapportage uitgebracht, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, waaruit blijkt dat het voorkomen van de vinpootsalamander met zeer grote waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Immers is de relatief jonge wadi reeds matig geschikt voor deze soort en is in een ruime omtrek rond de planlocatie de soort niet als levensvatbare populatie aanwezig. Hierdoor is het voorkomen van de vinpootsalamander in de wadi door natuurlijke migratie niet aannemelijk. Zowel de quickscan als genoemde second opinion (welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd) zijn door deskundigen opgesteld en geven geen aanleiding voor planaanpassing. Aldus worden bepalingen uit de flora en faunawet ook niet</p>

	overtreden.
--	-------------

Conclusie

De gemeenteraad is van mening dat deze zienswijze inhoudelijk gedeeltelijk niet voldoet aan het relativiteitsbeginsel en neemt de suggesties voor planaanpassing niet over. De zienswijze geeft wel aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

- De rapportage van HSRO, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, wordt als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In aanvulling op de aanpassingen die bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als gevolg van zienswijzen worden doorgevoerd, geldt nog de navolgende ambtshalve aanpassing:

- De meest noordelijke grens van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Woongebied' wordt in noordelijke richting verlegd teneinde op grond van het inrichtingsplan voorgestane bijgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' te laten vallen.