

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“WEDERIKDREEF TE NUENEN”**

GEMEENTE NUENEN

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Wederikdreef te Nuenen”.

Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 14 augustus 2021 tot en met 25 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men een zienswijze indienen.

Deel I van deze nota bestaat uit de inleiding.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- In de eerste kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze, gesorteerd per hoofdonderwerp/hoofdthema. Om deelonderwerpen te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen. Deze kolom heeft de titel ‘Verkorte weergave zienwijze per onderwerp’.
- In de tweede kolom zijn de nummers van de zienswijze(n) opgenomen die volledig of een gedeelte van de samenvatting onderschrijven. Hierdoor zijn de nummers van inspraakreacties in voorkomende gevallen bij meerdere hoofdonderwerpen of deelonderwerpen genoemd. Deze kolom heeft de titel ‘Nummers behorende bij de zienswijze’.
- In de derde kolom per deelonderwerp de reactie van de gemeente. Deze kolom heeft de titel ‘Reactie van de gemeente’.
- In de vierde kolom is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven. Deze kolom heeft de titel ‘Conclusie’.
- Wanneer in de vierde kolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, of de naam van de instantie die de zienswijze heeft ingediend
1	Sleedoornlaan 2 Nuenen
2	Sleedoornlaan 4, 6 en 8 Nuenen
3	Sleedoornlaan 49 Nuenen

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
1. Het participatieproces			
a. Opties met een ander woningbouwprogramma zijn niet verkend.	1, 2, 3	In Nuenen bestaat er voor diverse doelgroepen een volkshuisvestelijke opgave, deze zijn vastgelegd in het Programma Wonen 2020-2030 en vastgesteld door de raad. Er ligt een uitbreidingsopgave voor 325 sociale huurwoningen tot 2030. In dit segment is er veel krapte. De sociale huurvoorraad in de gemeente is relatief klein en er is weinig doorstroming. Wachttijden zijn dan ook lang. Voor jongeren/starters, urgent woningzoekenden of spoedzoekers is dit zeer nadelig. Gemiddelde inschrijfduur van de mensen die in Nuenen een sociale huurwoning hebben betrokken bedraagt 7,6 jaar. Voor toevoegingen in het sociale huursegment zijn een aantal locaties aangewezen, waaronder Wederikdreef. Desondanks is de opgave nog groter dan het planaanbod. De voorziene 18 sociale woningen zijn vanuit het lokale woonbeleid dan ook zeer noodzakelijk. Ook voor de diverse zorgdoelgroepen zien we tekorten: betaalbare en gelijkvloerse woningen zijn er in onze gemeente relatief weinig. Dit blijkt ook uit woningmarktonderzoek (onderdeel van het vastgestelde Programma Wonen 2020-2030). Dit geldt ook voor mensen met een verstandelijke beperking (en waarvoor clustering gewenst is omwille van de begeleiding). Het project Wederikdreef voorziet in deze volkshuisvestelijk noodzakelijke toevoeging.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		Gelet op het bovenstaande is gekozen voor het in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma moet uiteraard ook gerealiseerd kunnen worden op een ruimtelijk aanvaardbare manier. Daarom heeft de raad stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied vastgelegd in de structuurvisie Nuenen Zuid. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de Structuurvisie Nuenen Zuid.	
b. We maken bezwaar tegen de totstandkoming van de keuze voor de indeling van het terrein.	1, 2, 3	Zoals vermeld bij onderdeel a zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied vastgelegd in de Structuurvisie Nuenen Zuid. Voor de Structuurvisie Nuenen Zuid is een participatietraject doorlopen. De Structuurvisie Nuenen Zuid is opgesteld in de maanden april tot en met augustus 2018. Met initiatiefnemers, degenen die in Nuenen Zuid een plan kenbaar hebben gemaakt, is allereerst een rondwandeling gemaakt door de wijk, waarbij de ruimtelijke opgaven die er liggen voor Nuenen Zuid zijn besproken. Vervolgens heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden door middel van bilaterale gesprekken om de visie en wensen van de desbetreffende partijen verder inzichtelijk te maken en te komen tot mogelijke ontwikkelperspectieven voor Nuenen Zuid. Vervolgens zijn er, specifiek voor het plangebied Wederikdreef, een tweetal werksessie geweest met de omwonenden. Tijdens de eerste sessie is voornamelijk opgehaald wat omwonenden belangrijk vinden bij de herontwikkeling van deze locatie. Dit is vervolgens verwerkt in 3 verschillende stedenbouwkundige modellen (massastudies). Tijdens de tweede werksessie is opgehaald wat men de voor- en nadelen vond van deze modellen en wat dit zou kunnen	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		betekenen voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De modellen zijn gebruikt als hulpmiddel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen. De verschillende belangen zijn gewogen, onder andere de ruimtelijke en volkshuisvestelijke belangen en de belangen die de bewoners hebben ingebracht. Dit heeft zich vertaald in de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Nuenen Zuid. Op basis van het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft Helpt Elkander een drietal varianten ontwikkeld voor de invulling van het plangebied. Helpt Elkander heeft over de gewenste invulling van het plangebied drie goedbezochte informatieavonden georganiseerd. Omwonenden zijn uitgenodigd per brief. Mensen die hun e-mailadres op de eerste avond aan woningcorporatie Helpt Elkander hebben doorgegeven zijn per e-mail uitgenodigd. Alle verslagen van deze avonden en de powerpoint presentatie(s) zijn per brief, dan wel per e-mail naar alle omwonenden verstuurd ongeacht of zij wel of niet hebben deelgenomen aan de informatieavonden. De documenten waren ook beschikbaar op de website van Helpt Elkander. Tijdens de 1e informatiebijeenkomst heeft Helpt Elkander aangegeven dat de drie gepresenteerde varianten voortkomen uit het woningbouwprogramma en de in de Structuurvisie Nuenen Zuid vastgelegde uitgangspunten. Per variant is onder meer ingegaan op het aantal te realiseren woningen, bezonning, privacy, parkeren en het groen op het terrein.	

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		Naar aanleiding van de tijdens de informatieavonden door de omwonenden naar voren gebrachte wensen en ideeën en de adviezen van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK), is het bouwplan op onderdelen aangepast. Zo is het gebouw aan de zijde van de Vallestap (deels) voorzien van een schuine kap, heeft het ontwerp een haakse vorm gekregen en is het gehele blok iets naar het noorden verschoven. Door deze laatste aanpassingen is de afstand tussen het bouwdeel met de zorgwoningen en de bestaande woningen aan de Sleedoornlaan groter geworden. Ook is meer ruimte gecreëerd voor de waardevolle bomen aan de zijde van de Sleedoornlaan. De ruimtelijke impact van de herontwikkeling op de bestaande woningen aan de Sleedoornlaan is hiermee zo beperkt mogelijk gehouden.	
c. Het doel van de informatiebijeenkomsten was vooraf onduidelijk. De stemming over de alternatieven werd gepresenteerd als een inventarisatie en niet als raadgevend of bindend advies.	2	Tijdens de 1^e informatieavond is, onder andere, geïnventariseerd welke van de drie gepresenteerde varianten de voorkeur heeft van de aanwezigen. Dat deze inventarisatie zou plaatsvinden stond inderdaad niet expliciet in de uitnodigingsbrief. Wellicht was het beter geweest om de opzet van de avond vooraf duidelijker te communiceren. Het is echter niet zo dat er sprake is geweest van een alles bepalende stemming. Doel van de stemming was een inventarisatie van de voorkeuren en belangen van de omwonenden. De input van de inventarisatie is gebruikt om vanuit het algemeen gezamenlijk belang een keuze te maken voor de invulling van het plangebied. Dat model 3 het meeste draagvlak had bij de aanwezigen van de informatiebijeenkomsten is ondersteunend geweest bij de keuze voor model 3. Uiteindelijk is gekozen voor de L-vormige opzet (model 3), omdat deze opzet de meeste ruimte biedt voor kwaliteit. Deze opzet geeft een mooie integratie tussen de twee bouwdelen, er hoeft maar één lift geplaatst te worden	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		en er is meer ruimte voor groen en parkeren. Vanwege de hiervoor genoemde redenen heeft model 3 ook de voorkeur van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK).	
d. Van de drie gepresenteerde opties waren er twee nagenoeg gelijk. Deze twee vergelijkbare opties kregen samen de meeste stemmen. De gestelde meerderheid voor optie drie is daarmee discutabel.	1, 2	Tijdens de 2 ^e informatieavond zijn de resultaten van de inventarisatie bekend gemaakt en toegelicht. Uit de inventarisatie blijkt een duidelijke voorkeur voor de modellen 2 en 3, waarbij model 3 net de meeste stemmen heeft gekregen. Gevraagd is of er behoefte is om opnieuw te stemmen over de modellen 2 en 3. Aangegeven is dat er geen behoefte is aan een nieuwe stemronde, vanwege het inventariserend karakter van de stemming. Zie ook het geschreven bij onderdeel c.	-
2. De openbare ruimte			
a. Er verdwijnen te veel bomen. Van de gesuggereerde boskamer blijft niet veel over.	1, 2, 3	In de Structuurvisie Nuenen Zuid is opgenomen dat de waardevolle bomen behouden dienen te worden. De waarde van de bomen moet worden vastgesteld via een bomeninventarisatie. Door Pius Floris is een bomeninventarisatie uitgevoerd en is de waarde van de bomen in het plangebied vastgesteld. Op verzoek van het TRK worden niet alleen de bomen met de kwaliteit waardevol behouden, maar ook de bomen met de kwaliteit normaal. Aan de kant van de Sleedoornlaan wordt maar 1 boom gekapt. Het betreft de boom op de hoek Vallestep – Sleedoornlaan met de kwaliteit laag. De overige bomen aan de Sleedoornlaan blijven behouden.	-
b. De groene randen rondom de bebouwing zijn te beperkt en de inrichting van het groen leidt tot ongewenst verlies van privacy.	1, 2	De breedte van de groene randen rondom de bebouwing komen overeen met de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Nuenen Zuid en de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het TRK.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		De inrichting van de groenstroken staat nog niet vast. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat geen rol speelt in de planologische procedure. Zoals in de plantoelichting staat vermeld zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het TRK uitgangspunt voor het nog op te stellen inrichtingsplan. Zie ook het geschrevene bij nummer 4, onderdeel b. Van een onevenredige aantasting van de privacy is geen sprake. De afstand van het gebouw tot de voorgevel van de woningen aan de Sleedoornlaan bedraagt ruim 20 meter. In het stedelijk gebied is dit een gebruikelijke afstand. Daarbij blijven de twee waardevolle bomen op de hoek Vallestap – Sleedoornlaan behouden.	
c. De behoefte aan parkeerplaatsen wordt niet volledig binnen het plangebied opgelost. Dit is strijdig met eerdere uitgangspunten en leidt tot extra parkeerdruk in de omgeving.	1, 2, 3	Het deels invullen van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte is in overeenstemming met de Structuurvisie Nuenen Zuid. In de Structuurvisie Nuenen Zuid is opgenomen dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden of op parkeerplaatsen die redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling. In de huidige parkeerstrook in de openbare ruimte is ruimte voor het parkeren van 10 voertuigen. Volgens de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' hebben de huidige woningen tegenover de ontwikkeling een gezamenlijke parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen voor bezoekers, waardoor er 7 beschikbaar zijn voor de beoogde nieuwbouw. Van deze 7 resterende parkeerplaatsen komen er 3 te vervallen in verband met de aanleg van de toekomstige inrit en de plaatsing van ondergrondse containers. De 4 resterende parkeerplaatsen zijn ruim voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien. Uit paragraaf 4.1 van de plantoelichting blijkt immers dat er voor 2	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		parkeerplaatsen aanspraak gemaakt moet worden op het openbaar gebied. De totale ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen. 32 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De 2 resterende parkeerplaatsen in de parkeerstrook kunnen redelijkerwijs toegerekend worden aan de ontwikkeling. Zorgvuldigheidshalve is onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in het openbaar gebied, omdat er voor 2 parkeerplaatsen aanspraak gedaan wordt op parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Dit is gebeurd in de vorm van een parkeerdrukmeting. Hierbij is gekeken naar de beschikbare capaciteit in de openbare ruimte en naar de huidige bezettingsgraad. Het aanspraak maken op parkeercapaciteit in de openbare ruimte wordt aanvaardbaar geacht als de huidige bezettingsgraad, inclusief het aantal te compenseren parkeerplaatsen niet meer dan 85% is. Uitgangspunt in het onderzoek is geweest dat compensatie van het tekort aan parkeerplaatsen moet plaatsvinden op een afstand van maximaal 100 meter van het te realiseren wooncomplex. Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad (donderdag 5 maart 2020 om 23:00 uur) is een bezettingsgraad van 37% waargenomen. Dit is (ruim) onder de 85%. Hierdoor is er op een loopafstand van 100 meter vanaf het toekomstige wooncomplex voldoende rest parkeercapaciteit om het te kort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren in de openbare ruimte.	
3. Het bouwplan			
a. Het beoogde aantal woningen is te groot voor de omvang van het perceel.	1, 2, 3	Zie het geschrevene bij nummer 1, onderdeel a en bij nummer 3, onderdeel b.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
b. De bebouwing is te hoog en staat te dicht op de woningen aan de Sleedoornlaan.	1, 2, 3	Op basis van de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Nuenen Zuid en het woningbouwprogramma is een bouwplan ontwikkeld voor het plangebied. Het bouwplan voorziet in een L-vormig gebouw, bestaande uit 2 panden die haaks met elkaar zijn verbonden. De bouwmassa is gelegen aan en georiënteerd op de Vallestap en de Sleedoornlaan. De afstand van het gebouw tot de voorgevel van de woningen met even huisnummers aan de Sleedoornlaan bedraagt ruim 20 meter. De afstand tot de woning Sleedoornlaan 49 bedraagt ca. 12 meter. Het bouwdeel aan de Vallestap is in hiërarchie het belangrijkste en is opgetrokken in 3 bouwlagen waarvan de toplaag aan de straatzijde is ondergebracht in een kap. Dit bouwdeel heeft een maximaal toegestane hoogte van 11 meter. Een zijgevel van dit bouwdeel ligt aan de Sleedoornlaan. Het bouwdeel aan de Sleedoornlaan is lager en bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Hiervoor geldt een maximaal toegestane hoogte van 7 meter. De maximaal toegestane hoogtes van 7 en 11 meter zijn niet dusdanig dat het gebouw een massa krijgt die ruimtelijk onaanvaardbaar is. Op grond van het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' is voor de meeste woningen in de directe omgeving van het plangebied een goothoogte toegestaan van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De afstand van het gebouw tot de voorgevel van de woningen met even nummers aan de Sleedoornlaan bedraagt ruim 20 meter. In het stedelijk gebied is dit een gebruikelijke afstand. Hierbij is tevens van belang dat de afstand van de	<i>Planverbeelding aanpassen, in die zin dat de grens van het bouwvlak aan de Sleedoornlaan gelijk wordt getrokken met de grens van de bebouwing zoals aangegeven op figuur 2.3 van de plantoelichting.</i> <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat de resultaten van de zonnestudie in de plantoelichting worden beschreven en dat de zonnestudie als bijlage bij de plantoelichting wordt toegevoegd.</i>

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		bouwwakgrens tot de woningen aan de Sleedoornlaan in onderhavig bestemmingsplan groter is dan de afstand zoals die is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost'. De afstand tot woning Sleedoornlaan 49 bedraagt niet ruim 20 meter, maar ca. 12 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Nuenen Zuidoost" mag er bebouwing worden opgericht van 5 meter hoog tot op een afstand van 2 meter van de woning Sleedoornlaan 49. Gelet hierop zorgt het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet voor een verslechtering van de planologische situatie. Het bouwplan zoals weergegeven op pagina 8 in de plantoelichting (figuur 2.3) ligt nog iets verder af van de woningen aan de Sleedoornlaan dan de bouwwakgrens op de planverbeelding. Ook blijkt uit figuur 2.3 dat het bouwdeel dat georiënteerd is op de Sleedoornlaan terug ligt ten opzichte van de woning Sleedoornlaan 49. Vanuit de woning Sleedoornlaan 49 kijk je dus niet rechtsreeks op de zijgevel van het bouwdeel dat georiënteerd is op de Sleedoornlaan. Om de situering van het gebouw zoals weergegeven op figuur 2.3 uit de plantoelichting ook planologisch te verankeren, wordt de grens van het bouwwak aan de Sleedoornlaan gelijk getrokken met de grens van de bebouwing zoals aangegeven op figuur 2.3. De planverbeelding wordt hierop aangepast. Een onredelijke toename van schaduwhinder ligt, gezien de ligging ten noorden van de woningen aan de Sleedoornlaan, niet in de lijn der verwachting. Desondanks heeft Helpt Elkander zorgvuldigheidshalve een zonnestudie uit laten voeren. Uit de zonnestudie blijkt dat het bouwplan geen onevenredige schaduwhinder veroorzaakt. Alleen in het najaar (september/oktober) na 18:00 uur zorgt het gebouw	

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		voor schaduw in de tuin van de woning Sleedoornlaan 49 (niet op de woning). In juni na 18:00 uur is er ook enige schaduwwerking in de tuin, maar er blijft dan ruim voldoende zon over in de tuin. De schaduwhinder uit de zonnestudie is in vergelijking met de situatie dat er helemaal geen bebouwing op het plangebied aanwezig is. Indien rekening gehouden wordt met de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, dan is er helemaal geen sprake van een toename van schaduwhinder. De zonnestudie wordt in de plantoelichting beschreven en als bijlage toegevoegd.	
c. Door het ontbreken van een kap passen de gebouwen niet in de omgeving.	1, 2, 3	Het gegeven dat de omliggende woningen voorzien zijn van een schuine kap, maakt niet dat een plat dak niet passend kan zijn. Zeker gelet op het feit dat de beoogde bebouwing (gestapelde bewoning) een ander karakter heeft dan de omliggende woningen. Het gebouw aan de zijde van de Vallestap is naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden (deels) voorzien van een schuine kap. Van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) mocht dit gebouw volledig plat gedekt worden.	-
d. De toegang van de woningen in het gebouw aan de Sleedoornlaan zijn inpandig. Dit heeft tot gevolg dat er aan de kant van de Sleedoornlaan ramen en balkons zitten, wat zorgt voor inkijk bij de woningen aan de Sleedoornlaan.	2	Indien de toegang tot de woningen op de 1^e verdieping aan de buitenkant wordt gemaakt, dan zal zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel een galerij gerealiseerd moeten worden. Dit zorgt voor extra ruimtebeslag. Door te kiezen voor een inpandige toegang is de zogenaamde footprint van het gebouw zo klein mogelijk gehouden. Daarnaast is het gebouw aan de Sleedoornlaan bedoeld voor zorgwoningen. Op de begane grond komen mensen te wonen die redelijk zelfstandig kunnen wonen. Op de 1ste verdieping komen mensen te wonen met een grotere zorgbehoefte. Voor het verlenen van de zorg is het praktisch dat de zorgverleners	<i>De planverbeelding aanpassen, in die zin dat de strook grond tussen het bouwvlak en de Sleedoornlaan bestemd wordt als 'Groen'.</i>

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		vanuit de interne gang toegang hebben tot de verschillende zorgwoningen. Van een onevenredige aantasting van de privacy is geen sprake. De afstand van het gebouw tot de voorgevel van de woningen aan de Sleedoornlaan bedraagt ruim 20 meter. In stedelijk gebied is dit een gebruikelijke afstand. Aan de zijde van de Sleedoornlaan zijn overigens geen balkons, erkers of dergelijke bouwdelen voorzien. De strook grond tussen het bouwvlak en de Sleedoornlaan zal bestemd worden als 'Groen', zodat de planregels deze bouwwerken ook niet toestaan.	
e. Het plan voorziet nu al in uitbreidingsruimte van 18 naar 19 woningen en van 23 naar 24 zorgwoningen. Deze verdere oprekking van het bouwprogramma is onwenselijk.	2, 3	Helpt Elkander heeft aangegeven geen gebruik te maken van de uitbreidingsruimte naar 19 sociale woningen en 24 zorgwoningen. Deze mogelijkheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.	<i>Planregels aanpassen, in die zin dat in artikel 5.2.2, onder d het maximaal toegestane aantal zorgwoningen wordt bepaald op 23 en het maximaal toegestane aantal sociale woningen op 18.</i> <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat de op verschillende pagina's (3, 11, 27, 28, 49 en 52) genoemde uitbreidingsmogelijkheid naar 19 sociale woningen en 24</i>

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
			<i>zorgwoningen wordt verwijderd.</i>
4. Advies Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK)			
a. De adviezen van TRK zijn niet opgevolgd.	2, 3	Het bouwplan is op diverse punten aangepast naar aanleiding van de adviezen van het TRK. Zo is onder andere de bebouwing naar het noorden opgeschoven, is gekozen voor een haakse opstelling van de twee bouwdelen (L-vormig) en worden naast de bomen met de kwaliteit waardevol ook de bomen met de kwaliteit normaal behouden. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een akkoord van het TRK op de verkaveling.	-
b. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt gesproken over richtlijnen van het TRK op het gebied van beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. Het woord richtlijnen geeft teveel ruimte. Dit moet op zijn minst worden vastgelegd.	2	De feitelijke inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van het gebouw zijn geen aspecten die de planologische procedure betreffen. Deze aspecten worden getoetst door welstand op basis van de uitgewerkte bouwplannen. Vanuit het TRK zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de buitenruimte meegegeven. Deze richtlijnen vormen het uitgangspunt voor een nader op te stellen inrichtingsplan voor de locatie en staan opgenomen op pagina 14 van het bestemmingsplan. Hiermee maken deze richtlijnen onderdeel uit van het publiekrechtelijke kader waaraan de vergunning getoetst zal worden. Daarnaast zijn deze richtlijnen privaatrechtelijk geborgd doordat deze onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst die de gemeente met de te ontwikkelen partij heeft gesloten. Samen met de criteria uit de welstandsnota en de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de structuurvisie	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
		bieden de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte zoals door de TRK meegegeven voldoende houvast om te kunnen sturen op de samenhang tussen architectuur, stedenbouw en groen.	
5. Overige aspecten			
a. Er is geen onderzoek verricht naar de mogelijke geluidsoverlast voor de omwonenden van het plangebied.	2, 3	Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Wonen wordt niet aangemerkt als een activiteit die geluidshinder veroorzaakt. Een onderzoek naar de geluidseffecten van de functie wonen naar de omgeving toe is niet nodig. Mocht het zo zijn dat de toekomstige bewoners onredelijke geluidshinder veroorzaken dan kan hier, in het uiterste geval, tegen worden opgetreden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) of het civiele recht. Overigens is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de toekomstige bewoners voor onredelijke geluidshinder gaan zorgen. Eventuele geluidshinder tijdens de bouw van de woningen betreft een uitvoeringsaspect dat bij de planologische procedure buiten beschouwing blijft. Uiteraard zal geluidsoverlast in de bouwfase zoveel als mogelijk is worden voorkomen en zal worden voldaan aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit 2012.	-
b. Op dit moment staat om het plangebied een groot hek. Dit hek voorkomt overlast. In de beoogde situatie, een vrij toegankelijk min of meer afgescheiden terrein, is een magneet voor ongewenst bezoek.	1	Er staat een hek om het plangebied, omdat het plangebied momenteel niet gebruikt wordt en er een leegstaand pand op staat. Zodra het beoogde bouwplan is uitgevoerd is er geen noodzaak meer voor een hekwerk. Het plangebied is dan bewoond en de openbare ruimte ingericht. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de beoogde inrichting van het plangebied leidt tot overlast of onveiligheid.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
c. Het is jammer dat door de herontwikkeling van het terrein de daar aanwezige eekhoorns worden weggejaagd.	1	Er is een nesteninspectie uitgevoerd om uit te wijzen of er in de bomen op het plangebied nesten van de eekhoorn aanwezig zijn. Voor de eekhoorn zijn er geen nesten aangetroffen.	-