



Zienswijzennota

Behorende bij het (ontwerp) bestemmingsplan 'De Bousberg 2018'

Gemeente Landgraaf
Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Economie

6 juni 2019

Inhoud

| | |
|--------------------------------|----|
| 1. Algemeen | 3 |
| 2. Gevolgde procedure | 4 |
| 3. Weergave zienswijzen | 5 |
| 4. Gemeentelijke reactie | 8 |
| 5. Resumé..... | 13 |

1. Algemeen

In 2010 is het bestemmingsplan 'De Bousberg' vastgesteld met als doel de voormalige camping en het bungalowpark te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. In 2012 is wijzigingsplan 'De Bousberg, wijziging 2' vastgesteld met daarin een aantal beperkte wijzigingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden; deze bleken in het vigerende bestemmingsplan uit 2010 te beperkend te zijn voor een goede afzetbaarheid dan wel voldoende keuzevrijheid voor de kopers van de kavels. Tevens zijn in dit wijzigingsplan twee appartementengebouwen van elk vier bouwlagen komen te vervallen. In het meest recente bestemmingsplan 'De Bousberg, Veegplan 2017' zijn, naast de enkele wijzigingen ten aanzien van de positionering van (voor)gevels, wijzigingen van algemene aard doorgevoerd voor de bestemming 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zorgt voor een duidelijk en leesbaar toetsingskader waarbij rekening is gehouden met de voortschrijdende inzichten die de ontwikkeling van de eerste twee fasen van het gebied tot op heden hebben opgeleverd. Ook zijn een beeldkwaliteitplan en een landschapsplan aan de regels bij dit plan toegevoegd als aanvullend toetsingskader voor de te ontwikkelen woon- en groengebieden.

2. Gevolgde procedure

Op 29 november 2017 heeft de kennisgeving van het voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan voor te bereiden voor de Bousberg, de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening, in het gemeenteblad en langs elektronische weg via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) plaatsgevonden. Er bestond binnen deze termijn geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn er stukken ter inzage gelegd.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan via de elektronische toezending daarvan aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg toegezonden. Gedeputeerde Staten heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 20 december 2018 aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan te hebben.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 19 december 2018 in het gemeenteblad, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan, de hierbij behorende stukken en het ontwerpbesluit met ingang van 20 december 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

3. Weergave zienschwizzen

3.1 Algemeen

Gedurende de termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan 'De Bousberg 2018' zijn zienschwizzen kenbaar gemaakt door:

1. xxx, xxx, mondeling d.d. 15 januari 2019, reclamant 1;
2. xxxx, xxx Landgraaf, per schrijven d.d. 28 januari 2019, ontvangen d.d. 28 januari 2019, postkenmerk 19.02770, reclamant 2.

3.2 Samenvatting ingediende zienschwizzen

Reclamant 1

Algemeen

Door reclamant 1 is d.d. 15 januari 2019 mondeling een zienschwijze kenbaar gemaakt zoals bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van artikel 3:17 Awb dient van een mondeling ingediende zienschwijze een verslag gemaakt te worden. Gelet hierop is een verslag opgesteld dat is goedgekeurd door reclamant. In het onderstaande wordt hetgeen weergegeven dat reclamant graag als zienschwijze wenst aan te merken.

Weergave zienschwijze

De zienschwijze van reclamant 1 kan als volgt worden weergegeven:

Reclamant geeft aan dat er een duidelijke fysieke scheiding dient te zijn tussen de fasen 1 en 2 en de fasen 3 en 4, bij voorkeur middels een pad tussen beide gebieden. Dit pad dient als duidelijke grens/scheiding tussen Bousberg plandeel 1 (met coöperatie) en het toekomstige plandeel 2 (wellicht zonder coöperatie). Dit teneinde te voorkomen dat er straks problemen of onduidelijkheden ontstaan tussen toekomstige bewoners en problemen ontstaan tussen bewoners, Bousberg BV en gemeente en tussen bewoners en gemeente.

Reclamant stelt voor dit bijvoorbeeld middels een specifieke aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen en uiteindelijk ook op te nemen in het beplantingsplan als dit pad ook echt wordt uitgevoerd. Een haag langs het pad zou dan ervoor zorgen dat het algemeen groen vooral door de bewoners/ eigenaars gebruikt kan worden en niet zozeer als uitlooplek voor honden e.d. zal worden gebruikt.

Reclamant 2

De zienswijzen van reclamant 2 kunnen als volgt worden weergegeven:

- a. Reclamant geeft de tekst van de bekendmakingen van zowel de eerste als de tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan weer en merkt op wat de door reclamant geconstateerde verschillen zijn. Reclamant geeft aan dat dit geen toegevoegde waarde heeft voor het geheel van de bestemming van de gronden. Reclamant verzoekt dat indien er meer wijzigingen zijn deze te kenmerken.
- b. Reclamant is van oordeel dat er sprake is van een nieuw bestemmingsplan ook al wordt er gesproken over het samenvoegen van eerder goedgekeurde bestemmingsplannen.
- c. Door reclamant wordt aangegeven dat er tot 2005 sprake was van een goed bebost vakantiecentrum maar dat circa 800 bomen zijn gekapt.
- d. Het verloop van de diverse bestemmingsplannen wordt geschetst waarbij enkele vraagtekens over de gang van zaken worden geplaatst. Reclamant is van oordeel dat nu sprake is van een nieuw bestemmingsplan, enkel het aantal woningen dat gebouwd wordt is niet veranderd.
- e. Volgens reclamant is nergens terug te vinden dat aan de vereiste regelgeving wordt voldaan.
- f. Een bouwontsluiting is gezien het aantal vrachtwagens per dag noodzaak. Er is geen sprake van een verbetering van de ontsluiting van het bouwterrein. Lus ontsluitingen conform de inrichting van de bestaande Bousberg lost het probleem op. De problemen rondom de ontsluiting van het terrein spelen al 15 jaar, er is sprake van een asociale opstelling richting de direct betrokkenen.
- g. Reclamant verzoekt om een deugdelijke, veilige en menselijke infrastructuur.
- h. Het plan schiet te kort met het op een open manier situeren en aansluiten van de nieuwe woonwijk. Er is slechts een ontsluiting.
- i. Er wordt verzuimd om een calamiteitenontsluiting op te nemen.
- j. De bouwketen en het materiaal staan pal bij de ingang, daardoor is er vanaf 6.00 uur veel lawaai van mensen en voertuigen. Reclamant stelt voor deze verder naar het terrein te verplaatsen.
- k. Reclamant adviseert te stoppen met bouwen na fase 1 en 2, dit komt het klimaat en de leefomgeving ten goede.
- l. Reclamant vraagt waarom voor een bestemmingsplan het aantal verkochte woningen/grondstukken niet van belang is.
- m. Het was verstandiger om de Bousberg als natuurgebied in te richten.
- n. In het gebied zijn 69 woningen gepland, de tekst over 102 woningen past niet in dit bestemmingsplan.
- o. Reclamant vraagt om een planning voor de fasen 1 en 2 m.b.t. de bouw en inrichting.
- p. Zorg dat er inzicht komt naar de vraag van woningen die gesitueerd zijn in fasen 3 en 4.
- q. Er dient aangegeven te worden wanneer en op basis waarvan de wijzigingsbevoegdheid van wonen naar groen voor de fasen 3 en 4 wordt ingezet. Ook vraagt reclamant op basis waarvan besloten is om dit op te nemen.

- r. Heeft er vooronderzoek plaatsgevonden om vast te stellen of er behoefte is aan fasen 3 en 4 en waar ligt de tijdsbegrenzing om te bepalen of de ontwikkeling niet c.q. onvoldoende is.
- s. De anterieure overeenkomst dient zowel economisch als planmatig cijfer te bevatten voor de actuele situatie, hoe is dat afgedekt.
- t. Reclamant verzoekt om inzage in de bijlagen bij de d.d. 29-11-2016 geaccordeerde exploitatieovereenkomst, wat betreft financiën en planning.
- u. Reclamant wil duidelijkheid over de invulling van de fasen 3 en 4, er kan ook een vakantiepark komen.
- v. Fase 1 is gestart terwijl er slecht een enkele woning was verkocht. De regel is/was eerst 70% verkopen en dan pas bouwen. Er zijn nu enkele woningen gebouwd en daardoor zijn de fasen 1 en 2 onomkeerbaar.
- w. Voor de fasen 3 en 4 is nergens aangegeven wanneer en onder welke omstandigheden de start van de fasen 3 en 4 kan plaatsvinden. Wie en hoe wordt dit gehandhaafd.

4. Gemeentelijke reactie

Hieronder wordt per zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven.

Reactie zienswijze reclamant 1

Wij kunnen ons vinden in het door reclamant gestelde ten aanzien van de noodzaak tot een fysieke scheiding tussen de planfasen 1 en 2 en de fasen 3 en 4 van het project waarbij we uitgaan van de fasering zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de planregels. Zoals reclamant ook aanstipt is het thans nog niet geheel duidelijk op welke wijze invulling gegeven zal worden aan de fasen 3 en 4. Het is mogelijk dat in de betreffende fasen, net als in de fasen 1 en 2, sprake zal zijn van collectief groen dat in eigendom zal geraken van een coöperatieve vereniging maar ook de optie waarbij de gronden grenzend aan de fasen 1 en 2 (deels) privaat worden uitgegeven behoort thans tot de mogelijkheden.

Het opnemen van een specifieke aanduiding op de verbeelding achten wij op dit moment niet nodig omdat hiertoe geen planologische noodzaak bestaat en nog niet duidelijk is of de achterkanten van de in het oostelijke deel van de planfasen 3 en 4 te realiseren woningen wellicht de fysieke afscheiding gaan vormen. Onderdeel van de verdere planuitwerking van de fasen 3 en 4 zal ook het opstellen van een landschapsplan zijn. Het landschapsplan zal moeten worden aangevuld voor de planfasen 3 en 4 en onderdeel daarvan zal ook de overgang van de fasen 1 en 2 naar de fasen 3 en 4 moeten vormen. Op welke wijze deze overgang vorm zal worden gegeven is nog niet bekend maar wij zijn het met reclamant eens dat deze scheiding fysiek aanwezig dient te zijn.

Reactie zienswijze reclamant 2

Ad a. Het is correct dat het bestemmingsplan op 21 november 2018 bekend is gemaakt en dat op 19 december 2018 wederom bekend is gemaakt dat het bestemmingsplan 'De Bousberg, 2018' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat de eerste bekendmaking wordt ingetrokken en dat een tweede versie van het ontwerp ter inzage wordt gelegd. Zo is de gevellijn bij kavelnummer 20 aangepast gezien de daar aanwezige manege en bijbehorende stankcirkel. Daarnaast konden we door technische problemen tijdens de eerste terinzagelegging door de overgang naar een nieuw softwarepakket niet garanderen dat de eerste versie van het plan gedurende de gehele periode van terinzagelegging ook digitaal raadpleegbaar was. Voorts zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in planfase 3 en 4 die noodzakelijk bleken.

Ad b. Er is inderdaad sprake van een nieuw bestemmingsplan, dit wordt ook duidelijk aangegeven. Echter zijn wij wel van oordeel dat dit bestemmingsplan is opgebouwd uit diverse reeds vastgestelde bestemmingsplannen die allen de woningbouw reeds mogelijk maken. Met

de opmerking dat sprake is van een samenvoeging van eerder goedgekeurde bestemmingsplannen wensen we dit dan ook aan te geven.

Ad c. De keuze om ter plaats een woningbouwlocatie te realiseren is inmiddels al jaren geleden gemaakt en thans ook definitief, gelet daarop heeft in het verleden de kap van bomen plaatsgevonden met de daarvoor benodigde onherroepelijke vergunningen.

Ad d. Er is inderdaad sprake van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied De Bousberg, zoals in het plan ook al is aangegeven worden in dit plan alle geldende plannen vervangen door één duidelijk plan. Wij betwisten nergens dat sprake is van een nieuw plan, wel wordt aangegeven dat dit plan grotendeels overeenkomt met de reeds geldende ruimtelijke plannen. Dit vloeit voort uit het feit dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, evenals de geldende bestemmingsplan grotendeels overeenkomen met de geldende ruimtelijke plannen. Een van de onderdelen van dit nieuwe bestemmingsplan is de planologische reductie van het maximaal aantal toegestane woningen.

Ad e. Volgens reclamant is nergens terug te vinden dat aan de vereiste regelgeving wordt voldaan. In de plantoelichting wordt echter uitgebreid stil gestaan bij de geldende wet- en regelgeving en wordt onderbouwd en geconcludeerd dat daaraan voldaan wordt.

Ad f. Reclamant verzoekt om een separate bouwontsluiting. Een bouwontsluiting is niet noodzakelijk, er is voor gekozen om het bouwverkeer via de reguliere ontsluiting te laten verlopen. De aantallen noodzaken ook niet tot een alternatieve ontsluiting. Wel is een rijroute voor het vrachtverkeer aangegeven zodat het komende verkeer het gebied anders bereikt dan het vertrekkende verkeer het gebied verlaat, dit om de overlast voor de omgeving te beperken. Ten aanzien van de bouwactiviteiten kunnen wij opmerken dat de projectmatige woningen zoveel als mogelijk gelijktijdig worden opgericht door de projectontwikkelaar waardoor het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer beperkt wordt. De ontsluiting van het plangebied zal naar verwachting worden aangepakt nadat de projectmatige woningen in fase 1 en 2 zijn gerealiseerd. Alsdan zal de entree van het plangebied tijdelijk worden ingericht maar wel op een aantrekkelijke en veilige wijze. Concrete afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de allonge behorende bij de in 2016 opgestelde exploitatie-overeenkomst. Deze allonge met voor reclamant relevante bijlagen zal aan reclamant worden toegezonden.

Ad g. en h. De belangenafweging om te komen tot een goede ontsluiting te komen van het projectgebied heeft al plaatsgevonden. Voor het project zijn in het verleden planologische procedures doorlopen. Onderdeel van die betreffende procedures was een opgestelde 'Verkeersstudie Woningbouwlocatie Bousberg te Langraaf', d.d. augustus 2006. In deze studie zijn alternatieve ontsluitingsmogelijkheden gezien. Ook ontsluitingen via de noordzijde van het projectgebied zijn daarin meegenomen. Van dit alternatief is geconcludeerd dat deze niet als een alternatief worden beschouwd dan wel dat geen van de onderzochte tracévarianten een volwaardig en beter alternatief is. In de rapportage werd daarnaast geconcludeerd dat de noodzaak voor een tweede ontsluiting van het plangebied ontbreekt. De woningaantallen die destijds maatgevend waren voor het rapport zijn inmiddels ook achterhaald, er worden nu

aanzienlijk minder woningen gebouwd, dit heeft positieve gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen. De noodzaak tot een tweede ontsluiting is dan ook niet aanwezig. De wijze waarop de ontsluiting zal worden uitgevoerd is opgenomen in de voor het project opgestelde civieltechnische tekeningen. Daarbij is uiteraard ook aandacht besteed aan de aansluiting van de nieuwe infrastructuur op de bestaande infrastructuur. De civieltechnische tekeningen maken onderdeel uit van de voor het project opgestelde allonge op de exploitatieovereenkomst.

Ad i. Volgens reclamant wordt verzuimd om een calamiteitenontsluiting op te nemen. In de planfasen 3 en 4 is op de verbeelding van het bestemmingsplan echter een aanduiding opgenomen voor een calamiteitenontsluiting. Dit maakt een eventuele realisatie van een calamiteitenontsluiting, waartoe we overigens geenszins een wettelijke verplichting hebben, wel mogelijk mocht dit wenselijk zijn. Een calamiteitenontsluiting hoeft overigens geen weg (bereikbaar voor auto's) te zijn. Hieromtrent is ook advies ingewonnen bij de brandweer. De opgenomen calamiteitenontsluiting is op grond van de geldende regels niet noodzakelijk. Het gehele project (alle planfasen) voldoet aan de regelgeving in geval van calamiteiten. Bij het vluchten van woningen is de eis dat personen de openbare weg bereiken en daarmee een veilige plaats. De openbare weg is wanneer men het woongebouw verlaten heeft. Er is overigens nergens in de wetgeving vermeld dat dit per auto of ander vervoermiddel dient te geschieden. Onze intentie is op dit moment dan ook niet om een calamiteitenontsluiting te realiseren.

Ad j. De gekozen locatie voor de stalling van de bouwketen en het materiaal is door de ontwikkelaar bedacht en gezien de bouwactiviteiten in de planfasen 1 en 2 de meest geschikte locatie. Voor wat betreft de tijden waarbinnen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden zijn de afgegeven omgevingsvergunningen maatgevend.

Ad k. en m. In het verleden is weloverwogen de keuze gemaakt om woningbouw mogelijk te maken in het gebied De Bousberg. In de planfasen 1 en 2 vindt nu bouwactiviteit plaats. De ontwikkeling van de fasen 3 en 4 nadert en de ontwikkelaar is daarvoor op dit moment diverse voorbereidingen aan het treffen. Het stoppen met bouwen is op dit moment dan ook niet aan de orde.

Ad l. Het bestemmingsplan voor de bouw van de woningen in de Bousberg is reeds in 2010 voor het eerst tot stand gekomen. Daaraan voorafgaand is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de Gemeente Landgraaf en vervolgens zijn door de ontwikkelaar diverse aanvragen om bouwvergunningen ingediend en is de destijds nog van toepassing zijnde vrijstellingsprocedure doorlopen. Al deze zaken vormden de basis van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan. De keuzes die destijds zijn gemaakt over het kunnen starten met het realiseren van de woningen zijn weloverwogen gemaakt, maar zoals bekend is nadien de economische crisis ingetreden en dit was op voorhand niet te voorzien. Onder meer dat aspect heeft er jaren voor gezorgd dat er geen sprake was van bouwactiviteit. Inmiddels is de woningbouwmarkt echter dusdanig dat in de planfasen 1 en 2 inmiddels 30 van de 32 woningen verkocht zijn.

Ad n. Het is juist dat in het gebied 69 woningen zijn gepland. In het verleden betrof dit aantal 102 woningen. In het bestemmingsplan is nu het maximaal aantal toegelaten woningen dan ook terug gebracht tot de daadwerkelijke 69 woningen.

Ad o. Reclamant vraagt om een planning voor de fasen 1 en 2 m.b.t. de bouw en inrichting. Deze planning is gekoppeld aan de allonge op de exploitatieovereenkomst en zal aan reclamant worden toegezonden.

Ad p. We hebben met de ontwikkelaar een allonge op de exploitatieovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat alvorens de ontwikkeling van de fasen 3 en 4 kan starten de vraag naar de te realiseren woningen blijkt.

Ad q. In het bestemmingsplan is voor deze planfasen 3 en 4 gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van wonen naar groen. Van deze bevoegdheid kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan gebruik gemaakt worden. Alsdan zal beoordeeld worden of en zo ja in hoeverre van deze bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden. De geldende voorwaarden zijn in de betreffende bepaling opgenomen. Het opnemen van deze bevoegdheid vloeit voort uit het Structuurvisiebesluit wonen dat verplicht tot het weg bestemmen van onbenutte (zachte) woningbouwmogelijkheden. In aanvulling op het bestemmingsplan zijn in de allonge op de exploitatieovereenkomst aanvullende afspraken gemaakt over de toepassing van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid.

Ad r. De woningaantallen voor het project De Bousberg zijn als harde plancapaciteit opgenomen in de woningbouwprogrammering en daarmee is de noodzaak in het verleden reeds onderbouwd. Dit bestemmingsplan biedt geen planologische mogelijkheden voor nieuwe aantallen, sterker nog, het toegestane aantal woningen is drastisch verminderd en terug gebracht tot 69 woningen. De woningen in de planfasen 1 en 2 zijn grotendeels verkocht waardoor de ontwikkeling van de planfasen 3 en 4 nadert. Wij hebben met de ontwikkelaar een allonge op de exploitatieovereenkomst gesloten en daarin zijn nadere afspraken gemaakt over het starten met de ontwikkeling van de planfasen 3 en 4. Een onderbouwing van de noodzaak van de te realiseren woningen in fase 3 en 4 maakt daar onderdeel van uit.

Ad s. en ad t. In aanvulling op de in 2016 gesloten exploitatieovereenkomst hebben de projectontwikkelaar en de gemeente een allonge opgesteld waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt. Ook zijn de bijlagen waarvan partijen van oordeel waren dat deze actualisatie behoeften aangepast. Zo hebben partijen in overleg een nieuwe planning opgesteld voor het project. Ten aanzien van de financiën hebben wij reeds in 2016 een bankgarantie en een concerngarantie ontvangen van de ontwikkelaar. De financiële haalbaarheid van het project is daarmee afdoende geborgd.

Ad u. Reclamant wil duidelijkheid over de invulling van de fasen 3 en 4, er kan ook een vakantiepark komen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de gronden gelegen in de fasen 3 en 4 zijn bestemd voor woondoeleinden. Op deze gronden zijn dus slechts woningen

en geen andere bestemmingen toegestaan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Groen'. Hiertoe dient eerst een wijzigingsprocedure doorlopen te worden. Een vakantiepark behoort dus niet tot de planologische mogelijkheden.

Ad v. De door reclamant benoemde regel dat pas gestart kan worden met bouwen nadat 70% van de woningen zijn verkocht is wellicht een in de praktijk veelvuldig voorkomende regel maar geen regel die van toepassing is op het project 'De Bousberg'. Er is destijds gekozen voor het starten met het bouwen van woningen zonder dat aan een minimale verkoopgrens werd voldaan, dit is voor risico en verantwoording van de projectontwikkelaar. Wel was een bouw- en verkoopfasering met de ontwikkelaar afgesproken. Inmiddels zijn echter reeds 30 van de 32 woningen in de planfasen 1 en 2 verkocht en worden alle projectwoningen gerealiseerd. De woningen op de vrije kavels zullen door de particulieren die deze kavels hebben gekocht gerealiseerd worden. Ten aanzien van de fasen 3 en 4 hebben wij in de allonge opgenomen dat, afhankelijk van het stedenbouwkundige plan, nog nadere afspraken gemaakt zullen worden over de bouwfasering en de verkoopfasering.

Ad w. Voor de fasen 3 en 4 is in de allonge op de exploitatieovereenkomst aangegeven onder welke voorwaarden de start van de bouw van de woningen kan plaatsvinden. De allonge betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente, de handhaving daarvan ligt dan ook in de privaatrechtelijke sfeer.

5. Resumé

De zienswijze ingediend door reclamant 1 wordt onderschreven voorzover we de noodzaak tot een fysieke afscheiding tussen de fasen 1 en 2 en fasen 3 en 4 erkennen, het opnemen van een specifieke aanduiding op de verbeelding achten we echter niet noodzakelijk evenals het aanpassen van het landschapsplan op dit moment. De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard. De zienswijzen ingediend door reclamant 2 worden ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan behoeft derhalve niet aangepast te worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 6 juni 2019.

De griffier,

De voorzitter,