

Ontwerpbestemmingsplan

De Karavaan

Nota zienswijze

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Inhoud	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Over de gevolgde procedure	
2.1 Belangrijke stappen in de procedure	4
2.2 Ter inzage legging ontwerp	4
2.3 Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken	4
3. Zienswijzen	
3.1 Overzicht zienswijzen	6
3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen	14
4. Ambtshalve wijzigingen	22
5. Staat van wijzigingen	23

1 Inleiding

1.1 Inhoud

Met ingang van 4 mei 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Karavaan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 368 zienswijzen ontvangen, waarvan 366 inhoudelijk identiek zijn.

Deze “Nota zienswijze inzake het bestemmingsplan De Karavaan” heeft tot doel een ieder in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen en worden de reacties beantwoord. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de zienswijzen is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de Staat van wijzigingen opgenomen die inzicht geeft in de exacte wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegen plan. Deze nota dan wel een onderdeel ervan zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een zienswijze hebben gestuurd.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W, onderzoek naar mogelijke ontwikkeling terrein De Karavaan, d.d. september 2006;
2. Besluit B&W "Startnotitie project ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 23 juli 2008, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 15 september 2008;
3. ISV subsidie toegekend gekregen van provincie (€750.000) ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte en stimuleringsubsidie van provinciaal aanjaagteam (€25.000);
4. Besluit B&W "Plan van aanpak inclusief quickscan t.a.v. verkeer en milieu voor het project de Karavaan", d.d. 24 maart 2009, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 27 september 2009;
5. Intentieovereenkomst met Portaal 2010
6. Besluit gemeenteraad toekomstvisie Maarssenbroek d.d. 2010;
7. Besluit B&W "Voortgang ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 21 december 2010;
8. Besluit Portaal medewerking project, 17 januari 2011;
9. Afspraken met Jehova's getuigen en basisschool De Kameleon over de ruil van gronden;
10. Presentatie schets massastudie en stedenbouwkundig plan tijdens wijktafel Kamelenspoor, d.d. 25 oktober 2010;
11. 3 bijeenkomsten van de klankbordgroep waar de wijkcommissie Kamelenspoor en vertegenwoordigers van direct omwonenden zitting in hadden om het Masterplan te bespreken d.d. 29-11-2010, 14-12-2010 en 10-01-2011;
12. Onderzoeken en uitwerking stedenbouwkundig plan;
13. Inspraak en vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan De Karavaan vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011;
14. Inloopavond in het gemeentekantoor te Maarssen, d.d. 15 september 2011;
15. Presentatie ontwikkeling gemeenteraad oktober 2011
16. Ter inzage ontwerpbestemmingsplannen met ingang van 4 mei 2012 tot 15 juni 2012.
17. Bijeenkomst klankbordgroep inzake uitwerking stedenbouwkundig ontwerp en uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte, d.d. 08-05-2012;
18. Inloopavond in gemeentekantoor te Maarssen, d.d. 21 mei 2012;
19. Besluit B&W Koop- Samenwerkingsovereenkomst tussen Portaal en gemeente Stichtse Vecht, d.d. 5 juli 2012;

2.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 4 mei 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Karavaan gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is van te voren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina, in het huis-aan-huisblad de VAR, de gemeentelijke website www.stichtsevecht.nl en de Staatscourant. Daarnaast zijn de wijkcommissies Kamelenspoor en de klankbordgroep schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging. Er heeft op 21 mei 2012 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentekantoor waar belangstellenden vragen konden stellen.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken

Het ontwerpbestemmingsplan De Karavaan heeft het volgende identificatienummer:
NL.IMRO.1904.BPdekaravaanMBK-ON01.

Het ontwerp bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Toelichting;
2. Regels;
3. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven, schaal 1:1.000.

Het ontwerp kent de volgende bijlagen:

1. bijlagen bij de toelichting:
 - a. Masterplan
 - b. Verkeersonderzoek
 - c. Aanvullend verkeersonderzoek
 - d. Tweede aanvullend verkeersonderzoek
 - e. Akoestisch onderzoek
 - f. Bodemonderzoek
 - g. Aanvullend bodemonderzoek
 - h. Watertoets
 - i. Notitie Bedrijven en milieuzonering
 - j. Quicksan Flora en fauna
 - k. Vleermuizenonderzoek
 - l. Nota van Inspraak en overleg
2. bijlagen bij de regels:
 - a. Parkeernormen

3 Zienswijzen

3.1 Overzicht zienswijzen

Naam	Registratienummer	Adres	Datum
Reclamant 1	12/13832	Kamelenspoor 249	13 juni 2012
Reclamant 2	12/13826	Kamelenspoor 248	14 juni 2012
Reclamant 3	Z/12/11617	Kamelenspoor 99	6 juni 2012
Reclamant 4	Z/12/11617	Kamelenspoor 173	8 juni 2012
Reclamant 5	Z/12/11617	Kamelenspoor 254	12 juni 2012
Reclamant 6	Z/12/11617	Kamelenspoor 10	14 juni 2012
Reclamant 7	Z/12/11617	Kamelenspoor 101	14 juni 2012
Reclamant 8	Z/12/11617	Kamelenspoor 103	14 juni 2012
Reclamant 9	Z/12/11617	Kamelenspoor 104	14 juni 2012
Reclamant 10	Z/12/11617	Kamelenspoor 105	14 juni 2012
Reclamant 11	Z/12/11617	Kamelenspoor 106	14 juni 2012
Reclamant 12	Z/12/11617	Kamelenspoor 107	14 juni 2012
Reclamant 13	Z/12/11617	Kamelenspoor 108	14 juni 2012
Reclamant 14	Z/12/11617	Kamelenspoor 109	14 juni 2012
Reclamant 15	Z/12/11617	Kamelenspoor 11	14 juni 2012
Reclamant 16	Z/12/11617	Kamelenspoor 110	14 juni 2012
Reclamant 17	Z/12/11617	Kamelenspoor 111	14 juni 2012
Reclamant 18	Z/12/11617	Kamelenspoor 112	14 juni 2012
Reclamant 19	Z/12/11617	Kamelenspoor 113	14 juni 2012
Reclamant 20	Z/12/11617	Kamelenspoor 114	14 juni 2012
Reclamant 21	Z/12/11617	Kamelenspoor 115	14 juni 2012
Reclamant 22	Z/12/11617	Kamelenspoor 116	14 juni 2012
Reclamant 23	Z/12/11617	Kamelenspoor 117	14 juni 2012
Reclamant 24	Z/12/11617	Kamelenspoor 118	14 juni 2012
Reclamant 25	Z/12/11617	Kamelenspoor 12	14 juni 2012
Reclamant 26	Z/12/11617	Kamelenspoor 120	14 juni 2012
Reclamant 27	Z/12/11617	Kamelenspoor 122	14 juni 2012
Reclamant 28	Z/12/11617	Kamelenspoor 123	14 juni 2012
Reclamant 29	Z/12/11617	Kamelenspoor 124	14 juni 2012
Reclamant 30	Z/12/11617	Kamelenspoor 125	14 juni 2012
Reclamant 31	Z/12/11617	Kamelenspoor 126	14 juni 2012
Reclamant 32	Z/12/11617	Kamelenspoor 127	14 juni 2012
Reclamant 33	Z/12/11617	Kamelenspoor 128	14 juni 2012
Reclamant 34	Z/12/11617	Kamelenspoor 13	14 juni 2012
Reclamant 35	Z/12/11617	Kamelenspoor 130	14 juni 2012
Reclamant 36	Z/12/11617	Kamelenspoor 131	14 juni 2012
Reclamant 37	Z/12/11617	Kamelenspoor 132	14 juni 2012
Reclamant 38	Z/12/11617	Kamelenspoor 133	14 juni 2012
Reclamant 39	Z/12/11617	Kamelenspoor 134	14 juni 2012
Reclamant 40	Z/12/11617	Kamelenspoor 136	14 juni 2012
Reclamant 41	Z/12/11617	Kamelenspoor 137	14 juni 2012
Reclamant 42	Z/12/11617	Kamelenspoor 138	14 juni 2012
Reclamant 43	Z/12/11617	Kamelenspoor 139	14 juni 2012
Reclamant 44	Z/12/11617	Kamelenspoor 140	14 juni 2012

Reclamant 45	Z/12/11617	Kamelenspoor 141	14 juni 2012
Reclamant 46	Z/12/11617	Kamelenspoor 142	14 juni 2012
Reclamant 47	Z/12/11617	Kamelenspoor 144	14 juni 2012
Reclamant 48	Z/12/11617	Kamelenspoor 145	14 juni 2012
Reclamant 49	Z/12/11617	Kamelenspoor 146	14 juni 2012
Reclamant 50	Z/12/11617	Kamelenspoor 148	14 juni 2012
Reclamant 51	Z/12/11617	Kamelenspoor 149	14 juni 2012
Reclamant 52	Z/12/11617	Kamelenspoor 150	14 juni 2012
Reclamant 53	Z/12/11617	Kamelenspoor 151	14 juni 2012
Reclamant 54	Z/12/11617	Kamelenspoor 153	14 juni 2012
Reclamant 55	Z/12/11617	Kamelenspoor 154	14 juni 2012
Reclamant 56	Z/12/11617	Kamelenspoor 155	14 juni 2012
Reclamant 57	Z/12/11617	Kamelenspoor 156	14 juni 2012
Reclamant 58	Z/12/11617	Kamelenspoor 157	14 juni 2012
Reclamant 59	Z/12/11617	Kamelenspoor 163	14 juni 2012
Reclamant 60	Z/12/11617	Kamelenspoor 164	14 juni 2012
Reclamant 61	Z/12/11617	Kamelenspoor 164	14 juni 2012
Reclamant 62	Z/12/11617	Kamelenspoor 165	14 juni 2012
Reclamant 63	Z/12/11617	Kamelenspoor 166	14 juni 2012
Reclamant 64	Z/12/11617	Kamelenspoor 168	14 juni 2012
Reclamant 65	Z/12/11617	Kamelenspoor 169	14 juni 2012
Reclamant 66	Z/12/11617	Kamelenspoor 17	14 juni 2012
Reclamant 67	Z/12/11617	Kamelenspoor 17	14 juni 2012
Reclamant 68	Z/12/11617	Kamelenspoor 170	14 juni 2012
Reclamant 69	Z/12/11617	Kamelenspoor 171	14 juni 2012
Reclamant 70	Z/12/11617	Kamelenspoor 174	14 juni 2012
Reclamant 71	Z/12/11617	Kamelenspoor 177	14 juni 2012
Reclamant 72	Z/12/11617	Kamelenspoor 177	14 juni 2012
Reclamant 73	Z/12/11617	Kamelenspoor 178	14 juni 2012
Reclamant 74	Z/12/11617	Kamelenspoor 179	14 juni 2012
Reclamant 75	Z/12/11617	Kamelenspoor 18	14 juni 2012
Reclamant 76	Z/12/11617	Kamelenspoor 181	14 juni 2012
Reclamant 77	Z/12/11617	Kamelenspoor 183	14 juni 2012
Reclamant 78	Z/12/11617	Kamelenspoor 184	14 juni 2012
Reclamant 79	Z/12/11617	Kamelenspoor 187	14 juni 2012
Reclamant 80	Z/12/11617	Kamelenspoor 188	14 juni 2012
Reclamant 81	Z/12/11617	Kamelenspoor 189	14 juni 2012
Reclamant 82	Z/12/11617	Kamelenspoor 19	14 juni 2012
Reclamant 83	Z/12/11617	Kamelenspoor 190	14 juni 2012
Reclamant 84	Z/12/11617	Kamelenspoor 191	14 juni 2012
Reclamant 85	Z/12/11617	Kamelenspoor 192	14 juni 2012
Reclamant 86	Z/12/11617	Kamelenspoor 194	14 juni 2012
Reclamant 87	Z/12/11617	Kamelenspoor 196	14 juni 2012
Reclamant 88	Z/12/11617	Kamelenspoor 197	14 juni 2012
Reclamant 89	Z/12/11617	Kamelenspoor 199	14 juni 2012
Reclamant 90	Z/12/11617	Kamelenspoor 20	14 juni 2012
Reclamant 91	Z/12/11617	Kamelenspoor 200	14 juni 2012
Reclamant 92	Z/12/11617	Kamelenspoor 201	14 juni 2012
Reclamant 93	Z/12/11617	Kamelenspoor 202	14 juni 2012
Reclamant 94	Z/12/11617	Kamelenspoor 205	14 juni 2012

Reclamant 95	Z/12/11617	Kamelenspoor 205	14 juni 2012
Reclamant 96	Z/12/11617	Kamelenspoor 206	14 juni 2012
Reclamant 97	Z/12/11617	Kamelenspoor 208	14 juni 2012
Reclamant 98	Z/12/11617	Kamelenspoor 212	14 juni 2012
Reclamant 99	Z/12/11617	Kamelenspoor 213	14 juni 2012
Reclamant 100	Z/12/11617	Kamelenspoor 213	14 juni 2012
Reclamant 101	Z/12/11617	Kamelenspoor 217	14 juni 2012
Reclamant 102	Z/12/11617	Kamelenspoor 218	14 juni 2012
Reclamant 103	Z/12/11617	Kamelenspoor 219	14 juni 2012
Reclamant 104	Z/12/11617	Kamelenspoor 22	14 juni 2012
Reclamant 105	Z/12/11617	Kamelenspoor 220	14 juni 2012
Reclamant 106	Z/12/11617	Kamelenspoor 221	14 juni 2012
Reclamant 107	Z/12/11617	Kamelenspoor 222	14 juni 2012
Reclamant 108	Z/12/11617	Kamelenspoor 223	14 juni 2012
Reclamant 109	Z/12/11617	Kamelenspoor 224	14 juni 2012
Reclamant 110	Z/12/11617	Kamelenspoor 225	14 juni 2012
Reclamant 111	Z/12/11617	Kamelenspoor 226	14 juni 2012
Reclamant 112	Z/12/11617	Kamelenspoor 228	14 juni 2012
Reclamant 113	Z/12/11617	Kamelenspoor 23	14 juni 2012
Reclamant 114	Z/12/11617	Kamelenspoor 230	14 juni 2012
Reclamant 115	Z/12/11617	Kamelenspoor 230	14 juni 2012
Reclamant 116	Z/12/11617	Kamelenspoor 235	14 juni 2012
Reclamant 117	Z/12/11617	Kamelenspoor 236	14 juni 2012
Reclamant 118	Z/12/11617	Kamelenspoor 238	14 juni 2012
Reclamant 119	Z/12/11617	Kamelenspoor 240	14 juni 2012
Reclamant 120	Z/12/11617	Kamelenspoor 241	14 juni 2012
Reclamant 121	Z/12/11617	Kamelenspoor 242	14 juni 2012
Reclamant 122	Z/12/11617	Kamelenspoor 243	14 juni 2012
Reclamant 123	Z/12/11617	Kamelenspoor 244	14 juni 2012
Reclamant 124	Z/12/11617	Kamelenspoor 245	14 juni 2012
Reclamant 125	Z/12/11617	Kamelenspoor 246	14 juni 2012
Reclamant 126	Z/12/11617	Kamelenspoor 247	14 juni 2012
Reclamant 127	Z/12/11617	Kamelenspoor 248	14 juni 2012
Reclamant 128	Z/12/11617	Kamelenspoor 25	14 juni 2012
Reclamant 129	Z/12/11617	Kamelenspoor 252	14 juni 2012
Reclamant 130	Z/12/11617	Kamelenspoor 253	14 juni 2012
Reclamant 131	Z/12/11617	Kamelenspoor 255	14 juni 2012
Reclamant 132	Z/12/11617	Kamelenspoor 256	14 juni 2012
Reclamant 133	Z/12/11617	Kamelenspoor 256	14 juni 2012
Reclamant 134	Z/12/11617	Kamelenspoor 257	14 juni 2012
Reclamant 135	Z/12/11617	Kamelenspoor 257	14 juni 2012
Reclamant 136	Z/12/11617	Kamelenspoor 258	14 juni 2012
Reclamant 137	Z/12/11617	Kamelenspoor 259	14 juni 2012
Reclamant 138	Z/12/11617	Kamelenspoor 259	14 juni 2012
Reclamant 139	Z/12/11617	Kamelenspoor 26	14 juni 2012
Reclamant 140	Z/12/11617	Kamelenspoor 260	14 juni 2012
Reclamant 141	Z/12/11617	Kamelenspoor 261	14 juni 2012
Reclamant 142	Z/12/11617	Kamelenspoor 261	14 juni 2012
Reclamant 143	Z/12/11617	Kamelenspoor 262	14 juni 2012
Reclamant 144	Z/12/11617	Kamelenspoor 263	14 juni 2012

Reclamant 145	Z/12/11617	Kamelenspoor 263	14 juni 2012
Reclamant 146	Z/12/11617	Kamelenspoor 264	14 juni 2012
Reclamant 147	Z/12/11617	Kamelenspoor 265	14 juni 2012
Reclamant 148	Z/12/11617	Kamelenspoor 267	14 juni 2012
Reclamant 149	Z/12/11617	Kamelenspoor 271	14 juni 2012
Reclamant 150	Z/12/11617	Kamelenspoor 273	14 juni 2012
Reclamant 151	Z/12/11617	Kamelenspoor 274	14 juni 2012
Reclamant 152	Z/12/11617	Kamelenspoor 275	14 juni 2012
Reclamant 153	Z/12/11617	Kamelenspoor 276	14 juni 2012
Reclamant 154	Z/12/11617	Kamelenspoor 278	14 juni 2012
Reclamant 155	Z/12/11617	Kamelenspoor 279	14 juni 2012
Reclamant 156	Z/12/11617	Kamelenspoor 28	14 juni 2012
Reclamant 157	Z/12/11617	Kamelenspoor 282	14 juni 2012
Reclamant 158	Z/12/11617	Kamelenspoor 283	14 juni 2012
Reclamant 159	Z/12/11617	Kamelenspoor 284	14 juni 2012
Reclamant 160	Z/12/11617	Kamelenspoor 286	14 juni 2012
Reclamant 161	Z/12/11617	Kamelenspoor 287	14 juni 2012
Reclamant 162	Z/12/11617	Kamelenspoor 288	14 juni 2012
Reclamant 163	Z/12/11617	Kamelenspoor 289	14 juni 2012
Reclamant 164	Z/12/11617	Kamelenspoor 29	14 juni 2012
Reclamant 165	Z/12/11617	Kamelenspoor 290	14 juni 2012
Reclamant 166	Z/12/11617	Kamelenspoor 293	14 juni 2012
Reclamant 167	Z/12/11617	Kamelenspoor 294	14 juni 2012
Reclamant 168	Z/12/11617	Kamelenspoor 299	14 juni 2012
Reclamant 169	Z/12/11617	Kamelenspoor 3	14 juni 2012
Reclamant 170	Z/12/11617	Kamelenspoor 3	14 juni 2012
Reclamant 171	Z/12/11617	Kamelenspoor 300	14 juni 2012
Reclamant 172	Z/12/11617	Kamelenspoor 301	14 juni 2012
Reclamant 173	Z/12/11617	Kamelenspoor 303	14 juni 2012
Reclamant 174	Z/12/11617	Kamelenspoor 306	14 juni 2012
Reclamant 175	Z/12/11617	Kamelenspoor 307	14 juni 2012
Reclamant 176	Z/12/11617	Kamelenspoor 309	14 juni 2012
Reclamant 177	Z/12/11617	Kamelenspoor 311	14 juni 2012
Reclamant 178	Z/12/11617	Kamelenspoor 311	14 juni 2012
Reclamant 179	Z/12/11617	Kamelenspoor 312	14 juni 2012
Reclamant 180	Z/12/11617	Kamelenspoor 313	14 juni 2012
Reclamant 181	Z/12/11617	Kamelenspoor 314	14 juni 2012
Reclamant 182	Z/12/11617	Kamelenspoor 314	14 juni 2012
Reclamant 183	Z/12/11617	Kamelenspoor 315	14 juni 2012
Reclamant 184	Z/12/11617	Kamelenspoor 316	14 juni 2012
Reclamant 185	Z/12/11617	Kamelenspoor 318	14 juni 2012
Reclamant 186	Z/12/11617	Kamelenspoor 32	14 juni 2012
Reclamant 187	Z/12/11617	Kamelenspoor 320	14 juni 2012
Reclamant 188	Z/12/11617	Kamelenspoor 321	14 juni 2012
Reclamant 189	Z/12/11617	Kamelenspoor 322	14 juni 2012
Reclamant 190	Z/12/11617	Kamelenspoor 323	14 juni 2012
Reclamant 191	Z/12/11617	Kamelenspoor 324	14 juni 2012
Reclamant 192	Z/12/11617	Kamelenspoor 325	14 juni 2012
Reclamant 193	Z/12/11617	Kamelenspoor 328	14 juni 2012
Reclamant 194	Z/12/11617	Kamelenspoor 329	14 juni 2012

Reclamant 195	Z/12/11617	Kamelenspoor 33	14 juni 2012
Reclamant 196	Z/12/11617	Kamelenspoor 332	14 juni 2012
Reclamant 197	Z/12/11617	Kamelenspoor 333	14 juni 2012
Reclamant 198	Z/12/11617	Kamelenspoor 333	14 juni 2012
Reclamant 199	Z/12/11617	Kamelenspoor 334	14 juni 2012
Reclamant 200	Z/12/11617	Kamelenspoor 336	14 juni 2012
Reclamant 201	Z/12/11617	Kamelenspoor 337	14 juni 2012
Reclamant 202	Z/12/11617	Kamelenspoor 337	14 juni 2012
Reclamant 203	Z/12/11617	Kamelenspoor 339	14 juni 2012
Reclamant 204	Z/12/11617	Kamelenspoor 34	14 juni 2012
Reclamant 205	Z/12/11617	Kamelenspoor 340	14 juni 2012
Reclamant 206	Z/12/11617	Kamelenspoor 344	14 juni 2012
Reclamant 207	Z/12/11617	Kamelenspoor 35	14 juni 2012
Reclamant 208	Z/12/11617	Kamelenspoor 35	14 juni 2012
Reclamant 209	Z/12/11617	Kamelenspoor 352	14 juni 2012
Reclamant 210	Z/12/11617	Kamelenspoor 352	14 juni 2012
Reclamant 211	Z/12/11617	Kamelenspoor 356	14 juni 2012
Reclamant 212	Z/12/11617	Kamelenspoor 357	14 juni 2012
Reclamant 213	Z/12/11617	Kamelenspoor 358	14 juni 2012
Reclamant 214	Z/12/11617	Kamelenspoor 359	14 juni 2012
Reclamant 215	Z/12/11617	Kamelenspoor 36	14 juni 2012
Reclamant 216	Z/12/11617	Kamelenspoor 360	14 juni 2012
Reclamant 217	Z/12/11617	Kamelenspoor 361	14 juni 2012
Reclamant 218	Z/12/11617	Kamelenspoor 363	14 juni 2012
Reclamant 219	Z/12/11617	Kamelenspoor 364	14 juni 2012
Reclamant 220	Z/12/11617	Kamelenspoor 365	14 juni 2012
Reclamant 221	Z/12/11617	Kamelenspoor 366	14 juni 2012
Reclamant 222	Z/12/11617	Kamelenspoor 367	14 juni 2012
Reclamant 223	Z/12/11617	Kamelenspoor 369	14 juni 2012
Reclamant 224	Z/12/11617	Kamelenspoor 370	14 juni 2012
Reclamant 225	Z/12/11617	Kamelenspoor 372	14 juni 2012
Reclamant 226	Z/12/11617	Kamelenspoor 376	14 juni 2012
Reclamant 227	Z/12/11617	Kamelenspoor 377	14 juni 2012
Reclamant 228	Z/12/11617	Kamelenspoor 378	14 juni 2012
Reclamant 229	Z/12/11617	Kamelenspoor 38	14 juni 2012
Reclamant 230	Z/12/11617	Kamelenspoor 381	14 juni 2012
Reclamant 231	Z/12/11617	Kamelenspoor 382	14 juni 2012
Reclamant 232	Z/12/11617	Kamelenspoor 384	14 juni 2012
Reclamant 233	Z/12/11617	Kamelenspoor 385	14 juni 2012
Reclamant 234	Z/12/11617	Kamelenspoor 386	14 juni 2012
Reclamant 235	Z/12/11617	Kamelenspoor 387	14 juni 2012
Reclamant 236	Z/12/11617	Kamelenspoor 388	14 juni 2012
Reclamant 237	Z/12/11617	Kamelenspoor 389	14 juni 2012
Reclamant 238	Z/12/11617	Kamelenspoor 39	14 juni 2012
Reclamant 239	Z/12/11617	Kamelenspoor 390	14 juni 2012
Reclamant 240	Z/12/11617	Kamelenspoor 390	14 juni 2012
Reclamant 241	Z/12/11617	Kamelenspoor 391	14 juni 2012
Reclamant 242	Z/12/11617	Kamelenspoor 392	14 juni 2012
Reclamant 243	Z/12/11617	Kamelenspoor 393	14 juni 2012
Reclamant 244	Z/12/11617	Kamelenspoor 394	14 juni 2012

Reclamant 245	Z/12/11617	Kamelenspoor 397	14 juni 2012
Reclamant 246	Z/12/11617	Kamelenspoor 4	14 juni 2012
Reclamant 247	Z/12/11617	Kamelenspoor 40	14 juni 2012
Reclamant 248	Z/12/11617	Kamelenspoor 400	14 juni 2012
Reclamant 249	Z/12/11617	Kamelenspoor 402	14 juni 2012
Reclamant 250	Z/12/11617	Kamelenspoor 403	14 juni 2012
Reclamant 251	Z/12/11617	Kamelenspoor 405	14 juni 2012
Reclamant 252	Z/12/11617	Kamelenspoor 405	14 juni 2012
Reclamant 253	Z/12/11617	Kamelenspoor 410	14 juni 2012
Reclamant 254	Z/12/11617	Kamelenspoor 412	14 juni 2012
Reclamant 255	Z/12/11617	Kamelenspoor 414	14 juni 2012
Reclamant 256	Z/12/11617	Kamelenspoor 415	14 juni 2012
Reclamant 257	Z/12/11617	Kamelenspoor 417	14 juni 2012
Reclamant 258	Z/12/11617	Kamelenspoor 419	14 juni 2012
Reclamant 259	Z/12/11617	Kamelenspoor 42	14 juni 2012
Reclamant 260	Z/12/11617	Kamelenspoor 420	14 juni 2012
Reclamant 261	Z/12/11617	Kamelenspoor 425	14 juni 2012
Reclamant 262	Z/12/11617	Kamelenspoor 426	14 juni 2012
Reclamant 263	Z/12/11617	Kamelenspoor 427	14 juni 2012
Reclamant 264	Z/12/11617	Kamelenspoor 43	14 juni 2012
Reclamant 265	Z/12/11617	Kamelenspoor 431	14 juni 2012
Reclamant 266	Z/12/11617	Kamelenspoor 433	14 juni 2012
Reclamant 267	Z/12/11617	Kamelenspoor 434	14 juni 2012
Reclamant 268	Z/12/11617	Kamelenspoor 436	14 juni 2012
Reclamant 269	Z/12/11617	Kamelenspoor 437	14 juni 2012
Reclamant 270	Z/12/11617	Kamelenspoor 438	14 juni 2012
Reclamant 271	Z/12/11617	Kamelenspoor 439	14 juni 2012
Reclamant 272	Z/12/11617	Kamelenspoor 44	14 juni 2012
Reclamant 273	Z/12/11617	Kamelenspoor 440	14 juni 2012
Reclamant 274	Z/12/11617	Kamelenspoor 441	14 juni 2012
Reclamant 275	Z/12/11617	Kamelenspoor 442	14 juni 2012
Reclamant 276	Z/12/11617	Kamelenspoor 444	14 juni 2012
Reclamant 277	Z/12/11617	Kamelenspoor 445	14 juni 2012
Reclamant 278	Z/12/11617	Kamelenspoor 446	14 juni 2012
Reclamant 279	Z/12/11617	Kamelenspoor 446	14 juni 2012
Reclamant 280	Z/12/11617	Kamelenspoor 447	14 juni 2012
Reclamant 281	Z/12/11617	Kamelenspoor 449	14 juni 2012
Reclamant 282	Z/12/11617	Kamelenspoor 45	14 juni 2012
Reclamant 283	Z/12/11617	Kamelenspoor 452	14 juni 2012
Reclamant 284	Z/12/11617	Kamelenspoor 454	14 juni 2012
Reclamant 285	Z/12/11617	Kamelenspoor 455	14 juni 2012
Reclamant 286	Z/12/11617	Kamelenspoor 456	14 juni 2012
Reclamant 287	Z/12/11617	Kamelenspoor 457	14 juni 2012
Reclamant 288	Z/12/11617	Kamelenspoor 457	14 juni 2012
Reclamant 289	Z/12/11617	Kamelenspoor 458	14 juni 2012
Reclamant 290	Z/12/11617	Kamelenspoor 459	14 juni 2012
Reclamant 291	Z/12/11617	Kamelenspoor 460	14 juni 2012
Reclamant 292	Z/12/11617	Kamelenspoor 461	14 juni 2012
Reclamant 293	Z/12/11617	Kamelenspoor 462	14 juni 2012
Reclamant 294	Z/12/11617	Kamelenspoor 463	14 juni 2012

Reclamant 295	Z/12/11617	Kamelenspoor 465	14 juni 2012
Reclamant 296	Z/12/11617	Kamelenspoor 466	14 juni 2012
Reclamant 297	Z/12/11617	Kamelenspoor 467	14 juni 2012
Reclamant 298	Z/12/11617	Kamelenspoor 468	14 juni 2012
Reclamant 299	Z/12/11617	Kamelenspoor 47	14 juni 2012
Reclamant 300	Z/12/11617	Kamelenspoor 470	14 juni 2012
Reclamant 301	Z/12/11617	Kamelenspoor 470	14 juni 2012
Reclamant 302	Z/12/11617	Kamelenspoor 472	14 juni 2012
Reclamant 303	Z/12/11617	Kamelenspoor 472	14 juni 2012
Reclamant 304	Z/12/11617	Kamelenspoor 473	14 juni 2012
Reclamant 305	Z/12/11617	Kamelenspoor 475	14 juni 2012
Reclamant 306	Z/12/11617	Kamelenspoor 478	14 juni 2012
Reclamant 307	Z/12/11617	Kamelenspoor 479	14 juni 2012
Reclamant 308	Z/12/11617	Kamelenspoor 480	14 juni 2012
Reclamant 309	Z/12/11617	Kamelenspoor 481	14 juni 2012
Reclamant 310	Z/12/11617	Kamelenspoor 481	14 juni 2012
Reclamant 311	Z/12/11617	Kamelenspoor 482	14 juni 2012
Reclamant 312	Z/12/11617	Kamelenspoor 483	14 juni 2012
Reclamant 313	Z/12/11617	Kamelenspoor 487	14 juni 2012
Reclamant 314	Z/12/11617	Kamelenspoor 488	14 juni 2012
Reclamant 315	Z/12/11617	Kamelenspoor 489	14 juni 2012
Reclamant 316	Z/12/11617	Kamelenspoor 49	14 juni 2012
Reclamant 317	Z/12/11617	Kamelenspoor 490	14 juni 2012
Reclamant 318	Z/12/11617	Kamelenspoor 492	14 juni 2012
Reclamant 319	Z/12/11617	Kamelenspoor 493	14 juni 2012
Reclamant 320	Z/12/11617	Kamelenspoor 494	14 juni 2012
Reclamant 321	Z/12/11617	Kamelenspoor 496	14 juni 2012
Reclamant 322	Z/12/11617	Kamelenspoor 499	14 juni 2012
Reclamant 323	Z/12/11617	Kamelenspoor 50	14 juni 2012
Reclamant 324	Z/12/11617	Kamelenspoor 51	14 juni 2012
Reclamant 325	Z/12/11617	Kamelenspoor 52	14 juni 2012
Reclamant 326	Z/12/11617	Kamelenspoor 54	14 juni 2012
Reclamant 327	Z/12/11617	Kamelenspoor 56	14 juni 2012
Reclamant 328	Z/12/11617	Kamelenspoor 57	14 juni 2012
Reclamant 329	Z/12/11617	Kamelenspoor 58	14 juni 2012
Reclamant 330	Z/12/11617	Kamelenspoor 59	14 juni 2012
Reclamant 331	Z/12/11617	Kamelenspoor 6	14 juni 2012
Reclamant 332	Z/12/11617	Kamelenspoor 60	14 juni 2012
Reclamant 333	Z/12/11617	Kamelenspoor 62	14 juni 2012
Reclamant 334	Z/12/11617	Kamelenspoor 63	14 juni 2012
Reclamant 335	Z/12/11617	Kamelenspoor 64	14 juni 2012
Reclamant 336	Z/12/11617	Kamelenspoor 65	14 juni 2012
Reclamant 337	Z/12/11617	Kamelenspoor 66	14 juni 2012
Reclamant 338	Z/12/11617	Kamelenspoor 67	14 juni 2012
Reclamant 339	Z/12/11617	Kamelenspoor 68	14 juni 2012
Reclamant 340	Z/12/11617	Kamelenspoor 69	14 juni 2012
Reclamant 341	Z/12/11617	Kamelenspoor 7	14 juni 2012
Reclamant 342	Z/12/11617	Kamelenspoor 70	14 juni 2012
Reclamant 343	Z/12/11617	Kamelenspoor 70	14 juni 2012
Reclamant 345	Z/12/11617	Kamelenspoor 70	14 juni 2012

Reclamant 346	Z/12/11617	Kamelenspoor 73	14 juni 2012
Reclamant 347	Z/12/11617	Kamelenspoor 75	14 juni 2012
Reclamant 348	Z/12/11617	Kamelenspoor 77	14 juni 2012
Reclamant 349	Z/12/11617	Kamelenspoor 8	14 juni 2012
Reclamant 350	Z/12/11617	Kamelenspoor 87	14 juni 2012
Reclamant 351	Z/12/11617	Kamelenspoor 89	14 juni 2012
Reclamant 352	Z/12/11617	Kamelenspoor 90	14 juni 2012
Reclamant 353	Z/12/11617	Kamelenspoor 91	14 juni 2012
Reclamant 354	Z/12/11617	Kamelenspoor 92	14 juni 2012
Reclamant 355	Z/12/11617	Kamelenspoor 93	14 juni 2012
Reclamant 356	Z/12/11617	Kamelenspoor 94	14 juni 2012
Reclamant 357	Z/12/11617	Kamelenspoor 94	14 juni 2012
Reclamant 358	Z/12/11617	Kamelenspoor 95	14 juni 2012
Reclamant 359	Z/12/11617	Kamelenspoor 96	14 juni 2012
Reclamant 360	Z/12/11617	Kamelenspoor 97	14 juni 2012
Reclamant 361	Z/12/11617	Kamelenspoor 98	14 juni 2012
Reclamant 362	Z/12/11617	Kamelenspoor 435	14 juni 2012
Reclamant 363	Z/12/11617	Kamelenspoor 62	14 juni 2012
Reclamant 364	Z/12/11617	Kamelenspoor 121	14 juni 2012
Reclamant 365	Z/12/11617	Kamelenspoor 375	14 juni 2012
Reclamant 366	Z/12/11617	Kamelenspoor 69	14 juni 2012
Reclamant 367	Z/12/11617	Kamelenspoor 143	14 juni 2012
Reclamant 368	Z/12/11617	Kamelenspoor 471	14 juni 2012

Op 11 augustus 2012 is nog verlate zienswijze ingediend door de bewoner van Kamelenspoor 132 3605 EG. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk. Op 12 december 2012 is de zienswijze van de bewoner van Kamelenspoor 455 ingetrokken.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1	12/13832	Kamelenspoor 249	13 juni 2012
-------------	----------	------------------	--------------

Samenvatting zienswijze

1. Het appartementencomplex leidt tot aantasting van de privacy en claustrofobisch gevoel. Dit te meer omdat op de bovenste woonlaag van appellant zich de slaapkamers en badkamer bevinden. Het verschuiven van het complex met 2,5 meter doet hieraan niet af.
2. Gevreesd wordt voor geluidshinder ten gevolge van spelende kinderen.
3. In de herfst en winter heeft appellant behoefte aan zonlichttoetreding. Ten onrechte wordt de indruk gewekt "dat het allemaal wel meevalt".
4. In de nota van inspraak is niet onderbouwd waarom geen sprake is van (structurele) onaanvaardbare geluidshinder.
5. Getwijfeld wordt of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing nu het plan in deze vorm en op deze plek mogelijk wordt gemaakt. De onderbouwing is niet zorgvuldig opgesteld.
6. Niet is onderzocht of andere locaties beter geschikt zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Commentaar

1. Zoals in de Nota van inspraak en overleg is aangegeven zal de realisatie van de bouw mogelijkheden, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zowel het uitzicht vanaf de bovenverdieping als de privacy wijzigen. Ondanks deze wijziging is het maatschappelijk belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling van dien aard dat het de wijziging rechtvaardigt. De wijzigingen zijn niet van dien aard dat de leefbaarheid van het woongebied wordt aangetast. Hiervoor zijn de nodige onderzoeken verricht die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd.

De afstand van het gebouw ten opzichte van de woningen heeft onze aandacht. In de loop van het proces is het bouwvlak verder van de woningen weg geschoven. Ten opzichte van de Massastudie uit 2010 is de afstand met zeker 4 meter vergroot. Daarnaast is vanaf de verdieping een sprong van nog eens 4 meter aangehouden om de afstand ten opzichte van de achtergevels van de woningen te vergroten. Het waar mogelijk waarborgen van de privacy vormt voor ons een aandachtspunt. Bij het ontwerp van het gebouw zal hier rekening mee worden gehouden. Dit kan door o.a. de woonkamers van de appartementen te richten op het grasveld. Het pad achter de bestaande woningen en de bestaande bomenrij zullen in stand blijven. Deze bomen en de reeds aanwezige schuttingen zorgen voor een zekere mate van afscherming.

Ten aanzien van de hoogte van het gebouw merken wij op dat een gebouw van 10 meter hoog bestaande uit 3 bouwlagen niet als te hoog kan worden beschouwd. De meeste grondgebonden woningen komen qua bouwhoogte uit op 10 à 11 meter (2 bouwlagen met

kap). De woningen van de insprekers variëren qua hoogte van circa 6 meter met een plat dak tot circa 9 meter (dakopbouw). Ondanks dit verschil in hoogte zijn wij van mening dat het gebouw zich goed verhoudt met de omgeving.

2. Het project “De Karavaan” voorziet o.a. in de verplaatsing van het in het plangebied gelegen kinderdagverblijf “De Ukkies” naar een andere plek binnen het plangebied. Wij beseffen dat het kinderdagverblijf in de nieuwe situatie dicht bij de woning van appellant komt te liggen dan voorheen. De aanwezigheid of de vestiging van milieubelastende functies mag er niet toe leiden dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat. Om te toetsen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in het plangebied en daarbuiten, is een onderzoek verricht (‘bedrijven en milieuzonering’), welke is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de VNG-uitgave Bedrijven- en milieuzonering (2009). De functie van kinderdagverblijf (categorie 1A) is dermate weinig belastend voor de woonomgeving dat deze, zonder aanpassing aan nabijgelegen woningen, kan worden gerealiseerd. Het bouwbesluit stelt eisen ten aanzien van de isolerende werking van het gebouw, zodat eventuele geluidhinder tot een minimum wordt beperkt. Er zal sprake zijn van een toename van geluid als de kinderen buiten spelen. Dit betekent echter niet dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. Dit wordt ondersteund door een akoestisch onderzoek (bijlage 5 van de toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat het niet aannemelijk is dat stemgeluid van kinderen tot hinder zal gaan leiden. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het grasveld, zoals door appellanten in eerdere reacties aangegeven, op dit moment gebruikt wordt door spelende kinderen.
3. Er is een bezonning-/schaduwkaart gemaakt aan de hand van het Masterplan van 2011. Er zijn verschillende momenten in het jaar en de dag gekozen om de licht- en schaduwval te kunnen beoordelen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking alleen plaatsvindt in de namiddag. In het voorjaar en de zomermaanden is dit verwaarloosbaar en wordt de schaduw ook al veroorzaakt door de aanwezige bomen en schuttingen. In de herfst- en wintermaanden staat de zon lager waardoor de schaduw in de namiddag langer is. Dit heeft tot gevolg dat de zonlichttoetreding in deze maanden wordt beperkt ten gevolge van de realisatie van het appartementencomplex. Echter, ten opzichte van het Masterplan van 2011 is het bouwvlak enkele meters verschoven waardoor de schaduwwerking verder is teruggebracht.
4. Om te bepalen of er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder zijn de nodige onderzoeken verricht. Zie o.a. onder punt 2. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.
5. Er zijn geen redenen het ontwerpbestemmingsplan in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. Wat onder ‘goede ruimtelijke ordening’ verstaan dient te worden, is niet omschreven in de wet. Wel is in de wet vastgelegd dat een besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is weergegeven wat onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt verstaan. Op grond hiervan alsmede op grond van de in de loop der jaren ontstane jurisprudentie, is het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ verder uitgekristalliseerd. Hieruit blijkt dat om te kunnen aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, relevante omgevingsaspecten, zoals geluid, bodem en lucht, in beeld dienen te worden gebracht. Deze aspecten zijn in beeld gebracht middels het uitvoeren van onderzoeken, welke zijn opgenomen in de bijlagen

behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast ligt aan de planologische mutatie een Masterplan en stedenbouwkundig plan ten grondslag. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling geen milieuplanologische bezwaren tot gevolg heeft waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De stelling van appellant dat de ruimtelijke onderbouwing niet zorgvuldig is opgesteld wordt daarom niet gedeeld.

6. Het Masterplan van 2011 en stedenbouwkundig plan van 2012 is uitvoerig besproken binnen de klankbordgroep. Tijdens deze bijeenkomsten zijn zorgen geuit over de ontwikkeling en is gekeken in hoeverre het plan kon worden aangepast om (een deel van) de zorgen weg te nemen. Er hebben op grond hiervan aanpassingen plaatsgevonden, namelijk:
 - Een deel van de bouwmassa is van het grasveld naar het terrein van De Karavaan verplaatst zodat de helft van het grasveld als speelvoorziening voor kinderen in tact kan blijven
 - Het bouwvlak op het grasveld is ten opzichte van de Massastudie uit 2010 zeker 4 meter verschoven ten opzichte van de aangrenzende woningen;
 - Het gebouw op het grasveld maakt vanaf de 1^e bouwlaag een sprong van zeker 4 meter, zodat de afstand ten opzichte van de woningen, naast de verschuiving van het totale bouwvlak, verder is vergroot;
 - Het aantal woningen is met 8 naar beneden bijgesteld zodat er minder massa nodig is en er meer ruimte over blijft voor parkeervoorzieningen;
 - De 4^e bouwlaag op het gebouw op de locatie van De Karavaan is vervallen zodat alle gebouwen uit maximaal 3 bouwlagen zal bestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
 - De bouwmassa op het terrein van De Karavaan is verminderd zodat er meer groene ruimte over blijft;
 - Het kinderdagverblijf is qua oppervlakte kleiner geworden;
 - Het bouwvlak voor de 9 grondgebonden woningen is verplaatst zodat het vlak verder van de nabijgelegen woningen komt te liggen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 2	12/13826	Kamelenspoor 248	14 juni 2012
-------------	----------	------------------	--------------

Samenvatting zienswijze

1. Ondanks dat het gebouw is opgeschoven is nog steeds sprake van privacy schending. Het nieuwe complex zal de woning van appellant overstijgen.
2. Door realisatie van de plannen is geen sprake meer van een vrije ligging van de woning van appellant alsmede van een mooi plein aan de voorkant. Gevreesd wordt dat de woning in waarde daalt.
3. Gevreesd wordt voor schade aan de woning tijdens de bouwperiode. Appellant zal een nulmeting verrichten en de kosten van deze meting bij de gemeente in rekening brengen.

4. Verzocht wordt het plan te herzien en de woningen welke aan de zijde van de achtertuin van appellant is voorzien, om te draaien naar de andere kant van het veld. Op deze wijze hebben maar 5 woningen last in plaats van 9.

Commentaar

1. Aangezien de inhoud van deze zienswijze vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1, wordt verwezen naar ons commentaar op die zienswijze onder 1 en 3.
2. Aangezien de inhoud van deze zienswijze deels vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1, wordt verwezen naar ons commentaar op die zienswijze onder 1.

De wijziging van het uitzicht en de privacy kan mogelijk tot planschade leiden. Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder andere dat burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade die iemand claimt te leiden dient onomstotelijk te worden vastgesteld middels onderzoek. Om te kunnen beoordelen of sprake is van planschade ten gevolge van deze ontwikkeling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door appellanten een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Volledigheidshalve merken wij op dat aan het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag legeskosten zijn verbonden.

3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er geen noodzaak aanwezig voor het uitvoeren van een nulmeting. Een dergelijke nulmeting zal te zijner tijd worden verricht door de aannemer die de bouw zal uitvoeren.
4. Aangezien de inhoud van deze zienswijze deels vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1, wordt verwezen naar ons commentaar op die zienswijze onder 6.

Het alternatief om het gebouw te draaien waardoor deze aan de andere zijde van het grasveld komt te liggen is onderzocht en om verschillende redenen niet mogelijk:

- Op deze locatie zijn belangrijke kabels en leidingen gelegen die altijd bereikbaar moeten zijn in geval van een calamiteit waardoor het niet geoorloofd is hier een gebouw boven te plaatsen dan wel in de directe nabijheid ervan;
- Door het gebouw naar de andere zijde van het grasveld te verplaatsen ontstaat, gezien de ligging ten opzichte van de zon, in grote mate schaduwwerking naar de nabij gelegen woningen;
- Door het gebouw te plaatsen op de locatie waar hij nu is voorzien is het mogelijk eenheid aan te brengen tussen de nieuw aan te leggen groenvoorziening en het grasveld hetgeen de op dit moment grotendeels versteende omgeving een kwaliteitsimpuls geeft. Door het gebouw te verplaatsen wordt deze eenheid teniet gedaan.

Gelet op het Masterplan van 2011, het stedenbouwkundige plan van 2012 en de beeldkwaliteitseisen, die integraal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, wordt gesteld dat de gekozen invulling ruimtelijk-planologisch en stedenbouwkundig goed is afgewogen en de meest gewenste herontwikkeling van het plangebied is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamanten 3 t/m 368	12/11617			
-----------------------	----------	--	--	--

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen zijn allen gelijklopend en komen samengevat – voor zover relevant – neer op het volgende.

1. Het geplande nieuwe gebouw op het grote voetbalveld is te groot en te hoog. Zoals het er nu uitziet blijft er een derde over van wat het nu is. Dat zal niet afdoende zijn voor het speelgenot van de kinderen.
2. Het aanleggen van een zorgpunt en samenkomstgebouw is overbodig. De bewoners hebben een dergelijk gebouw niet gemist en zullen dit in de toekomst ook niet missen.
3. Het aanleggen van een zorgpunt kan op een andere wijze. In het Spechtenkamp – op loopafstand van het gebied De Karavaan – is reeds een gezondheidscentrum en apotheek aanwezig. Mogelijk dat er een kleine ruimte in het seniorencomplex kan worden vrijgemaakt.
4. De aanrijdroutes in deze wijk zijn te minimaal om extra verkeer toe te laten. Er is op gezette tijden sprake van een verkeerschaos en er zijn opstoppen in de wijk. Derhalve wordt grote verkeersproblematiek voorzien en daardoor ontstaat een onveilige situatie voor bewoners, verkeersveiligheid en de openbare orde.

Te weinig parkeergelegenheid. Verwacht wordt dat de senioren gebruik maken van de parkeerplaatsen van de huidige bewoners. Hierdoor moeten de huidige bewoners aan de andere kant van de wijk parkeren. Hiervoor moet een gepaste oplossing worden bedacht.

Parkeerbeleid moet veranderd worden. De voertuigen worden geparkeerd waar men maar wil. Hierdoor wordt de toegang tot de wijk smaller. Bij de school de Kameleon is het bomvol tijdens breng- en ophaaltijden. Dit kan opgelost worden door een bord te plaatsen met alleen parkeren in de vakken.

5. Kinderen worden ondergeschikt gemaakt t.o.v. senioren. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er meer groen en speelplezier in de wijk moet komen. Echter wordt het voetbalveld voor twee derde weggenomen. De huidige speelplaats wordt niet uitgebreid of verbeterd. Wel komt er vlakbij de singel een speelplaatsje met mogelijk een waterparadijs. Dit is erg gevaarlijk en leidt er bovendien toe dat de ouders verplicht zijn continue bij de kinderen aanwezig te zijn in verband met verdrinkingsgevaar.
6. Bouw levensloopbestendige appartementen noodzakelijk? Op steenworp afstand bevindt zich "De Willem van Hoornhof". Deze locatie is bedoeld voor ouderen maar het animo van de senioren om in dit soort appartementen te wonen is gering. Derhalve is meer dan de helft verhuurd aan jongeren.

7. Schade aan koopwoningen en waardedaling. Het vrije uitzicht zal verdwijnen waardoor sprake is van waardedaling van de woningen. Gevreesd wordt voor bouwschade door boren, heien en het bouwverkeer.

Commentaar

1. Aangezien de inhoud van deze zienswijze deels vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1, wordt verwezen naar ons commentaar op deze zienswijze onder 1.

Ten opzichte van de Massastudie van 2010 die gepresenteerd is tijdens de wijktafel van Kamelenspoor is een deel van de bouwmassa op het grasveld verplaatst naar de locatie van De Karavaan. Op die manier kan de helft van het grasveld, wat neerkomt op circa 2000m², opnieuw worden ingericht als speelvoorziening voor de kinderen. Daarnaast zal op andere plekken in het plangebied, aansluitend aan het grasveld, groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd waardoor de mogelijk om te spelen wordt vergroot en het groen in ruimtelijk opzicht beter wordt verdeeld.

2. Uit de Toekomstvisie voor Maarssenbroek van 2010 en de nadere analyse uit 2012 is vast komen te staan dat door de verandering van bevolkingsopbouw de behoefte aan nabijgelegen voorzieningen gewenst is om de dienstverlening te optimaliseren. In dit plan wordt hieraan invulling gegeven.
3. Het is gewenst om in de verschillende wijken en in de directe nabijheid van levensloopbestendige woningen voorzieningen te realiseren.
4. De verkeerssituatie is door middel van onderzoek en nader onderzoek in beeld gebracht. Het nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de reactie van de klankbordgroep die haar zorgen ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren heeft geuit. De onderzoeken maken onderdeel uit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de onderzoeken blijkt dat de verkeersinrichting van de wijk krap is maar dat de ontwikkeling hierdoor niet onmogelijk is.

In het verkeersonderzoek van 22 oktober 2010 dat gebaseerd is op de massastudie van 2010 staat het volgende over de toegangsroutes:

“De verkeersinrichting van het plangebied is krap maar wel mogelijk. Wel dient er aandacht te zijn voor de zogenoemde „paden “ richting religiegebouw voor wat betreft de combinatie langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Een doorkoppeling van het Kamelenspoor door het bestemmingsplan is niet gewenst omdat dan het verkeer via de noordtak extra zwaar belast wordt, niet alleen al het verkeer uit het bestemmingsplan, maar ook van verkeer dat nu via de zuidtak rijdt, maar dan een kortere route via de noordtak heeft.”

De wijk Kamelenspoor is op een dusdanige wijze ingericht om de snelheid waarmee gemotoriseerd verkeer door de wijk rijdt op natuurlijke wijze af te remmen. Om fout parkeren te voorkomen zijn tijdens de uitvoering van “het aanvalsplan leefomgeving” in delen van het noordelijk gebied de parkeervakken middels een andere kleur bestrating duidelijker aangegeven. Gezien de opzet van de wijk is het ongewenst een geasfalteerde rijbaan te creëren. De verkeersstroom naar het ontwikkelingsgebied zal via 2 toegangsroutes worden

afgewikkeld zodat sprake is van spreiding van de verkeersstromen. Er is geen doorkoppeling gemaakt.

In het aanvullend verkeersonderzoek van 22 april 2011 dat gebaseerd is op de massastudie staat m.b.t. de noordelijke toegangsroute het volgende geschreven:

“De toevoerweg (Kamelenspoor) aan de noordoostzijde van het plan wordt door het masterplan als aandachtspunt genoemd. De breedte van de weg is over het algemeen voldoende, maar met name door foutparkeerders kan de doorgang belemmerd worden. Door bij herprofilering de parkeervakken goed aan te geven waarbij voorkomen wordt dat er foutgeparkeerd wordt, is dit goed op te lossen.”

Geconcludeerd kan worden dat de huidige situatie voldoende is om het verkeer af te wikkelen. Dat de toegangswegen over het algemeen voldoende breed zijn. Belemmeringen kunnen worden veroorzaakt door foutparkeren hetgeen opgelost kan worden door de parkeervakken, daar waar dat nog niet is gedaan, duidelijker aan te geven en bewoners en bezoekers bewust te maken dat het parkeren buiten de parkeervakken verboden is en een belemmering kan opleveren voor de aan- en afvoer van verkeer binnen de wijk (ook in de bestaande situatie).

Op dit moment wordt een deel van de parkeerproblemen bij de basisschool en het kinderdagverblijf veroorzaakt in de ochtendspits (en in mindere mate tussen de middag en aan het eind van de schooldag) door ouders die hun kinderen met de auto komen brengen en halen. Uit verkeersonderzoek is gebleken dat in de huidige situatie nabij de school en het kinderdagverblijf soms sprake is van een chaotische verkeerssituatie door de beperkte ruimte om te manoeuvreren. De nieuwe inrichting is overzichtelijker en biedt meer ruimte voor de ouders die de kinderen met de auto komen brengen en halen. Het plaatsen van borden om het parkeren en de verkeersstroom in goede banen te leiden is een goed hulpmiddel. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht dat het langzaam en gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk van elkaar zijn gescheiden hetgeen de veiligheid ten goede komt.

Voor het ontwikkelingsgebied zullen aparte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en zal de indeling logisch worden vormgegeven. Uit onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte 166 parkeerplaatsen bedraagt. In de loop van het proces zijn een aantal woningen komen te vervallen waardoor er iets meer ruimte komt binnen de parkeeropgave. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling qua parkeerbehoefte zelfvoorzienend is en niet zal worden afgewikkeld op de rest van de wijk. Dat de nieuwe bewoners hun auto elders in de wijk zullen parkeren lijkt onwaarschijnlijk aangezien de nieuwe parkeervoorzieningen direct grenzen aan de gebouwen. Daarnaast wordt rekening gehouden met gehandicaptenparkeerplaatsen.

5. De mening dat kinderen ondergeschikt worden gemaakt aan senioren delen wij niet. Op dit moment is er sprake van een onevenredige verdeling van het aanwezige groen. Het plangebied kenmerkt zich door grote aaneengesloten hoeveelheden verharding en stroken snippergroen waar op dit moment geen speelvoorzieningen zijn. Het aanwezige openbare groen concentreert zich met name bij het grasveld. Met appellant kan worden gesteld dat inderdaad sprake is van het verkleinen van het grasveld. Daar staat echter tegenover dat op andere locaties die aansluiten op het grasveld het groen wordt versterkt middels het aanplanten van nieuw groen. Bestaande volwassen bomen zullen zoveel mogelijk worden ingepast. Zo ontstaat er een meer aaneengesloten stuk openbare groenvoorziening met een

hogere kwaliteit en nieuwe speelvoorzieningen. Feitelijk zal er dus geen sprake zijn van een afname van groen maar een betere verdeling van het groen en speelmogelijkheden. Om de groenvoorzieningen in de wijk zeker te stellen, zijn delen van het plangebied expliciet bestemd voor groenvoorzieningen (bestemming 'Groen').

Binnen de groenvoorzieningen is het mogelijk om speelvoorzieningen te realiseren voor kinderen in verschillende leeftijdsgroepen. Het voorstel van een waterplein betreft een suggestie van de ontwerper van het Masterplan van 2011 (BFAS). In overleg met de klankbordgroep is afgesproken dat voor de inrichting van de openbare ruimte aparte bijeenkomsten zullen worden georganiseerd zodat in nauw overleg tot een goede invulling wordt gekomen met veilige speelvoorzieningen.

6. De keuze voor levensloopbestendige woningen is gemaakt op grond van overleg met Portaal en op grond van de Toekomstvisie Maarssenbroek en de nadere analyse daarom. De bevolkingsopbouw zal de komende jaren wijzigen waardoor de behoefte aan dergelijke woningen groter zal worden. Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen waar mensen tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen. Ze zijn geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor mensen met verschillende zorgbehoeften. Op die manier kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde leefomgeving blijven wonen en ontstaat doorstroming van ouderen die een eengezins(huur)woning verlaten en die verhuizen naar een geschikt appartement.

Ondanks dat het complex Willem van Hoornhof deels bewoond wordt door jongeren blijkt uit de grote concentratie senioren in de wijk Bisonspoor en Duivenkamp dat de behoefte aan een bepaald type gelijkvloerse woningen aanwezig is en in de loop der jaren zal toenemen. De levensloopbestendige woningen die in Kamelenspoor zullen worden gebouwd voldoen aan de eisen en behoefte. De krapte op de woningmarkt daar waar het gaat om sociale huurwoningen is aanzienlijk hetgeen ook blijkt uit de lange wachttijden voor woningzoekenden. Door deze ontwikkeling wordt hier gehoor aan gegeven.

7. Aangezien de inhoud van deze zienswijze vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 2, wordt verwezen naar ons commentaar op die zienswijze onder 2 en 3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding voor enkele (ambtshalve) wijzigingen die hieronder staan weergegeven.

Verbeelding

- Aan de gronden, welke in gebruik zijn als tuin bij de percelen Kamelenspoor 270 en 271, is de bestemming 'Wonen' toegekend;
- Twee stroken gronden (strook achtertuinen Kamelenspoor 71 t/m 78 en aangrenzend aan het perceel Kamelenspoor 270), welke niet in het omliggende bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied' bestemd zijn, krijgen in het bestemmingsplan 'De Karavaan' conform het huidige gebruik de bestemming 'Wonen'. Dit vanwege de verplichting om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een actueel bestemmingsplankader te hebben.
- Gelet op ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zijn de twee bouwvlakken centraal in het plangebied gelegen aangepast. Het bouwvlak bestemd voor het appartementengebouw aan de oostzijde van het plangebied (Vlek B in Stedenbouwkundig plan) is verbreed om zodoende bij de uitwerking van de bouwplannen nog enige flexibiliteit te hebben. Deze verbreding is naar de binnenzijde van het plangebied gericht, dus van de bestaande aangrenzende woningen af. Het tweede centraal in het plangebied gelegen bouwvlak plangebied (Vlek C in Stedenbouwkundig plan) is niet vergroot, maar in zijn geheel 2 meter opgeschoven ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking van het plan.
- Ten behoeve van de uitwerking van het bouwplan is de zone waarop de overbouw (de verbinding tussen de twee centraal in het plangebied gelegen gebouwen) vergroot.

Toelichting

- In de toelichting is in paragraaf 5.1.2 de nieuwste stedenbouwkundige tekening opgenomen. De laatste versie van het stedenbouwkundige plan is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.
- In de toelichting is in paragraaf 5.1.3 ingegaan op de effecten van het plan ten aanzien van de schaduwwerking. In bijlage 3 bij de toelichting is de bezonningstudie toegevoegd.
- In paragraaf 5.1.5 is nader ingegaan op de verkeerskundige zorgen welke in de klankbordgroep zijn geuit.

Regels

- Bij de bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundige plan in de bestemmingsomschrijving, artikel 6.1, opgenomen dat (openbare) groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en tuinen op gronden met de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan. Op deze wijze kan bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte maatwerk worden toegepast.
- Bij de bestemming 'Wonen' zijn specifieke bouwregels opgenomen ten behoeve van de realisatie van erkers. Erkers worden op grond van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet toegestaan.

5 Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'De Karavaan' zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 5.1., 5.2. en 5.3. vormen tezamen de 'Staat van wijzigingen'.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Strook grond achtertuin woningen Kamelenspoor 71 t/m 78 zijn bestemd als "Wonen"	Ambtshalve
2	Twee stroken grond aangrenzend aan perceel Kamelenspoor 270 zijn bestemd als "Wonen"	Ambtshalve
3	Bouwvlak (Vlek B in Stedenbouwkundig plan) is met 1,5 meter verdiept aan de zijde van de bestemming "Groen -1".	Ambtshalve
4	Bouwvlak (Vlek C in Stedenbouwkundig plan) is 2 meter opgeschoven richting noordwesten.	Ambtshalve
5	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouwing' is verbreed.	Ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In artikel 6.1 is bij de hoofdbestemmingsomschrijving lid d "(openbare) groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en tuinen" toegevoegd. Artikel 6.1 lid g uit het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd en de nummering is hierop aangepast.	Ambtshalve
2	In artikel 6.2.2 is sub c ingevoegd waardoor erkers en/of tochtportalen in het voorerf toegestaan zijn. In artikel 6.2.2 sub h is ten aanzien van de toegestane diepte van een bijbehorend bouwwerk een uitzondering opgenomen voor erkers en/of tochtportalen. Verder is de gehele nummering van artikel 6.2.2 aangepast.	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In paragraaf 5.1.2 is een vernieuwde toekomstige situatietekening opgenomen.	Ambtshalve
2	Een extra paragraaf 5.1.3 "Schaduwwerking" is opgenomen waarna de navolgende paragrafen vernummerd zijn.	Ambtshalve
3	Paragraaf 5.1.5 "Verkeer en parkeren" is aangevuld met betrekking tot mogelijke knelpunten ten aanzien van de doorstroming van de noordelijke toegangsweg de wijk.	Ambtshalve