

## **Notitie zienswijzen ontwerp Bestemmingsplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6)**

### **Inleiding**

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haren besloten het ontwerp Bestemmingsplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6) van vrijdag 11 januari 2013 tot en met donderdag 21 februari 2013 ter inzage te leggen.

### **Procedure**

Binnen de fase van ter inzage legging van het Ontwerp Bestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van formele zienswijzen. Deze zienswijzen zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd en meegewogen in de besluitvorming.

Voorafgaand aan deze ter inzage legging zijn diverse bijeenkomsten gehouden waarin ruimte is gegeven voor het leveren van input op de planvorming en informatie is gedeeld over de wijze waarop de planvorming beoogd is.

### **Zienswijzen**

Tijdens de periode van de terinzage legging zijn er 136 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In deze notitie zullen wij de in de brieven verwoorde zienswijzen clusteren en voorzien van een reactie. Per onderwerp zal de reactie van de gemeente worden verwoord.

### **Reactie op zienswijzen**

#### *Zienswijze:*

De bebouingsdichtheid van het ontwerp is in strijd met de gemeentelijke beleidskaders en moet terug gebracht worden naar 15 woningen per hectare om de vrijkomende ruimte te benutten voor groen. Ook vraagt men zich af hoe een ander binnen de regionale afspraken past.

#### *Beoordeling zienswijze:*

Bij het maken van het ontwerp bestemmingsplan hebben door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke beleidskaders zoals het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Integraal ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen (DHE), Groenstructuurplan en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) als uitgangspunt gegolden. Het onderhavige bestemmingsplan is dus een logische vervolg op eerder vastgesteld en ingezet beleid voor Haren Noord en daarmee niet in strijd.

Bovendien zijn er in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen afspraken gemaakt over waar en hoeveel woningen er in – onder meer – Haren gebouwd moeten worden. Het aantal te bouwen woningen in Haren Noord past binnen de afspraken die de gemeente daarover in regioverband met de provincie Groningen heeft gemaakt.

De in het bestemmingsplan opgenomen 288 woningen voor de deelgebieden 5 en 6 en 115 woningen voor deelgebied 4 zijn afgeleid uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze aantallen gaven bij de totstandkoming van de overeenkomst aan hoe globaal het aantal overeengekomen woningen met de ontwikkelaars gebouwd zouden konden worden.

Het huidige plan is ondermeer tot stand gekomen aan de hand van het door de gemeente vastgestelde beleidskader Integraal Ontwikkelingsplan DHE. Op grond van de binnen dit beleidskader gegeven bandbreedte mogen er in de deelgebieden 5 en 6 minimaal 275 en maximaal 510 woningen worden gebouwd. Deze aantallen staan los van de nog te bouwen woningen in deelgebied 4. Zouden we deze er volgens het denkpatroon aan toevoegen dan zouden er minimaal 100 en maximaal 140 woningen toegevoegd kunnen worden.

<b>Afspraken /gemeentelijk beleid</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Inclusief deelgebied 4</b>
SOK (deelgebied 5 en 6)	288	403
DHE (deelgebied 5 en 6)	510	650
Huidig plan (deelgebieden 5 en 6)	369	369

Op basis van het vorenstaand zijn wij van mening dat we ruimschoots binnen de door de raad gestelde kaders zijn gebleven.

Binnen de regioafspraken hadden we de oorspronkelijke opdracht 2400 woningen in de gemeente te bouwen. Dit aantal is inmiddels van ongeveer 1000 teruggebracht naar thans ongeveer 800 woningen. De in dit bestemmingsplan geplande woningen zijn afgestemd in de regio en passen – ook na neerwaartse aanpassing van het aantal woningen - binnen de regionale kaders.

Er zijn veel vragen over de bebouwingsdichtheid in veel gevallen wordt het vergelijk gemaakt met een Vinex locatie. Men stelt dat de huidige plannen in dichtheid hebben van 25 woningen per hectare. De werkelijke bebouwingsdichtheid van deelgebied 5 is ongeveer 21 woningen per hectare en de dichtheid van deelgebied 6 is ongeveer 11 woningen per hectare. Het huidige plan heeft daardoor een werkelijke dichtheid van ongeveer 16 woningen per hectare. De vergelijking met een Vinex locatie gaat wat ons betreft niet op. In dergelijke plannen is vaak sprake van een veel hogere dichtheid dan 16 woningen per hectare.

Het plan is naar onze en de mening van de marktpartijen optimaal afgestemd op de huidige marktsituatie en voldoet kwalitatief aan de door ons gestelde ambities. De specifieke kwaliteiten van Haren – en in het bijzonder die van Haren Noord - , en de vele voorzieningen in haar directe omgeving, dragen zorg voor een unieke situatie. Daarom, en gezien de thans reeds bestaande belangstelling voor kavels in Haren Noord zijn wij er van overtuigd dat het plan binnen de planperiode van 10 jaren volledig zal worden uitgevoerd. De planvorming is gebaseerd op een verkoopsnelheid die past in de huidige tijdsgeest en daarnaast is er ruimte gecreëerd om te kunnen schakelen op de differentiatie waardoor ook in de toekomst op eventuele marktveranderingen ingespeeld kan worden. De gemeente heeft een integrale belangenafweging gemaakt en is van mening dat de gemeentelijke beleidskaders optimaal verwerkt zijn.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is sprake van een onacceptabele toename van de verkeersdruk. Naast dit gegeven ontbreekt een uitgewerkte verkeersparagraaf alsmede de financiële onderbouwing van de te nemen verkeersmaatregelen.

Ook worden er alternatieven aanpassingen voor de afwikkeling van het verkeer voorgesteld.

*Beoordeling zienswijze:*

Het GVVP is in januari 2013 door de raad vastgesteld en is als beleidskader en onderlegger gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de ontsluiting van de wijk. Wij beschouwen de uitkomsten van het GVVP als de verkeersparagraaf voor dit bestemmingsplan.

Uit het GVVP blijkt dat er voor de ontsluiting van de wijk geen bijzondere maatregelen behoeven te worden genomen aan de Oosterweg en aanpalende infrastructuur.

Volgens de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) is het profiel (breedte) van de Oosterweg toereikend om de toename van de verkeersdruk aan te kunnen. Het GVVP geeft echter aan dat het gewenst is het tweede deel van de Oosterweg (vanaf de voormalige voetbalvelden) te verbreden (de Oosterweg is daar nu circa 4,75 meter en op sommige punten iets meer en op sommige iets minder) naar 5.50 meter en een autoverbinding tussen de Kerklaan en de Oosterweg te realiseren.

Op 15 februari 2013 een inloopbijeenkomst geweest over de te nemen verkeersmaatregelen. Tijdens de bijeenkomst hebben wij aangegeven dat een verbreding van het profiel van het tweede deel van de Oosterweg globaal gezien vanaf de voetbalvelden tot de mogelijkheden behoort. Als gevolg hiervan zullen er echter bomen gekapt moeten worden.

Eveneens hebben wij een mogelijke auto verbinding tussen de Oosterweg en Kerklaan ten Noorden van de bronnenstrook gepresenteerd. Wij zijn van mening dat we op deze wijze een goede invulling hebben gegeven aan de inspraak op de te nemen verkeersmaatregelen, Uit de bij ons binnengekomen reacties blijkt dat het merendeel de voorkeur heeft voor handhaving van het bestaande profiel van de Oosterweg en men niet opteert voor een extra autoverbinding van de Oosterweg naar de Kerklaan.

Hoewel wij verkeerskundig van mening zijn dat de opschaling van het profiel van de Oosterweg een verbetering van de verkeersveiligheid tot gevolg zou hebben respecteren wij de reacties van de omwonenden en stellen voor geen extra maatregelen te nemen. We willen hierbij niet onopgemerkt laten dat door het aanbrengen van een goede fietsverbinding door de nieuwe wijk, die aansluit op de route van de fietstunnel bij het Station er wat ons betreft een uitstekend alternatief is gevonden voor de ontlasting van de woonwijk.

Wel stellen wij voor een extra verbinding voor fietsers van de Kerklaan naar de Oosterweg aan te brengen. Voor het aanbrengen van de autoverbinding willen wij eerst afwachten hoe de woningbouw en de afwikkeling van het verkeer zich de komende jaren ontwikkeld. Mocht ons dit aanleiding geven tot de realisatie van een autoverbinding dan zullen wij daar alsnog de procedure voor opstarten.

Wellicht ten overvloede maar als gevolg van de woningbouw zal de gehele Oosterweg 30 km gebied worden. Het besluit daartoe is door de gemeenteraad genomen bij de vaststelling van het wegencategoriseringsplan in 1998.

Het aanpassen van de verschillende ontsluitingen en aansluitingen binnen het plangebied zullen conform het GVVP plaatsvinden. Het aanbrengen van rotondes en het aanpassen van de fietsroute passen niet in de door ons opgestelde kaders. Bovendien hebben we de nieuwe fietsroute door het plangebied geprojecteerd om daarmee de Oosterweg te ontzien. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de maatregelen die getroffen worden delen wij de mening, dat er een onaanvaardbare situatie in de spits zal ontstaan als gevolg van de woningbouw, niet.

De kosten van de te nemen verkeersmaatregelen zullen worden betaald uit de grondexploitatie van de ontwikkeling. Vanaf het begin van de planvorming zijn daar budgetten voor beschikbaar. In overleg met de civiel- en verkeerstechnische experts van Grontmij is gecontroleerd welke omvang de betreffende budgetten moeten hebben. De resultaten van deze controle tonen aan dat de beschikbare budgetten ruim voldoende zijn. Tevens is het op basis van de beschikbare budgetten mogelijk om al in een vroegtijdig stadium van de realisatie van de wijk de betreffende verkeersmaatregelen uit te voeren.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is kritiek op de wijze waarop de gemeente de uitwerking van het GVVP koppelt aan de bestemmingsplanprocedure.

*Beoordeling zienswijze:*

Wij zijn van mening dat een recent beschikbaar gekomen beleidskader uitstekend gebruikt kan worden als onderlegger voor de beantwoording van de vragen over de afwikkeling van het verkeer. Het concept van het GVVP is in de planvorming gebruikt als onderlegger. Er is geen sprake van vermenging van procedures. Het is integendeel juist zeer zorgvuldig om bij de vaststelling van het plan uit te gaan van de meest recente gegevens en het meest recente (verkeers- en vervoers)beleid.

Zoals reeds aangegeven hoeven er op grond van de woningbouw feitelijk geen bijzondere maatregelen te worden genomen. Het gevoel geeft echter iets anders aan en met het visualiseren en met het inzichtelijk maken van mogelijke aanpassingen hopen wij het gevoel en de feitelijk te nemen maatregelen dichter bij elkaar te brengen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is onvoldoende of geen rekening gehouden met regels op het gebied van duurzaamheid.

*Beoordeling zienswijze:*

In de voorbereiding van de deelgebieden vijf en zes is in overleg met het waterbedrijf de mogelijkheid bekeken om de waterwinstroken/aanwezig bronnen in te zetten bij een duurzame warmte koude opslag voorziening. Dit is niet opportuun gebleken, nu wordt gezien in hoeverre samen met de ontwikkelende partijen duurzame ambities kunnen worden vormgegeven.

Onze ontwikkelende partners werken uiteraard op basis van de vereiste die voortkomen uit het bouwbesluit. Daarnaast zetten zij in op aanvullende initiatieven. Te denken valt aan het toepassen van duurzame materialen, mogelijk maken van c.q. toepassen van zonne-energie, inzet lage temperatuurverwarming, hogere isolatiewaarden van de schil van de woning, hogere kierdichting en het toepassen van een beoordelingssysteem (GPR-gebouw) dat tot een duurzamere woning leidt dan dat op basis van de reguliere vereisten. Juridisch afdwingbare verplichtingen op dit gebied kunnen echter niet in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Binnen het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met een zongerichte verkaveling, zodat er optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie. De ontwikkelende partijen hebben de intentie uitgesproken om in Deelgebied 5 zonnepanelen en duurzame materialen toe te passen. Het handhaven van groenstructuren is duurzaam vanuit de ecologische betekenis die deze houtwallen/singels hebben. Het toepassen van wadi's is duurzaam vanuit de wateropgave.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Belangrijke natuur/landschapswaarden verdwijnen, het historische hakhoutbos/voormalige boomgaard gaan verloren.

*Beoordeling zienswijze:*

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Groenstructuurplan.

In tegenstelling tot het bestemmingsplan voor deelgebied 3 is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om de relevante groenstructuren meer in detail vast te leggen waardoor deze belangrijke elementen ook daadwerkelijk geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de in te passen groenstructuren bebouwd kunnen worden.

In deelgebied 3 is op sommige plekken groen verwijderd doordat de kavels aan de rand van het deelgebied zijn ontsloten naar de Oosterweg en daarmee de groenstructuur heeft doorsneden. In deelgebied 6 is de ontsluiting van de kavels zo geregeld dat deze in de meeste gevallen de groenstructuren niet doorsnijden, Uitzondering hierop is een aantal kavels aan de Oosterweg. Bescherming van de meest waardevolle bomen zal geschieden door het opnemen van een vergunningenstelsel in het bestemmingsplan. De boomgaard is uitgebreid onderdeel geweest van onderzoek en analyse. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de boomgaard qua groenstructuur, ecologie en cultuurhistorisch als niet waardevol gezien wordt. In sommige reacties is aangegeven dat de boomgaard een voormalig hakbos zou betreffen. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is. Ook het Groenstructuurplan geeft aan dat dit element niet zodanige groen- of cultuurhistorische waarden heeft, dat het dáárom gehandhaafd hoeft te worden.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Men heeft vragen over de plek van de sociale woningbouw langs het spoor en vraagt zich af of een en ander voldoet aan de normen van geluidhinder.

*Beoordeling zienswijze:*

Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor een verdeling van categorieën over de verschillende deelgebieden. Wij delen niet de mening dat er binnen het huidige plan sprake is van het isoleren van de sociale woningbouw. De bedoelde woningen liggen in dezelfde gebieden als andere rijwoningen en halfvrijstaande woningen. Daarnaast regelt het bestemmingsplan niet waar sociale woningbouw wordt gesitueerd, maar alleen het type woningen.

Voor de realisatie van de woningen is het noodzakelijk dat er een geluidscherm wordt aangebracht. De realisatie van het scherm moet voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke kaders. Daarnaast zal voor een aantal woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De binnenwaarde voor geluid zal voor alle woningen gegarandeerd moeten worden. Dit wordt onder andere gerealiseerd door geluidsisolatie. De geluidbelasting in de tuinen wordt zo veel mogelijk beperkt door het situeren van de achtertuinen aan de westzijde van woningen langs het spoor. De woningen reduceren hierdoor het geluid in de bijbehorende tuinen. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de wettelijke kaders.

De aanbestedingsprocedure voor de realisatie van de schermen zal binnenkort worden opgestart.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Als gevolg van het plan verliest het huidige gebied haar functie als uitloop- wandel- en speelgebied. Er is hiervoor geen compensatie voorzien.

*Beoordeling zienswijze:*

Vanaf 2003, bij de totstandkoming van het LOP, is bekend dat er op deze locatie woningbouw zal plaatsvinden. De huidige recreatieve functie komt als gevolg hiervan te vervallen. Die keuze is in het verleden door de gemeenteraad gemaakt met de bedoeling te voldoen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Binnen het plan zullen we onder andere de huidige waterwinstroken langs het spoor inzetten voor recreatieve doeleinden. Het toevoegen van deze stroken aan de openbare ruimte leidt tot een aanzienlijk gebied dat voorheen niet beschikbaar was voor recreatieve doeleinden. De stroken liggen langs zowel deelgebied 6 als deelgebied 5. De strook langs deelgebied 5 draagt zelfs zorg voor een wandelroute tussen de huidige Grootslaan en de Noorderzanddijk. Bovendien zullen er in het inrichtingsplan locaties voor speelplekken worden aangewezen. Hierbij wordt rekening gehouden met een onderscheid in de verschillende leeftijdscategorieën van kinderen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Men heeft bezwaar tegen de wijze waarop de gemeente is omgegaan met de voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken in het kader ecologie en van de flora- en faunawet.

*Beoordeling zienswijze:*

Wij stellen voorop dat mogelijke discussies over beschermde soorten primair zullen plaatsvinden in het kader van de Flora en faunawet. Wij hebben geen enkele reden om aan te nemen dat de Flora en faunawet aan de uitvoerig van dit bestemmingsplan in de weg staat.

In het kader van de planontwikkeling is naar onze mening zeer zorgvuldig omgegaan met de onderzoeken in het kader van flora, fauna, ecologie en hydrologie. De zienswijzen geven ons geen aanleiding de uitkomsten van deze onderzoeken in twijfel te trekken.

Wij hebben voldaan aan alle vereisten van (voor)onderzoek om te kunnen bepalen of beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en Faunawet negatieve effecten ondervinden van de planontwikkeling. Er is een oriënterend onderzoek en een aanvullend onderzoek naar de flora en fauna in het gebied uitgevoerd.

Uit dat onderzoek is gebleken voor een aantal beschermde soorten ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet nodig zijn, maar tevens dat die ontheffingen ook verleend kunnen worden. Ten aanzien van enkele soorten is het nodig om mitigerende of compenserende maatregelen te treffen. Dat zullen wij doen. Voor een aantal beschermde soorten zijn er tevens positieve effecten door de herinrichting. Bij het inrichtingsplan voor beide deelgebieden, dat als basis dient voor te verlenen Flora- en faunawet ontheffingen wordt invulling geven aan deze mitigerende en compenserende maatregelen.

Naast effecten op beschermde natuurwaarden gaat het onderzoek ook in op aanvullende maatregelen (waaronder actieve herintroductie van bijzondere/rode lijst soorten) om de ecologische kwaliteiten te verbeteren. Ook deze maatregelen worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Het plan is in strijd met het provinciaal beleid in verband met het bouwen in het buitengebied.

*Beoordeling zienswijze:*

Wij hebben over de verdere uitwerking van het plan intensief overleg gevoerd met de Provincie Groningen en inmiddels heeft de Provincie geheel ingestemd met de inhoud van dit plan en met aanpassing van de begrenzing van het buitengebied voor de realisatie van het plan. Bij de vaststelling van het 'bestaand stedelijk gebied' en het 'buitengebied' is destijds het plangebied nog niet meegenomen als 'bestaand stedelijk gebied' om het gebied in de tussentijd te beschermen tegen ongewenste uitbreiding van bebouwing. Het was echter toen al duidelijk dat het gebied zou worden benut voor woningbouw.

Naar aanleiding van het overleg met o.a. de Provincie zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de eerdere planuitwerkingen. Zo is de strook aan de Noordzijde breder gemaakt, is er meer groen toegevoegd en is het geluidscherm ingekort. In de eerdere planvorming werd het scherm tot aan de spoorovergang bij de Noorderzanddijk geplaatst. In de huidige plannen zal het scherm kort na de laatste bebouwing stoppen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is kritiek op de wijze waarop de gemeente de uitwerking van het GVVP koppelt aan de bestemmingsplanprocedure.

*Beoordeling zienswijze:*

Wij zijn van mening dat een recent beschikbaar gekomen beleidskader uitstekend gebruikt kan worden als onderlegger voor de beantwoording van de vragen over de afwikkeling van het verkeer. Er is geen sprake van vermenging van procedures.

Zoals reeds aangegeven hoeven er op grond van de woningbouw feitelijk geen bijzondere maatregelen te worden genomen. Het gevoel geeft echter iets anders aan en het visualiseren en met het inzichtelijk maken van mogelijke aanpassingen hopen wij het gevoel en de feitelijk te nemen maatregelen dichter bij elkaar te brengen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn vragen over de toekomstige hydrologie van het gebied.

*Beoordeling zienswijze:*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap en is er onderzoek gedaan naar de hydrologie van het gebied. In het kader van de watertoets heeft het waterschap ingestemd met de inrichting en uitvoering van het bestemmingsplan. Het onderzoek geeft ons aan dat wij, met oog voor onder andere de levensvatbaarheid van de huidige groenvoorzieningen, een civieltechnische situatie kunnen bereiken waarin onder andere wateroverlast niet aan de orde is.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn vragen gesteld over het de hoogte van het geluidscherm en het akoestisch onderzoek.

*Beoordeling zienswijze:*

Het toekomstige scherm stopt direct achter de bebouwingsgrens van deelgebied 5. Hiermee beschermen we het karakter van het open landschap. De hoogte (ca. 2 meter) van het aan te brengen scherm vindt zijn grondslag in het geldende wettelijke kader voor geluidsreductie van spoorlawaai. De vormgeving van het scherm is afgestemd op het groene karakter van de wijken zal daarom van beplanting worden voorzien.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Waarom geen woningbouw op een andere plek in Haren.

*Beoordeling zienswijze:*

Uit het door de gemeenteraad in het verleden onderzochte en opgestelde beleidskaders (LOP,DHE) blijkt dat de gebieden in Haren Noord geschikt en aangewezen zijn voor woningbouw.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er ontbreekt een deugdelijke financiële onderbouwing en het is niet duidelijk of het plan economisch uitvoerbaar is. Het op het bestemmingsplan betrekking hebbende exploitatieplan moet openbaar worden gemaakt.



*Beoordeling zienswijze:*

Het bestemmingsplan is voorzien van een sluitende grondexploitatie waaruit blijkt dat het een financieel haalbaar en uitvoerbaar plan is. De opbrengsten komen uit de beoogde woningbouw. De uitgaven betreffen onder andere de voorbereidende werkzaamheden zoals het rooien van kabels en leidingen en archeologie, de uitvoeringskosten voor het reguliere bouw- en woonrijp maken, de uitvoering van de treffen verkeersmaatregelen en alle kosten die gemaakt moeten worden in het kader van de planvorming en planbegeleiding. De grondexploitatie van het plan is vertrouwelijk en maakt geen onderdeel uit van de openbare procedure.

Het bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan omdat er een anterieure overeenkomst (SOK) is afgesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Naast de realisatie van dit plan zal er ook een school worden gebouwd en op termijn het Hortusterrein worden ontwikkeld. Waarom worden er geen verkeersmaatregelen genomen op de Molenweg, Kromme Elleboog en Kerklaan?

*Beoordeling zienswijze:*

De aanpassing van de Kerklaan is voorzien in kader van project Zernike. De in de verkeersstructuurvisie van het GVVP opgenomen toevoeging aan de verkeersstructuur voor auto en fiets tussen Oosterweg en Kerklaan zorgt voor een ontlasting van de Kromme Elleboog een verdere doorkoppeling van de oost-west verbinding voor autoverkeer (in beeld bij op termijn ontwikkeling op het Hortusterrein, en voor het onderhavige plan niet nodig) naar de Rijksstraatweg zorgt voor een ontlasting van de Molenweg. Nieuwe fietsverbindingen tussen de Vondellaan en Rijksstraatweg en tussen Rijksstraatweg en Kerklaan worden onderzocht voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het Zernike voor fietsverkeer, waarmee de Molenweg wordt ontlast.

Als gevolg van de ontwikkeling van dit plan is het niet noodzakelijk de aanpalende infrastructuur aan te passen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

De publiekrechtelijke taak van de gemeente komt door de gekozen constructie met de GEM in het gedrang.

*Beoordeling zienswijze:*

Het voorliggende plan is in overleg met de opstalontwikkelaars gemaakt. Naast deze privaatrechtelijke rol in de planontwikkeling heeft de gemeente ook een publiekrechtelijke taak als het gaat om de tot standkoming van het bestemmingsplan. Vanuit deze taak is de gemeente voortdurend betrokken geweest bij zowel de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan, waarbij de gemeentelijke toetsing op ambtelijk niveau aan de hand van de vastgestelde beleidskaders heeft plaatsgevonden. Los van welke overeenkomst ook hebben wij, alle belangen afwegend, beoordeeld of dit plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dat is naar onze mening zeker het geval.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Hoe gaat de gemeente om de met de fasering en waarom niet eerst deelgebied 6 en dan deelgebied 5 ontwikkelen.

*Beoordeling zienswijze:*

Er zal naar verwachting medio 2013 worden begonnen met het bouwrijp maken van deelgebied 6 en het eerste deel van deelgebied 5 ten noorden van de Grootslaan. Naar verwachting zullen de eerste woningen medio 2014 worden opgeleverd. Binnen deelgebied 6 zal de boomgaard afhankelijk van de belangstelling voor de kavels eerst ongemoeid worden gelaten. Binnen deelgebied 5 zal er fasegewijs (afhankelijk van de ontwikkeling van de markt) worden opgetrokken in Noordelijke richting.

Het eerst ontwikkelen van deelgebied 6 en pas beginnen met deelgebied 5 als deelgebied 6 al is verkocht ligt vanwege de verschillend te realiseren categorieën woningbouw niet voor de hand en is volkshuisvestelijk gezien niet logisch.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn vragen gesteld over de wijze waarop de Noordelijke plangrens van deelgebied 5 vorm is gegeven.

*Beoordeling zienswijze:*

De breedte van de Noordelijke plangrens van het gebied is aangepast van 6 naar 10 meter. De strook zal voor een deel bestaan uit een sloot, een onderhoudspad, bomen en een lage haag.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is onvoldoende aandacht geschonken aan de historische betekenis van het gebied.

*Beoordeling zienswijze:*

Er heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Als gevolg van de resultaten van dit onderzoek hebben wij een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is dieper dan de geroerde grond onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op twee locaties opgravingen kunnen plaatsvinden. Wij hebben inmiddels een selectiebesluit genomen over hoe we om wensen te gaan met de archeologie in het gebied en hebben besloten nog deze zomer te starten met de werkzaamheden. Binnen de deelgebieden 5 en 6 zijn open plekken gecreëerd waar verwezen kan worden naar de historie van het gebied. Bij de inrichting van de open ruimtes zal rekening worden gehouden met de cultuur historie van het gebied. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Een verbreding van de Grootslaan zal tot gevolg hebben dat de wilgen moeten worden gekapt.

*Beoordeling zienswijze:*

De verbreding van de Grootslaan zal niet tot gevolg hebben dat er bomen gekapt moeten worden.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn vragen over de toepassing van de Boswet in relatie tot het compenseren van groen.

*Beoordeling zienswijze:*

Na vaststelling van het bestemmingsplan valt het gebied niet onder de reikwijdte van de Boswet. Naast het noodzakelijk te verwijderen groen zal er zowel in deelgebied 5 en 6 aanplant plaatsvinden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat ondanks het feit dat de Boswet niet van toepassing is er voldoende compensatie van groen binnen het plan zal plaatsvinden.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

De SOK geeft in artikel 2.17 en volgend de mogelijkheid tot aanpassing van de plan documenten. De gemeente zou zich moeten beroepen op deze passage.

*Beoordeling zienswijze:*

De planontwikkeling heeft zich afgespeeld binnen de gestelde kaders en deze geven voldoende ruimte om tot een verantwoord en goed plan te komen. Een plan waarin op basis van een integrale belangenafweging zaken zoals financiën, ruimtelijke kwaliteit en woningdifferentiatie op elkaar zijn afgestemd. Daarom zijn wij van mening dat er geen omstandigheden zijn die aanleiding geven het artikel van toepassing te verklaren.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er is een zienswijze van het Waterbedrijf over de redactionele weergave van de problematiek rond het waterbedrijf.

*Beoordeling zienswijze:*

Zoals aangegeven heeft het Waterbedrijf de waterwinning aan de Oosterweg gestaakt. De zienswijze heeft betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wij zullen de zienswijze als bijlage aan het bestemmingsplan toevoegen.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Het plan voorziet niet in adequate aan- en afvoerwegen en de noodzakelijke voorzieningen voor ambulance verkeer.

*Beoordeling zienswijze:*

Het plan is beoordeeld en getoetst door de Veiligheidsregio. Zij hebben ingestemd met de opzet van het plan.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn opmerkingen over de hoeveelheid woonbestemmingen en wijzigingsbevoegdheden, individuele bomen op de verbeelding en de bouwhoogte en regels van de verschillende bestemmingen.

*Beoordeling zienswijze:*

Er is bewust gekozen voor het opnemen van verschillende woonbestemmingen om helder aan te geven op welke plek welk type woning gerealiseerd gaat worden. De verschillen zijn te vinden in rooilijnen, dakhellingen en welke wijzigingsbevoegdheden per bouwvlak zijn toegestaan. Ter bescherming van monumentale bomen is een extra bescherming in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft een extra signaleringsfunctie bovenop het gemeentelijk kapbeleid. De hoogte van de gemengde bestemming wijkt niet af van de hoogte van woningen in het plan.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

*Zienswijze:*

Er zijn vragen gesteld over de gevolgen voor de luchtkwaliteit (fijnstof).

*Beoordeling zienswijze:*

Voor het plan is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De ontwikkeling van het gehele DHE gebied betreft de realisatie van zes- tot zevenhonderd woningen. In de regeling NIBM is aangegeven dat bij de nieuwbouw van maximaal 1.500 woningen (op basis van 1 ontsluitingsweg), de toename van het gehele plan niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> zal zijn en dat daarmee het gehele plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project en daarbij ook plangebied 5 en 6 voldoen aan art. 5.16 lid 1 sub c uit de Wet milieubeheer en kan op grond daarvan zonder toetsing van grenswaarden doorgang vinden. Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2011 ter hoogte van de bouwlocaties dermate laag (respectievelijk circa 14 en 21 µg/m<sup>3</sup>) dat overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (zonder NSL) is uitgesloten. Gezien de achtergrondconcentraties zal de anticumulatie regeling voor het plangebied geen problemen opleveren." De bijlage waarnaar kan worden verwezen is bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---