

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Volkelseweg 28**

Gemeente Uden

Datum:
Januari 2019

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Volkelseweg 28 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 oktober 2018 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1.

<... naam en adres...>

1.1 Strijd met geldend bestemmingsplan

Zienswijze

Het bestemmingsplan grenst aan de Kersengarde. Dit is de ontsluitingsweg van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Boslaan en de nieuwe woningen aan de westzijde van het Retraitehuis. De groenstrook direct gelegen ten westen van de Kersengarde krijgt nu deels een woonbestemming en er worden twee nieuwe wegen ontsloten op de Kersengarde. Dit is in strijd met de groenbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' en in strijd met afspraken die destijds zijn gemaakt met Area.

Beantwoording

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat betekent dat de groenbestemming aan de westzijde van de Kersengarde inderdaad deels vervalt en een andere bestemming krijgt. Bij het ontwerpen van een inrichtingsplan voor het groen rondom De Gaarden en de Kersengarde, medio 2016, hield Area nog geen rekening met een mogelijke ontsluiting van het nu voorliggende plangebied op de weg Kersengarde. Zie voorts de beantwoording van zienswijze 1.2.

1.2 Aanzicht vanuit de Kersengarde

Zienswijze

In het plan worden de woningen dermate dicht bij de straat (Kersengarde) gesitueerd, dat er geen sprake is van groen of kwaliteit. De nieuwe woningen komen op het smalste punt op een kleine drie meter afstand van de weg te staan. Dit staat haaks op het karakter/beeld waarmee de wijk Kersengarde is gerealiseerd en aan reclamant bij de aankoop van zijn kavel aan de Boslaan als toegang van de wijk is voorgespiegeld. De indeling van het groen nodigt de toekomstige bewoners van deze woningen uit om voor hun eigen deur in dit groen te parkeren.

Beantwoording

De woningen worden op een afstand van tussen de vijf en acht meter van de Kersengarde gesitueerd. Dit is een gebruikelijke afstand. Het totale profiel van de weg is ruim opgezet. Desalniettemin is de initiatiefnemer bereid om aan dit bezwaar tegemoet te komen en het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok enigszins te draaien zodat het gehele blok op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan. In dit aangepaste profiel is ruimte voor een voortuin van circa twee meter, een trottoir van circa twee meter en een groenstrook van circa vier meter. Hierdoor ontstaat dus meer ruimte voor de gewenste

groene uitstraling. In het groen mag uiteraard niet worden geparkeerd. In het plan verdwijnt verder geen groen maar wordt juist meer groen gecreëerd.

1.3 Ontsluiting plangebied

Zienswijze

In het originele plan was de ontsluiting voorzien aan de President Kennedylaan. De ontsluiting op de Kersengarde levert vooral aan het begin van de Boslaan een onoverzichtelijke, verkeersgevaarlijke situatie op. De dubbele ontsluiting wordt door de gemeente als wens geuit maar hiervoor is in de praktijk geen noodzaak. Bij de berekening van de verkeersintensiteit is er ten onrechte uit gegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan.

Beantwoording

Er is nimmer sprake geweest van een ontsluiting, anders dan voor fietsers en voetgangers, aan de President Kennedylaan. Daarmee kan de bestaande bomenrij behouden blijven. Vervolgens is ook vanuit de Democratic Challenge geconcludeerd dat er zo weinig mogelijk nieuwe wegen, anders dan voor fietsers en voetgangers, op deze straat zouden moeten ontsluiten. Dit in verband met de veiligheid van de fietsers die in grote getalen gebruik maken van de President Kennedylaan.

De verkeersafwikkeling van het plangebied via twee ontsluitingen op de Kersengarde is de meest wenselijke optie. Dit biedt het verkeer in het plangebied tevens de mogelijkheid het plangebied op twee manieren in te rijden of te verlaten en geeft meer spreiding van en meer lucht aan het verkeer in het plangebied.

De weg de Kersengarde is ontworpen als woonstraat in de laagste categorie. Dit houdt in dat er gerekend wordt met een capaciteit van 1.000–1.500 voertuigen per etmaal.

Per woning wordt gerekend met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen in het gebied Kersengarde (42 stuks) en aan de Boslaan (19) zorgen samen voor circa $(61 \times 7 =)$ 427 verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal. Het nieuwe plangebied zorgt voor $(35 \times 7 =)$ circa 245 bewegingen. In totaal zal daarmee het aantal verkeersbewegingen op de Kersengarde circa 672 bewegingen bedragen. Nog even afgezien van het feit dat niet is uitgegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan, kan het aantal verkeersbewegingen op de weg de Kersengarde als volstrekt normaal worden beschouwd.

Door de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg te verplaatsen, is het mogelijk om een boom (zie ook de beantwoording van zienswijze 1.4) te behouden. Bijkomend voordeel is dat de noordelijke ontsluiting verder van de bocht komt te liggen. Afgesproken is dat de bestaande haag aan de oostkant van deze ontsluitingsweg te behouden. Mocht dit onverhoopt (deels) niet lukken, dan zal in overleg met Area en de omwonenden een passende groene afscheiding worden gerealiseerd.

Overigens zal, mede naar aanleiding van deze zienswijze, alsnog een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar de noordelijke ontsluiting op de Kersengarde aansluit. Deze extra maatregel is niet noodzakelijk maar kan het gevoel van onveiligheid wegnemen.

1.4 Kappen van monumentale boom

Zienswijze

In het licht van de eisen die aan de bewoners van de Boslaan zijn opgelegd omtrent de bestaande loofbomen is het onbegrijpelijk dat er zo lichtvoetig met een monumentale boom wordt omgesprongen. Verwezen wordt naar de Bomen Effect Analyse Retraitehuis fase 5 van Pius Florus.

Beantwoording

De boom waarop wordt gedoeld, is geen monumentale boom. Door de verlegging van de noordelijke ontsluiting zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 1.3 kan de boom echter wel behouden blijven.

Besluit

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok in zijn geheel op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan.

Bij de inrichting van het gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor is het mogelijk om de genoemde boom te behouden. Bijkomend voordeel is dat deze weg verder van de bocht komt te liggen. Tevens zal een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar deze weg op de Kersengarde aansluit. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

<... naam en adres...>

2.1 Aantasting privacy

Zienswijze

Nieuwe woningen achter de woning van reclamant zorgen voor overlast en herrie door jonge gezinnen met kinderen. In tegenstelling tot bedrijven geven woningen 24/7 overlast. Dit betekent een aantasting van zijn privacy en zal daarmee het woongenot aantasten.

Beantwoording

Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een andere gebruikssituatie in de omgeving van de woning van reclamant. Wij achten de inpassing van woningen op deze locatie een verantwoorde en goed onderbouwde ontwikkeling. Niet verwacht wordt dat dit leidt tot een aantasting van het woongenot voor reclamant.

2.2 Beperking uitzicht

Zienswijze

Reclamant woont 45 jaar op dit adres. Het zou een verworven recht moeten zijn om het vrije uitzicht vanaf de achtertuin te behouden.

Beantwoording

De transformatie van een bepaald gebied van bedrijvigheid naar woningbouw is een normale maatschappelijke ontwikkeling die hier past, mede gelet op de gehele transformatie van het gebied, zoals ook de woningbouw rondom het retraitehuis. Overigens mocht op grond van het geldende bestemmingplan bedrijfsbebouwing worden opgericht tot een hoogte van 10 meter en, direct grenzend aan de achtertuin van reclamant, 8 meter hoog. In die zin is er voor reclamant geen sprake van een substantiële planologische verandering.

2.3 Teveel woningen en te dichtbij

Zienswijze

Reclamant is van mening dat er teveel woningen worden gebouwd, meer dan in het oorspronkelijke plan waren gepland. Ook zijn de woningen dicht bij zijn woning gesitueerd.

Beantwoording

Ten opzichte van de eerste schetsen worden twee woningen meer gebouwd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Deze woningen passen in het plangebied. De afstand tot de woning van reclamant is niet onevenredig klein te noemen.

2.4 Waardevermindering woning

Zienswijze

De genoemde punten veroorzaken een waardevermindering van de woning van reclamant.

Beantwoording

Niet verwacht wordt dat dit plan leidt tot een waardevermindering van de woning van reclamant. Indien reclamant toch van mening is dat sprake is van een onevenredige waardevermindering, kan hij na de inwerkingtreding van het plan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

2.5 Voorstel alternatief plan

Zienswijze

Reclamant is van mening dat is gekozen voor het slechtste scenario op deze locatie. Hij stelt voor kleinere patiowoningen te bouwen voor ouderen, die tevens gebruik kunnen maken van de zorg van het retraitehuis. Aan zo'n plan is grote behoefte.

Beantwoording

De woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit programma bestaat uit diverse locaties met een grote differentiatie aan woningen. Locaties worden afgewogen op basis van initiatieven en op basis van woningbehoeftecijfers. De geplande woningen worden passend geacht op deze locatie.

2.6 Kappen van oude boom

Zienswijze

Reclamant is tegen het kappen van een boom van meer dan 70 jaar oud. Deze is niet vervangbaar en zou op de monumentenlijst geplaatst moeten worden.

Beantwoording

De boom waarop wordt gedoeld, is geen monumentale boom. Door de verlegging van de noordelijke ontsluiting zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 1.3 kan de boom echter wel behouden blijven.

Besluit

Bij de inrichting van het gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor wordt de boom behouden.

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 3.

<... naam en adres...>

3.1 Strijd met geldend bestemmingsplan

Zienswijze

Het bestemmingsplan grenst aan de Kersengarde. Dit is de ontsluitingsweg van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Boslaan en de nieuwe woningen aan de westzijde van het Retraitehuis. De groenstrook direct gelegen ten westen van de Kersengarde krijgt nu deels een woonbestemming en er worden twee nieuwe wegen ontsloten op de Kersengarde. Dit is in strijd met de groenbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' en in strijd met afspraken die destijds zijn gemaakt met Area.

Beantwoording

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat betekent dat de groenbestemming aan de westzijde van de Kersengarde inderdaad deels vervalt en een andere bestemming krijgt. Bij het ontwerpen van een inrichtingsplan voor het groen rondom De Gaarden en de Kersengarde, medio 2016, hield Area nog geen rekening met een mogelijke ontsluiting van het nu voorliggende plangebied op de weg Kersengarde. Zie voorts de beantwoording van zienswijze 3.2.

3.2 Aanzicht vanuit de Kersengarde

Zienswijze

In het plan worden de woningen dermate dicht bij de straat (Kersengarde) gesitueerd, dat er geen sprake is van groen of kwaliteit. De nieuwe woningen komen op het smalste punt op een kleine drie meter afstand van de weg te staan. Dit staat haaks op het karakter/beeld waarmee de wijk Kersengarde is gerealiseerd en aan reclamant bij de aankoop van zijn kavel aan de Boslaan als toegang van de wijk is voorgespiegeld. De indeling van het groen nodigt de toekomstige bewoners van deze woningen uit om voor hun eigen deur in dit groen te parkeren.

Beantwoording

De woningen worden op een afstand van tussen de vijf en acht meter van de Kersengarde gesitueerd. Dit is een gebruikelijke afstand. Het totale profiel van de weg is ruim opgezet. Desalniettemin is de initiatiefnemer bereid om aan dit bezwaar tegemoet te komen en het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok enigszins te draaien zodat het gehele blok op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan. In dit aangepaste profiel is ruimte voor een voortuin van circa twee meter, een trottoir van circa twee meter en een groenstrook van circa vier meter. Hierdoor ontstaat dus meer ruimte voor de gewenste

groene uitstraling. In het groen mag uiteraard niet worden geparkeerd. In het plan verdwijnt verder geen groen maar wordt juist meer groen gecreëerd.

3.3 Ontsluiting plangebied

Zienswijze

In het originele plan was de ontsluiting voorzien aan de President Kennedylaan. De ontsluiting op de Kersengarde levert vooral aan het begin van de Boslaan een onoverzichtelijke, verkeersgevaarlijke situatie op. De dubbele ontsluiting wordt door de gemeente als wens geuit maar hiervoor is in de praktijk geen noodzaak. Bij de berekening van de verkeersintensiteit is er ten onrechte uit gegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan.

Beantwoording

Er is nimmer sprake geweest van een ontsluiting, anders dan voor fietsers en voetgangers, aan de President Kennedylaan. Daarmee kan de bestaande bomenrij behouden blijven. Vervolgens is ook vanuit de Democratic Challenge geconcludeerd dat er zo weinig mogelijk nieuwe wegen, anders dan voor fietsers en voetgangers, op deze straat zouden moeten ontsluiten. Dit in verband met de veiligheid van de fietsers die in grote getalen gebruik maken van de President Kennedylaan.

De verkeersafwikkeling van het plangebied via twee ontsluitingen op de Kersengarde is de meest wenselijke optie. Dit biedt het verkeer in het plangebied tevens de mogelijkheid het plangebied op twee manieren in te rijden of te verlaten en geeft meer spreiding van en meer lucht aan het verkeer in het plangebied.

De weg de Kersengarde is ontworpen als woonstraat in de laagste categorie. Dit houdt in dat er gerekend wordt met een capaciteit van 1.000–1.500 voertuigen per etmaal.

Per woning wordt gerekend met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen in het gebied Kersengarde (42 stuks) en aan de Boslaan (19) zorgen samen voor circa $(61 \times 7 =)$ 427 verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal. Het nieuwe plangebied zorgt voor $(35 \times 7 =)$ circa 245 bewegingen. In totaal zal daarmee het aantal verkeersbewegingen op de Kersengarde circa 672 bewegingen bedragen. Nog even afgezien van het feit dat niet is uitgegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan, kan het aantal verkeersbewegingen op de weg de Kersengarde als volstrekt normaal worden beschouwd.

Door de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg te verplaatsen, is het mogelijk om een boom (zie ook de beantwoording van zienswijze 3.4) te behouden. Bijkomend voordeel is dat de noordelijke ontsluiting verder van de bocht komt te liggen.

Overigens zal, mede naar aanleiding van deze zienswijze, alsnog een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar de noordelijke ontsluiting op de Kersengarde aansluit. Deze extra maatregel is niet noodzakelijk maar kan het gevoel van onveiligheid wegnemen.

3.4 Kappen van monumentale boom

Zienswijze

In het licht van de eisen die aan de bewoners van de Boslaan zijn opgelegd omtrent de bestaande loofbomen is het onbegrijpelijk dat er zo lichtvoetig met een monumentale boom wordt omgesprongen. Verwezen wordt naar de Bomen Effect Analyse Retraitehuis fase 5 van Pius Florus.

Beantwoording

De boom waarop wordt gedoeld, is geen monumentale boom. Door de verlegging van de noordelijke ontsluiting zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 3.3 kan de boom echter wel behouden blijven.

Besluit

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok in zijn geheel op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan.

Bij de inrichting van het gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor is het mogelijk om de genoemde boom te behouden. Bijkomend voordeel is dat deze weg verder van de bocht komt te liggen. Tevens zal een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar deze weg op de Kersengarde aansluit. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 4.

<... naam en adres...>

4.1 Strijd met geldend bestemmingsplan

Zienswijze

Het bestemmingsplan grenst aan de Kersengarde. Dit is de ontsluitingsweg van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Boslaan en de nieuwe woningen aan de westzijde van het Retraitehuis. De groenstrook direct gelegen ten westen van de Kersengarde krijgt nu deels een woonbestemming en er worden twee nieuwe wegen ontsloten op de Kersengarde. Dit is in strijd met de groenbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' en in strijd met afspraken die destijds zijn gemaakt met Area. Het plan overschrijdt ook de kadastrale grenzen van perceel 5040 en valt deels in perceel 5039 en overschrijdt ook deels de kavelgrens van het perceel.

Gevraagd wordt het geldende bestemmingsplan Herontwikkeling omgeving Retraitehuis in stand te laten.

Beantwoording

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat betekent dat de groenbestemming aan de westzijde van de Kersengarde inderdaad deels vervalt en een andere bestemming krijgt. Bij het ontwerpen van een inrichtingsplan voor het groen rondom De Gaarden en de Kersengarde, medio 2016, hield Area nog geen rekening met een mogelijke ontsluiting van het nu voorliggende plangebied op de weg Kersengarde. Zie voorts de beantwoording van zienswijze 1.2.

4.2 Ontwerp weg Kersengarde

Zienswijze

Het ontwerp van de woonstraat aan de Kersengarde voldoet niet aan de beoogde kwaliteit zoals weergegeven in de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

In het plan worden de woningen dermate dicht bij de straat (Kersengarde) gesitueerd, dat er geen sprake is van groen of kwaliteit. De nieuwe woningen komen op het smalste punt op een kleine drie meter afstand van de weg te staan. Dit staat haaks op het karakter/beeld waarmee de wijk Kersengarde is gerealiseerd en aan reclamant bij de aankoop van zijn kavel aan de Boslaan als toegang van de wijk is voorgespiegeld. De indeling van het groen nodigt de toekomstige bewoners van deze woningen uit om voor hun eigen deur in dit groen te parkeren.

Beantwoording

De woningen worden op een afstand van tussen de vijf en acht meter van de Kersengarde gesitueerd. Dit is een gebruikelijke afstand. Het totale profiel van de weg is ruim opgezet. Desalniettemin is de initiatiefnemer bereid om aan dit bezwaar tegemoet te komen en het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok enigszins te draaien zodat het gehele blok op

een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan. In dit aangepaste profiel is ruimte voor een voortuin van circa twee meter, een trottoir van circa twee meter en een groenstrook van circa vier meter. Hierdoor ontstaat dus meer ruimte voor de gewenste groene uitstraling. In het groen mag uiteraard niet worden geparkeerd. In het plan verdwijnt verder geen groen maar wordt juist meer groen gecreëerd.

4.3 Ontsluiting plangebied

Zienswijze

De positionering van en het aantal ontsluitingen van het te ontwikkelen gebied is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en levert een gevaarlijke verkeerssituatie op.

In het originele plan was de ontsluiting voorzien aan de President Kennedylaan. De ontsluiting op de Kersengarde levert vooral aan het begin van de Boslaan een onoverzichtelijke, verkeersgevaarlijke situatie op. Vooral omdat deze direct naast een kinderspeeltuin is gesitueerd. De dubbele ontsluiting wordt door de gemeente als wens geuit. Maar hiervoor is in de praktijk geen noodzaak, gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen en het feit dat deze uiteindelijk toch weer bijeen komen op de Kersengarde. Bij de berekening van de verkeersintensiteit is uitgegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan. Dit is onjuist omdat de Boslaan na het gereedkomen van de woningen zal worden afgesloten ter hoogte van de Molenheiderweg. Reclamant doet het voorstel het plangebied te ontsluiten via het tankstation, vergelijkbaar met de situatie bij het tankstation aan de Mellesingel.

Beantwoording

Er is nimmer sprake geweest van een ontsluiting, anders dan voor fietsers en voetgangers, aan de President Kennedylaan. Daarmee kan de bestaande bomenrij behouden blijven. Vervolgens is ook vanuit de Democratic Challenge geconcludeerd dat er zo weinig mogelijk nieuwe wegen, anders dan voor fietsers en voetgangers, op deze straat zouden moeten ontsluiten. Dit in verband met de veiligheid van de fietsers die in grote getalen gebruik maken van de President Kennedylaan. Een ontsluiting via het tankstation op (de parallelweg van) de Volkelseweg is niet mogelijk en een zeer onwenselijke situatie. De Volkelseweg wordt omgebouwd naar een fietsstraat, dit mede op verzoek van de omgeving. Door meer ontsluitingen neemt het overzicht en de verkeersveiligheid af. Nog meer ontsluitingen zijn derhalve niet gewenst.

De verkeersafwikkeling van het plangebied via twee ontsluitingen op de Kersengarde is de meest wenselijke optie. Dit biedt het verkeer in het plangebied tevens de mogelijkheid het plangebied op twee manieren in te rijden of te verlaten en geeft meer spreiding van en meer lucht aan het verkeer in het plangebied.

De weg de Kersengarde is ontworpen als woonstraat in de laagste categorie. Dit houdt in dat er gerekend wordt met een capaciteit van 1.000–1.500 voertuigen per etmaal.

Per woning wordt gerekend met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen in het gebied Kersengarde (42 stuks) en aan de Boslaan (19) zorgen samen voor circa $(61 \times 7 =) 427$ verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal. Het nieuwe plangebied zorgt voor

(35x7=) circa 245 bewegingen. In totaal zal daarmee het aantal verkeersbewegingen op de Kersengarde circa 672 bewegingen bedragen. Nog even afgezien van het feit dat niet is uitgegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan, kan het aantal verkeersbewegingen op de weg de Kersengarde als volstrekt normaal worden beschouwd.

Door de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg te verplaatsen, is het mogelijk om een boom (zie ook de beantwoording van zienswijze 4.4) te behouden. Bijkomend voordeel is dat de noordelijke ontsluiting verder van de bocht komt te liggen.

Overigens zal, mede naar aanleiding van deze zienswijze, alsnog een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar de noordelijke ontsluiting op de Kersengarde aansluit. Deze extra maatregel is niet noodzakelijk maar kan het gevoel van onveiligheid wegnemen, ook ten aanzien van de ligging van het speeltuintje. Met Area zal worden overlegd of alsnog een haagje of andere lage afscheiding kan worden gerealiseerd tussen de weg en het speeltuintje.

4.4 Behoud groene karakter gebied

Zienswijze

Het plan doet afbreuk aan het uitgangspunt om het groene karakter van de omgeving te behouden. In het beeldkwaliteitsplan van de herontwikkeling van het gebied rond het retraitshuis is het belang van het groene karakter van de wijk benadrukt. Dit groen bestaat uit bomen en onderbegroeiing die omwille van flora en fauna tijdens de bouw van de woningen aan de Boslaan gerespecteerd diende te worden. Eis van de gemeente was om dit ook in de koopcontracten voor deze woningen vast te leggen. Het nieuwe plan heeft tot gevolg dat er waardevol groen zal moeten wijken.

De bomeneffectrapportage voor deelgebied vijf van het plan voor de herontwikkeling omgeving retraitshuis, opgesteld door Pius Floris waarnaar wordt verwezen, is van 2012 en daarmee niet meer geldig. Het is namelijk niet meer actueel en alleen bedoeld voor het genoemde deelgebied vijf.

Reclamant stelt voor om binnen de kavelgrenzen te blijven door 2 woningen en de betwiste ontsluiting op de Kersengarde (ter hoogte van de speeltuin) te schrappen.

Beantwoording

Er behoeft in het plan geen waardevol groen te verdwijnen. In het rapport van Pius Floris, waar naar wordt verwezen, staat één boom die is gelegen in het plangebied van dit nieuwe plan. Deze boom, overigens geen monumentale boom, kan worden behouden door de verlegging van de noordelijke ontsluiting; zie de beantwoording van zienswijze 4.3. De begrenzing van het nieuwe plangebied is een aangelegenheid van de betreffende grondeigenaren, die daarover overeenstemming hebben.

4.5 Nokhoogte sociale huurwoningen is te hoog.

Zienswijze

De nokhoogte van de sociale huurwoningen is te hoog waardoor de zolderverdieping in tegenstelling tot wat het akoestisch onderzoek beoogt, geschikt zal zijn als verblijfsruimte. Controle hierop zal lastig zijn en is dus niet te handhaven. De gemeente is verplicht de huurders hiertegen in bescherming te nemen.

Beantwoording

Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een andere gebruikssituatie in de omgeving van de woning van reclamant. Wij achten de inpassing van woningen op deze locatie een verantwoorde en goed onderbouwde ontwikkeling. Deze woningen passen in het plangebied. De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant bedraagt 50 meter en is daarmee niet onevenredig klein te noemen.

4.6 Het ontbreken van een omgevingsdialoog moet mede worden overwogen.

Zienswijze

Reclamant vraagt om het ontbreken van een omgevingsdialoog met betrokken bewoners van De Boslaan en de Kersengarde mede te overwegen.

Beantwoording

In het kader van de Democratic Challenge is in 2016 begonnen met bijeenkomsten met de omwonenden van het gebied Loopkantstraat–Pres. Kennedylaan–Volkelseweg. Voor de hierna gevoerde omgevingsdialoog zijn dezelfde omwonenden betrokken. Inmiddels werd de Kersengarde en de Boslaan ontwikkeld in het kader van de herontwikkeling omgeving Retraitehuis. Deze omwonenden zijn niet meer actief uitgenodigd. Toen tijdens de inloopavond voor het ontwerpbestemmingsplan duidelijk werd dat deze bewoners wel hun zorgen hadden over deze ontwikkeling, werden alsnog gesprekken geïnitieerd met een groep bewoners van de Kersengarde en met name de Boslaan. In een tweetal gesprekken zijn de zorgen en de mogelijke oplossingsrichtingen besproken. Verslagen hiervan zijn toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting. Afgesproken is ook om de zorgen in een zienswijze bij de gemeente kenbaar te maken. In deze nota zijn deze beantwoord.

Besluit

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok in zijn geheel op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan.

Bij de inrichting van het gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor is het mogelijk om een boom te behouden. Bijkomend

voordeel is dat deze weg verder van de bocht komt te liggen. Tevens zal een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar deze weg op de Kersengarde aansluit. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 5.

<... naam en adres...>

5.1 Strijd met geldend bestemmingsplan

Zienswijze

Het bestemmingsplan grenst aan de Kersengarde. Dit is de ontsluitingsweg van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Boslaan en de nieuwe woningen aan de westzijde van het Retraitehuis. De groenstrook direct gelegen ten westen van de Kersengarde krijgt nu deels een woonbestemming en er worden twee nieuwe wegen ontsloten op de Kersengarde. Dit is in strijd met de groenbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' en in strijd met afspraken die destijds zijn gemaakt met Area.

Beantwoording

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat betekent dat de groenbestemming aan de westzijde van de Kersengarde inderdaad deels vervalt en een andere bestemming krijgt. Bij het ontwerpen van een inrichtingsplan voor het groen rondom De Gaarden en de Kersengarde, medio 2016, hield Area nog geen rekening met een mogelijke ontsluiting van het nu voorliggende plangebied op de weg Kersengarde. Zie voorts de beantwoording van zienswijze 5.2.

5.2 Aanzicht vanuit de Kersengarde

Zienswijze

In het plan worden de woningen dermate dicht bij de straat (Kersengarde) gesitueerd, dat er geen sprake is van groen of kwaliteit. De nieuwe woningen komen op het smalste punt op een kleine drie meter afstand van de weg te staan. Dit staat haaks op het karakter/beeld waarmee de wijk Kersengarde is gerealiseerd en aan reclamant bij de aankoop van zijn kavel aan de Boslaan als toegang van de wijk is voorgespiegeld. De indeling van het groen nodigt de toekomstige bewoners van deze woningen uit om voor hun eigen deur in dit groen te parkeren.

Beantwoording

De woningen worden op een afstand van tussen de vijf en acht meter van de Kersengarde gesitueerd. Dit is een gebruikelijke afstand. Het totale profiel van de weg is ruim opgezet. Desalniettemin is de initiatiefnemer bereid om aan dit bezwaar tegemoet te komen en het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok enigszins te draaien zodat het gehele blok op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan. In dit aangepaste profiel is ruimte voor een voortuin van circa twee meter, een trottoir van circa twee meter en een groenstrook van circa vier meter. Hierdoor ontstaat dus meer ruimte voor de gewenste

groene uitstraling. In het groen mag uiteraard niet worden geparkeerd. In het plan verdwijnt verder geen groen maar wordt juist meer groen gecreëerd.

5.3 Ontsluiting plangebied

Zienswijze

In het originele plan was de ontsluiting voorzien aan de President Kennedylaan. De ontsluiting op de Kersengarde levert vooral aan het begin van de Boslaan een onoverzichtelijke, verkeersgevaarlijke situatie op. De dubbele ontsluiting wordt door de gemeente als wens geuit maar hiervoor is in de praktijk geen noodzaak. Bij de berekening van de verkeersintensiteit is er ten onrechte uit gegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan.

Beantwoording

Er is nimmer sprake geweest van een ontsluiting, anders dan voor fietsers en voetgangers, aan de President Kennedylaan. Daarmee kan de bestaande bomenrij behouden blijven. Vervolgens is ook vanuit de Democratic Challenge geconcludeerd dat er zo weinig mogelijk nieuwe wegen, anders dan voor fietsers en voetgangers, op deze straat zouden moeten ontsluiten. Dit in verband met de veiligheid van de fietsers die in grote getalen gebruik maken van de President Kennedylaan.

De verkeersafwikkeling van het plangebied via twee ontsluitingen op de Kersengarde is de meest wenselijke optie. Dit biedt het verkeer in het plangebied tevens de mogelijkheid het plangebied op twee manieren in te rijden of te verlaten en geeft meer spreiding van en meer lucht aan het verkeer in het plangebied.

De weg de Kersengarde is ontworpen als woonstraat in de laagste categorie. Dit houdt in dat er gerekend wordt met een capaciteit van 1.000–1.500 voertuigen per etmaal.

Per woning wordt gerekend met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen in het gebied Kersengarde (42 stuks) en aan de Boslaan (19) zorgen samen voor circa $(61 \times 7 =)$ 427 verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal. Het nieuwe plangebied zorgt voor $(35 \times 7 =)$ circa 245 bewegingen. In totaal zal daarmee het aantal verkeersbewegingen op de Kersengarde circa 672 bewegingen bedragen. Nog even afgezien van het feit dat niet is uitgegaan van tweerichtingsverkeer op de Boslaan, kan het aantal verkeersbewegingen op de weg de Kersengarde als volstrekt normaal worden beschouwd.

Door de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg te verplaatsen, is het mogelijk om een boom (zie ook de beantwoording van zienswijze 5.4) te behouden. Bijkomend voordeel is dat de noordelijke ontsluiting verder van de bocht komt te liggen.

Overigens zal, mede naar aanleiding van deze zienswijze, alsnog een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar de noordelijke ontsluiting op de Kersengarde aansluit. Deze extra maatregel is niet noodzakelijk maar kan het gevoel van onveiligheid wegnemen.

5.4 Kappen van monumentale boom

Zienswijze

In het licht van de eisen die aan de bewoners van de Boslaan zijn opgelegd omtrent de bestaande loofbomen is het onbegrijpelijk dat er zo lichtvoetig met een monumentale boom wordt omgesprongen. Verwezen wordt naar de Bomen Effect Analyse Retraitehuis fase 5 van Pius Florus.

Beantwoording

De boom waarop wordt gedoeld, is geen monumentale boom. Door de verlegging van de noordelijke ontsluiting zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 5.3 kan de boom echter wel behouden blijven.

Besluit

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het aan de Kersengarde gesitueerde woonblok in zijn geheel op een afstand van circa acht meter van de weg komt te staan.

Bij de inrichting van het gebied zullen de parkeervakken gelegen aan de noordelijke ontsluitingsweg naar de andere zijde van de weg worden verplaatst, waardoor de weg iets zuidelijker komt te liggen. Hierdoor is het mogelijk om de genoemde boom te behouden. Bijkomend voordeel is dat deze weg verder van de bocht komt te liggen. Tevens zal een verkeersplateau worden gerealiseerd op de plek waar deze weg op de Kersengarde aansluit. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 6.

<... naam en adres...>

6.1 De ontwikkeling belemmert de ontwikkeling van het bouwbedrijf

Zienswijze

De geplande ontwikkeling valt binnen de richtafstand, voor geluid, van het bedrijf. Hierdoor beperkt de ontwikkeling het aanwezige bouwbedrijf, zonder dat hier afdoende maatregelen zijn getroffen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijk ordening. De in het bestemmingsplan opgenomen maatregelen dienen in combinatie van maatwerkvoorschriften gezien te worden, zodat het bedrijf niet beperkt wordt én in de woningen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. De juridische borging ontbreekt.

Beantwoording

Uitgangspunt is dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van het bouwbedrijf wordt beschermd, zodat deze niet kan worden beperkt of worden belemmerd door de realisatie van nieuwe woningen in de directe omgeving. Tegelijkertijd moet voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd. Dit leidt ertoe dat specifieke regels in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze regels betreffen een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van een geluidsscherm én een minimaal vereiste karakteristieke geluidswering van de gevels van de te bouwen woningen. Op deze manier is geborgd dat de gevels van de nieuwe woningen een minimale geluidswering verkrijgen waarmee het binnengeluidsniveau in de woningen wordt beschermd.

Uit de geluidsberekeningen, uitgaande van een worstcase bedrijfsvoering, blijkt dat het opnemen van een geluidswering tussen de 21 en 26 dB voldoende is, voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als voor bescherming van optredende maximale geluidsniveaus (piekgeluiden). Hiermee worden de woningen voldoende beschermd en wordt de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf niet belemmerd. Het bedrijf kan voor haar aan te vragen bedrijfsvoering maatwerkvoorschriften verkrijgen welke leiden tot een hoger geluidsniveau dan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit. Dit maatwerk is toepasbaar als aangetoond wordt dat het binnengeluidsniveau geborgd is. Hiertoe worden de gevels van de woningen dus van voldoende geluidswering voorzien.

Het bestemmingsplan voorziet dus in het realiseren van een geluidsscherm en het opnemen van afdoende geluidswering van de gevels van de toekomstige woningen in de regels, zodat er van een mogelijke belemmering van de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf geen sprake is. Uitgaande van een worstcase bedrijfsvoering van het bouwbedrijf biedt het bestemmingsplan de borging dat er maatwerkvoorschriften kunnen worden opgenomen voor het bedrijf omdat de geluidsbelasting binnen in de woningen wordt gewaarborgd door het verplicht uitvoeren van de minimaal vereiste geluidswering van de gevels.

Het vorenstaande wordt bevestigd door een uitspraak van de Raad van State over een soortgelijke situatie en methodiek over het toepassen van maatwerkvoorschriften in relatie tot het borgen van voldoende geluidswering van omliggende woningen (vindplaats uitspraak: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2017:1125>).

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.