

AANGETEKEND

Gemeente Medemblik
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Tevens per aangetekende e-mail:

info@medemblik.nl

Alkmaar, 21 juli 2022

Advocaat: **Mevrouw mr. E.C.W. van der Poel**
Rechtstreeks telnr. : 072-5144604
e-mail: i.vanderpoel@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : /gemeente Medemblik
Dossier : 00093450/IP /UP
Uw ref. : Z-22-413264 / Z-22-400213

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad,

De heer _____, wonende aan de _____ heeft mij gevraagd zijn belangen te behartigen in de volgende kwestie.

Cliënt dient middels deze brief een zienswijze in tegen het [Ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'](#). In het [Gemeenteblad van 30 juni 2022 is het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit gepubliceerd.](#)

Inleiding

Cliënt heeft in 2014 zijn woning aan de _____ gekocht. Het perceel van cliënt, is kadastraal bekend als _____. Het perceel is gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Zoals in onderstaande afbeelding is te zien (perceel van cliënt is rood omcirkeld).

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.



Bij de aankoop van de woning is cliënt niet over één nacht ijs gegaan. Onder de volgende voorwaarden en woonwensen is cliënt tot aankoop van zijn woning overgegaan:

- In 2011 is door de gemeente het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde' bekend gemaakt en heeft dit in de regionale media gestaan. Op basis van dit plan is door cliënt tot aankoop overgegaan. Dit plan was ook bij de koopovereenkomst gevoegd. Cliënt kon zich vinden in dit plan. Onderstaand is dit plan afgebeeld.
- Uit dit plan blijkt dat sprake was van een landelijke invulling met vrij uitzicht.
- Naast de woning van cliënt staat slechts één vrijstaande woning met minimale afstand 3 meter vanuit de stootwalkant tot het hoofdgebouw de woning.
- Grondgeboden vrijstaande woningen met enkele twee onder één kap woningen in het plan.
- Voor Maximaal 21 woningen omgerekend op een totaal 2,3 hectare geeft dit een bebouwingsdichtheid/woningdichtheid van 10 woningen per hectare.
- De woningen gelijkwaardig verdeeld over het gehele te ontwikkelen bouwplangebied.



- Verbreding van de huidige naast gelegen sloot van de huidige 6 meter naar breed 9 meter. Dit is vastgelegd bij het Kadaster met de kadastrale grens op hart sloot op 4,5 meter. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat deze breedte van de sloot wordt gehandhaafd. Mocht dat niet zo zijn dan heeft cliënt daar bezwaar tegen.

Cliënt kan zich daarom niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. In casu is het plan naar het oordeel van cliënt in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zijn bovendien zijn belangen onvoldoende afgewogen. Dat licht ik toe.

Geen goede ruimtelijke ordening en strijd met omgevingsverordening

Allereerst dient vastgesteld te worden of sprake is van bestaand stedelijk gebied of landelijk gebied. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting uit 2017 af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het toepasselijke bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Deze vraag dient volgens de rechtspraak van de Afdeling te worden beantwoord aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan.¹ In dit geval is dat het bestemmingsplan landelijk gebied.

¹ ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 10.1. Zie ook 24 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:396, onder 13.6.

Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH 2020 bevat eisen waaraan een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen als deze ontwikkeling plaatsvindt in het landelijk gebied. In dit artikel staat het navolgende opgenomen.

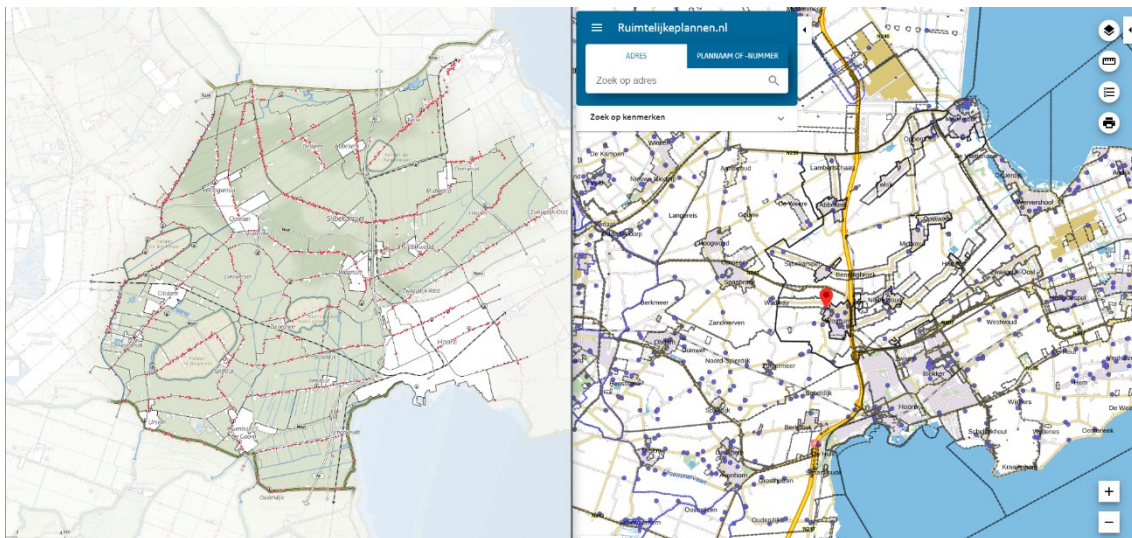
Artikel 6.59

- 1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.*
- 2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:*
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;*
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en*
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.*
- 3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg 57 rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).*
- 4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid. 5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.*

De kwaliteitseisen uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening zijn uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de *ontstaansgeschiedenis*, van de *dynamiek* en van de belangrijkste drie kernwaarden: *landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving*, en *ruimtelijke dragers*. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de *ambities en ontwikkelprincipes* die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren. Het gebruik van de Leidraad is verankerd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin is de wijze van doorwerking geregeld.

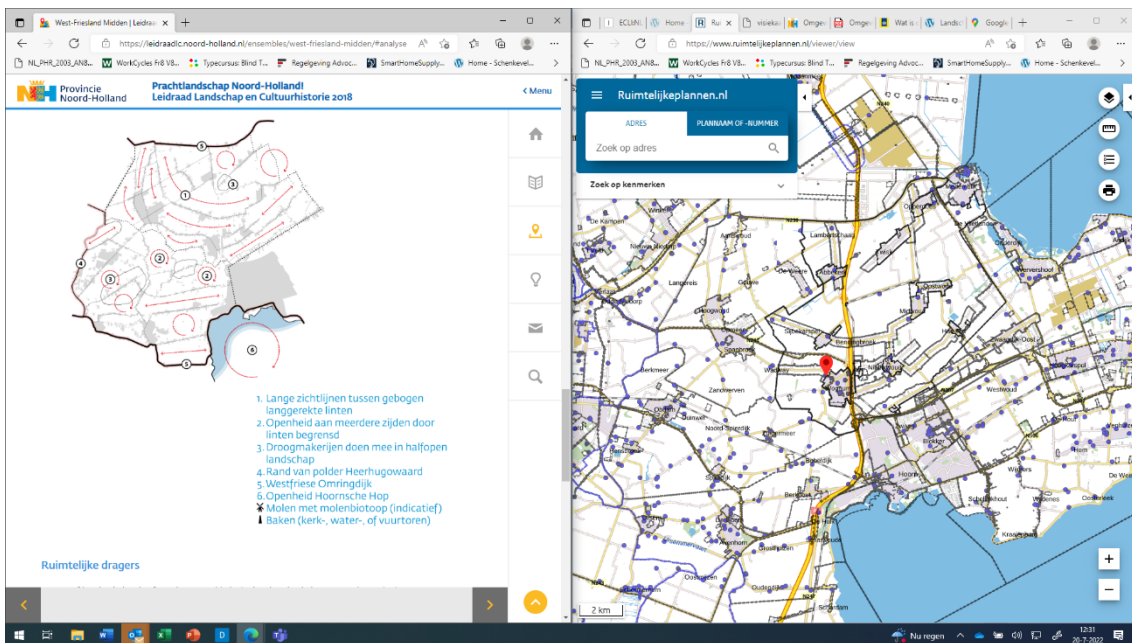
In dit geval is het plangebied aangeduid als het ensemble Westfriesland-Midden en de structuur van de Westfriese Omringdijk. De daarvoor opgenomen waarden zijn openheid, publieke toegankelijkheid en zichtlijnen tussen de dijk en het landschap. Dat licht ik toe.

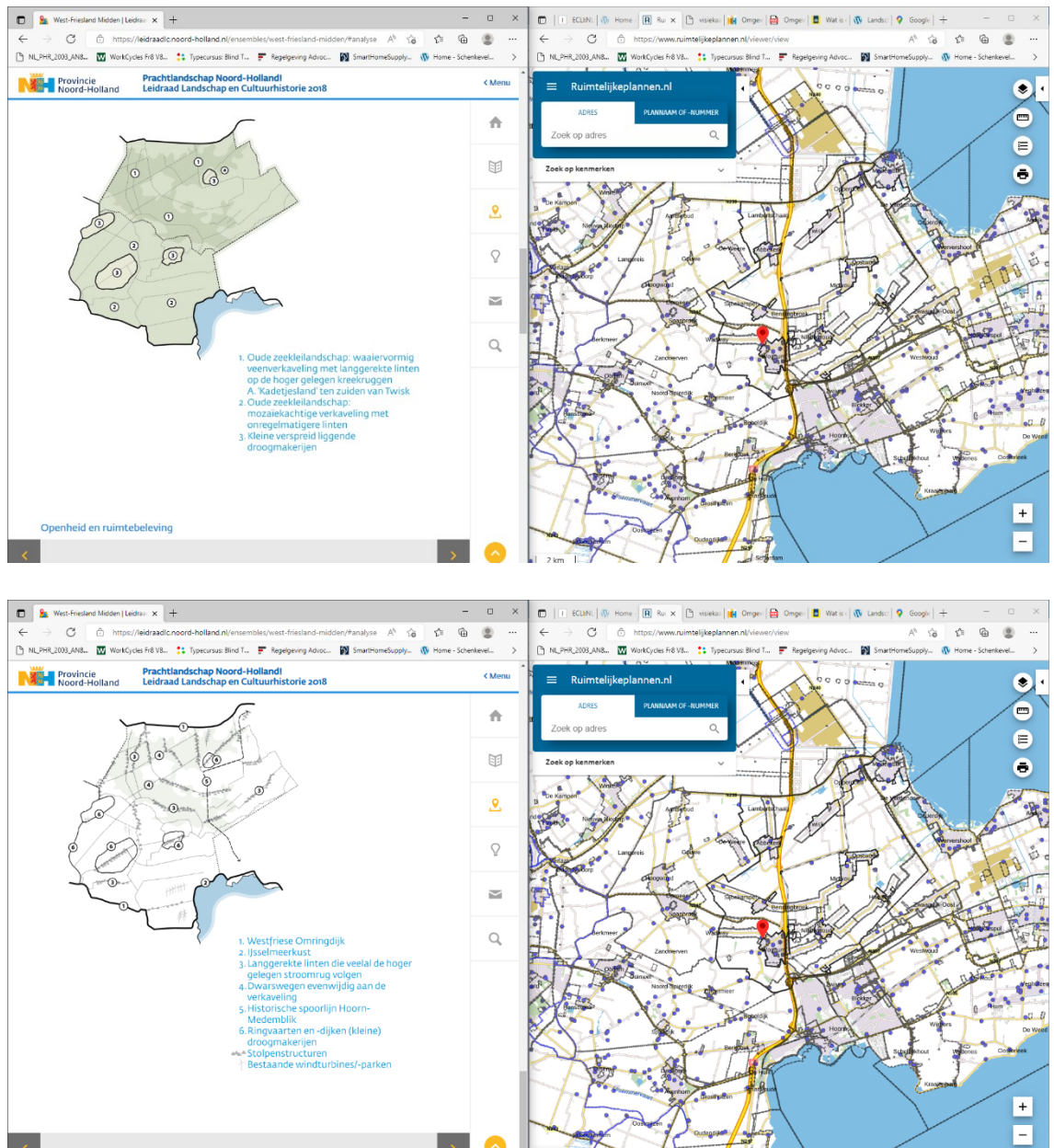


Het betreft hier zeekleilandschap met hoogteverschil. Op de legenda aangeduid als:



Aan de volgende waarden dient voldaan te worden. Vastgesteld kan worden dat middels het plan niet aan de waarden wordt voldaan.





In een vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) op 28 oktober 2020 is de planontwikkeling aan de orde gekomen (**bijlage**). De ARO heeft vervolgens naar aanleiding van de plantontwikkeling negatief geadviseerd. Daartoe heeft zij het volgende overwogen:

'(...) De commissie constateert dat de stolp en de schuren erg fors zijn uitgevallen ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, waarin al wel grote stolpboerderijen aanwezig zijn. (...) geschakelde schuren zijn als bebouwingstype hier ook niet gangbaar. Ook heeft het parkeren hier een grote omvang, wat de entree van de wijk minder

aantrekkelijk maakt. Het is wenselijk dat het parkeren meer naar achteren en meer uit het zicht wordt opgelost. Het valt ook op dat er achter de schuren nog een rijtje woningen op het erf staat dat niet bij het erf past. Normaal gesproken wordt een erf begrenst door water en/of erfbeplanting, maar dat is hier niet het geval. Verder constateert de commissie dat in de eerdere planopzet van bureau HVA aan de westzijde sprake was van een openbare route langs het water, maar deze is niet meer terug te vinden. Ook aan de oostzijde is het aanvankelijk openbare deel nu geprivatiseerd. De gebiedseigenschappen komen niet in de woonkwaliteit terug. In de eerder aangelegde aangrenzende wijken is goed omgegaan met de kavelrichting en is de verdraaiing in de verkaveling mooi opgelost door wigvormige openbare ruimtes te maken. Nu wordt de kavelverdraaiing aan de westzijde opgelost aan de achterzijde van de woonkavels, en dus niet zichtbaar. De woonkavel aan de uiterste zuidwestzijde is groter en loopt tot de oever van de waterloop, terwijl dit aanvankelijk een groene openbare strook was. Ruimtelijk en ook ecologisch gezien is dit niet wenselijk. (...).'

"De commissie kan echter nog niet positief adviseren over het voorgestelde plan en de ruimtelijke randvoorwaarden. De oorspronkelijke uitgangspunten uit 2019, waarbij meer aandacht en ruimte was voor openbaar groen, komen niet of nauwelijks terug in de huidige opzet. Het programma voor deze ontwikkeling lijkt te zwaar om voldoende kwaliteit in de openbare ruimte te kunnen realiseren. (...)

De ARO begrijpt dat het een worsteling is om deze ontwikkeling financieel rond te krijgen en tegelijkertijd voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plan aan te brengen, maar vraagt toch om de voorstellen die door de commissie zijn ingebracht in de verdere uitwerking mee te nemen. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt."

Het uitgewerkte plan is niet goedgekeurd door de ARO. Uit de overwegingen van de ARO blijkt dat de ARO geen positief advies kan geven over het plan. De planontwikkeling voldoet hierdoor niet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals dat op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH 2020 wel is vereist. Bovendien is in de toelichting op het plan geen motivering gegeven waarom de ontwikkeling voldoet aan de in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en daarin genoemde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan is daarom in strijd met artikel 6.59, vierde lid van de Omgevingsverordening NH 2020. Het plan kan daarom naar het oordeel van cliënt niet op deze wijze door uw raad worden vastgesteld. Overigens is het in dit kader ook nog mogelijk dat het College van Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gaat geven. Een dergelijke reactieve aanwijzing zal gelet op de jurisprudentie gegrond zijn. ²

² ABRvS 18 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1844.

Blok van acht rijwoningen ruimtelijk gezien onaanvaardbaar

Recht tegenover het perceel van cliënt staan acht woningen in een rij (hierna: "rijwoningen") gepland. Cliënt kan zich niet vinden in de locatie van de rijwoningen. Ten eerste passen de rijwoningen niet in het huidige straatbeeld met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en woningen van het type twee-onder-één-kap. Ten tweede passen de rijwoningen ook niet in de te ontwikkelen te locatie. De ontwikkeling bestaat voor de overige woningen uitsluitend uit vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Het had naar het oordeel van cliënt dan ook voor de hand gelegen om de ontwikkeling alleen te beperken tot vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Als dan al rijwoningen gerealiseerd dienen te worden, dan zou dat volgens cliënt in het verlengde van de Conferencelaan gedaan kunnen worden. Immers in de Conferencelaan zijn er twee blokken gerealiseerd met rijwoningen. De te ontwikkelen rijwoningen zouden daarop kunnen aansluiten. De ARO geeft in haar advies ook aan dat de rijwoningen ten opzichte van de stolp en schuur niet op een ruimtelijk logische plek zijn gesitueerd. Een derde punt is dat naar het oordeel van cliënt de rijwoningen te dicht op het perceel van cliënt gerealiseerd worden. Dat licht ik toe.

In artikel 6.2.1. van het Ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3,00 m bedraagt. Op basis van artikel 2.6 wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gemeten tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is. Cliënt kan zich hier niet mee verenigen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan voor het perceel van cliënt Dorpskernen IV (zie artikel 2.6) is de afstand tot de tot de zijdelingse perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Op basis van het Ontwerpbestemmingsplan wordt er dus gemeten vanaf de woning van cliënt en niet meer vanaf de perceelsgrens zoals dat op dit moment gebeurt. Dat heeft als gevolg dat zeer dicht tegen de erfgrrens van cliënt gebouwd kan worden waarbij bouwhoogtes zijn toegestaan van 9 meter. Een dergelijke hoge bebouwing dichtbij de woning van cliënt, is voor cliënt een flinke beperking in zijn landelijke en vrije uitzicht en is bovendien een stevige beperking van zijn privacy. Ook zal dit schaduwwerking geven. Daarbij wijst cliënt op artikel 5:50 BW waarin is bepaald dat vensteropeningen niet binnen twee meter van de grenslijn van een erf geoorloofd zijn. Het voorgestelde planologisch kader biedt voor cliënt geen zekerheid dat voldaan wordt aan artikel 5:50 BW.

Daarnaast vreest cliënt dat de voorziene ontwikkeling –met name de acht rijwoningen maar ook de kolossale schuur– zal zorgen voor een toename van schaduw op zijn tuin, terras en huis. Bovendien is er door de kolossale schuur en de rijwoningen geen uitzicht

meer op het landelijk gebied. In het Ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een bezonningsstudie ten aanzien van het perceel van cliënt. Daarmee is niet inzichtelijk gemaakt of de toename van schaduw aanvaardbaar is. Bovendien is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt temeer nu de bebouwingsdichtheid in het landelijk gebied door de voorgestane ontwikkeling zeer hoog wordt waarbij de ontwikkeling met name voor het huis van client wordt gesitueerd. Het totale gebied wat in aanmerking komt voor ontwikkeling van woningbouw is 15.879 m² (1,59 hectare) (totaal 21.927 m² minus de zone van 50 meter 6.048 m²). Het plangebied Zuid-Westzijde is ongeveer 1,21 hectare groot waarin 21 woningen worden gerealiseerd wat resulteert in een bebouwingsdichtheid/woningdichtheid van 17 woningen per hectare. Het plangebied Noord-Oostzijde direct naast client is ongeveer 3.757 m² (0,38 hectare) en als de bebouwingsdichtheid gelijk aan het plangebied Zuid-Westzijde wordt gehanteerd van 17 woningen per hectare resulteert dit in een te realiseren totaal aantal van maximaal van 6 woningen in het Noord-Oostgebied. Er wordt dan ook verzocht om het aantal woningen van 30 stuks in het Noord-Oostgebied terug te brengen naar een aantal van 6 woningen. Dit resulteert in 21 woningen in het Zuid-Westgebied en maximaal 6 woningen in het plangebied Noord-Oostzijde. In totaal wordt dus verzocht om niet meer dan 27 woningen te realiseren. Dat zijn er overigens al 6 meer dan waar het oorspronkelijke plan in voorzag. De voorziene ontwikkeling is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Fiets en voetgangersbrug

Het plan voorziet in een fiets- en voetgangersbrug dat geheel aan de rechterzijde uit het hart van de weg tegen het perceel van cliënt geplaatst is in plaats van op het midden van de rijweg Saint Rémylaan. Cliënt kan zich daar niet in vinden. In de eerste plaats meent cliënt dat de wijze waarop de brug nu is gesitueerd zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Immers fietsers zullen direct langs de uitrit van cliënt en andere bewoners van de Saint Remylaan fietsen. Bovendien zal client veel overlast ondervinden vanwege het fietsverkeer en de daarbij horende geluiden. Daarom wenst cliënt dat uw raad de fietsbrug situeert in het hart van de rijweg en het bestaande voetpad schuin toelopende naar de brug aan te sluiten zodat er een veilige verkeerssituatie gewaarborgd is. Daarbij is bovendien van belang dat niet onderzocht is van welke geluidshinder client overlast gaat ondervinden door de aanleg van de fietsbrug en het feit dat auto's bij hem voor de deur gaan parkeren. Op 1 oktober 2020 heeft cliënt is in een online gesprek met de wethouder mevrouw A. van Langen en projectleider toegezegd gekregen dat de fiets- en voetgangersbrug in het hart van de rijweg Saint Rémylaan geplaatst zal gaan worden.

Onvoldoende parkeervakken

Cliënt is van oordeel dat de ontwikkeling onvoldoende voorziet in parkeerplaatsen. Bij de acht rijwoningen worden er slechts vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zal echter aan de parkeernormen voldaan moeten worden. Het gevolg zal zijn dat bezoekers en

bewoners van de rijwoningen gaan parkeren op de beschikbare parkeervakken in de hoek van de Saint Rémylaan/Comicelaan. Daarmee neemt de parkeerdruk voor de woning van cliënt toe. Het is op dit moment vaak al niet mogelijk om te parkeren. Daarbij is ook als er meer parkeervakken zijn het voorzienbaar dat bij cliënt voor de deur wordt geparkeerd aangezien de afstand van de parkeervakken bij cliënt tot de nieuw te bouwen woningen kleiner is dan de afstand tot het parkeertreerein en de nieuw te bouwen woningen. Het centrale parkeerterrein zoals in het plan is voorgesteld gaat niet helpen om de parkeerdruk te verlichten, omdat dit terrein op een grote afstand ligt van de woningen. Ook de voorwaardelijke verplichting gaat daarbij niet leiden tot voldoende parkeerplaatsen. Immers de voorwaardelijke verplichting ziet alleen op de omgevingsvergunning voor het bouwen en de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij wordt er dus voorbijgegaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Cliënt begrijpt dat bewoners van de rijwoningen hun auto moeten kunnen parkeren. Daarom stelt cliënt voor om het aantal parkeervakken voor de deur van de rijwoningen uit te breiden naar 10 plaatsen.

Stolp en schuur zijn te hoog

Cliënt kan zich niet vinden in de bouwhoogte van de geplande stolp en schuur. De stolp heeft een maximale bouwhoogte van 12,00 m de schuur een maximale bouwhoogte van 10,00 m. Een dergelijke hoge bebouwing dichtbij de woning van cliënt, is voor cliënt een flinke beperking in zijn landelijke en vrije uitzicht en is bovendien een stevige beperking van zijn privacy. Cliënt zou daarom graag zien dat de bouwhoogten worden beperkt tot maximaal 9 meter. Een dergelijke hoogte is ruimtelijk gezien meer aanvaardbaar.

Hoge concentratie woningen in plangebied

Cliënt kan zich niet vinden in de ontwikkeling van 51 woningen. Cliënt is niet tegen woningbouw, maar zou graag zien dat de het aantal te ontwikkelen woningen beperkt blijft tot maximaal 27 woningen. Cliënt zal dat hieronder toelichten.

Cliënt is altijd voorgehouden dat in het plangebied het aantal woningen beperkt zou blijven tot maximaal 21 woningen. Cliënt heeft ook met die insteek zijn woning gekocht, omdat van 21 woningen een voor cliënt aanvaardbare ruimtelijke uitstraling uitgaat ook gelet op de plekken waar de woningen werden gerealiseerd. Van een landelijke invulling is met 51 woningen in een enorme schuur met appartementen en daarnaast nog rijwoningen geen sprake meer. Waarom is afgeweken van het kader zoals dat in 2019 is vastgesteld, wordt in het plan ook niet toegelicht.

Ten tweede wijst cliënt op het agrarisch perceel gelegen aan de Westeinderweg 7. Dit perceel is gelegen naast het plangebied. Op 2 mei 2017 is door het college omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van paardenstallen, een rijbak, een paddock en een mestbak. De ontwikkeling ligt binnen een straal van 100 meter van het

plangebied. Er is een solarium, een poetsplaats, een eb en vloed bak, trainingsfaciliteiten en een longeerbak.

In een dergelijke situatie moet niet worden gekeken naar de vraag of sprake is van hobbymatig of professioneel gebruik, maar moet worden beoordeeld of het hobbymatig gebruik van de paardenbak kan leiden tot lichthinder, geluidhinder, stofhinder en in het bijzonder geurhinder. Daarvoor is van belang of de hobbymatige activiteiten naar aard, omvang en intensiviteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat ondanks een afwijking van de afstanden uit de VNG-normering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen kan worden gewaarborgd. Bij het plan is slechts een onderzoek naar geurhinder gevoegd. De overige aspecten zijn niet beoordeeld. Daarbij is bovendien van belang dat uit het geuronderzoek onvoldoende blijkt op welke data en met welke windrichtingen de geur is gemeten.

Stikstof

Door de realisatie van 51 woningen zal in de aanlegfase niet voldaan kunnen worden aan de uit te stoten stikstofemissies. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet weliswaar in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden, maar de verwachting is dat de Afdeling Bestuursrechtspraak deze uitzondering niet zal goedkeuren. Daarbij is bovendien van belang dat bij dit project slechts een inschatting is gemaakt van de uit te stoten emissies omdat er nog geen aannemer bekend is. Er is niet aangetoond dat deze inschatting correct is. Daarbij hebben gemeentes ook een verantwoordelijkheid om de stikstofemissies zo laag mogelijk te houden. Ook na de realisatie zal veel sprake zijn van verkeer waarbij bovendien ten onrechte de bezoekers van de woningen niet zijn meegenomen in de berekening.

Natuur

Uit het natuuronderzoek blijkt dat er verbeteringen voor het plangebied zijn voorgesteld. Niet gebleken is dat deze verbeteringen waaronder het verbreden van de wateren en het aanleggen van groenstructuren in het ontwerp zijn opgenomen.

6.4 Aanbevelingen ter bevordering van stadsnatuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- ♣ Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- ♣ Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- ♣ Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- ♣ Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Alternatieven

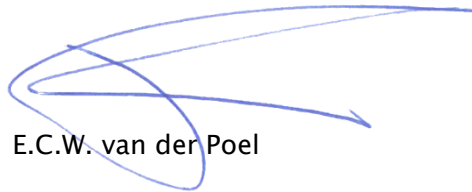
Zoals blijkt uit het bovenstaande zijn alternatieven mogelijk die wel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Het alternatief waar uitvoering aangegeven zou worden is het alternatief van het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde'.

Conclusie

De ontwerpstukken zijn niet in overeenstemming met artikel 3.1 Wro, en deze stukken strekken niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zonder de belangen van cliënten hierbij te betrekken en te onderzoeken in hoeverre zij worden geraakt door dit plan, is gehandeld in strijd met de artikelen 3.1 Wro, 3:2 en 3:4 Awb. Het project is hierdoor niet uitvoerbaar, zodat uw raad gehouden is om het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig bereikt, wordt die ook per e-mail toegezonden.

Met vriendelijke groet,



E.C.W. van der Poel