



# Bestemmingsplan ontwikkeling Dr. Wilminkhof in Zuid-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan  
Ontwikkeling Dr. Wilminkhof in Zuid-Scharwoude

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2019

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

## Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Dr. Wilminkhof in Zuid-Scharwoude vanaf 30 oktober 2018 tot en met 10 december 2018 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
2. Gemeente Alkmaar, postbus 53, 1800 BC Alkmaar

De volgende verenigingen hebben gereageerd:

1. Voetbalvereniging LSVV, Sportlaan 55, 1722 XJ Zuid-Scharwoude
2. Vereniging 'Baas in eigen Buurt'

### 1. ALGEMEEN

Het planvoornemen betreft een herinvulling van het plangebied met woningbouw in de vorm van een woongebouw met 28 appartementen en 16 grondgebonden woningen van het bouwtype 2-woningen-onder-1-kap (geschakeld).

Er zijn 2 reacties binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg.

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Dr. Wilminkhof in Zuid-Scharwoude vanaf 30 oktober 2018 tot en met 10 december 2018 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de periode van ter inzage legging 2 zienswijzen ingediend.

Deel I geeft de reacties weer van de instanties;  
Deel II geeft de zienswijzen weer van belanghebbenden;  
Deel III, geeft de ambtshalve aanpassingen weer.

De bijlage bij de Reactienota gaat in op de vraag of de vereniging 'Baas in eigen buurt' kan worden aangemerkt als belanghebbende zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, indien door de vereniging beroep bij de rechter tegen het bestemmingsplan wordt ingesteld.

## 2. COMMENTAAR OP REACTIES

### Deel I Reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro overlegpartners

#### Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Reeds in 2015 is er contact geweest over deze ontwikkeling en daarbij ook aangegeven dat er vanwege de toename van verharding iets zal moeten gebeuren met watercompensatie.</p> <p>De extra verharding zal namelijk tot een verslechtering voor de waterhuishouding leiden, doordat hemelwater versneld zal worden afgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets in 2018 is niet veel anders dan dat, want ook daarin wordt geconcludeerd dat er meer dan 2000 m<sup>2</sup> extra verharding/bebouwing wordt aangebracht waarvoor compensatie noodzakelijk is.</p> <p>Uit de conclusie van de waterparagraaf blijkt dat er nog geen concrete invulling is gegeven aan de manier waarop er in het plan met hemelwater wordt omgegaan en daarmee samenhangend, op</p>	<p>Door het HHNK is ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan reeds een voorlopig wateradvies verstrekt. Aan het HHNK is verzocht om in het kader van het bestemmingsplan een definitief wateradvies te verstrekken, zodat inzichtelijk is welke compensatie van de toename van het verhard oppervlak nodig is.</p> <p>Bij mail van 7 februari 2019 heeft het HHNK gereageerd op het te hanteren compensatiepercentage. Het compensatiepercentage voor deze ontwikkeling bedraagt 15%. Tevens is een voorlopig ontwerp van het bouwplan toegestuurd aan het HHNK. Uit het voorlopig ontwerp volgt dat sprake is van een toename van de verharding van 4059 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er een compensatie van 608 m<sup>2</sup> benodigd is. De benodigde hoeveelheid waterberging wordt door het HHNK opgenomen in de waterbank van Westerdel. Hiermee is de compensatie als gevolg van de toename van het verhard oppervlak gewaarborgd.</p>	<p>Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van de watercompenserende maatregelen.</p>

<p>welke wijze de benodigde compensatie gerealiseerd zal worden.</p>	<p>Uit correspondentie per mail van begin 2019 tussen de initiatiefnemer van het planvoornemen en het HHNK blijkt dat het hemelwater zal worden opgevangen. Voorts zal worden afgewaterd op de vijver aan de oostzijde van de Oostelijke Randweg.</p> <p>In de toelichting van het bestemming zal paragraaf 3.3 worden aangevuld, zodat inzicht wordt gegeven in de te nemen en uit te voeren watercompenserende maatregelen.</p>	
<p>In de visie doorvaarbaarheid van de gemeente heeft altijd een optie gestaan om aan de oostzijde van het plangebied wellicht een nieuwe waterloop te realiseren ten behoeve van de doorvaarbaarheid (tussen het plangebied en de oostelijke randweg). Dit als alternatief voor het vergroten van een aantal duikers in de Achterburggracht. De inrichtingskeuze maakt naar mening van het HHNK ook wel dat deze optie ook fysiek niet meer mogelijk lijkt. Die eventuele afweging is echter nergens terug te vinden in het bestemmingsplan.</p>	<p>Aan de oostzijde van het appartementencomplex is rekening gehouden met de doorvaarbaarheid door een onbebouwde zone van 12 m aan te houden. In elke bestemming is het mogelijk om water te realiseren. Hiermee is bestemmingsplantechnisch voldoende rekening gehouden met de oostelijke route inzake de doorvaarbaarheid.</p>	<p>Geen</p>
<p>In de vooroverleggen over het plan is gevraagd of het hemelwater van de nieuwbouw geloosd mag worden naar de vijver aan de oostzijde van het plangebied. Het HHNK heeft aangegeven daar in beginsel geen problemen mee te hebben.</p> <p>Echter is de gemeente ook bezig geweest met een visie voor de zogenaamde Oostrand, waartoe de betreffende vijver ook behoort. Eén van de scenario's binnen die visie is dat het waterpeil in de vijver opgehoogd wordt om doorvaarbaarheid in de Oostrand te bevorderen. Wanneer het hemelwater van de nieuwbouw naar de vijver wordt afgevoerd, kan dit een belemmering vormen voor het verhogen van het waterpeil van de betreffende vijver.</p>	<p>Uit correspondentie per mail van begin 2019 tussen de initiatiefnemer van het planvoornemen en het HHNK blijkt dat het hemelwater zal worden opgevangen. Voorts zal worden afgewaterd op de vijver aan de oostzijde van de Oostelijke Randweg.</p> <p>In de feitelijke situatie is nu zo dat de afwatering van de buurt rondom het plangebied plaatsvindt naar de vijver aan de oostzijde van de Oostelijke Randweg. Het afwateren van het hemelwater wat wordt opgevangen uit het plangebied wijzigt niets aan de bestaande situatie.</p> <p>Daarnaast is het zo dat de visie voor de Oostrand een document op hoofdlijnen betreft. Er zijn geen concrete planvoornemens voor ontwikkelingen in de Oostrand waarmee in deze fase al rekening moet worden gehouden. Wanneer in de toekomst planvoornemens voldoende concreet zijn, zal worden gekeken of verhoging van het waterpeil van de vijver aan de orde is en welke technische maatregelen wellicht kunnen worden getroffen. Als de planvorming in de concrete fase zit,</p>	<p>Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van de keuze voor het afwateren op de vijver aan de oostzijde van de Oostelijke Randweg en toekomstige planvorming aan de Oostrand.</p>

	zal uiteraard afstemming met het HHNK plaatsvinden. Voor- eerst is dit niet aan de orde.	
--	---	--

<b>Ad 2. Gemeente Alkmaar</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Vanuit de gemeente Alkmaar geen opmerkingen ten aanzien van de realisatie van 44 woningen op het voormalig Mavo-veld in Noord- en Zuid-Scharwoude. Het plan is opgenomen op de lijst t.b.v. regionale afstemming woningbouw (2018)	Dank voor de ingediende reactie.	Geen

## Deel II Reacties naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

<b>Ad 1. Voetbalvereniging LSVV</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De voetbalvereniging geeft aan dat de locatie Dokter Wilminkstraat vlakbij het LSVV complex wordt gesitueerd. Het is te voorzien dat toekomstige bewoners overlast zullen gaan ervaren van o.a. licht en geluid van het complex. Ook het parkeren van auto's kan tot overlast leiden. Het wordt op prijs gesteld indien toekomstige bewoners hiervan op de hoogte worden gesteld om problemen in de toekomst te vermijden.	<p>In het kader van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft een onderzoek naar hinder uit de omgeving op het planvoornemen plaatsgevonden. Bij dit specifieke onderdeel wordt gewerkt met de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Voor een voetbalveld geldt (SBI-code 931-G: veldsportcomplex, met verlichting) in gebieden met functiescheiding (dat wil zeggen rustige woongebieden) milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 50 m. Het gebied rondom het planvoornemen karakteriseert zich al een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet dan worden voldaan aan een minimale richtafstand van 30 m tot aan woningen. De afstand van het verlichte voetbalveld tot de te bouwen woningen is 50 m of meer. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is hiermee geen sprake van een belemmering.</p> <p>Voor lichtuitstoot en het voorkomen van lichthinder op de omgeving geldt het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op basis hiervan dient bij de sportbeoefening in de buitenlucht de verlichting tussen 23.00 en 7.00 uit te zijn en indien geen sport of onderhoud plaatsvindt dient de verlichting uit te zijn. Directe</p>	Geen

	<p>lichtuitstraling op lichtdoorlatende openingen van gevels en daken van woningen dient te worden voorkomen. Hiervoor zijn 'Algemene richtlijnen betreffende lichthinder' beschikbaar, waarin aandachtspunten staan zoals de afstelling van verlichting en armaturen met afschermkapjes. Als deze regels worden nageleefd is (in beginsel) geen sprake van verwijtbare lichthinder op de omgeving.</p> <p>Daarnaast is het zo dat langs de oost- en zuidzijde van het sportveld sprake is van een groene afscherming met opgaande beplanting, die lichtuitstoot vanaf het voetbalveld op het plangebied afvangt. Ook het plangebied zelf zal, na realisatie van het planvoornemen, worden ingericht met opgaande beplanting. Ook hiermee wordt lichtuitstoot afgevangen.</p> <p>Het parkeren voor het planvoornemen wordt geheel binnen het plangebied wordt opgelost. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot meer parkeerdruk op de omgeving.</p> <p>Voor mogelijke parkeeroverlast als gevolg van voetbalwedstrijden wordt opgemerkt dat dit als aandachtspunt wordt meegenomen bij de toekomstige herinrichting van de Dokter Wilminkstraat. Daarnaast is het zo dat bij mogelijke parkeeroverlast als gevolg van voetbalwedstrijden sprake is van piekmomenten, die in de directe omgeving bekend zijn. Het piekmoment is met name gelegen op de zaterdagen wanneer meerdere wedstrijden plaatsvinden. Een hoge parkeerdruk ontstaat dan vooral bij de ingang aan de Sportlaan. Hiermee is de mogelijke parkeeroverlast voor de omgeving als gevolg van voetbalwedstrijden relatief beperkt.</p>	
--	---	--

## Ad 2. Vereniging 'Baas in eigen buurt'

*Formele rechtskracht bij mogelijke gang naar de rechter (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State)*

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan door *een ieder* zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Is een zienswijze ingediend, dan kan er in beginsel beroep bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan worden ingesteld. Voor het instellen van beroep geldt een strengere toetsing, want dient te zijn voldaan aan een aantal *wettelijke voorgeschreven* vereisten. Dit is de formele toets inzake de ontvankelijkheid: de ontvankelijkheidstoets, die door de Raad van State wordt beoordeeld.

Eén van de wettelijk voorgeschreven vereisten bij de ontvankelijkheidstoets, is het vaststellen of sprake is van een "belanghebbende" zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Of de vereniging 'Baas in eigen buurt' in formele zin kan worden aangemerkt als belanghebbende zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, is uitgewerkt in de memo die als bijlage bij de reactienota is opgenomen. Deze memo is gebaseerd op het geldend recht en jurisprudentie op dat punt.

In de memo wordt geconcludeerd wordt dat bij beroep niet (volledig) zal worden voldaan aan de vereisten die zijn gesteld aan het begrip "belanghebbende" en "belang" zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en jurisprudentie. Dit heeft nog geen gevolg voor de gemeentelijke beoordeling van de zienswijze. Mocht echter beroep bij de Raad van State worden ingesteld door de vereniging, zal die de ontvankelijkheid toetsen aan wet en jurisprudentie.

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Indieners beschrijven hun beleving van de gang van zaken inzake de doorvaarbaarheid waarbij wordt ingegaan op zowel de westelijke als de oostelijke route door Zuid-Scharwoude. Aangestipt wordt dat dit een lang proces is en dat de vereniging tot die tijd moet zorgen dat het 'Dr. Wil-minkplan' geen negatieve invloed heeft op het proces rondom de doorvaarbaarheid.	De vereniging beschrijft haar visie, wens en rol. Deze beschrijving bevat op zichzelf geen aspecten ten aanzien van de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan.	Geen
Indieners stellen dat de hoogte van het appartementencomplex, een gebouw van ruim 4 verdiepingen hoog, niet passend is in deze buurt. Het gebouw staat aan de rand van het landelijk gebied en wordt bepalend voor de skyline van de bomenbuurt.	<p>Dit argument behoort mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <p>Indieners van de zienswijze stellen dat de hoogte van het appartementengebouw niet passend is in de buurt. Dit terwijl het ingediende plan in samenspraak met direct omwonenden het tot stand is gekomen.</p> <p>In de huidige verschijningsvorm van het Mavo-veld ligt er een door dichte bebossing en struikgewas volledig afgesloten veld. Van geen kant waarneembaar in enig seizoen. In het ingediende ontwerp wordt de locatie volledig betrokken bij de omliggende bebouwde omgeving.</p>	Paragraaf 1.2 van de toelichting wordt aangevuld maar de aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing.

	<p>Het plan voorziet aan de zuidzijde in een aansluiting richting het atrium van Buitenzorg middels een parkje in het middengebied. Visueel sluit dit parkachtige middengebied ook volledig aan op de, ten Westen van het plan gelegen Bomenbuurt. Kortom, daar waar het plangebied fysiek aansluit op de bebouwde omgeving is er visueel verbinding gemaakt met die omgeving.</p> <p>Juist om van de locatie een behaaglijke plek te maken is ervoor gekozen om deze plek af te schermen van de Oostelijke Randweg. Daarin voorziet het appartementen gebouw prima en het past ook bij de schaalgrootte van bouwwerken zoals wij die aan de randen van Langedijk kennen. Voorbeelden hiervan zijn er te over.</p> <p>Samenvattend, openheid waar nodig en beschutting waar gewenst als onderdeel van een heldere ontwerpvisie, waarbij de maatvoering is afgestemd op een schaal passend bij Langedijk.</p>	
<p>De plaatsing van het appartementencomplex op 12 m van de Randweg is gezien de huidige normen voor geluid en luchtkwaliteit niet toelaatbaar.</p>	<p>Dit argument behoort mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan is op beide aspecten ingegaan.</p> <p>Paragraaf 3.5 gaat in de het aspect wegverkeerslawaaï. De conclusie van het uitgevoerde akoestische onderzoek is dat een tweetal grondgebonden woningen en alle appartementen in het woongebouw niet aan de wettelijk gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoen. De overschrijding bedraagt maximaal 6 dB vanwege de Oostelijke Randweg. Om de beide woningen en de appartementen mogelijk te maken, dient het college van burgemeester en wethouders hogere waarden te verlenen. De procedure voor de hogere waarden is inmiddels gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een hogere waarde worden verleend. Hiermee is het bouwplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Paragraaf 3.8 gaat in op het aspect luchtkwaliteit. De conclu-</p>	<p>Geen</p>



	sie uit het uitgevoerde onderzoek is dat het planvoornemen voldoet aan de wettelijk gestelde eisen voor luchtkwaliteit.	
De afstanden van de gebouwen van Buitenzorg tot de Randweg is 12 m. Technisch gesproken is dit voldoende om een aantrekkelijke vaarroute te realiseren. De invulling en de inrichting van de oever langs het appartementencomplex is cruciaal voor de beleving van de doorvaart. Dit aspect zal verder moeten worden uitgewerkt, voordat de bewonersvereniging akkoord kan gaan met het plan.	<p>Dit argument behoort mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <p>Aan de oostzijde van het appartementencomplex is rekening gehouden met de doorvaarbaarheid door een onbebouwde zone van 12 m aan te houden. In elke bestemming is het mogelijk om water te realiseren. Hiermee is bestemmingsplantechnisch voldoende rekening gehouden met de oostelijke route inzake de doorvaarbaarheid.</p>	Geen
<p>In het ontwerpplan is niks terug te vinden over:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de doorvaarbaarheid;</li> <li>2. de compensatie voor verharding van een groot deel van het terrein;</li> <li>3. de natuurcompensatie.</li> </ol>	<p>Argumenten 2 en 3 behoren mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De toelichting zal worden aangevuld met een algemene tekst over de doorvaarbaarheid.</li> <li>2. Bij mail van 7 februari 2019 heeft het HHNK gereageerd op het te hanteren compensatiepercentage. Het compensatiepercentage voor deze ontwikkeling bedraagt 15%. Tevens is een voorlopig ontwerp van het bouwplan toegestuurd aan het HHNK. Uit het voorlopig ontwerp volgt dat sprake is van een toename van de verharding van 4059 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er een compensatie van 608 m<sup>2</sup> benodigd is. De benodigde hoeveelheid waterberging wordt door het HHNK opgenomen in de waterbank van Westerdel. Hiermee is bestemmingsplantechnisch voldoende rekening gehouden met de oostelijke route inzake de doorvaarbaarheid.</li> <li>3. Het aspect natuur is onderzocht in paragraaf 3.1 van de toelichting. Er heeft een ecologische inventarisatie en een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Uit de onderzoeken wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.</li> </ol>	De toelichting wordt aangevuld met een algemene tekst over doorvaarbaarheid.
Het MAVO-veld is samen met de ecologische vijver en waterloop een belangrijk rustgebied voor vogels, andere dieren en planten. Daarnaast wor-	Het aspect natuur is onderzocht in paragraaf 3.1 van de toelichting. Er heeft een ecologische inventarisatie en een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Uit de onderzoeken wordt	Geen

<p>den grote, gezonde bomen rond het terrein gekapt. Dit is een groot verlies aan natuur in onze wijk. Door de wethouder is geadviseerd om in het project doorvaarderbaarheid te kiezen voor de westelijke variant. Dit alles tezamen is een reden om het bouwplan tegen te houden.</p> <p>Het maken van een sloot langs het plangebied is dn ook essentieel voor het verlies aan natuurwaarden en geeft mogelijkheden om in de oevers te compenseren. Voor de aanwezige dieren, zoals kikkers en watersalamanders wordt op deze wijze nieuw leefgebied geboden.</p>	<p>geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen. Het aanbrengen van compenserende maatregelen vanuit het aspect natuur is dan ook niet aan de orde.</p> <p>Voor wat betreft de kap van de bomen wordt opgemerkt dat onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gezondheid van de aanwezige bomen. Een groot deel van de bomen is aangetast en van die bomen kan de veiligheid voor de omgeving niet worden gegarandeerd. Het laten staan van enkele bomen is geen optie, omdat deze bomen zijn geroeid in een lijnopstelling. Het laten staan van enkele exemplaren maakt de bomen vatbaar voor wind.</p> <p>In elke bestemming is het mogelijk om water te realiseren. Hiermee is bestemmingsplantechnisch voldoende rekening gehouden met de oostelijke route inzake de doorvaarderbaarheid.</p>	
<p>Door de indiener wordt aangedragen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de geluidsnorm ten aanzien van de Randweg met 6 dBA wordt overschreden;</li> <li>2. overlast door het licht van de lichtmasten van het handbalveld ontstaat;</li> <li>3. de luchtkwaliteit niet wordt genoemd in het rapport;</li> <li>4. de trilling door het autoverkeer op de Randweg niet is meegenomen in het rapport.</li> </ol> <p>Ten aanzien van het aspect trilling geeft de indiener aan dat de aanleg van een sloot van voldoende breedte tussen de parkeerkelder en de Randweg de trilling vanwege autoverkeer kan oplossen.</p>	<p>Dit argument behoort mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Paragraaf 3.5 van de toelichting gaat in op het aspect wegverkeerslawaa. De conclusie van het uitgevoerde akoestische onderzoek is dat een tweetal grondgebonden woningen en alle appartementen in het woongebouw niet aan de wettelijk gestelde voorkeurs-grenswaarde van 48 dB voldoen. De overschrijding bedraagt maximaal 6 dB vanwege de Oostelijke Randweg. Om de beide woningen en de appartementen mogelijk te maken, dient het college van burgemeester en wethouders hogere waarden te verlenen. De procedure voor de hogere waarden is inmiddels gestart. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een hogere waarde worden verleend. Hiermee is het bouwplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</li> <li>2. Paragraaf 3.6 van de toelichting gaat in op het aspect lichthinder. Uit het onderzoek blijkt dat er grote overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden voor lichthinder volgens de NSVV-richtlijn. Er zijn verschillende</li> </ol>	<p>Paragraaf 3.6 van de toelichting wordt aangevuld in de zin dat wordt verwezen gesloten overeenkomst.</p>

	<p>maatregelen mogelijk om lichthinder te beperken. Zo kunnen de armaturen door de leverancier opnieuw nauwkeurig worden nagericht met daarbij het installeren van verbeterde spiegels die een meer naar beneden gerichte uitstraling van het licht geven. Door de initiatiefnemer van het plan is een overeenkomst gesloten met de handbalvereniging. Overeen is gekomen dat op enkele plaatsen nieuwe armaturen worden aangebracht, die gericht worden volgens de aanbevelingen in het rapport AV Consulting B.V., 19 juli 2018, kenmerk Rapport 2006006421-20180480. De overeenkomst is getekend op 11 december 2018.</p> <p>3. Paragraaf 3.8 van de toelichting gaat in op het aspect luchtkwaliteit. De conclusie uit het uitgevoerde onderzoek is dat het planvoornemen voldoet aan de wettelijk gestelde eisen voor luchtkwaliteit.</p> <p>4. Er bestaat in Nederland geen wetgeving met betrekking tot trillingshinder of schade door trillingen. Verkeer kan trillingen langs de weg veroorzaken, dit wordt met name veroorzaakt door zwaar vrachtverkeer. Voor wat betreft het aspect trilling wordt opgemerkt dat er vanuit de omgeving geen aanwijzingen zijn dat er trillingen vanwege auto- en vrachtverkeer op de Randweg zijn of worden waargenomen. Er is dan ook geen concrete aanleiding om vanuit de goede ruimtelijke ordening een nader onderzoek naar trillingshinder uit te voeren.</p>	
<p>In het rapport wordt als argument voor overschrijding van de normen geconcludeerd dat dit nodig is om het project kostendekkend en betaalbaar te houden. Er worden 28 appartementen en 16 woningen gebouwd en verkocht. Dit is een zeer hoog bouwvolume in verhouding tot het oppervlak en dus de grondprijs. Het heeft er alle schijn van dat de bouwcombinatie op oneigenlijke gronden wordt geholpen om dit project te kunnen uitvoeren.</p>	<p>Dit argument behoort mogelijk niet tot het belang van de vereniging, hetgeen bij een eventueel beroep zal worden getoetst.</p> <p>Het bestemmingsplan is opgesteld om te kunnen onderbouwen en aantonen dat het voorgenomen bouwplan niet strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Uit de onderzoeken, zoals die zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting, blijkt dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Dat hierbij gebruik wordt gemaakt van wettelijke mogelijkheden, zoals het verlenen van een hogere waarde, maakt de conclusie niet anders. Het uitgevoerde onderzoek richt zich op de goede ruimtelijke ordening en niet als zodanig op de kostendekkendheid en</p>	<p>Geen</p>

<p>betaalbaarheid van het voorgenomen bouwplan. Gezien de huidige marktomstandigheden zal de kostendekkendheid en betaalbaarheid van het voorgenomen bouwplan overigens niet tot problemen leiden.</p>
--

### DEEL III AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Aanpassing	Toelichting
Artikel 1; toevoegen begrip wonen. Onder wonen wordt verstaan: het wonen in een woning waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning.	Naar aanleiding van de uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:1882, d.d. 6 juni 2018 wordt een link gelegd tussen het wonen als gebruik en het begrip woning. Op deze wijze geeft het bestemmingsplan duidelijk aan dat in de bestemming het wonen het gaat om de huisvesting van één huishouden in een woning.
Artikel 2, lid 2.7 'Wijze van meten' aanpassen.	In het genoemde artikel is sprake van een schrijffout. De schrijffout wordt hersteld.
Artikel 6, lid 6.2, onder e3 wordt doorgehaald.	De betreffende regeling is al geregeld onder de werkingssfeer van artikel 6, lid 6.2, onder d1. Overkappingen dienen 3 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan van het hoofdgebouw te worden gebouwd. De regeling opgenomen in artikel 6, lid 6.2, onder e3 ziet op de bestemming 'Tuin' en niet op de bestemming 'Wonen-Dubbel'.

### BIJLAGE BIJ DE REACTIENOTA