

Notitie zienswijzen BI-11-2008

**het oprichten van vier woningen met garages en zes parkeerplaatsen op
een terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd te Santpoort-
Noord**

Inleiding

Voor het oprichten van vier woningen met garages en zes parkeerplaatsen op een terrein gelegen aan Kweekerslaan ongenummerd te Santpoort-Noord is een aanvraag om bouwvergunning eerste fase ingediend.

In het kader van de publicatie van de ingekomen aanvraag om bouwvergunning van 30 juni 2008 en tegen de ontwerpbesluit tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO die gedurende zes weken ter inzage zijn zienswijzen ingediend door:

1. R.H.C.M. Hirdes en R.P. Reurings, Kweekerslaan 12, mede namens diverse buurtbewoners (zie bijgevoegde adreslijst), 2071 KA Santpoort-Noord d.d. 19 juli 2008;
2. Stichting Buurtgemeenschap "DE BIEZEN ", Kweekerslaan 12, 2071 KA Santpoort-Noord d.d. 15 januari 2012
3. Stichting Santpoort, mevrouw E. Baron-Verhulst, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid;
4. R.M. van Heere, Hagelingerweg 180, 2071 CN Santpoort-Noord;
5. Tuincentrum Haan, de heer H. Haan, Hagelingerweg 178, 2071 CN, Santpoort-Noord;
6. Mevrouw M. Haan, Hagelingerweg 178, 2071 CN, Santpoort-Noord

Aanpassing plan

De aanvrager heeft een reactie gegeven op de zienswijzen en heeft het bouwplan aangepast voor wat betreft de bouwhoogte. De bouwhoogte van de vier woningen is met 1 meter verlaagd.

Behandeling zienswijzen

Daar de ingediende zienswijzen grotendeels gelijklopend zijn is er voor gekozen om de zienswijzen samen te vatten en per onderwerp te behandelen. De zienswijzen zijn hieronder in het cursief samengevat.

Wij geven per onderwerp ons commentaar, daarbij is tevens de reactie van de aanvrager meegenomen.

1. Stedenbouwkundige inpassing, bouwhoogte, welstandscriteria

Zienswijzen

De nieuwe woningen wijken qua uiterlijk, volume en ligging sterk af van de rest van de buurt. De bouwhoogte van de woningen van 10 meter, met een goothoogte van 5,8 meter wijkt sterk af van de toegestane maten van het huidige bestemmingsplan "De Biezen".

De stedenbouwkundig uitvoering is niet passend in de omgeving. Daartoe is volgens reclamanten een onafhankelijk advies ingewonnen. Referentie aan de Hagelingerweg is niet voor de hand liggend, bovendien komen de op te richten woningen daar niet mee overeen. Qua welstand voldoen deze huizen niet.

Commentaar

Door omwonenden wordt de bouwhoogte als niet passend gezien omdat de tegenoverliggende bestaande woningen circa 6 meter hoog zijn. De bouwhoogte van de op te richten woningen is naar aanleiding van de zienswijzen met 1 meter verlaagd, tot 9 meter nokhoogte en een goothoogte van 5.80 meter.

Van de aangrenzende en/of nabijgelegen bestaande woningen aan de Kweekerslaan en de Hagelingerweg, zijn er twee gesitueerd in het bestemmingsplan De Biezen (Kweekerslaan 10 en 12) en de overigen woningen (o.a. Kweekerslaan 3 t/m 17 en Hagelingerweg 178 t/m 202 en 277 t/m 303) in bestemmingsplan Santpoort-Noord. De percelen Kweekerslaan 10 en 12 hebben een toegestane goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De andere 27 woningen, Kweekerslaan 3 t/m 17 en Hagelingerweg 178 t/m 202 en Hagelingerweg 277 t/m 303, hebben in een toegestane bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter. De bouwhoogte van de bestaande woningen en die van de op te richten woningen komen daarmee nu overeen. Het feit dat de bestaande woningen aan de Hagelingerweg 178 t/m 202 niet tot de 9 meter hoogte zijn gebouwd, maakt dat niet anders. Immers ook zij mogen bouwen tot 9 meter hoogte. Het project sluit daarbij aan bij de omliggende woningen.

Er is geen sprake van een aaneengesloten bouwblok, maar van twee vrijstaande en twee met de garages aaneengeschakelde woningen. Tussen de op te richten

kapvolumes bevinden zich open ruimten. Daarbij staat de kap van de op te richten huizen haaks op de Kweekerslaan en is aan alle zijden afgeschuind. De woningen staan daarbij op een ruime afstand van de weg, variërend van 7 tot 12 meter en variërend 5 tot 12 meter van de achtergelegen percelen. De grootte (maatvoering) van de woningen en de onderlinge afstand tussen woningen is niet wezensvreemd in Santpoort-Noord. Wij vinden het project stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Reclamanten spreken van het feit dat zij een onafhankelijk advies hebben ingewonnen, maar hebben dat niet overlegd. Nu dit niet is overlegd, kunnen wij daar niet op ingaan.

Het plan is beoordeeld door de gemeentelijke welstandscommissie. Zij bestaan uit onafhankelijke leden en hebben positief op het plan geadviseerd.

2. Rooilijn bebouwing

Zienswijzen

Binnen het huidige bestemmingsplan geldt een bijzondere grenslijn van de bebouwing van minimaal 15 meter. Opstallen dienen hierbij 15 meter verwijderd te zijn van de straat, in de geprojecteerde opstelling wordt hieraan niet voldaan.

Commentaar

In het bestemmingsplan De Biezen is op de gronden van het onderhavige projectgebied met de bestemming Autoboxen niet een dergelijke rooilijn van 15 meter afstand opgenomen. De rooilijn waarop reclamant doelt is aan de Kweekerslaan met name op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden opgenomen. Dit betreffen diepe percelen.

Onderhavige aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Het aanhouden van een dergelijke rooilijn op dit minder diepe perceel is niet gewenst, daar anderszins de bebouwing zeer dicht op de achtergelegen percelen zou worden gesitueerd. De op te richten woningen staan op ruime afstand van de weg, variërend van 7 tot 12 meter. Het groene profiel langs de Kweekerslaan wordt daardoor doorgezet. Wij vinden het project stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3. (Zon)licht toetreding

Zienswijzen

Invallend (zon)daglicht zal verminderen of zelfs verdwijnen bij veel buurtbewoners.

Commentaar

Er is geen sprake van een aaneengesloten bouwblok, maar van twee vrijstaande en twee met de garages aaneengeschakelde woningen. De op te richten huizen zijn schuin gesitueerd ten opzichte van de huizen van de Hagelingerweg. Tussen de op te richten volumes bevinden zich open ruimten. Daarbij staat de kap van de op te richten huizen haaks op de Kweekerslaan en is aan alle zijden afgeschuind. De woningen staan daarbij op een ruime afstand van de weg, variërend van 7 tot 12 meter en variërend 5 tot 12 meter van de achtergelegen percelen. Deze grootte (maatvoering) van de woningen en deze onderlinge afstand tussen woningen is niet wezensvreemd in Santpoort-Noord. Gelet op deze afstanden is er geen sprake van een vermindering van invallend daglicht voor omliggende woningen. Wel kan er - overwegend in de wintermaanden - in de vroege ochtenduren voor enkele woningen aan de Hagelingerweg, of late middaguren op (de voorgevel van) enkele woningen aan de Kweekerslaan kortdurend sprake zijn van enige vermindering van toetreding van zonlicht. Daar de nieuwbouw geen aaneengesloten bouwblok betreft en van een schuine kap is voorzien, is dit slechts kortdurend.

In alle redelijkheid kan niet worden gesteld dat dit zodanige hinder geeft dat gelet op de betrokken belangen er geen medewerking aan dit project kan worden verleend.

4. Privacy

Zienswijzen

De privacy voor de bewoners van de omliggende woningen van de 4 woningen zal behoorlijk afnemen.

Commentaar

In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik voor stalling van auto's, al dan niet bebouwde stalling. Ook in de huidige situatie hebben gebruikers van het onderhavige perceel de mogelijkheid tot zicht op de percelen van omwonenden. Als zodanig kan niet worden gesteld dat er door wijziging van dit gebruik er sprake is van (een toename van) aantasting van privacy. Met uitzondering dat door de vorm van de uitvoering van het bouwplan met ramen op de eerste en tweede verdieping er een ander zicht op de percelen ontstaat, kan dit door de bewoners als een toename van aantasting van de privacy worden ervaren.

Echter gelet op het geringe aantal op te richten woningen, gelet op de afstanden en situering ten opzichte van elkaar (in sommige gevallen haakse ligging) en gelet op het feit dat de eerste en tweede bouwlaag voornamelijk gebruikt zullen worden als slaapvertrekken, kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat er sprake is van zodanige toename van aantasting van privacy dat gelet op de betrokken belangen er geen medewerking aan dit project kan worden verleend.

5. Vrij uitzicht

zienswijzen

Het vrije uitzicht en het zicht op een lege groenstrook verdwijnt voor een groot deel van de buurtbewoners.

Commentaar

Er is geen sprake van een vrij uitzicht, het onderhavige project gebied is nu ook reeds bebouwd. De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving, waaronder juist het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan.

6. Gemeentelijk en provinciaal beleid (ruimte voor ruimte)

Zienswijzen

Het project voldoet niet aan provinciaal beleid. Men wenst handhaving van de rode contour. Het is strijdig met de in 2008 vastgestelde landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie op De Biezen. Er is geen sprake van "ruimte voor ruimte". De juistheid van de maten van oppervlakte van te slopen en te bouwen opstallen wordt betwijfeld. Het nieuwe bouwvolume overschrijdt het toegestane bouwvolume. Verkoop van een deel van het projectgebied met de opstallen aan het aangrenzende tuincentrum beïnvloed dat. Ook de nieuwe eigenaar kan zich beroepen op ruimte voor ruimte.

Commentaar

Het projectgebied ligt in het landelijk gebied dat wil zeggen het gebied buiten de provinciale contouren van het Bestaand Bebouwd Gebied, voorheen ook wel aangeduid als "rode contour". Hierom wordt woningbouw in het gebied in principe niet toegestaan. Dit is slechts anders wanneer storende bestaande bebouwing wordt geherstructureerd. Het provinciale "ruimte voor ruimte" beleid voor het landelijk gebied is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden hieraan voorwaarden verbonden wat betreft de locatie met vermindering van het bebouwde oppervlak, vormgeving en inpassing.

In het onderhavige geval is bezien welke oppervlakte en welke inhoud aan bebouwing is toegestaan in het huidige bestemmingsplan De Biezen op de projectlocatie. In dit geval omvat het projectgebied zowel de gronden met de bestemming Autoboxen als de gronden met de bestemming Ruitersport. Ter voorbereiding van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft de raad op 1 december 2011 voor dit gebied een voorbereidingsbesluit genomen. In het huidige bestemmingsplan is het toegestane gezamenlijke bebouwingsoppervlak ca. 694 m² en de inhoud is ca 2.488 m³. Het bouwinitiatief gaat uit van een gezamenlijk bebouwd oppervlak van ca 358 m² en een inhoud - met een maximale nokhoogte van 9 meter - van ca.2.074 m³. Dit betekent een

afname van het bebouwde oppervlak met ca 335 m². Het bouwvolume neemt wel
gegelijk af met ca.414 m³.

De gehele ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de omgeving, waaronder
het aanpassen van het groene profiel langs de Kweekerslaan en is als zodanig niet in
strijd met het provinciale ruimtelijk beleid en de visie op De Biezen.

Ook de recente ontwikkelingen wat betreft de verkoop van een deel van het
projectgebied met de opstallen aan het aangrenzende tuincentrum, doet niets af van
bovenstaande beoordeling.

Voor het projectgebied is een voorbereidingsbesluit genomen, waardoor op grond van
de wet nieuwe planologische ontwikkelingen aangehouden dienen te worden en
alvorens daar medewerking aan te (kunnen) verlenen dient dit getoetst te worden aan
het toekomstige ruimtelijke visie en dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke
ordening.

Voorbedoeld deel van het projectgebied maakt deel uit van de onderhavige toepassing
van het "ruimte voor ruimte"beleid. Het is niet zo dat bij het verlenen van medewerking
aan een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de ene ruimte voor
ruimteontwikkeling, een deel van het perceel vervolgens meegenomen wordt in de
berekening ter onderbouwing van een andere ruimte voor ruimteontwikkeling. Dit is in
strijd met het beleid.

In het voorontwerpbestemmingsplan De Biezen is voor dit projectgebied op deze
gewenste ontwikkeling geanticipeerd en is daartoe een wijzigingsbevoegdheid
opgenomen.

In het onderhavige geval levert ruimte voor ruimte per saldo een aantoonbare ruimtelijke
winst. Een landschappelijke winst op de oude locatie door de sloop en herinrichting van
het gebied. Een versterking van de beeldkwaliteit op de locatie door een goede keuze
van de aard en omvang van de bebouwing.

7. Precedentwerking

Zienswijzen

Men vreest precedentwerking, waardoor er meer bebouwing in de Biezen mogelijk
wordt.

Commentaar

Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld.

Indien er een ruimtelijke ontwikkeling is waarbij sprake is van "ruimte voor ruimte", wordt
deze ontwikkeling aan de desbetreffende uitgangspunten getoetst. Zoals hierboven is
gesteld worden hieraan vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit voorwaarden
verbonden wat betreft de locatie met vermindering van het bebouwde oppervlak,
vormgeving en inpassing.

Toepassing van het ruimte voor ruimtebeleid levert per saldo een aantoonbare
landschappelijke winst op. Door sloop oude opstallen en herinrichting van het gebied en
een versterking van de beeldkwaliteit op de locatie door een goede keuze van de aard
en omvang van de nieuwe bebouwing.

Als zodanig gaat van het onderhavige project geen direct precedent uit.

8. Wateroverlast

Zienswijzen

Verdichting van de grond, ondermeer door ophoging van het projectgebied, zal de
problematiek van wateroverlast voor het omliggende gebied alleen maar laten doen
toenemen.

Commentaar

Bekend is dat dit gebied een hoge grondwaterstand heeft. De Kweekerslaan ligt hoger
dan het projectgebied. Om tot een goede uitvoering van het project te komen en
wateroverlast voor de toekomst te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen.

Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met het ruimtelijk
waterbeleid van provincies, waterschappen en gemeenten.

Ondanks het feit dat het verhard oppervlak binnen het plangebied niet toeneemt wordt

de waterhuishouding van het gebied aangepast. In de huidige situatie ontbreekt een goede afvoermogelijkheid van hemelwater, waardoor incidenteel water-op-straat blijft staan.

Ook in de toekomstige situatie ontbreekt deze afvoermogelijkheid. Om overlast, als gevolg van water-op-straat zoveel mogelijk te beperken wordt het nieuwe verharde oppervlak aangesloten op een ondergronds infiltratiesysteem waarmee het merendeel van de buien geborgen en geïnfiltreerd kan worden. Mocht er een hevige bui komen die gemiddeld minder dan 1 x per 10 jaar voorkomt dan verzameld het water zich op een plek waar het water geen overlast kan veroorzaken.

Grondwateroverlast binnen het plangebied wordt voorkomen door het gebied op te hogen tot NAP+3,4 meter en te bouwen op een niveau van NAP+3,65 meter. Door het aanbrengen van keerwanden wordt voorkomen dat de omgeving hinder ondervindt van deze ophoging. De keerwanden voorkomen dat hemelwater oppervlakkig kan afstromen naar de omgeving. Daarnaast voorkomt het aan te brengen infiltratiesysteem (drainagesysteem) dat het grondwater rondom het plangebied zal stijgen. Het vuilwater dat afkomstig is van de vier nieuwe woningen wordt aangesloten op het gemengde stelsel in de Kweekerslaan.

Door het nemen van de in de memo van Oranjewoud d.d. 29 juni 2012 beschreven waterhuishoudkundige maatregelen wordt al het hemelwater binnen het gebied geborgen en geïnfiltreerd en wordt voorkomen dat er negatieve waterhuishoudkundige effecten in de omgeving van het plangebied optreden.

9. Planschade

Zienswijzen

Men lijdt planschade door de voorgenomen (tijdelijke) bouwactiviteiten.

Commentaar

In het geval men meent planschade te lijden als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, kan men daartoe burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in planschade verzoeken. Daartoe wordt een separate procedure doorlopen. Dit valt buiten het kader van deze aanvraag.

10. Plaatsing afvalbakken

Zienswijzen

De afvalbakken van de toekomstige woningen geven overlast en verkeersonveilig.

Commentaar

Aan de Kweekerslaan zijn in de huidige situatie ook woningen aanwezig, ook deze bewoners zetten hun afvalbakken op gepaste tijden op de daarvoor bestemde plek. De afvalbakken van deze vier woningen komen daar bij. In alle redelijkheid en billijkheid kan niet worden gesteld dat een toename van afvalbakken van 4 extra woningen deze situatie dusdanig wijzigt. Op voorhand kan niet worden gesteld dat dit tot overlast en verkeersonveiligheid lijdt.

11. Economische haalbaarheid

Zienswijzen

De economische haalbaarheid van het project is niet zeker.

Commentaar

Deze zienswijze is niet onderbouwd waardoor wij hier niet op kunnen ingaan.

12. Afwijzing bouwplannen

Zienswijzen

Reclamant maakt bezwaar omdat zijn aanvraag voor een huis op zijn perceel is afgewezen en toestemming moest vragen voor een hek.

Commentaar

Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Zo ook de onderhavige aanvraag en wordt hiertoe deze procedure gevolgd. De voornoemde aanvragen van reclamant vallen buiten dit kader.

13. Ontbreken overleg, vooropgezet politiek spel

Zienswijzen

Er is geen overleg geweest met de burens. Er wordt een vooropgezet politiek spel gespeeld. De gehele gang van zaken stuit ons tegen de borst.

Commentaar

Voor elke aanvraag om een (bouw)vergunning geldt dat de beoordeling van de aanvraag en zienswijzen gebeurt aan de hand van een wettelijke procedure. De betrokken stukken zijn openbaar en besluitvorming vindt plaats door een democratisch gekozen volksvertegenwoordiging.

Er is hier sprake van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO. Bij deze wettelijke procedure worden zienswijzen ingediend die vervolgens behandeld worden. Op basis van de aanvraag en de zienswijzen wordt uiteindelijk een bestuurlijk besluit genomen.

14. Aanplant niet mogelijk

Zienswijzen

Aanplant in relatie aanwezigheid duiker is niet mogelijk. De voorgenomen aanplanting zal in de praktijk niet zo uitgevoerd worden.

Commentaar

Tussen de Kweekerslaan en het plangebied, nog net in het plangebied, ligt een oud duikerriool met een aantal zakputten. Doel is om de Kweekerslaan ter hoogte van de locatie meer aan te laten sluiten bij het beoogde groene raamwerk dat in de "Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie" wordt voorgestaan. De herinrichting van het gebied vindt plaats in overleg met gemeente Velsen. Hiervoor wordt een profiel met een grasberm met aanplant van bomen voorgestaan. Vooralnog wordt uitvoering mogelijk geacht, indien noodzakelijk zal op de situatie worden geanticipeerd.

15. Verkeersoverlast

Zienswijzen

Reclamanten vrezen toenemende verkeers- en geluidsoverlast. De 4 extra woningen zullen voor meer verkeer en daarmee ook voor extra geluidsoverlast in de straat gaan zorgen. Men vreest verkeersonveiligheid als gevolg van het in- en uitrijden van deze voertuigen op de geplande op-/uitritten en inschijnende koplampen.

Commentaar

Momenteel zijn de gronden bestemd voor autoboxen en wordt het onbebouwd terrein gedoogd gebruikt als parkeerterrein voor auto's van buurtbewoners.

Het huidige gebruik geeft daarom ook veel autobewegingen. Ook in de bestaande situatie rijden auto's op en af van het terrein. In alle redelijkheid kan niet worden gesteld dat de verkeersbewegingen van vier woningen en zes parkeerplaatsen naar verwachting meer, of zo veel meer zullen zijn dan het huidige gebruik, dat daar geen medewerking aan kan worden verleend. Ook nu heeft het terrein al een in- en uitritfunctie.

16. Parkeeroverlast

Zienswijzen

Men vreest parkeeroverlast wanneer de gedoogsituatie van de eigenaar wordt opgeheven. Reclamant stelt dat op basis van de parkeernorm voor de bestaande woningen er 9 parkeerplaatsen moeten komen. De suggestie om te parkeren op eigenterrein (voor erf) van reclamanten-zelf wordt niet serieus genomen.

Commentaar

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw wordt gezien of het nieuwbouwproject voldoet aan de door Velsen gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplek per wooneenheid.

In het onderhavige geval wordt er per woning een garage opgericht. Een garage geldt als 1 parkeerplaats en tevens is er voor de garage voldoende ruimte om (nog) een auto te stallen.

Hierdoor voldoet het project aan de parkeernorm (ook indien wordt uitgegaan van de huidige parkeernorm van 1,9 pp voor grote woningen op grote percelen voldoet het plan).

De parkeerbehoefte van omwonenden is een bestaande situatie en valt als zodanig niet onder dit project. Ondanks het feit dat omwonenden gedoogd parkeren op het privéterrein van aanvrager (dhr. Balvers) en zij dit ervaren als legitieme parkeerplaatsen, vallen deze parkeerplaatsen buiten de parkeerbalans. Wanneer dit wel binnen de parkeerbalans zou vallen grijpt de overheid in in persoonlijke overwegingen en privaatrechtelijke aspecten en dat is niet correct.

Dat aanvrager voorziet in zes – niet openbare – parkeerplaatsen voor omwonenden wordt gezien als een nette geste, maar wordt daarom ook buiten de parkeerbalans gehouden.

Het hebben c.q. het voorzien in parkeerruimte in de openbare ruimte direct voor deur is geen recht. Bij de entree van de Kweekerslaan bevinden zich 4 openbare parkeerplaatsen, tevens is er ruimte voor 2 auto's aan de openbare weg in het begin van de Kweekerslaan. Daarnaast zijn er openbare parkeerplaatsen aan de Hagelingerweg. Omwonenden kunnen daar gebruik van maken. Bovendien staat het hen vrij om te onderzoeken of parkeren op hun eigen terrein mogelijk is en kunnen zij daartoe een aanvraag indienen. In zoverre is dat voor sommige percelen een optie.

17. Aardkundig monument

Zienswijzen

Er is sprake van een aardkundig monument. Bebouwing is daarmee in strijd.

Commentaar

De onderhavige gronden aan de Kweekerslaan vallen onder de aanwijzing van het Aardkundig monument als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland. Aanvrager zal zich conformeren aan de beoordeling van de provincie en de woningen overeenkomstig funderen. De woningen worden niet met palen gefundeerd. Opgemerkt wordt dat het huidige perceel ook al bebouwd is en de gronden als zodanig al geroerd zijn.

18. Geluidshinder

Zienswijzen

Gevreesd wordt door geluidshinder door weerkaatsing van omgevingslawaai.

Commentaar

Gelet op de situering van de woningen en de ligging van de wegen zal er geen sprake zijn van noemenswaardige toename van geluidshinder tegen de gevel van omwonenden door weerkaatsing van wegverkeerslawaai.

19. Exploitatieovereenkomst

Zienswijzen

Reclamant vreest dat exploitatieovereenkomst niet op juiste gronden tot stand komt.

Commentaar

In de exploitatieovereenkomst worden diverse zaken omtrent de ontwikkeling van dit project tussen ontwikkelaar en gemeente overeengekomen. Wat er ten behoeve van deze ontwikkeling wordt overeengekomen is aan de betrokken partijen. De vrees van reclamant wordt niet gedeeld, dat deze overeenkomst op onjuiste gronden berust.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande, gelet op de betrokken belangen, kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat het verlenen van medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project zodanige ruimtelijke wijzigingen met zich meebrengt ten opzichte van een invulling overeenkomstig het bestemmingsplan, dat daar geen medewerking aan kan worden verleend. Het belang van aanvrager is overwegend geacht en de zienswijzen worden niet overgenomen.