

**Bestemmingsplan
'Floraweg 8B ROELOFARENDSDVEEN'**

Nota van beantwoording zienswijzen

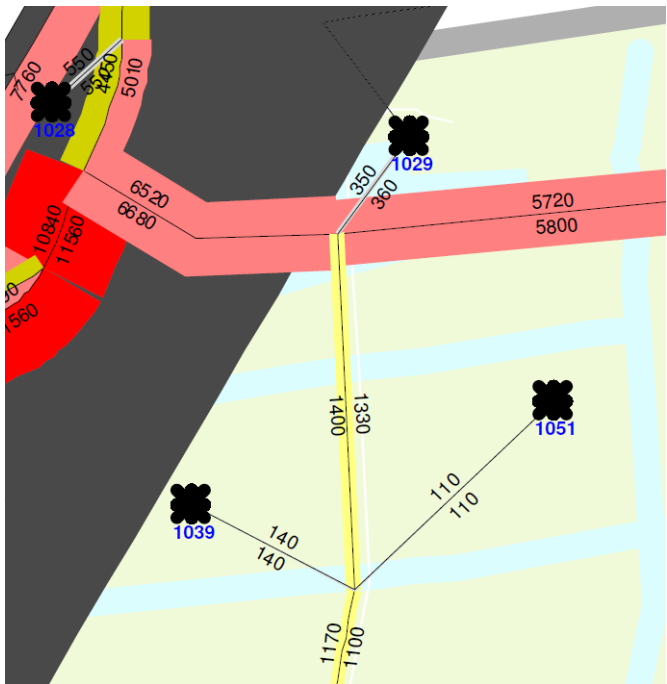
ZAAKNUMMER 466349

April 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Floraweg 8B, Roelofarendsveen' heeft van 17 augustus 2023 t/m 27 september 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de locatie bestaand stedelijk gebied betreft. Ten onrechte wordt in de toelichting van het conceptbestemmingsplan gesteld dat de locatie is ingeklemd tussen een woongebied. Dit gebied maakt qua ruimtelijke structuur onderdeel uit van het glastuinbouwgebied en betreft een solitaire ontwikkeling aan de rand van en ontsloten via het glastuinbouwgebied.	Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied dient aan de hand van deze definitie te worden beoordeeld waarbij wordt gekeken naar de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Zoals in de toelichting is beschreven is onderhavige ontwikkellocatie ingeklemd tussen het woongebied van Roelofarendsveen (Braassemerland) aan de noord- en oostkant, het glastuinbouwgebied aan de zuidkant, en de A4 en aangrenzende bedrijvigheid aan de westkant. In kwestie is het perceel binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als een groenbestemming. De groenbestemming is gelegen aangrenzend aan woonbebouwing. Floraweg 8 (het direct naastgelegen perceel) heeft eerder een woonbestemming gehad welke per abuis in het vigerende bestemmingsplan is wegbestemd. Het huidige gebruik als zijnde woning valt heden onder het overgangsrecht. Voorzienbaar is dat in de nabije toekomst deze locatie wederom weer een woonbestemming krijgt. Nu deze groenbestemming direct gelegen is naast de woonbestemming dat onderdeel is van het woongebied, kan er gesproken worden van 'stedelijk groen' en is er derhalve sprake van bestaand stedelijk gebied. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat het plan ten onrechte niet is getoetst aan de Ladder van de duurzame verstedelijking.	In paragraaf 3.1.3 van de toelichting is het plan getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant stelt de afwenteling van de vervoersstromen onvoldoende is gemotiveerd. De ontwikkeling leidt tot een grote toename van persoonsvoertuigen op het kruispunt Floraweg-Braassemdreef. Ook leidt de combinatie van persoons- en vrachtverkeer én de ontsluiting van het perceel op enkele meters van dit kruispunt op de Floraweg, tot onaanvaardbaar gevaarlijke situaties.	De Floraweg is een erftoegangsweg, 50 km/u met fietssuggestiestroken op de rijbaan. De technische capaciteit van de Floraweg wordt in het verkeersstructuurplan Roelofarendsveen op 5000 motorvoertuigen per etmaal gezet. Voor de Braassemdreef (gebiedsontsluitingsweg 50 km/u, vrij liggende fietspaden wordt een capaciteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal aangehouden. Het verkeersmodel RVMK Holland Rijnland, versie 3.1, peiljaar 2030 geeft voor het eerste gedeelte Floraweg, waar de aansluiting komt een etmaalintensiteit van

		2.730 motorvoertuigen. De toekomstige verkeersgeneratie van de nieuwe appartementen uit op circa 308 motorvoertuigbewegingen. Met de ontwikkeling is dat iets meer dan 3000 motorvoertuigen en dus nog ruim binnen de beschikbare capaciteit van de Floraweg. Een recente telling geeft voor mei 2022 een intensiteit op de Floraweg van ruim 1800 motorvoertuigen. (zie grafiek / tabel met de weektelling). De Braasemdreef zit volgens het model in 2030 op 13.200 mvt / etmaal op het drukste punt, nabij aansluiting Alkemadelaan. Dus ook daar is nog voldoende capaciteit beschikbaar. Zie uitsnede Verkeersmodel (RVMK Holland Rijnland):  Het is niet aannemelijk dat onderhavige ontwikkeling dat volgens de berekening tot een toename van 308 motorvoertuigen per etmaal leidt, zal leiden tot onaanvaardbare of gevaar zettende situaties. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de effecten van het aantal vervoersbewegingen op de doorstroming van zowel de ontsluiting op de Floraweg als op het direct aangrenzend kruispunt Floraweg-Braasemdreef. Dit had wel moeten gezien de toekomstige realisatie van de woonwijken in de omgeving.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3
1.5	Reclamant stelt dat het goed kunnen blijven ontsluiten en snel kunnen afwikkelen van vervoersstromen voor de glastuinbouw-	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3

	bedrijven in het gebied Floraweg-Geestweg van essentieel belang is voor het toekomstperspectief voor glastuinbouw in dit gebied. Door de beoogde ontwikkeling worden de belangen van een deugdelijke afwikkeling van producten onevenredig geschaad. Er is onvoldoende onderzocht om tot een andere afweging te komen.	
1.6	Reclamant stelt dat er ten onrechte uit is gegaan van de gebiedstypologie 'gemengd gebied' en een richtafstand van 10 meter. Hierbij is de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat achterwege gelaten.	De stelling dat ten onrechte uitgegaan is van een gemengd gebied wordt niet onderschreven. In paragraaf 7.6.2 van de toelichting is een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied. Gelet op de (bedrijfsmatige) activiteiten die in de omgeving plaatsvinden is geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied. De stelling dat geen afweging gemaakt is of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft, mede naar aanleiding van de zienswijzen geleid tot een nadere beoordeling van het plan. Hierbij zijn de aspecten geluid, licht en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nader beschouwd. De geplande woningen staan op ongeveer 10 meter van de bestaande kassen. Er bevinden zich 2 stookinstallaties in het noordelijk gedeelte van de kassen. Andere bedrijfsinstallaties van de Floraweg 10 liggen verder van het plangebied. - Voor geluid heeft nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat met maatregelen aan de geluidsvoorschriften kunnen worden voldaan. - Als de artikelen 3.56, 3.57, 3.58 en 3.59 van het Activiteitenbesluit worden nageleefd, is het niet de verwachting dat sprake zal zijn van lichthinder. - Uit nader onderzoek blijkt geen overlast van laagte frequentiegeluid. Wel wordt zekerheidshalve een voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen die aangeeft dat er nog een geluidonderzoek plaats moet vinden op het moment dat het gebouw is gerealiseerd, behalve als de plannen voor woningbouw op het perceel Floraweg 10-12 zich in een dusdanig vergevorderd stadium bevinden dat beëindiging van de bedrijfsvoering aanstaande is en van belemmering geen sprake meer kan zijn - In de kassen wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van de geplande woningen. Om toekomstige bewoners te beschermen zou gedacht kunnen worden aan het sluiten van ramen van de kassen bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Met het borgen van de maatregelen t.b.v. de akoestiek, het nemen van een Hogere waardenbesluit alsmede en opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor

		laagte frequentiegeluid, is binnen het bestemmingsplan afdoende geborgd dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan door aanpassing van de regels en de toelichting. Bij deze zienswijze wordt het akoestisch rapport bijgevoegd.
1.7	Reclamant stelt dat de aangrenzende bedrijven worden ingeperkt door deze ontwikkeling en de richtafstand van 10 meter.	De toekomstige woningen voldoen aan de gestelde richtafstand van 10 meter vanaf de grens van het plangebied. De bedrijven worden niet beperkt door deze woningen gezien de te nemen maatregelen. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
1.8	Binnen het vigerende bestemming heeft de locatie de bestemming 'Groen' waarbij in de toelichting van het bestemmingsplan werd gesteld dat bebouwing op de bestemming groen niet mogelijk was en ook niet wenselijk. Reclamant begrijpt niet dat deze stelling nu opeens wordt verlaten.	Wonen staat hoog op de politieke agenda en locaties binnen stedelijk zijn schaars. Binnen stedelijk wordt gezocht naar locaties waar alsnog woningbouw gerealiseerd kan worden. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan staat vermeld dat bebouwing binnen de bestemming Groen niet mogelijk is. Dat is ook een juist standpunt. In algemene zin is bebouwing binnen de bestemming Groen ook niet wenselijk. Dat laat onverlet dat het een politieke keuze kan zijn groenbestemmingen om te zetten naar woonbestemmingen e.e.a. afhankelijk van de locatie. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.9	Reclamant stelt dat het kabinet de afgelopen periode heeft aangedrongen op het belang van groen-blauwe dooradering. Het te bebouwen perceel biedt, mede door haar huidige functie als grasland en ligging aan de rand van het glastuinbouwgebied juist de mogelijkheid om de gewenste natuurwaarden te versterken. In combinatie met de bermen langs de Braassemdreef is deze locatie (grasland, blijvend) dan ook opgenomen als mogelijk 'GBDA' gebied in de gebiedsviewer behorende bij het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied.	De bermen langs de Braassemdreef zijn aangewezen als (droog) GBDA gebied in de gebiedsviewer behorende bij het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied. Deze liggen echter buiten het plangebied. Het plangebied zelf is in deze gebiedsviewer niet aangewezen als GBDA gebied (nat en droog). Daarnaast blijft de blauwe dooradering van het plangebied in stand en wordt het wateroppervlakte in het plangebied uitgebreid met onder andere een wadi. Het plangebied is verder niet opgenomen op de beheertypen- en ambitiekaart behorende bij het Natuurbeheerplan 2024 (en ontwerp 2025) van de provincie. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het beleid en de ambities van de provincie. Aanvullend wordt opgemerkt dat een rand rondom de nieuwe bebouwing zal worden ingericht met groen en water. Daarmee wordt aangesloten bij het groene karakter van het kavel ten noorden van de locatie en de groen- en waterstructuur langs de Braassemdreef. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.10	Reclamant stelt dat het plan beoogt te bouwen voor "lokale werkende jongeren" maar dat dit niet geborgd is in het plan. Eveneens is sociale huur niet in het plan geborgd. Reclamant pleit voor een gelijk speelveld voor het bouwen van	Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat er uitsluitend sociale huurwoningen in het plan mogen worden gerealiseerd. <i>Conclusie</i>

	wooneenheden in-en aan glastuinbouwgebieden.	Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend sociale huurwoningen mogen worden gerealiseerd.
1.11	Concluderend stelt reclamant dat het bouwen van woningen solitair in het landschap, direct grenzend aan het glastuinbouwgebied Floraweg-Geestweg niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening, niet past in het landschap, een eerste aanzet is tot het infiltreren van woningen in het gebied, onjuist en onvoldoende is gemotiveerd en nu en in de toekomst onevenredig afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en vestigingsklimaat van het duurzaam glastuinbouwgebied.	Het plangebied bevindt zich aan de rand van het bebouwd gebied van Roelofarendsveen en ligt daarmee niet solitair in het landschap. Het betreft een braakliggend perceel dat ingeklemd ligt tussen de bestaande glastuinbouwbebouwing aan de zuidkant, de Alkemadelaan en A4 aan de westzijde en de Braassembledreef in het noorden en oosten. Bovendien dient Floraweg 8, het naastgelegen perceel, als uitbreiding van het woongebied te worden aangemerkt nu hier ook uit moet worden gegaan van wonen. Van een verbinding tussen bebouwd gebied en landschap is hier dus geen sprake. Met de ontwikkeling wordt wel aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving. Door de situering van de twee gebouwen 'achter elkaar' op het perceel blijft de langwerpig kavelstructuur behouden en herkenbaar. De parkeerplaatsen en ontsluitingsweg volgen de golvende lijn van de Braassembledreef. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt dat de woningen te dicht bij het bedrijf gelegen aan de Floraweg 10 (minder dan 30 meter) komen. Ter plaatse wordt regelmatig gespoten. Daarnaast staan de twee stookinstallaties op het bedrijf met een afstand van 110 en 170 meter uit het hart van de Floraweg.	Het glastuinbouwbedrijf Floraweg 10 bevindt zich op een afstand van ca. 10 meter van het plangebied. Bij dit bedrijf zijn 2 stookinstallaties van 295 kW en 412 kW aanwezig. Deze stookinstallaties staan aan de noordzijde in het kassencomplex. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat het bouwen van sociale starterswoningen positief is maar dat de locatie en de hoogte van het gebouw niet past bij het dorpse karakter van de omgeving. Reclamant merkt deze ontwikkeling aan als een stadse ontwikkeling.	De appartementengebouwen zijn opgebouwd uit verspringende bouwvolumes met afwisselend drie en vier bouwlagen, in een carrévorm gesitueerd rondom een binnenplaats. De bouwhoogtes in het plan zijn trapsgewijs opgebouwd, waarbij geldt dat de hoogste bouwhoogte (16 meter) alleen aan de westzijde van het plangebied is toegestaan. Anders dan reclamant stelt, past dit gebouw goed in de omgeving waar in de omgeving ook verschillende bouwvolumes zijn toegestaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.2	Reclamant stelt dat hij in het verleden ook contact heeft gehad met de gemeente voor het ontwikkelen van dit perceel. Reclamant is niet tegen een ontwikkeling maar vindt de bouwdichtheid en de bouwhoogte niet passen binnen de omgeving en vraagt om aanpassing hiervan.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de locatie bestaand stedelijk	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1

	gebied betreft. Ten onrechte wordt in de toelichting van het conceptbestemmingsplan gesteld dat de locatie is ingeklemd tussen een woongebied. Dit gebied vormt qua ruimtelijke structuur onderdeel uit van het glastuinbouwgebied en betreft een solitaire ontwikkeling aan de rand van en ontsloten via het glastuinbouwgebied.	
4.2	Reclamant stelt dat het plan ten onrechte niet is getoetst aan de Ladder van de duurzame verstedelijking.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.2
4.3	Reclamant stelt de afwenteling van de vervoersstromen onvoldoende is gemotiveerd. De ontwikkeling leidt tot een grote toename van persoonsvoertuigen op het kruispunt Floraweg-Braassemdreef. Ook leidt de combinatie van persoons- en vrachtverkeer én de ontsluiting van het perceel op enkele meters van dit kruispunt op de Floraweg, leidt tot onaanvaardbaar gevaarlijke situaties en onaanvaardbare verkeerssituaties op het kruispunt.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3
4.4	Reclamant stelt dat het vrachtverkeer rekening moet houden met het fietspad op de Braassemdreef en met de oversteek van het fietspad naar de Fransche brug. Op het fietspad wordt hard gereden waarbij een zorgvuldige inschatting van chauffeurs nodig is. Door een extra oprit/afslag te ontwikkelen voor de auto's en de fietsers vanaf de jongerenhuisvesting wordt de situatie nog onoverzichtelijker.	Het is juist dat de oprit vrij dicht op de kruising ligt. Er is echter sprake van een bestaande oprit, welke op dit moment niet leidt tot gevaarlijke situaties. Verwacht wordt door de beperkte toename van 308 verkeersbewegingen per etmaal, dat in de toekomst het intensievere gebruik van deze inrit ook niet zal leiden tot gevaarlijke situaties <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.5	Reclamant stelt dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de effecten van het aantal vervoersbewegingen op de doorstroming van zowel de ontsluiting op de Floraweg als op het direct aangrenzend kruispunt Floraweg-Braassemdreef. Dit had wel moeten gezien de toekomstige woonwijken in de omgeving.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3
4.6	Reclamant stelt dat het goed kunnen blijven ontsluiten en snel kunnen afwikkelen van vervoersstromen voor de glastuinbouwbedrijven in het gebied Floraweg-Geestweg van essentieel belang is voor het toekomstperspectief voor glastuinbouw in dit gebied. Door de beoogde ontwikkeling worden de belangen van een deugdelijke afwikkeling van producten onevenredig geschaad. Er is onvoldoende onderzocht om tot een andere afweging te komen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3
4.7	Reclamant stelt dat het glastuinbouwgebied aan de vooravond staat van een breder proces om te komen tot een toekomstig omgevingsplan. Dit plan maakt inbreuk op de toekomstige mogelijkheden van glastuinbouw op nabije kavels. Voor nieuwe tuinbouwbedrijven is de afstand tot de	Wat betreft het plangebied lijkt het niet waarschijnlijk dat er naast Floraweg 10 andere bedrijven in de nabijheid zijn die beperkt worden in toekomstige mogelijkheden. <i>Conclusie</i>

	woningen met de inrichting van installaties voor warmte-opwekking, ventilatie, koelmotoren en dockshelters een belemmering.	Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.8	Reclamant stelt dat er ten onrechte uit is gegaan van de gebiedstypologie 'gemengd gebied' en een richtafstand van 10 meter. In kwestie is sprake van een milieucategorie 3 waardoor een minimale richtafstand van 30 meter worden aangehouden. Reclamant wijst naar huidige aanvragen waar een afstand van 25 meter moest worden aangehouden.	Gelet op de bedrijfsmatige activiteiten bij het bedrijf Floraweg 10 en de Handreiking bedrijven en milieuzonering VNG is sprake van een milieucategorie 2 bedrijf. Het aanhouden van een richtafstand van 10 meter is dan voldoende. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.9	Reclamant stelt dat de aangrenzende bedrijven worden ingeperkt door deze ontwikkeling en de richtafstand van 10 meter.	Zie beantwoording onder 1.6
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant stelt dat de ontwikkeling een aanmerkelijke inperking en aantasting heeft van hun woon- en leefomgeving. De appartementencomplexen zal reclamant veel bezonning, privacy en uitzicht ontnemen.	In het plan is er rekening gehouden met de bestaande belendende bebouwing. Het oostelijke blok is qua afmetingen kleiner gehouden en is verder gepositioneerd ten opzichte van het buurperceel. De bebouwing wordt ook lager richting het oosten. Vanuit het oosten en westen, bij de laagste zonstand, zijn er geen obstakels voor het buurperceel. Vanuit het zuiden geeft alleen in de wintermaanden het appartementencomplex wat schaduwwerking maar door de opening tussen de 2 gebouwen zal er altijd ruime voldoende zonlicht op de gevel aanwezig zijn. Om reclamant tegemoet te komen zal een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen dat een door het college goedgekeurd inrichtingsplan moet zijn opgesteld en zijn uitgevoerd alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het plan
5.2	De bouwvlakken van de appartementencomplexen zullen op ongeveer 17 meter afstand van het perceel van reclamant zijn gepositioneerd. De impact van de bouwhoogte maar ook de balkons en ramen op deze afstand is niet gemotiveerd in het plan en derhalve niet meegenomen in de belangenafweging.	Er wordt 8 meter afstand tot de erfgrans gehouden wat ruim meer is dan 2 meter. Verder wegen de voordelen voor ramen in de appartementen op tegen de nadelen qua privacy en uitzicht ten opzichte van belendende bebouwing. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan
5.3	Reclamant stelt dat er twee appartementencomplexen gerealiseerd zullen worden met een bouwhoogte van 16 meter. Reclamant stelt dat hoogbouw niet past binnen het karakter van de omgeving. Aan de Floraweg is geen enkele hoogbouw aanwezig.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1

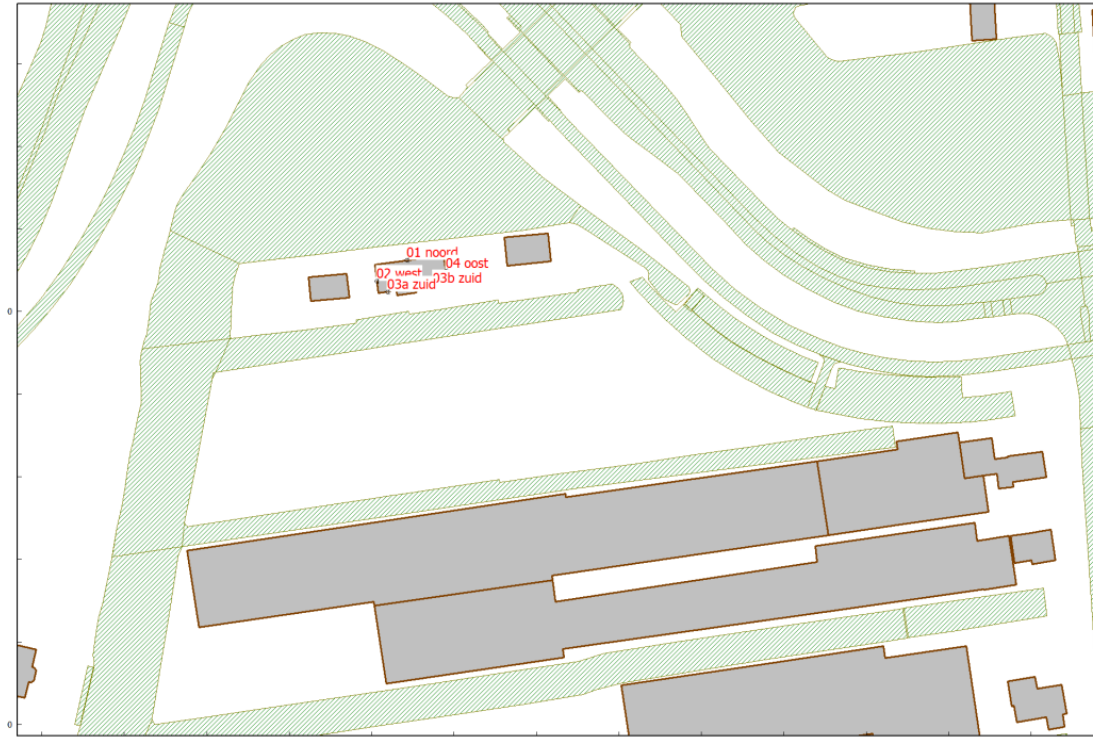
5.4	Reclamant stelt dat op grond van artikel 1.37 van de planregels het peil ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Reclamant ziet graag dat de definitie van peil van het vigerende bestemmingsplan wordt gehanteerd.	Qua formulering zal het peil worden aangepast aan de definitie zoals deze is geregeld in het bestemmingsplan Braassemmerland <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het plan.
5.5	Reclamant stelt dat ten onrechte geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de toename van geluidsbelasting op hun woning op het perceel Floraweg 8 (2371AJ) te Roelofarendsveen. De strakke, vlakke gevels van harde materialen zoals glas of beton weerklaatsen een groot deel van het geluid van auto's en treinen, en zorgen voor een continu hoog geluidsniveau. De beoogde nieuwbouw weerklaats dit geluid op de zuidgevel van de woning van reclamant.	De Omgevingsdienst heeft een indicatieve geluidberekening uitgevoerd naar het effect van de aanwezigheid van de voorgenomen nieuwbouw op de woning van reclamant. Daarbij is de situatie zonder de beoogde nieuwbouw vergeleken met de situatie met de beoogde nieuwbouw. Uit de indicatieve geluidberekening volgt dat de aanwezigheid van de beoogde nieuwbouw resulteert in een afname van de geluidbelasting van zowel rail- als wegverkeerslawaaï ten opzichte van de situatie zonder de beoogde nieuwbouw. De grootste afname in de geluidbelasting is ter plaatse van de zuidgevel van de woning van reclamant berekend. De rekenresultaten van de geluidberekening zijn opgenomen in de bijlage. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het plan. Ook wordt de indicatieve berekening als bijlage bij deze zienswijzenota toegevoegd.
5.6	Op pagina 40 van de toelichting staat vermeld dat kassen momenteel niet meer verwarmd worden en de ketels daarom feitelijk buiten gebruik zijn. Dit standpunt is volgens reclamant onjuist. In het najaar worden de ketels wel degelijk nog gebruikt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze in relatie tot het geluidaspect wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.6 en 2.1.
Zienswijze 6		
6.1	Reclamant stelt dat de herontwikkeling van de locatie naar bestemming wonen een prima initiatief is als antwoord op de grote vraag naar woningen binnen de gemeente en grotere regio. Reclamant meent echter ook dat er kansen liggen om bij een integrale ontwikkeling van een significant groter gebied (Floraweg 8 –Floraweg 28) een minder dicht, groener en gevarieerder programma te realiseren waarmee hoogbouw wordt voorkomen en het dorpse karakter blijft behouden.	De gemeente gaat uit van uitnodigingsplanologie. De gemeente denkt mee met gewenste ontwikkelingen maar uiteindelijk zal de ontwikkelaar zelf een plan moeten indienen welke wordt getoetst aan de wetgeving en het binnen de gemeente vastgestelde beleid. De huidige ontwikkeling wordt als passend aangemerkt binnen de daarvoor gestelde kaders. Bovendien wordt de huidige ontwikkeling als passend aangemerkt binnen de omgeving. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.1 <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.2	Reclamant stelt dat juist een programma welke voorziet in wonen, werken en maatschappelijke functies voor het grotere gebied goed zou zijn, waarbij er een groot deel openbaar gebied is welke met water en groen is ingericht om de biodiversiteit te versterken en bewoners en omwonenden kunnen ontspannen. Door een groter gebied	Omdat uit wordt gegaan van uitnodigingsplanologie wordt geen programma voor een heel gebied geëist alvorens omwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit leidt vertragend en is gezien de woningnood niet wenselijk. <i>Conclusie</i>

	te herontwikkelen, mogelijk gefaseerd, kan er een veel grotere bijdrage geleverd worden aan de woningvraag en er optimaal worden ingespeeld op de kwalitatieve vraag naar woningen, koppeling met zorg etc. voor de verschillende doelgroepen. Reclamant verzoekt om met de inrichting en ontsluiting van deze eerste fase Floraweg 8b nu reeds rekening te houden met volgende fasen van een grotere gebiedsontwikkeling.	Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de regels van het plan.
Zienswijze 7		
7.1	Reclamant steunt het initiatief voor de realisatie van woningbouw in de omgeving en heeft sympathie voor het initiatief voor jongerenhuisvesting. Reclamant vraagt echter ook om de omgeving een dorps en groen karakter te laten behouden. De bouwhoogte die nu is voorzien past daar niet bij. Reclamant stelt dat er veel initiatieven in de straat zijn waar zij als grondeigenaar graag in meedenkt om woningbouw te realiseren in een groter gebied (met oog voor behoud ondernemerschap uiteraard). Er zijn goede mogelijkheden om woningen voor meerdere doelgroepen te realiseren, zonder dat de bouwhoogte en plandichtheid voor de Floraweg 8-10 nodig is, zoals nu is geschetst. Reclamant vraagt om de plannen in zijn geheel te bekijken en beoordelen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1, 6.1 en 6.2.

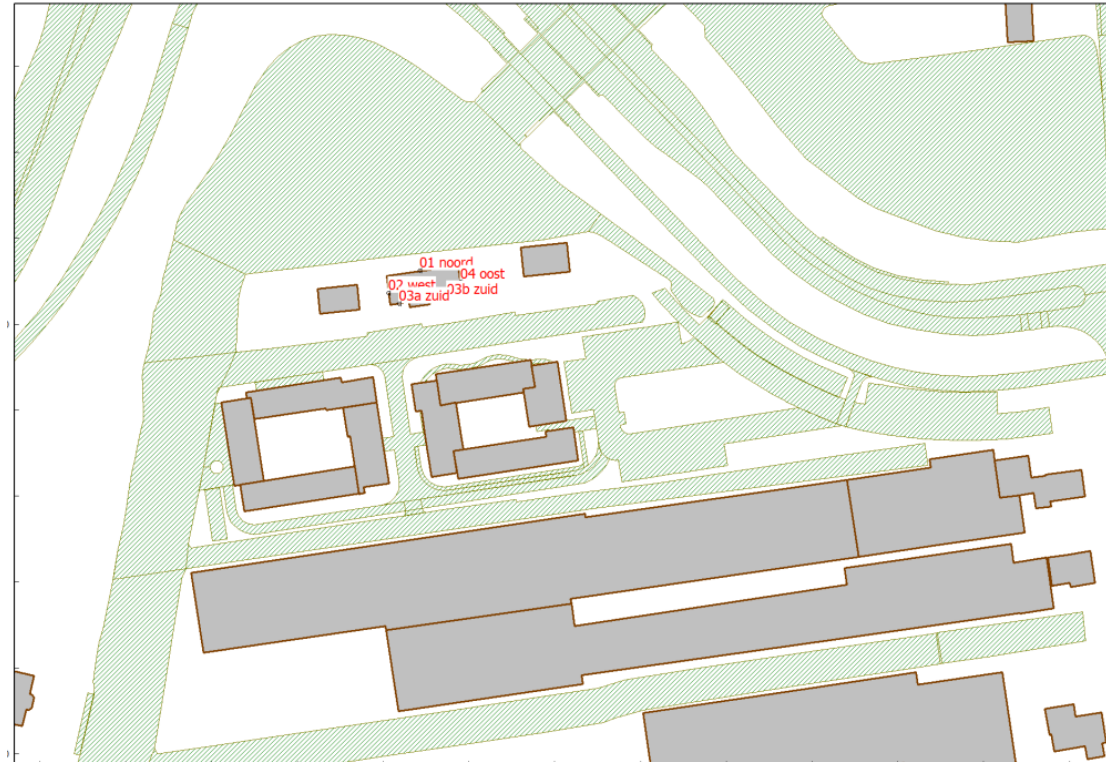
Bijlage

Bijlage A Resultaten indicatieve geluidberekeningen Omgevingsdienst naar het effect van de aanwezigheid van de beoogde nieuwbouw op de woning Floraweg 8.

Situatie zonder beoogde nieuwbouw



Situatie met beoogde nieuwbouw



Railverkeer: zonder beoogde nieuwbouw

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01 noord_A	Floraweg 8 noord	102428,49	468212,46	1,50	57,5
02 west_A	Floraweg 8 west	102421,21	468207,31	1,50	57,2
03a zuid_A	Floraweg 8 zuid a	102423,80	468204,72	1,50	51,8
03b zuid_A	Floraweg 8 zuid b	102434,84	468206,26	1,50	52,0
04 oost_A	Floraweg 8 oost	102438,06	468209,85	1,50	49,7

Railverkeer: met beoogde nieuwbouw

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01 noord_A	Floraweg 8 noord	102428,49	468212,46	1,50	57,5
02 west_A	Floraweg 8 west	102421,21	468207,31	1,50	56,5
03a zuid_A	Floraweg 8 zuid a	102423,80	468204,72	1,50	47,3
03b zuid_A	Floraweg 8 zuid b	102434,84	468206,26	1,50	46,8
04 oost_A	Floraweg 8 oost	102438,06	468209,85	1,50	49,0

Railverkeer: verschil met en zonder beoogde nieuwbouw

Naam	Zonder beoogde bouwplan	Met beoogde bouwplan	Verschil
	Lden	Lden	
01 noord_A	57,5	57,5	0,0
02 west_A	57,2	56,5	-0,7
03a zuid_A	51,8	47,3	-4,5
03b zuid_A	52,0	46,8	-5,3
04 oost_A	49,7	49,0	-0,7

Wegverkeer (wegen cumulatief): zonder beoogde nieuwbouw

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01 noord_A	Floraweg 8 noord	102428,49	468212,46	1,50	61,2
02 west_A	Floraweg 8 west	102421,21	468207,31	1,50	60,4
03a zuid_A	Floraweg 8 zuid a	102423,80	468204,72	1,50	58,1
03b zuid_A	Floraweg 8 zuid b	102434,84	468206,26	1,50	57,9
04 oost_A	Floraweg 8 oost	102438,06	468209,85	1,50	58,1

Wegverkeer (wegen cumulatief): met beoogde nieuwbouw

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01 noord_A	Floraweg 8 noord	102428,49	468212,46	1,50	61,2
02 west_A	Floraweg 8 west	102421,21	468207,31	1,50	59,6
03a zuid_A	Floraweg 8 zuid a	102423,80	468204,72	1,50	54,9
03b zuid_A	Floraweg 8 zuid b	102434,84	468206,26	1,50	55,2
04 oost_A	Floraweg 8 oost	102438,06	468209,85	1,50	57,4

Wegverkeer (wegen cumulatief): verschil met en zonder beoogde nieuwbouw

Naam	Zonder beoogde bouwplan	Met beoogde bouwplan	Verschil
	Lden	Lden	
01 noord_A	61,2	61,2	0,0
02 west_A	60,4	59,6	-0,8
03a zuid_A	58,1	54,9	-3,3
03b zuid_A	57,9	55,2	-2,8
04 oost_A	58,1	57,4	-0,7

