

Beantwoording ingekomen reacties

Zaaknummer:

Z26000027

Postregistratienummer:

5141



Datum	14 juli 2026
Betreft	Beantwoording ingekomen reacties participatie stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Reacties

Nr.	Reactie	Beantwoording
1	De indiener verzoekt om een vijftal particuliere percelen niet als onderdeel van het openbare groen weer te geven in het stedenbouwkundig kader. Daarnaast wordt gevraagd de begrenzing van het plangebied en de landschapslijn aan te passen, zodat de vijf percelen niet langer onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig kader en de landschapslijn. Indiener wijst er hierbij op dat de betreffende percelen al lange tijd onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving. Ook wordt aandacht gevraagd voor een duidelijke groenbuffer rond de percelen zodat geen huizen of tuinen grenzen aan de percelen.	De betreffende percelen zijn particulier eigendom. Om het onderscheid tussen particuliere gronden en het groenblauwe raamwerk van het stedenbouwkundig kader duidelijker zichtbaar te maken, worden deze percelen in de definitieve uitwerking afwijkend weergegeven. Hoewel de percelen particulier eigendom zijn en onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving, blijven zij onderdeel van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar tuinpercelen maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom blijft de begrenzing van het plangebied gehandhaafd. De landschapslijnen zijn onder andere bedoeld om de wijk te verbinden met het open polderlandschap. Zichtlijnen strekken hiertoe zo ver als mogelijk de wijk in, waar mogelijk tot de Herenweg. Op betreffende plek reikt deze zichtlijn niet tot de Herenweg in verband met een bestaande stolp. De noordelijke landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn. In het stedenbouwkundig kader wordt voorzien in een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woonomgeving en de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing, in combinatie met de toepassing van struweelkragen op openbare grond, draagt bij aan het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en aan de bescherming van de privacy van de bestaande bewoners.

2	De indiener uit zorgen over de verkeersveiligheid bij een mogelijke bajonetkruising, omdat kinderen mogelijk diagonaal oversteken.	Het stedenbouwkundig kader bevat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied. Verkeersveiligheid vormt een belangrijk aandachtspunt bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. De exacte vormgeving van kruispunten, oversteekvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is bij deze toetsing belangrijk, met specifiek aandacht voor de verkeersveiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers, waaronder kinderen. Uitgangspunt is dat de verkeersstructuur zodanig wordt ingericht dat een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie voor alle verkeersdeelnemers ontstaat.
3	De indiener vindt dat niet met bouwrijp maken of woningbouw mag worden gestart voordat de randweg is gerealiseerd, vanwege de huidige verkeersdruk op de Herenweg.	Verkeersveiligheid en een goede verkeersafwikkeling vormen belangrijke uitgangspunten bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. Bij toekomstige woningbouwplannen, waaronder Wonen I, moet worden aangetoond dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor het beoogde aantal woningen. Daarbij worden de effecten op de verkeersafwikkeling, de capaciteit van de infrastructuur en de verkeersveiligheid beoordeeld. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie, kan medewerking worden verleend aan een vervolgpcedure. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader stelt daarom niet als voorwaarde dat de randweg gerealiseerd moet zijn voordat met het bouwrijp maken of de woningbouw kan worden gestart. Wel zal bij iedere vervolgpcedure moeten worden aangetoond dat de verkeerskundige effecten van de woningbouw aanvaardbaar zijn, uitgaande van de op dat moment aanwezige infrastructuur.

4	De indiener verzoekt om een vijftal particuliere percelen niet als onderdeel van het openbare groen weer te geven in het stedenbouwkundig kader. Daarnaast wordt gevraagd de begrenzing van het plangebied en de landschapslijn aan te passen, zodat de vijf percelen niet langer onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig kader en de landschapslijn. Indiener wijst er hierbij op dat de betreffende percelen al lange tijd onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving. Indien de landschapslijn behouden blijft vraagt indiener voor een meting van de landschapslijn vanaf de start van de watergang, overeenkomstig de situatie bij de Bolakker. Ook wordt aandacht gevraagd voor een duidelijke groenbuffer en het behoud van privacy langs het eigen perceel, gezien dit aan de openbare ruimte komt te liggen. Tot slot wordt gevraagd om toegang vanuit deze openbare ruimte naar het eigen perceel.	De betreffende percelen zijn particulier eigendom. Om het onderscheid tussen particuliere gronden en het groenblauwe raamwerk van het stedenbouwkundig kader duidelijker zichtbaar te maken, worden deze percelen in de definitieve uitwerking afwijkend weergegeven. Hoewel de percelen particulier eigendom zijn en onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving, blijven zij onderdeel van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar tuinpercelen maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom blijft de begrenzing van het plangebied gehandhaafd. De landschapslijnen zijn onder andere bedoeld om de wijk te verbinden met het open polderlandschap. Zichtlijnen strekken hiertoe zo ver als mogelijk de wijk in, waar mogelijk tot de Herenweg. Op betreffende plek reikt deze zichtlijn niet tot de Herenweg in verband met een bestaande stolp. De noordelijke landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn. In het stedenbouwkundig kader wordt voorzien in een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woonomgeving en de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing, in combinatie met de toepassing van struweelkragen op openbare grond, draagt bij aan het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en aan de bescherming van de privacy van de bestaande bewoners. Een rechtstreekse toegang vanuit de parkachtige dwarsloper naar het perceel wordt niet wenselijk geacht, omdat dit afbreuk doet aan de beoogde groene
---	--	--

		overgang tussen openbaar en particulier gebied en de ruimtelijke werking van de parkachtige dwarsloper.
--	--	--

5	De indiener is benieuwd wat er in het plangebied gebouwd gaat worden.	Het stedenbouwkundig kader bevat de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen en bevat geen uitgewerkt woningbouwprogramma. De exacte invulling van het woningbouwprogramma, waaronder woningtypen en de verdere uitwerking van het plan, wordt in een volgende fase door initiatiefnemers uitgewerkt. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader zal hierover participatie door initiatiefnemers plaatsvinden.
---	---	---

6	De indiener stelt dat een vijftal particuliere percelen in het stedenbouwkundig kader onjuist worden weergegeven; deze maken volgens indiener geen onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast wordt de wens uitgesproken om de geldende 20 meter afstand in de landschapslijn ook te laten gelden achter het vijftal percelen en in deze ruimte een brede groenbuffer tussen nieuwe bebouwing en de huidige percelen te realiseren.	De betreffende percelen zijn particulier eigendom. Om het onderscheid tussen particuliere gronden en het groenblauwe raamwerk van het stedenbouwkundig kader duidelijker zichtbaar te maken, worden deze percelen in de definitieve uitwerking afwijkend weergegeven. Hoewel de percelen particulier eigendom zijn, blijven zij onderdeel van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar tuinpercelen maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom blijft de begrenzing van het plangebied gehandhaafd. De landschapslijnen zijn onder andere bedoeld om de wijk te verbinden met het open polderlandschap. Zichtlijnen strekken hiertoe zo ver als mogelijk de wijk in, waar mogelijk tot de Herenweg. Op betreffende plek reikt deze zichtlijn niet tot de Herenweg in verband met een bestaande stolp. De noordelijke landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn. Het verzoek om achter de betreffende percelen een grotere afstand aan te houden wordt niet overgenomen. De landschapslijn is niet van toepassing achter de betreffende percelen. In het stedenbouwkundig kader wordt voorzien in een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woonomgeving en de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing, in combinatie met de toepassing van struweelkragen op openbare grond, draagt bij aan het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en aan de bescherming van de privacy van de bestaande bewoners.
---	---	--

7	De indiener vraagt om realisatie van de randweg voordat woningbouw plaatsvindt. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de hemelwaterafvoer van het eigen perceel in een bestaande watergang. Ook wordt aandacht gevraagd voor de ligging van een ontsluitingsweg welke volgens indiener over het eigen perceel is getekend en welke volgens indiener beter op alternatieve wijze ingepast kan worden in verband met veiligheid. Tot slot wordt gevraagd om het verkeersonderzoek op de Herenweg en Middelweg nogmaals uit te laten voeren in verband met resultaten die volgens indiener onjuist zijn.	Verkeersveiligheid en een goede verkeersafwikkeling vormen belangrijke uitgangspunten bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. Bij toekomstige woningbouwplannen, waaronder Wonen I, moet worden aangetoond dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor het beoogde aantal woningen. Daarbij worden de effecten op de verkeersafwikkeling, de capaciteit van de infrastructuur en de verkeersveiligheid beoordeeld. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie, kan medewerking worden verleend aan een vervolgprocedure. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader stelt daarom niet als voorwaarde dat de randweg gerealiseerd moet zijn voordat met het bouwrijp maken of de woningbouw kan worden gestart. Binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader is gekozen voor een verkeerskundig logische en ruimtelijk aanvaardbare ligging van de wijkontsluiting op de Herenweg. Een ligging van de wijkontsluiting ten noorden van Herenweg 34 sluit minder goed aan op de beoogde verkeersstructuur en de ruimtelijke opzet van de nieuwe wijk. De wijkontsluiting wordt niet over particuliere percelen aangelegd. Bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers is er aandacht voor de aansluiting op en inpassing van bestaande watergangen en de bestaande waterhuishoudkundige situatie, waaronder de afvoer van hemelwater. Illustraties in het stedenbouwkundig kader dienen ter verduidelijking van de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en geven geen definitieve inrichting van de openbare ruimte weer.
---	---	--

8	De indiener heeft geen inhoudelijke reactie op het stedenbouwkundig kader ingediend, maar aangegeven op de hoogte te willen blijven van de verdere planvorming.	
9	De indiener heeft geen inhoudelijke reactie op het stedenbouwkundig kader ingediend, maar aangegeven op de hoogte te willen blijven van de verdere planvorming.	
10	De indiener heeft geen inhoudelijke reactie op het stedenbouwkundig kader ingediend, maar aangegeven op de hoogte te willen blijven van de verdere planvorming.	
11	De indiener heeft geen inhoudelijke reactie op het stedenbouwkundig kader ingediend, maar aangegeven op de hoogte te willen blijven van de verdere planvorming.	

12	De indiener verzoekt om voorafgaand aan de bouw een aparte ontsluitingsroute voor bouwverkeer te realiseren. Daarnaast worden zorgen geuit over de verkeersveiligheid op de Herenweg en Middelweg, de hoge rijsnelheden van verkeer en mogelijke schade aan woningen door trillingen.	Verkeersveiligheid en een goede verkeersafwikkeling vormen belangrijke uitgangspunten bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. Bij toekomstige woningbouwplannen, waaronder Wonen I, moet worden aangetoond dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor het beoogde aantal woningen. Daarbij worden de effecten op de verkeersafwikkeling, de capaciteit van de infrastructuur en de verkeersveiligheid beoordeeld. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie, kan medewerking worden verleend aan een vervolgpcedure. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader stelt daarom niet als voorwaarde dat de randweg gerealiseerd moet zijn voordat met het bouwrijp maken of de woningbouw kan worden gestart. De mogelijkheden om een bouwweg aan te leggen die de Herenweg en Middelweg tijdens de bouwphase zoveel mogelijk ontziet worden onderzocht. Eventuele maatregelen om schade aan de omgeving te voorkomen of te monitoren, waaronder trillings- en schademonitoring, zijn een verantwoordelijkheid van initiatiefnemers.
13	De indiener heeft geen inhoudelijke reactie op het stedenbouwkundig kader ingediend, maar aangegeven op de hoogte te willen blijven van de verdere planvorming.	

14	De indiener verzoekt om eerst een ontsluitingsweg te realiseren voordat werkzaamheden starten. Daarnaast worden zorgen geuit over verkeersveiligheid op de Herenweg en Middelweg, hoge snelheden van verkeer en mogelijke schade aan woningen door trillingen.	Verkeersveiligheid en een goede verkeersafwikkeling vormen belangrijke uitgangspunten bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. Bij toekomstige woningbouwplannen, waaronder Wonen I, moet worden aangetoond dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor het beoogde aantal woningen. Daarbij worden de effecten op de verkeersafwikkeling, de capaciteit van de infrastructuur en de verkeersveiligheid beoordeeld. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie, kan medewerking worden verleend aan een vervolgpcedure. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader stelt daarom niet als voorwaarde dat de randweg gerealiseerd moet zijn voordat met het bouwrijp maken of de woningbouw kan worden gestart. De mogelijkheden om een bouwweg aan te leggen die de Herenweg en Middelweg tijdens de bouwphase zoveel mogelijk ontziet worden onderzocht Eventuele maatregelen om schade aan de omgeving te voorkomen of te monitoren, waaronder trillings- en schademonitoring, zijn een verantwoordelijkheid van initiatiefnemers.
----	---	--

15	De indiener vraagt aandacht voor geschikte woningen voor 55-plussers, met name gelijkvloerse woningen in plaats van appartementen.	Binnen het stedenbouwkundig kader is een zoekgebied opgenomen voor zorggeschikte woningen in combinatie met maatschappelijke functies. Uitgangspunt is om zorggeschikte woningen nabij voorzieningen te realiseren. De exacte invulling van het woningbouwprogramma, waaronder de woningtypen en woonvormen, wordt in een volgende fase door initiatiefnemers uitgewerkt. Daarbij kan ook de afweging worden gemaakt tussen verschillende woonvormen, zoals gelijkvloerse woningen en appartementen.
16	De indiener vraagt of binnen de ontwikkeling ruimte bestaat voor de realisatie van een vrijstaande gelijkvloerse woning op een eigen kavel.	Het stedenbouwkundig kader bevat de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige woningbouwontwikkeling en legt geen definitief woningbouwprogramma vast. De exacte invulling van woningtypen, woonvormen, kavelgroottes en bouwmogelijkheden wordt in een volgende fase door initiatiefnemers uitgewerkt. Daarom kan in deze fase nog geen uitspraak worden gedaan over de mogelijkheid om een vrijstaande gelijkvloerse woning op een eigen kavel te realiseren.
17	De indiener is het niet eens met de voorgestelde ligging van de nieuwe randweg en vindt een nieuwe verbinding niet noodzakelijk.	Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek worden onder meer de noodzaak, de ligging, de verkeerskundige effecten en de ruimtelijke inpassing van de randweg onderzocht. Het stedenbouwkundig kader bevat daarom geen uitspraken over de aanleg of het tracé van de randweg.

18	De indiener vraagt duidelijkheid over de gevolgen van de ontwikkelingen voor een bestaande bedrijfslocatie omdat de ontwikkelingen ogenschijnlijk over dit perceel zijn gepland. Er zijn zorgen over de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het perceel.	De wijkontsluiting wordt niet over particuliere percelen aangelegd. Het stedenbouwkundig kader voorziet daarom niet in een ontwikkeling over de bestaande bedrijfslocatie. Het stedenbouwkundig kader bevat de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling en legt geen wijzigingen vast voor de bestaande bedrijfslocatie. De bestaande gebruiksmogelijkheden van het perceel worden met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader niet gewijzigd. Illustraties in het stedenbouwkundig kader dienen ter verduidelijking van de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en geven geen definitieve inrichting van de openbare ruimte weer.
19	De indiener doet de suggestie om, in combinatie met een toekomstige randweg, een knip voor gemotoriseerd verkeer in de Herenweg aan te brengen zodat de doorgaande verkeersfunctie afneemt en een fietsstraat beter mogelijk wordt.	De toekomstige verkeersstructuur van Hoogwoud wordt in samenhang beschouwd. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. De voorgestelde maatregel wordt betrokken bij de verdere planvorming van de randweg.

20	De indiener doet verschillende voorstellen voor de inrichting van de landschapslijn tussen de bestaande woningen aan de Bolakker en de nieuwe woonwijk. Daarbij wordt verzocht om nieuwe woningbouw pas op minimaal 25 meter afstand van de bestaande watergang te realiseren en om de landschapslijnen zodanig in te richten dat het zicht op de nieuwe bebouwing wordt verzacht door middel van bomen en lage beplanting. Daarnaast wordt voorgesteld de situering van de tuinen van nieuwe woningen ter hoogte van Bolakker 9 en 10 te laten verspringen en het parkachtige groen aan de overzijde van de watergang met een breedte van 25 meter te laten beginnen. Verder wordt verzocht bewoners te betrekken bij de verdere uitwerking van het groen en aandacht te besteden aan stofhinder tijdens het bouwrijp maken van het terrein. Ook wordt gevraagd om geen wegen, parkeerplaatsen of ontsluitingen langs de nieuwe woningen aan de zijde van de Bolakker te realiseren, zodat verkeers- en lichthinder worden voorkomen en het autoluwe karakter behouden blijft. Daarnaast wordt verzocht uitsluitend laagbouw tegenover de Bolakker toe te staan. Tot slot worden zorgen geuit over de verkeerskundige inpassing van de Ooster Boekelweg en de toekomstige randweg en wordt verzocht geen recreatieve voorzieningen of verblijfsplekken tegenover de Bolakker te realiseren om het open karakter van de omgeving te behouden.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. Daarnaast is een bebouwingsvrije zone van 11 meter ingepast, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt ook beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing kunnen leiden. De exacte situering van woningen, tuinen en de inrichting van de parkachtige groenstructuur wordt door initiatiefnemers bepaald, binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader.
----	--	---

		De openbare ruimte blijft toegankelijk voor wandelen en fietsen. De inrichting is daarbij gericht op het beschermen van de rust en privacy van omwonenden. Langs de noordelijke landschapslijn zijn uitsluitend woningen tot maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader vindt participatie plaats door initiatiefnemers. Daarbij bestaat gelegenheid om mee te denken over de inrichting van het groen en andere onderdelen van de openbare ruimte. De zorg over stofoverlast tijdens de uitvoering is gedeeld met initiatiefnemers. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Eventuele aanpassingen aan de Ooster Boekelweg worden in dat kader beschouwd. De eventuele herinrichting van de Ooster Boekelweg hangt samen met de beoogde randweg en maakt geen onderdeel uit van de huidige haalbaarheidsstudie.
--	--	--

21	De indiener verzoekt om langs de gehele watergang grenzend aan de Bolakker een brede groenstrook van 30 meter aan te leggen tussen de bestaande woningen en de nieuwe wijk. Daarbij wordt gevraagd om de groenstrook te voorzien van groenblijvende struiken en bomen.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. Daarnaast is een bebouwingsvrije zone van 11 meter ingepast, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De inrichting van de landschapslijn is gericht op een zorgvuldige landschappelijke overgang tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving. Daarbij wordt voorzien in passende beplanting, waaronder struweelkragen. Een groenstrook van 30 meter langs de gehele watergang wordt daarom niet opgenomen in het stedenbouwkundig kader.
----	---	--

22	De indiener verzoekt om een groenstrook van 25 meter tussen de bestaande woningen aan de Bolakker en de nieuwe woonwijk.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze ten zuiden van de struweelkragen ingepast. Uitgangspunt is dat dit uitsluitend bestemmingsverkeer betreft.
----	--	--

23	De indiener wijst op de positie van enkele woningen aan de Bolakker, die door een eerdere situatie dicht op de sloot zijn komen te staan en daardoor volgens de indiener extra gevoelig zijn voor hinder van de nieuwe woonwijk. Ook geeft indiener aan dat voor deze percelen in het verleden een hogere prijs is betaald vanwege het uitzicht. Verzocht wordt om een groenbuffer van minimaal 25 meter, gemeten vanaf het hart van de sloot, tussen de bestaande en nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt gevraagd om een autovrije zone achter deze groenbuffer, zonder wegen of parkeerontsluitingen nabij de bestaande woningen, om hinder door verkeer en lichtinschijn te voorkomen. Ook wordt gevraagd om de parkachtige dwarslopers tegenover de woningen aan de Bolakker te situeren zodat niet op woningen wordt uitgekeken. Verder wordt verzocht om voldoende groen, beplanting en eventueel verbreding van de watergang te realiseren om inkijk te beperken. Tot slot wordt verzocht om de bebouwing grenzend aan de bestaande woonbuurt Oeverwal te beperken tot laagbouw, bij voorkeur vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, zonder rijwoningen of appartementen.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt ook beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing kunnen leiden. De exacte ligging en inrichting van de parkachtige dwarslopers worden door initiatiefnemers bepaald, binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige overgang tussen de
----	---	---

		bestaande en nieuwe woonomgeving. Langs de noordelijke landschapslijn zijn uitsluitend woningen tot maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan.
--	--	---

24	De indiener verzoekt om een groenstrook van minimaal 25 meter vanaf de sloot voordat nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Binnen deze zone is geen bebouwing en geen zichtbelemmerende beplanting toegestaan, zodat de zichtlijnen richting het polderlandschap behouden blijven. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt ook beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing kunnen leiden.
----	---	--

25	De indiener wijst op de positie van enkele woningen aan de Bolakker, die door een eerdere situatie dicht op de sloot zijn komen te staan en daardoor volgens de indiener extra gevoelig zijn voor hinder van de nieuwe woonwijk. Ook geeft indiener aan dat voor deze percelen in het verleden een hogere prijs is betaald vanwege het uitzicht. Verzocht wordt om een ruime groenbuffer van minimaal 25 meter tussen de bestaande en nieuwe woonwijk, gemeten vanaf het hart van de sloot. Ook wordt verzocht geen autoverkeer toe te staan in de landschapslijn grenzend aan de bestaande woonbuurt Oeverwal. Ook wordt gevraagd om de parkachtige dwarslopers tegenover de woningen aan de Bolakker te situeren zodat niet op woningen wordt uitgekeken. Verder wordt verzocht om voldoende beplanting om inkijk te beperken. Tot slot wordt verzocht geen autoweg tegenover de woningen te situeren om lichthinder van autolampen te voorkomen.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt ook beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing kunnen leiden. De exacte ligging en inrichting van de parkachtige dwarslopers worden door initiatiefnemers bepaald, binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige overgang tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving.
----	--	--

		Langs de noordelijke landschapslijn zijn uitsluitend woningen tot maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan.
--	--	--

26	De indiener verzoekt om een brede groenstrook van minimaal 25 meter tussen de bestaande woningen en de nieuwe woonwijk.	De aansluiting van de nieuwe woonwijk op het omliggende landschap vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Binnen de landschapslijn wordt tussen de perceelsgrenzen van de woonclusters een afstand van 20 meter aangehouden. Hiervan blijft een zone van 11 meter, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang, onbebouwd. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt een groene overgang tussen de woonclusters en het omliggende landschap gerealiseerd. Daarnaast wordt in de landschapszone naar de open polder een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen woonclusters. Hiermee blijft de landschappelijke openheid behouden en ontstaat ruimte voor een groene overgang binnen de landschapszone.
----	---	---

27	De indiener spreekt positief over de beoogde woningbouw en de ambities van het stedenbouwkundig kader en doet drie voorstellen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verder te versterken. Daarbij wordt voorgesteld om de parkachtige zone van circa 20 meter te positioneren tussen de bestaande en nieuwe woonwijk, om recreatieve paden in egale, hoogwaardige verharding uit te voeren in plaats van halfverharding en om aanvullende groene verbindingen te realiseren tussen de bestaande wijk en het nieuwe woongebied.	Binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader is ervoor gekozen de landschapszone naar open polder niet direct langs de bestaande woonbuurt Oeverwal te situeren. De landschapszone vervult een belangrijke functie als overgang tussen het nieuwe woongebied en het open polderlandschap. Een zorgvuldige overgang tussen de bestaande en nieuwe woonwijk wordt op andere wijze vormgegeven. Hiervoor wordt binnen de landschapslijn een afstand van 20 meter aangehouden tussen de perceelsgrenzen van woningen, waarvan een zone van 11 meter, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang, onbebouwd blijft. Daarnaast worden struweelkragen toegepast om de overgang tussen bestaand en nieuw zorgvuldig vorm te geven. Binnen de landschapszone naar open polder wordt een minimale afstand van 25 meter tussen woonclusters aangehouden. Hiermee wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige overgang tussen het woongebied en het landschap, met aandacht voor privacy, groen en landschappelijke kwaliteit. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. Recreatieve paden worden daarbij uitgevoerd in halfverharding. Deze inrichting sluit aan bij het landschappelijke karakter van het gebied en draagt bij aan waterdoorlatendheid en klimaatadaptatie. Het stedenbouwkundig kader richt zich op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Aanvullende groenstructuren buiten het plangebied maken daarom geen onderdeel uit van dit kader. Wel voorziet het groenblauwe raamwerk in verschillende landschappelijke en recreatieve verbindingen binnen het plangebied, waarmee wordt aangesloten op de bestaande omgeving.
----	---	---

28	De indiener maakt uitgebreide opmerkingen over het stedenbouwkundig kader concrete wijzigingsvoorstellen. 1. Groenblauw raamwerk De indiener verzoekt de overgang tussen de bestaande wijk en de nieuwe ontwikkeling aan te passen. Daarbij wordt voorgesteld ter hoogte van Bolakker 9 en 10 uit te gaan van een afstand van ten minste 30 meter tot de voorgevels van nieuwe woningen, een bredere groene dwarsverbinding te realiseren, geen recreatieve functies op te nemen in de aangrenzende landschapslijn, de bestaande watergang met een breedte van 6,5 meter te behouden, geen ontsluiting van parkeerterreinen via de landschapslijn toe te staan, verkeersoverlast waar nodig met groen te beperken en de ecologische inrichting uit te breiden met een gevarieerde inheemse beplanting die aansluit bij het polderlandschap. 2. Ontsluitingsstructuren De indiener verzoekt de landschapslijnen volledig als voetgangerszones te behouden en geen ontsluiting van collectieve parkeerterreinen via deze zones toe te staan. Daarnaast wordt gevraagd het profiel van de randweg op te nemen in het stedenbouwkundig kader en aandacht te besteden aan de gevolgen van de gekozen ontsluitingsstructuur voor verkeersveiligheid, bouwverkeer, de belasting van de Herenweg/Middelweg en de toetsbaarheid van het stedenbouwkundig kader. 3. Ontwikkelvelden	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker 9 en 10 en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven de bestaande watergang en de zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt ook beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing kunnen leiden. De exacte ligging en inrichting van de parkachtige dwarslopers worden door initiatiefnemers bepaald, binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige overgang tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving.
------------------	---	---

De indiener verzoekt langs de bestaande woonbuurt Oeverwal uitsluitend laagbouw toe te staan (geen duplexwoningen of appartementen), parkeren volledig binnen de ontwikkelvelden op te lossen en het groenblauwe raamwerk en de openbare ruimte parkeervrij te houden. Daarnaast wordt gevraagd de bestaande watergang en zichtlijnen richting het open polderlandschap volledig door te trekken en deze uitgangspunten expliciet in het stedenbouwkundig kader vast te leggen. 4. Beeldkwaliteit De indiener verzoekt de uitgangspunten voor de beplanting uit te breiden door, in overleg met een ecooloog, te kiezen voor gevarieerde inheemse beplanting die gedurende alle seizoenen een bijdrage levert aan de biodiversiteit. Algemene opmerkingen Tot slot vraagt de indiener aandacht voor de gevolgen van het bouwverkeer wanneer de randweg pas in een latere fase wordt gerealiseerd, de afweging rondom de ligging van de randweg en de effecten op natuur en landschap, de wijze waarop participatie en inspraak zijn vormgegeven, de tijdige publicatie van het definitieve stedenbouwkundig kader en de nota van beantwoording en het verbeteren van de tekstkwaliteit van het stedenbouwkundig kader door typefouten, onduidelijke verwijzingen, tegenstrijdigheden en afwijkingen van de uitgangspunten te verwijderen.	De landschapslijnen lopen door tot het open polderlandschap en maken daarmee onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. De inrichting van het groen wordt afgestemd met een ecooloog, waarbij wordt ingezet op een ecologisch waardevolle inrichting met passende, gebiedseigen beplanting. Langs de noordelijke landschapslijn zijn uitsluitend woningen tot maximaal twee bouwlagen met een kap toegestaan. Verkeersveiligheid en een goede verkeersafwikkeling vormen belangrijke uitgangspunten bij de toetsing van plannen van initiatiefnemers. Bij toekomstige woningbouwplannen, waaronder Wonen I, moet worden aangetoond dat de aanwezige infrastructuur geschikt is voor het beoogde aantal woningen. Daarbij worden de effecten op de verkeersafwikkeling, de capaciteit van de infrastructuur en de verkeersveiligheid beoordeeld. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie, kan medewerking worden verleend aan een vervolgprocedure. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader houdt daarom geen rekening met het profiel van de randweg. Wel wordt in het stedenbouwkundig kader rekening gehouden met een logische aansluiting indien de randweg in de toekomst wordt gerealiseerd. De mogelijkheden om een bouwweg aan te leggen die de Herenweg en Middelweg tijdens de bouwfase zoveel mogelijk ontziet worden onderzocht Uitgangspunt is dat parkeren binnen de ontwikkelvelden wordt opgelost en niet binnen het groenblauwe raamwerk. Daarbij wordt gestreefd naar een inrichting
--	---

		waarbij geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader vindt participatie plaats door initiatiefnemers. Daarbij bestaat gelegenheid om mee te denken over onder meer de inrichting van het groen en de openbare ruimte. Naar aanleiding van de ingediende reacties is het stedenbouwkundig kader nogmaals kritisch beoordeeld op benamingen, fasering, verwijzingen en onderlinge consistentie. Waar nodig worden teksten verduidelijkt om het kader beter leesbaar en eenduidig toepasbaar te maken. Deze Beantwoording ingekomen reacties wordt gelijktijdig met het collegebesluit gepubliceerd op de gemeentelijke website. Indieners die hun e-mailadres hebben achtergelaten worden hierover per e-mail geïnformeerd, zodat zij tijdig kennis kunnen nemen van de definitieve stukken voorafgaand aan de behandeling door de gemeenteraad.
--	--	--

29	De indiener verzoekt om een vijftal particuliere percelen niet als onderdeel van het stedenbouwkundig kader weer te geven, de begrenzing van het plangebied aan te passen en de landschapslijn aan te passen, zodat de vijf percelen niet langer onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig kader en de landschapslijn. Ook wordt aandacht gevraagd voor een duidelijke groenbuffer rond de percelen zodat geen huizen of tuinen grenzen aan de percelen.	De betreffende percelen zijn particulier eigendom. Om het onderscheid tussen particuliere gronden en het groenblauwe raamwerk van het stedenbouwkundig kader duidelijker zichtbaar te maken, worden deze percelen in de definitieve uitwerking afwijkend weergegeven. Hoewel de percelen particulier eigendom zijn en onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving, blijven zij onderdeel van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar tuinpercelen maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom blijft de begrenzing van het plangebied gehandhaafd. De landschapslijnen zijn onder andere bedoeld om de wijk te verbinden met het open polderlandschap. Zichtlijnen strekken hiertoe zo ver als mogelijk de wijk in, waar mogelijk tot de Herenweg. Op betreffende plek reikt deze zichtlijn niet tot de Herenweg in verband met een bestaande stolp. De noordelijke landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn. In het stedenbouwkundig kader wordt voorzien in een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woonomgeving en de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing, in combinatie met de toepassing van struweelkragen op openbare grond, draagt bij aan het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en aan de bescherming van de privacy van de bestaande bewoners.
----	---	---

30	De indiener verzoekt om een perceel niet als onderdeel van het stedenbouwkundig kader weer te geven en de begrenzing van het plangebied aan te passen. Ook wordt aandacht gevraagd voor een duidelijke groenbuffer achter het perceel. Tot slot wordt verzocht de noordelijke landschapslijn aan te passen omdat deze volgens indiener niet tot de Herenweg loopt. Indien de landschapslijn behouden blijft vraagt indiener voor een meting van de landschapslijn vanaf de start van de watergang, overeenkomstig de situatie bij de Bolakker.	De betreffende gronden zijn particulier eigendom. Om het onderscheid tussen particuliere gronden en het groenblauwe raamwerk van het stedenbouwkundig kader duidelijker zichtbaar te maken, worden deze gronden in de definitieve uitwerking afwijkend weergegeven. Hoewel de gronden particulier eigendom zijn en onderdeel uitmaken van de bestaande woonomgeving, blijven zij onderdeel van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar tuin maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom blijft de begrenzing van het plangebied gehandhaafd. De landschapslijnen zijn onder andere bedoeld om de wijk te verbinden met het open polderlandschap. Zichtlijnen strekken hiertoe zo ver als mogelijk de wijk in, waar mogelijk tot de Herenweg. Op betreffende plek reikt deze zichtlijn niet tot de Herenweg in verband met een bestaande stolp. De noordelijke landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn In het stedenbouwkundig kader wordt voorzien in een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woonomgeving en de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing, in combinatie met de toepassing van struweelkragen op openbare grond, draagt bij aan het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en aan de bescherming van de privacy van de bestaande bewoners.
----	---	---

31	De indiener reageert puntsgewijs op het stedenbouwkundig kader en vraagt om verduidelijking van gebruikte benamingen, gebiedsaanduidingen en faseringen, waaronder Oeverwal, woonbuurt Oeverwal, park Oeverwal en de fasen Wonen I en Wonen II. Volgens de indiener leiden deze begrippen tot onduidelijkheid over de reikwijdte van uitgangspunten en criteria. Daarnaast wordt om helderheid gevraagd over de uitgangspunten voor de overgang naar de nieuwe wijk en of de perceelsgrens van Bolakker 9 en 10 leidend hierbij algemeen is. Verder vraagt de indiener aandacht voor het behoud en de correcte weergave van de bestaande watergang, het autovrij houden van de landschapslijn, het voorkomen van verkeers- en lichthinder en het toepassen van voldoende afstand tussen de bestaande wijk en nieuwe bebouwing.	Naar aanleiding van de reactie is opnieuw kritisch gekeken naar de gebruikte benamingen, gebiedsaanduidingen, faseringen en criteria in het stedenbouwkundig kader. Om verwarring te voorkomen zijn de begrippen en verwijzingen verduidelijkt en consistent toegepast. Voor de bestaande bebouwing wordt nu consequent de benaming woonbuurt Oeverwal gehanteerd, overeenkomstig de gebiedsvisie. Ook wordt in de inleiding verduidelijkt wat wordt bedoeld met Wonen I en Wonen II. Met Wonen I wordt bedoeld op het woningbouwplan van circa 300 woningen waarvoor reeds anterieure afspraken zijn gemaakt. Met Wonen II wordt bedoeld op een mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling van circa 350 woningen, waarvoor nog geen concrete plannen bestaan, maar waarvoor het stedenbouwkundig kader wel ruimtelijke uitgangspunten bevat. Het stedenbouwkundig kader richt zich op de ruimtelijke samenhang van de totale ontwikkeling en maakt daarom geen onderscheid in de gehanteerde uitgangspunten voor Wonen I en Wonen II. De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Binnen de landschapslijn wordt tussen de perceelsgrenzen van woningen een afstand van 20 meter aangehouden. Hiervan blijft een zone van 11 meter, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang, onbebouwd. Deze uitgangspunten gelden voor de landschapslijn als geheel. Ter hoogte van Bolakker 9 en 10 sluit de situering van de landschapslijn aan op de bestaande perceelsgrens. Deze lijn wordt in het verlengde eveneens toegepast ter hoogte van de Barnsteen. Hiermee blijft de bestaande watergang behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Binnen de landschapszone naar open polder wordt daarnaast een minimale afstand van 25 meter tussen woonclusters aangehouden. De openbare ruimte blijft toegankelijk voor wandelen en fietsen. De inrichting is
----	---	---

		daarbij gericht op het beschermen van de rust en privacy van omwonenden. Indien in de landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze ten zuiden van de struweelkragen ingepast, zodat hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook op overige locaties waar ontsluitingsstructuren kunnen leiden tot direct inschijnen van autoverlichting bij bestaande woningen wordt beplanting ingepast om deze hinder zoveel mogelijk te beperken. Naar aanleiding van de reactie worden waar nodig tekstuele verduidelijkingen aangebracht in het stedenbouwkundig kader, zodat begrippen, verwijzingen en toetsbare criteria eenduidiger worden toegepast.
--	--	---

32	De indiener uit zorgen over het beoogde tracé van de randweg over het eigen perceel. Daarnaast wordt aangegeven dat met indiener gedurende het proces onvolledig is gecommuniceerd.	Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader bevat daarom geen uitspraken over het tracé van de randweg. Binnen het haalbaarheidsonderzoek en de eventuele verdere planvorming worden het tracé, de ruimtelijke inpassing en de gevolgen voor de omgeving nader onderzocht. Daarbij worden ook de belangen van grondeigenaren en bedrijven betrokken. Voor de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig kader is de communicatie ingericht via verschillende kanalen. Direct omwonenden en grondeigenaren op wiens perceel een voorkeursrecht is of was gevestigd, hebben hierover een brief ontvangen. Overige stakeholders, waaronder de dorpsraden, zijn per e-mail geïnformeerd. Daarnaast zijn informatie- en participatiemomenten georganiseerd. De communicatie over het haalbaarheidsonderzoek en de verdere planvorming van de randweg valt buiten de reikwijdte van dit stedenbouwkundig kader en maakt daarom geen onderdeel uit van deze procedure.
----	--	---

33	De indiener geeft aan dat in het concept stedenbouwkundig kader onvoldoende rekening is gehouden met eerder ingebrachte aandachtspunten aangaande het natuurgebied Opmeerder Wuiver. Volgens de indiener is geen inhoudelijke reactie gegeven op de eerder aangedragen bezwaren, is hierover geen overleg gevoerd en is het plan in de huidige vorm strijdig met provinciaal en landelijk natuurbeleid. De indiener stelt dat de negatieve effecten op het natuurgebied verder kunnen worden beperkt door een alternatief stedenbouwkundig kader. 1. Bufferzone tussen natuurgebied en woningbouw De indiener verzoekt een open, groene bufferzone van 150 meter breed tussen de nieuwe bebouwing en het NNN-gebied Opmeerder Wuiver op te nemen. Daarbij wordt gewezen op verstoring van weidevogels door licht, huisdieren en aantasting van de openheid. Volgens de indiener bedraagt de minimale ecologisch gewenste afstand 150 meter en wordt in de literatuur ook een verstoringafstand van 300 meter genoemd. De buffer kan volgens de indiener worden ingericht als open grasland met wandelpaden en een brede watergang als duidelijke begrenzing. Indien de bebouwing direct langs het natuurgebied wordt toegestaan, stelt de indiener dat omvangrijke natuurcompensatie noodzakelijk is. 2. Ontsluitingsweg De indiener verzoekt het tracé van de ontsluitingsweg niet door of langs het NNN-gebied te laten lopen, maar met een bocht ten noorden van het natuurgebied aan te leggen.	Het behoud van natuurwaarden vormt een belangrijk aandachtspunt bij de toetsing van de woningbouwontwikkeling. Het stedenbouwkundig kader beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied en vormt een uitwerking van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. Voor Wonen II bestaan op dit moment nog geen concrete plannen. Het stedenbouwkundig kader geeft daarom uitsluitend de ruimtelijke uitgangspunten voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling binnen de kaders van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie gaat uit van de realisatie van de randweg en van natuurcompensatie op een andere locatie. Op basis van deze uitgangspunten is ook het stedenbouwkundig kader opgesteld. Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de randweg niet realiseerbaar is of dat het in de gebiedsvisie opgenomen tracé niet haalbaar blijkt, zal bezien moeten worden welke gevolgen dit heeft voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie en de daarin opgenomen ontwikkelingen, waaronder Wonen II. Op dit moment blijft de gebiedsvisie het geldende uitgangspunt. De exacte effecten op natuurwaarden, de eventuele noodzaak van natuurcompensatie en de wijze waarop wordt voldaan aan de geldende natuurwetgeving worden in vervolgfases onderzocht en onderbouwd. Het stedenbouwkundig kader doet geen afbreuk aan de verplichting om bij de verdere planuitwerking te voldoen aan de geldende natuurwetgeving en overige toepasselijke wet- en regelgeving. De in de reactie voorgestelde bufferzone van 150 meter en het alternatief voor het stedenbouwkundig kader worden niet overgenomen. Het stedenbouwkundig
------------------	--	---

Volgens de indiener voorkomt dit onnodige aantasting en sluit dit beter aan bij het uitgangspunt dat negatieve effecten op natuur zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. 3. Oostelijke groenzone De indiener stelt dat de geplande groenzone ten noorden van bedrijventerrein De Veken geen ecologische of recreatieve meerwaarde heeft en mogelijk juist negatieve effecten heeft op de natuurwaarden van de Opmeerder Wuiver. Verzocht wordt deze groenzone niet aan te leggen, de natuurcompensatie elders te realiseren en geen hoogopgaande beplanting of bossages aan te brengen vanwege de versturende werking op weidevogels. 4. Recreatieve wandelroute De indiener geeft aan niet te zullen meewerken aan een nieuwe wandelroute door het NNN-gebied, omdat deze volgens de stichting leidt tot extra verstoring van natuurwaarden. Volgens de indiener kan recreatie beter worden ondergebracht in de voorgestelde bufferzone van 150 meter rondom de nieuwe woonwijk. Tot slot stelt de indiener dat met de voorgestelde aanpassingen woningbouw en behoud van de natuurwaarden van de Opmeerder Wuiver beter kunnen worden gecombineerd en verzoekt het stedenbouwkundig kader hierop aan te passen.	kader gaat uit van de ruimtelijke uitgangspunten van de gebiedsvisie. De exacte inrichting van het plangebied en de maatregelen ter voorkoming of beperking van effecten op natuurwaarden worden in de vervolgfases nader beoordeeld. De randweg maakt geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. De exacte ligging en uitwerking daarvan worden beoordeeld binnen het afzonderlijke haalbaarheidsonderzoek en de eventuele verdere planvorming. De oostelijke groenzone langs bedrijventerrein De Veken maakt onderdeel uit van de bredere gebiedsvisie en ligt buiten het plangebied van het stedenbouwkundig kader. De exacte inrichting van deze zone wordt daarom niet in dit kader vastgelegd. Bij de beoordeling van plannen wordt aandacht besteed aan de ecologische kwaliteit van natuurwaarden en eventuele negatieve effecten hierop. Daarbij worden ook effecten van eventueel recreatief gebruik, verlichting, beplanting en verstoring betrokken.
---	--

34	De indiener vraagt aandacht voor de positie en grootte van enkele bestaande woningen aan de Bolakker, die dicht bij de watergang liggen. Indiener geeft aan dat enkel 20 meter afstand ontoereikend is voor deze percelen. Verzocht wordt om een groenstrook tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, bij voorkeur 30 tot 40 meter, zodat recht wordt gedaan aan de situatie.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Om een kwalitatieve overgang te realiseren wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. De minimale afstand van 25 meter is specifiek opgenomen voor de bestaande woningen aan de Bolakker, omdat deze dichter op de watergang zijn gesitueerd. Hiermee wordt ten opzichte van de algemene uitgangspunten voor de landschapslijn extra ruimte gecreëerd voor een zorgvuldige overgang tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing.
----	--	--

35	De indiener vraagt om een passende groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Bolakker en de nieuwe woonwijk. De indiener geeft daarbij aan dat uitsluitend bestemmingsverkeer wenselijk wordt geacht.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied en voor bescherming van de privacy. Onderdeel hiervan is de toepassing van struweelkragen, die bijdragen aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de openbare ruimte en de nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze ten zuiden van de struweelkragen ingepast. Uitgangspunt is dat dit uitsluitend bestemmingsverkeer betreft.
36	De indiener geeft aan het niet eens te zijn met de ligging van de beoogde randweg over het eigen perceel, dat ook bedrijfsmatig wordt gebruikt.	Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek naar de randweg uitgevoerd. Dit onderzoek en de verdere planvorming van de randweg maken geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader bevat daarom geen uitspraken over het tracé van de randweg. Binnen het haalbaarheidsonderzoek en de eventuele verdere planvorming worden het tracé, de ruimtelijke inpassing en de gevolgen voor de omgeving nader onderzocht. Daarbij worden ook de belangen van grondeigenaren en bedrijven betrokken.

37	De indiener geeft aan dat het vrije uitzicht zal verdwijnen door de ontwikkeling en verzoekt een afstand van 25 meter aan te houden en in te richten als groenstrook. Indiener geeft tevens aan dat dit altijd zo is gecommuniceerd.	De aansluiting van de bestaande woonbuurt Oeverwal op de nieuwe ontwikkeling vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig kader. Daarom wordt een minimale afstand van 25 meter aangehouden tussen de bestaande percelen aan de Bolakker 9 en 10 en de rooilijn van nieuwe woningen. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwalitatieve overgang tussen bestaand en nieuw woongebied, met een groene inrichting en bescherming van de privacy. Daarnaast wordt een bebouwingsvrije zone van 11 meter aangehouden, gemeten vanaf de noordoever van de huidige watergang. Hiermee blijven de bestaande watergang en de zichtlijnen richting het polderlandschap behouden en wordt afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De privacy van bestaande bewoners wordt verder geborgd door ter hoogte van Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 een jaarrond groene struweelkraag met polderbeplanting in te passen. Deze struweelkragen dragen bij aan de afscherming van bestaande woningen en het beperken van inkijk. Indien in de noordelijke landschapslijn infrastructuur voor autoverkeer wordt opgenomen, wordt deze aan de zuidzijde van de struweelkraag ingepast. Daarmee wordt rekening gehouden met de wens om hinder door verkeer, verlichting en inkijk voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. De beplanting moet ten tijde van de oplevering van woningen langs de landschapslijn volwaardig begroeid zijn. Daarnaast wordt beplanting ingepast op overige locaties waar ontsluitingsstructuren kunnen leiden tot direct inschijnen van autoverlichting bij de bestaande bebouwing.
----	---	--

38 De indiener dient een zienswijze in tegen het voorgenomen woningbouwplan Hoogwoud-Oost en het bijbehorende stedenbouwkundig kader. De indiener stelt belanghebbende te zijn vanwege de afstand tot de geplande nieuwbouw en de verwachte verkeers- en bouwoverlast. 1. Zorgvuldigheidsbeginsel De indiener stelt dat het plan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, omdat essentiële informatie ontbreekt of onvoldoende is uitgewerkt. Daarbij wordt onder meer gewezen op het ontbreken van een deugdelijke verkeerskundige analyse, inclusief spitsbelasting, cumulatieve verkeersdruk, de bestaande verkeersdruk door verkeer naar Tuincentrum De Boet, de verwachte verkeersbelasting door de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost en de gevolgen van een langdurige bouwperiode. Ook wordt gewezen op mogelijke overlast en trillingen door de huidige klinkerweg en wordt asfalt als minder belastend alternatief genoemd. Daarnaast ontbreken volgens de indiener een volledige onderbouwing van natuur- en landschapseffecten en inzicht in de totale effecten van de volledige ontwikkeling van circa 650 woningen. 2. Motiveringsgebrek De indiener stelt dat de motivering van het plan tekortschiet. Volgens de indiener is onvoldoende onderbouwd waarom juist deze locatie geschikt is voor grootschalige woningbouw, ontbreekt een transparante en toetsbare alternatievenafweging en is onvoldoende gemotiveerd	Het stedenbouwkundig kader beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied en vormt een uitwerking van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. Het betreft geen planologische procedure waarin woningbouw juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voor Wonen II bestaan op dit moment nog geen concrete plannen. Het stedenbouwkundig kader bevat daarom uitsluitend de ruimtelijke uitgangspunten voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling binnen de kaders van de gebiedsvisie. Bij een vervolgprocedure voor woningbouw zal moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij worden onder meer verkeerskundige, milieukundige, ecologische, waterhuishoudkundige en overige relevante onderzoeken uitgevoerd. Ook zal inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de geldende wet- en regelgeving, waaronder de regels voor natuur, milieu en water, en op welke wijze de verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen. Voor Wonen I en een eventuele toekomstige ontwikkeling van Wonen II worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd op het detailniveau dat past bij de betreffende planologische procedure. Daarbij wordt beoordeeld welke onderzoeken noodzakelijk zijn en op welke wijze eventuele cumulatieve effecten moeten worden betrokken. Het stedenbouwkundig kader vormt daarmee een onderdeel van het ruimtelijk toetsingskader voor de toetsing van plannen van initiatiefnemers, maar bevat niet de onderzoeken en onderbouwingen die voor een latere planologische procedure noodzakelijk zijn. Deze moeten bij een vervolgprocedure worden aangeleverd en door het bevoegd gezag worden beoordeeld voordat medewerking aan een ontwikkeling kan worden verleend.
---	--

waarom aantasting van natuur en landschap gerechtvaardigd zou zijn.

3. Provinciaal beleid en Natuurnetwerk Nederland

De indiener stelt dat het plan onvoldoende is getoetst aan provinciaal beleid voor het Natuurnetwerk Nederland. Volgens de indiener is niet inzichtelijk gemaakt dat is voldaan aan de voorwaarden voor ontwikkelingen die het NNN raken, waaronder onderzoek naar reële alternatieven, een dwingende reden van groot openbaar belang en volledige, juridisch geborgde natuurcompensatie.

4. Evenredigheidsbeginsel

De indiener stelt dat de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn ten opzichte van het beoogde doel. Daarbij worden aantasting van het open landschap, verslechtering van de verkeersveiligheid en druk op de leefomgeving genoemd. Volgens de indiener is niet aangetoond dat deze locatie noodzakelijk is of dat minder belastende alternatieven ontbreken.

5. Integrale beoordeling van de volledige ontwikkeling

De indiener wijst erop dat de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd, met 300 woningen in de eerste fase en circa 650 woningen in totaal. Volgens de indiener bestaat het risico dat de totale impact wordt onderschat wanneer effecten per fase worden beoordeeld. De indiener stelt dat de beoordeling moet plaatsvinden op basis van het gehele project.

6. Stikstofdepositie en cumulatieve effecten De indiener stelt dat significante effecten door stikstofdepositie niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, ondanks de afstand van circa 15 tot 20 kilometer tot Natura 2000-gebied Eilandspolder. Daarbij worden bouwactiviteiten, verkeersgeneratie en cumulatie met andere projecten genoemd. 7. Rechtszekerheidsbeginsel De indiener stelt dat essentiële onderdelen van het plan, zoals verkeersoplossingen, natuurcompensatie en milieumaatregelen, worden doorgeschoven naar latere besluitvorming. Daardoor is volgens de indiener onvoldoende duidelijk welke concrete gevolgen het plan voor belanghebbenden heeft. Conclusie en verzoek De indiener concludeert dat sprake is van meerdere juridische gebreken, onder meer ten aanzien van zorgvuldigheid, motivering, evenredigheid en provinciaal NNN-beleid. De indiener verzoekt het plan in de huidige vorm niet vast te stellen, eerst een volledige, integrale en juridisch houdbare onderbouwing te leveren en expliciet in te gaan op alle in de zienswijze genoemde punten.	
--	--