

Nota zienswijzen

Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1e fase' met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden konden het plan inzien op het gemeentehuis en online via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen ontvangen. Zeven van deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. Deze zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Een achtste zienswijze, binnengekomen op 29 juli 2017 met kenmerk 163190, is buiten de gestelde termijn ontvangen en wordt om die reden niet ontvankelijk verklaard. Overigens had deze zienswijze betrekking op een onderwerp dat ook in zienswijze 7 aan bod komt en daar inhoudelijk is beantwoord.

Uit de beantwoording van de 7 ontvankelijke zienswijzen blijkt op welke punten deze tot aanpassing van het plan hebben geleid.

Zienswijze 1, Zeeweg 17

Reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen het voorgenomen bestemmingsplan en wijst op het (bestaande) verbindingspad tussen Zeeweg 17 en Zeeweg 19. Dit pad wordt door de bewoners van beide woningen gebruikt als toegang tot de woningen en daarnaast om met de auto de garage van Zeeweg 17 te bereiken. Dit laatstgenoemde is niet ingetekend in het huidige bestemmingsplan Dorpsgebied Rockanje. Het pad is vrij krap en heeft een minimale breedte van ca. 4 m. Op het pad heeft de eigenaar van de woningen recht van overpad.

- a. De gedachte om aansluitend aan het pad een langzaam verkeersverbinding te realiseren is in strijd met de veiligheid die de gemeente Westvoorne nastreeft.
- b. Naast onveilige situaties, zorgt de langzaam verkeersverbinding ook voor overlast als gevolg van doorgang naar de (achtergelegen) sportvelden. Een veldsportcomplex wordt in de bedrijvenlijst van de VNG-brochure ingeschaald als categorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter tussen het sportcomplex en de gevels van woningen, vanwege het aspect geluid. De toegangswegen bij zo'n complex zijn zodanig gekozen dat omwonenden hier geen hinder van ondervinden. In het plan is daar geen sprake van, aangezien vele gebruikers van het sportcomplex de doorgang tussen Zeeweg 17 en Zeeweg 19 als toegang zullen gebruiken. Omdat de geluidshinder zal toenemen, verzoekt reclamant om het uitvoeren van akoestisch onderzoek om eventuele geluidshinder van groepen bezoekers van het sportcomplex vast te stellen.
- c. Aangenomen mag worden dat de jeugd, die gebruik maakt van het sportcomplex, de kortste weg zal nemen en niet alleen lopend maar ook met de fiets en/of brommer over het voetpad zullen rijden. Dit vergroot de kans op een ongeval.
- d. Tot slot bevreemdt het reclamant dat een eerder verzoek uit de jaren '70 om een doorgangsverbinding te maken tussen huisnummers 17 en 19 en dat toen verworpen werd, nu weer actueel is. Bij de uitwerking van het plan wordt gezocht naar meer verbindingen andere plandelen en het omliggende gebied. Dit verbetert de doorwaadbaarheid van de parkweide en verbetert de relatie met het dorp, zo valt te lezen in de toelichting van het plan. Waarom wordt vanuit die optiek niet gekozen voor een doorgangsweg (fiets- en wandelpad) naar de Vleerdamsedijk?

Beoordeling

De inleiding van de zienswijze wordt ter kennis genomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het (toegangs)pad tussen Zeeweg 17 en 19 openbaar gebied betreft. De gemeente is ervan op de hoogte dat de eigenaren van Zeeweg 17 en 19 deze ruimte gebruiken. Tegelijkertijd is er in juridische zin geen sprake van een recht van overpad of een soortgelijke regeling. Dat neemt niet weg dat de gemeente bij de ontwikkeling van het plangebied rekening houdt met het bestaande gebruik door de eigenaren van Zeeweg 17 en 19 van het bedoelde stuk grond.

- a. De gemeenteraad heeft zich met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie 'Landgoed Drenkeling' (KuiperCompagnons, 17 augustus 2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (september 2016) eerder uitgesproken voor verbindingen tussen het plangebied en de omliggende, bestaande omgeving. Op basis van zowel het eigendom van de grond als de huidige bestemmingslegging, bood het betreffende stuk grond reeds de mogelijkheid om als openbaar gebied / pad ingericht te worden. In juridisch-planologische zin verandert dit niet. De verandering betreft het feit dat er in het achterliggende gebied nu een aansluiting wordt gemaakt waardoor een doorgaande route voor langzaam verkeer ontstaat. De gemeente benadrukt bij de feitelijke inpassing rekening te houden met het huidige gebruik door de eigenaren van Zeeweg 17 en 19. Op aangehaalde vormen van hinder en (on)veiligheid wordt bij de volgende punten ingegaan.
- b. Er zijn op dit moment geen plannen om de sportvelden te ontsluiten via de Zeeweg. Indien dit in de toekomst onderwerp van gesprek wordt, zal dit alleen voor langzaam verkeer zijn.

De hoofdontsluiting van het complex is en blijft via de Korteweg aan de noordzijde.

Het verwachte langzaam verkeer betreft verkeer tussen het plangebied (de nieuwe woonwijk) en de bestaande dorpskern. Hoewel nog niet duidelijk is of een expliciet voet- en fietspad worden ingericht of dat een 'gemengd gebied' voor langzaam verkeer wordt ingericht, zal het in de praktijk om gebruikers gaan die ook op een voet- en fietspad aanwezig zijn. Hier zijn geen richtafstanden of geluidsonderzoeken mee gemoeid, de gemeente acht deze algemeen passend binnen het openbaar gebied zonder noemenswaardige vorm van overlast.

- c. Zoals bij punt b benoemd, zijn er op dit moment geen plannen het sportcomplex te ontsluiten via het betreffende toegangspad. Dat neemt niet weg dat het pad nieuw gebruik aan zal trekken, om de simpele reden dat er momenteel geen verbinding met het achterliggende gebied is. Dit nieuwe gebruik voor langzaam verkeer en het huidige gebruik door de eigenaren van Zeeweg 17 en 19 zullen gecombineerd moeten worden. De gemeente ziet geen reden waarom dit niet mogelijk zou zijn en spant zich in voor een adequate inrichting van dit openbare gebied.
- d. De ontwikkeling van Landgoed Drenkeling betreft een gefaseerde ontwikkeling. Gelet op de ligging van dit eerste plangebied, acht de gemeente het een logische keuze om voor langzaam verkeer in zuidwaartse richting een verbinding te realiseren via het stuk grond waar deze zienswijze op ingaat. Bij verdere ontwikkeling van Landgoed Drenkeling zullen mogelijke, verdere verbindingen tegen het licht worden gehouden om daarmee de totale ontwikkeling op passende wijze in de verschillende richtingen te ontsluiten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2, Vestalaan 2, Achmea rechtsbijstand

Reactie

Achmea rechtsbijstand dient deze zienswijze in namens haar cliënten, wonend aan de Vestalaan direct grenzend aan het plangebied.

- a. Achmea verwijst naar de eerder door haar ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin ging zij reeds in op de woningen in het plangebied, met een bouwhoogte van 11 m, te dicht bij het huis van cliënten worden gepositioneerd. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn aanpassingen gedaan waardoor reclamanten nog slechter af zijn. Waar de woningen eerst achter de garage van cliënten zouden staan, is het bouwvlak nu naar rechts geschoven waardoor het precies in het uitzicht van cliënten komt te staan. Zijn worden hierdoor onevenredig benadeeld.
- b. Hoewel cliënten liever zien dat er helemaal niet gebouwd wordt, had de gemeente in ieder geval de bestaande situatie van aanwonenden beter moeten beschermen door een grotere afstand en een groene buffer aan te houden tussen de bestaande en de nieuwe woningen.
- c. Achter de woningen Vestalaan 4-12 zijn twee-onder-een-kap-woningen voorzien. Dit woningtype houdt achter de woning van cliënten opeens op en ter plaatse wordt een blok van 6 huizen voorzien. Hiervoor wordt geen verdere motivering gegeven. Als ook op die locatie twee-onder-een-kap-woningen zouden komen, levert dit voor cliënten veel minder nadeel op. De afstand tussen bestaande en nieuwe woningen wordt dan groter en de nieuwe bebouwing is in dat geval minder massief. Het woongenot wordt op die manier veel minder aangetast.
- d. De belangen van cliënten en andere omwonenden zijn onvoldoende meegenomen in de beoordeling van het voorliggende plan. Niet alleen de goede ruimtelijke ordening in het plangebied maar ook de effecten op de omgeving dienen beoordeeld te worden. Uit de toelichting blijkt nu niet dat bij de inrichting rekening is gehouden met de aangrenzende percelen.
- e. In de beantwoording van de eerdere inspraakreactie, geeft u als gemeente aan dat het huidige plan (nb: dat wil zeggen het voorontwerpbestemmingsplan) tot stand is gekomen in overleg met cliënten. Hiervan is geen sprake. In dat geval zouden cliënten niet hebben ingestemd met de rij woningen op korte afstand van hun woning, en zouden zij hebben geopteerd voor woningen op grotere afstand en met een lagere bouwhoogte. Bijvoorbeeld de twee-onder-een-kap-woningen zoals die verder achter de woningen aan de Vestalaan beoogd worden.
- f. De positionering en hoogte van de woningen zorgt er voor dat cliënten hun privacy, uitzicht en licht wordt ontnomen. Ook wordt het veel drukker achter het perceel van cliënten door bewoners, bezoekers en verkeer dat dit met zich mee brengt. Ook zal het gevoel van veiligheid afnemen, nu er mensen achter het perceel komen. Tevens komt er een ontsluitingweg langs het perceel van cliënten met alle geluidsoverlast, geurhinder en fijnstof van dien. Cliënten hebben nu nog een heerlijk vrij uitzicht, een rustige woonomgeving en er komt niemand achter het perceel. Dit komt in de nieuwe situatie allemaal te vervallen. Cliënten en andere omwonenden zullen een verzoek om planschade indienen, wat hoge kosten voor de gemeente met zich mee kan brengen.
- g. Cliënten verzoeken om geen medewerking aan het plan te verlenen, in ieder geval niet in de huidige vorm. Indien de plannen toch doorgaan, verzoeken cliënten om de woningen op grotere afstand van de Vestalaan te projecteren.

Beoordeling

- a. De bouw mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn achter de woning aan de Vestalaan inderdaad gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Door diverse aanpassingen in de verkavelingstekening (tussen de voorontwerp- en de ontwerpfase) is achter de Vestalaan 2 nu een bouwvlak opgenomen voor rijwoningen. Dit bouwvlak ligt haaks op de woning Vestalaan 2, waardoor de zijkant van het blok richting de

Vestalaan 2 is gericht. De afweging om deze aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren, is dat de watergang achter de bestaande woningen verbreed wordt en ter hoogte van de Vestalaan 2 bovendien meer dan achter de andere woningen. Daarnaast is met de aangehaalde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan ook een zone met parkeerplaatsen achter de woning Vestalaan 2 komen te vervallen, waardoor het plangebied achter de Vestalaan 2 nu bestaat uit een (verbrede) watergang en zij- en achtererven van de nieuwe woningen. De uitstraling die hiermee ontstaat en de onderlinge afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen heeft de gemeente acceptabel geacht om dit in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. De gemeente erkent daarentegen dat de onderlinge afstanden tussen bestaande bouw en nieuwbouw in de rest van het plangebied ruimer zijn. Om die reden is gezocht naar mogelijkheden om daar achter de Vestalaan 2 meer in tegemoet te komen. Als resultaat hiervan wordt het betreffende bouwvlak met de rijwoningen 1,5 m naar voren opgerekt, dat wil zeggen in noordelijke richting. Ook worden de regels voor dit bouwblok aangescherpt. Waar de regels het mogelijk maken dat woningen tot maximaal 2 m achter de voorste grens van het bouwvlak worden gesitueerd – waarmee de 1,5 m verschuiving van het bouwvlak zijn effect alsnog zou missen - wordt die marge voor dit blok verkleind tot 0,5 m. Gelet op de onderlinge afstanden die als gevolg van deze aanpassingen worden bereikt, samen genomen met de andere hiervoor genoemde afwegingen om de inrichting achter de Vestalaan 2 mogelijk te maken, acht de gemeente dit een acceptabele ontwikkeling.

Naar aanleiding van deze zienswijze en andere zienswijzen die betrekking hadden op de wijze van inpassing op perceelsniveau, is tevens de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld met een nadere motivering hiervan.

- b. Onder punt a is reeds ingegaan op de overwegingen om de beoogde nieuwbouw achter Vestalaan 2 mogelijk te maken en waarom de gemeente deze voldoende ingepast acht. Zoals eveneens onder punt a aangehaald, is wel gezocht naar mogelijkheden om aanpassingen te doen aan het betreffende bouwvlak, waardoor de voorste bouwgrens nu 1,5 m in noordwaartse richting wordt opgerekt en de marge voor de positionering van de voorgevel binnen dit bouwvlak wordt verkleind.
- c. Onder punt a is ingegaan op de aanpassingen die tussen het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zijn gedaan. Daarbij zowel aangegeven waarom de gemeente de inrichting achter de Vestalaan 2 acceptabel heeft geacht, maar ook dat de gemeente erkent dat de situatie ter plaatse kleinere onderlinge afstanden kent dan in het overige plangebied. Om die reden is naar mogelijkheden gezocht om met het betreffende bouwvlak te schuiven. Zoals onder punt a en b aangehaald wordt het bouwvlak 1,5 m in noordwaartse richting verschoven en wordt de marge voor de positionering van de voorgevel binnen dit bouwvlak verkleind.
- d. De effecten voor de omgeving zijn op uiteenlopende aspecten beoordeeld en afgewogen. Dit blijkt onder meer uit de meer milieukundige onderbouwing in hoofdstuk 4 van de toelichting. Daarnaast is ook de stedenbouwkundige wijze van inpassen meegenomen in de afweging van de ontwikkeling. Deels is dit gebeurd door via een stedenbouwkundige visie en een daarop volgend Stedenbouwkundig Programma van Eisen aan de voorkant kaders te stellen aan de ontwerpende en ontwikkelende partijen. Daarnaast zijn de opeenvolgende verkavelingstekeningen door de gemeente beoordeeld, gepresenteerd en mede naar aanleiding van informatieavonden en gesprekken met omwonenden aangescherpt. De gemeente is daarom van mening dat zij de effecten van het plan op de omgeving voldoende heeft beoordeeld en afgewogen.

Om dit nader laten blijken, wordt de toelichting aangevuld c.q. aangescherpt met een verantwoording van de verkavelingstekening en meer specifiek de wijze waarop daarbij op perceelsniveau rekening is gehouden met de directe omgeving. Dit is onder punt a ook aangegeven.

- e. In de aanloop naar het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, is er met omwonenden overleg geweest over het verkavelingsplan waar dat voorontwerp op

afgestemd is. Ook met de cliënten van reclamant is overleg gevoerd. De gemeente bedoelt daarmee niet te zeggen, dat alle personen met wie gesproken is ook akkoord zijn met het plan. De gemeente wil ermee aangeven dat met omwonenden is gesproken in een poging tegemoet te komen aan wensen daar waar mogelijk. De gemeente heeft het overleg als constructief ervaren en heeft op basis van die gesprekken aanpassingen door kunnen voeren in het verkavelingsplan.

- f. De gemeente kan slechts erkennen dat het plan voor een grondige verandering zorgt in de woonomgeving van de cliënte van reclamant. Dat het daarmee drukker wordt in de directe omgeving en dat er uitzicht wordt ontnomen is evident. Voor de gemeente is dat echter geen reden het plan niet door te laten gaan. De mate van drukte en het nieuwe uitzicht zijn weliswaar een grote verandering ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie, maar niet onevenredig zwaarder respectievelijk beperkter dan acceptabel wordt geacht voor een woning in een dorpskern en op een locatie waarvan reeds jarenlang bekend is dat er woningbouw beoogd wordt.

Ook voor het aspect privacy geldt dat dit ten opzichte van de bestaande situatie minder wordt. Door de verbreding van de watergang als fysieke begrenzing tussen de bestaande en nieuwe percelen en de aangehouden afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen acht de gemeente dat sprake is van een acceptabele situatie voor woningen binnen een dorpsgebied.

Naar de effecten van de ontsluitingsweg en het verkeer is in de toelichting voldoende ingegaan. Hieruit blijkt dat de aanleg hiervan en de verwachte mate van verkeer geen belemmering vormt voor de planologische uitvoerbaarheid van het plan.

Op het gebied van veiligheid verwacht de gemeente juist dat de verbreding van de watergang als belemmering om het perceel te betreden, samen met de aanwezigheid van meer omwonende juist een verbetering van de veiligheid betekent. De gemeente ziet in ieder geval geen reden te vermoeden dat de veiligheid evident zou verslechteren, noch worden deze in de zienswijze aangedragen.

De verwachte belemmering van lichtinval hangt direct samen met de positionering en de omvang van de nieuwbouw. Hier is bij punt a reeds op ingegaan, met als conclusie dat het blok rijwoningen achter Vestalaan 2 1,5 m in noordelijke richting verschoven wordt en dat de marge voor de positionering van de voorgevel binnen dit bouwvlak wordt verkleind. Dit zorgt, samen met de eerder genoemde afstand tussen de woningen en het feit dat het meest nabij gelegen blok met de rijwoningen oostelijk / noordoostelijk ten opzichte van het perceel Vestalaan 2 is gesitueerd, tot een situatie die de gemeente acceptabel acht.

De gemeente berijpt dat cliënten van reclamant een andere kijk hebben op de genoemde onderwerpen. Daar staat in algemene zin tegenover dat de gemeente met het plan tegemoet komt in de algehele woningbehoefte en het plan voldoende onderbouwd acht. De gemeente wijst er daarbij op dat cliënten van reclamant, zoals in de zienswijze ook wordt aangehaald, een verzoek tot planschade kunnen indienen waarin zij de door hun verwachte planschade aan de orde stellen. Dergelijke claims worden vervolgens door een onafhankelijke partij beoordeeld.

- g. Zoals bij de voorgaande punten aan de orde is gekomen, ziet de gemeente geen aanleiding het plan niet door te laten gaan. Wel is een aanpassing gezocht in het bouwvlak van de rijwoningen achter Vestalaan 2. De voorste bouwgrens van dit bouwvlak wordt met 1,5 m in noordwaartse richting opgerekt en de marge voor de positionering van de voorgevel binnen dit bouwvak wordt verkleind.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan: de voorste bouwgrens van het bouwvlak voor de beoogde rijwoningen achter Vestalaan 2 wordt met 1,5 m in noordelijke richting opgerekt. De marge voor de positionering van de voorgevel binnen dit bouwvlak wordt verkleind van maximaal 2 m achter de voorste bouwgrens naar maximaal 0,5 m achter de voorste bouwgrens. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een

aanvulling c.q. aanscherping, waarmee de verkavelingstekening en meer specifiek de inpassing op perceelsniveau nader wordt verantwoord.

Zienswijze 3, Waterschap Hollandse Delta

Reactie

Het waterschap geeft in haar zienswijze aan dat zij in een eerder stadium een vooroverlegreactie op het (toen nog voorontwerp-)bestemmingsplan heeft ingediend. Het waterschap bevestigt dat de aandachtspunten die in die reactie waren vermeld nu in voldoende mate verwerkt zijn. Het waterschap heeft om die reden geen inhoudelijke opmerkingen meer op het bestemmingsplan.

Beoordeling

De zienswijze wordt ter kennis genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4, Zeeweg

Reactie

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Zeeweg uit naam van alle bewoners van de Zeeweg die bij het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie hebben ingediend. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende bezwaarpunten gemaakt:

- a. Het plan voorziet niet in een passende bestemming. Hierdoor wordt onrecht gedaan aan de eerder door de gemeente voorgestelde visie-ontwerpen voor de te realiseren woningbouw en aangrenzende percelen met bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan worden rijen aaneengesloten bebouwing voorgesteld terwijl uit voorgaande plannen en geschetste verwachtingen een veel ruimere verkaveling was voorgesteld.
- b. Het plan doet afbreuk aan het huidige karakter van de reeds bestaande bebouwing.
- c. Het plan onttrekt de huidige woonomgeving aan de Zeeweg aan de nieuw te realiseren woonomgeving.
- d. Het plan voorziet niet in mogelijkheden van integratie van de huidige kavels in de polder 'Drenkeling' die reeds in het bezit zijn van de huidige bewoners/eigenaren maar wel aangrenzend zijn.
- e. Met dit ontwerpbestemmingsplan zal voor de bewoners een niet gelijkwaardige leefomgeving gerealiseerd worden. Reclamanten verzoeken daarom de plannen te herzien om aan de huidige leefomgeving van de bewoners aan de Zeeweg een gelijkwaardiger niveau toe te kennen met minder aangrijpende wijzigingen in hun wooncomfort. Voor de eigenaren die momenteel percelen en woningen bezitten is een verandering als beoogd in het ontwerpbestemmingsplan niet acceptabel.
- f. Reclamanten dringen er op aan het bestemmingsplan op basis van de aangedragen bezwaarpunten aan te passen. Dit is van belang voor het beoogde woongenot, doet recht aan geschapte verwachtingen en doet minder afbreuk aan het bestaande karakter van de leefomgeving.
- g. Reclamanten behouden zich het recht voor om gebruik te maken van een procedure tot planschade, wanneer blijkt dat hun eigendommen in economische zin schade hebben ondervonden na realisering van het toekomstige bestemmingsplan.

Beoordeling

- a. In een eerder stadium zijn de Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling (2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2016) vastgesteld. Deze documenten vormen de opmaat naar het uiteindelijke verkavelings- en bestemmingsplan. De documenten gaan opeenvolgend op een steeds kleiner detailniveau in op de inrichting van het gebied en dienen ook op die manier geïnterpreteerd te worden: van gemeentelijke visie, naar harde kaders voor de ontwikkelaar, naar een juridisch bindend bestemmingsplan met exacte bestemmings- en bouwgrenzen.

De visie gaat in op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het project Drenkeling en de bijbehorende uitstraling die de gemeente nastreeft. Grote waterpartijen, slingerende wegen, een bosgebied, een (verblijfs)weide en ruimte voor een parklandschap met bebouwing (fase 1) vormen de hoofdingrediënten. Met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad deze visie verder uitgediept tot kaders voor de ontwerpende en ontwikkelende partij. In dat Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad – aan de hand van proefverkavelingen – geconstateerd dat de versnipperde bebouwing in het parklandschap zoals die in de Stedenbouwkundige Visie werd gepresenteerd, op gespannen voet staat met het beoogde open karakter van het parklandschap waarin 'woningen te gast zijn'.

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is daarom bewust gekozen om een concentratie van bebouwing langs de randen van het projectgebied te projecteren, zodat binnen het project gebied meer ruimte ontstaat voor openheid en groen. Er is zodoende sprake van een bewuste aanpassing om op die manier zo optimaal mogelijk de sfeer van het beoogde parklandschap te creëren. Daarbij bestaat er inderdaad een spanningsveld tussen de mate van openheid in het plangebied enerzijds, en de afstanden tussen de nieuwe en bestaande bebouwing anderzijds. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, heeft de gemeente in de verkavelingstekeningen rekening gehouden met de wijze waarop de nieuwe woningen en woonpercelen aansluiten op de bestaande woningen en woonpercelen. Dit heeft ertoe geleid dat deze verkavelingstekeningen – op perceelsniveau – meerdere malen zijn aangescherpt. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld c.q. aangescherpt met een nadere verantwoording van de definitieve verkavelingstekening waar het bestemmingsplan op is gebaseerd en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met aansluiting en inpassing op de bestaande percelen. Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt daaruit onder meer dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel acht gelet op de ligging ten noorden van de bestaande woningen, de afstanden tot de bestaande woningen en het daartussen aan te leggen achterpad met wadi. Het vast te stellen bestemmingsplan kent voor de woningen achter de Zeeweg nog enkele minimale correcties van bestemmings- en bouwvlakken (in de orde van tientallen centimeters). Deze leiden niet tot een structureel andere bebouwingsstructuur dan dat in het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd. Anders dan deze correcties en het aanvullen van de toelichting met een nadere verantwoording van de verkaveling, ziet de gemeente geen aanleiding om de verkaveling zelf (en daarmee de bestemmings- en bouwvlakken) verder c.q. structureel te wijzigen.

- b. De bestaande bebouwing blijft met het bestemmingsplan ongemoeid. Wel verandert de directe omgeving sterk. Met name het bestaande uitzicht en de bestaande openheid achter de woningen aan de Zeeweg zal ingeperkt worden. Nu bestaat er niet zoiets als een recht op (behoud van) uitzicht of openheid, maar dat neemt niet weg dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan dient te worden met het inpassen daarvan in de bestaande omgeving. Onder punt a is reeds ingegaan op de wijze waarop de gemeente dit – aan de hand van een Stedenbouwkundige Visie en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen – heeft gedaan. Uit punt a blijkt daarnaast dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld c.q. aangescherpt met een verantwoording van het uiteindelijke verkavelingsplan en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met de aansluiting en inpassing op de omgeving. De gemeente is daarmee van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met de bestaande bebouwing aan de Zeeweg.
- c. Onder punt a is verantwoord dat de gemeente aan de hand van de Stedenbouwkundige Visie en het daarop volgende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) heeft aangestuurd op de stedenbouwkundige opzet van fase 1 zoals deze nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarin is ook aangegeven dat in het SPvE een bewuste keuze is gemaakt om een deel van de nieuwe woningen – die in de Visie nog een ruimere opzet kenden – meer te concentreren langs de zuidrand van het plangebied. Deze keuze is gemaakt om het parklandschap – dat in de Visie tot doel was gesteld – beter tot uiting te laten komen. Onder punt a is tevens ingegaan op het spanningsveld tussen openheid enerzijds en concentratie van nieuwe woningen anderzijds. Om die reden is zorgvuldig omgegaan met de verkaveling van die woningen, wat uit de aanvulling c.q. aanscherping van de toelichting blijkt.
Daarnaast is het plangebied door middel van langzaam verkeersverbindingen met de Vestalaan en Zeeweg verbonden met de directe omgeving. Het projectgebied met een kwalitatief aantrekkelijk openbaar gebied in de vorm van het parklandschap, bosgebied en waterpartijen is op die manier ook voor direct omwonenden goed en eenvoudig bereikbaar en beleefbaar.
- d. Punt c biedt tevens antwoord op dit punt uit de zienswijze.

- e. De gemeente kan enkel erkennen dat met de beoogde ontwikkeling de woonomgeving van de woningen aan de Zeeweg sterk verandert. Tegelijkertijd is zij van mening dat met de gehanteerde aanpak (Visie > SPvE > verkaveling > bestemmingsplan) is gekomen tot een passende aansluiting en inpassing van fase 1 op de bestaande woonpercelen. Dit laat zich lastig uitdrukken in termen als gelijkwaardig, aangezien de bestaande en nieuwe situatie zeer uiteenlopend van aard en inrichting zijn. Anders dan het aanvullen van de toelichting met een nadere verantwoording van de verkaveling en wijze van aansluiting en inpassing op de bestaande woonpercelen, ziet de gemeente geen aanleiding om de verkaveling zelf (en daarmee de bestemmings- en bouwvlakken) verder c.q. structureel te wijzigen.
- f. Punt e biedt tevens antwoord op dit punt uit de zienswijze.
- g. De gemeente wijst erop dat reclamanten, zoals in de zienswijze ook wordt aangehaald, een verzoek tot planschade kunnen indienen waarin zij de door hun verwachte planschade aan de orde stellen. Dergelijke claims worden vervolgens door een onafhankelijke partij beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan: de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een aanvulling c.q. aanscherping, waarmee de verkavelingstekening en meer specifiek de inpassing op perceelsniveau nader wordt verantwoord.

Zienswijze 5, Zeeweg 43

Reactie

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Zeeweg. De brief is identiek aan de brief die als zienswijze 4 is behandeld, met dit verschil dat zienswijze 5 door bewoners van één specifiek adres zijn ingediend.

Beoordeling

De beantwoording zoals opgenomen bij zienswijze 4, is eveneens van toepassing op zienswijze 5.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan: de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een aanvulling c.q. aanscherping, waarmee de verkavelingstekening en meer specifiek de inpassing op perceelsniveau nader wordt verantwoord.

Zienswijze 6, Zeeweg 31

Reactie

Reclamant is woonachtig aan de Zeeweg en merkt in de zienswijze op het niet eens te zijn met de volgende punten uit het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Het plan onttrekt de huidige woonomgeving aan de Zeeweg aan de nieuw te realiseren woonomgeving. De aanpassingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties acht reclamant onvoldoende.
- b. Het plan doet afbreuk aan het huidige karakter van de reeds bestaande bebouwing. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn geen wijzigingen doorgevoerd. De beantwoording van de gemeente op de inspraakreactie acht reclamant onvoldoende onderbouwd. Verzocht wordt het type bebouwing aan de Zeeweg te spiegelen in het achterliggende gebied.
- c. Het bestemmingsplan staat het toe dat een goothoogte van 9 m als uitzonering kan worden toegelaten. Hiermee kan een derde woonlaag worden gerealiseerd bij bepaalde woningen. Er wordt aangegeven dat het om starterswoningen zou gaan, wat conflicterend is met de noodzaak voor een derde woonlaag. Tevens zorgt dit voor een nog geslotener karakter van de lintbebouwing. Verzocht wordt daarom om de goothoogte op 6 m te limiteren en geen uitzondering van 9 m toe te staan.
- d. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat bijgevoegd is bij het bestemmingsplan is gedateerd, namelijk van september 2016. Hierdoor hebben de indieners onvoldoende beeld om goed te kunnen oordelen over het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Reclamant verzoekt daarom om een meer recente versie van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter inzage te leggen.

Ter toelichting op bovenstaande punten geeft reclamant de volgende punten aan:

- e. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat in op Artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte. Dit artikel bepaalt dat *'als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zonodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid'*.

Het ontwerpbestemmingsplan houdt in dat licht onvoldoende rekening met de overgang naar de omgeving. Sterker nog, de bebouwing wordt in de toelichting omschreven als *'de woningen op de Zeeweg vormen de coulissen voor het groenblauwe landschap dat ervóór ligt'*. Dit benadrukt nog eens dat het plandeel De Lange Stallen als afscheiding wordt gebruikt tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

- f. Als antwoord op de eerder ingediende inspraakreactie, geeft de gemeente aan dat de nieuw te realiseren bebouwing ver genoeg (zelfs meer dan gemiddeld) af ligt van de bestaande bebouwing aan de Zeeweg. Dit zou de bouw van De Lange Stallen rechtvaardigen. Reclamant wijst de gemeente er op dat deze afstand alleen maar zo groot is, doordat de bewoners van de Zeeweg zelf hebben geïnvesteerd in de aanschaf van deze grond. Deze investering wordt met de aanleg van De Lange stallen teniet gedaan. Reclamant acht dit argument van de gemeente dan ook niet geldig. Dat de Zeeweg volgens de gemeente hoger ligt, rechtvaardig evenmin het neerzetten van lange lintbebouwing op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Over het algemeen zou het soort huizen dat er staat (aan de Zeeweg) gespiegeld moeten worden bij de nieuw te bouwen woningen. Dat is in dit geval niet aan de orde, op de Zeeweg staan uitsluitend twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Het projectgebied is groot genoeg om De Lange Stallen elders te realiseren en het gebied een meer open karakter te geven, ook richting de omgeving.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op basis van bovenstaande punten aan te

passen, zodat recht wordt gedaan aan het woongenot, de geschapte verwachtingen en het bestaande karakter van de woonomgeving. De veranderingen zoals in het plan gepresenteerd, zijn onvoldoende. Verzocht wordt om de leefomgeving een gelijkwaardig niveau toe te kennen met minder ingrijpende wijzigingen.

- g. Reclamant behoud zich het recht toe om gebruik te maken van een procedure tot planschade.

Beoordeling

De gemeente kiest ervoor om eerst punt d. van de zienswijze te beantwoorden. Hiervoor is gekozen omdat voor de overige antwoorden deels kan worden verwezen naar de beantwoording van dit punt d.

- d. In de aanloop naar het bestemmingsplan zijn achtereenvolgens eerst de Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling (2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (voor fase 1, 2016) vastgesteld door de raad. Deze documenten vormen de opmaat naar het uiteindelijke verkavelings- en bestemmingsplan. De documenten gaan opeenvolgend op een steeds kleiner detailniveau in op de inrichting van het gebied en dienen ook op die manier geïnterpreteerd te worden: van gemeentelijke visie, naar harde kaders voor de ontwikkelaar, naar een juridisch bindend bestemmingsplan met exacte bestemmings- en bouwgrenzen. Doordat deze documenten achtereenvolgens zijn opgesteld, is het logisch dat de vaststellingsdatum ook opeenvolgend is. Het SPvE van 2016 is daarmee de meest recente versie van het SPvE en heeft na vaststelling geleid tot het opstarten van de bestemmingsplan procedure. Dat deze - als gevolg van een voorontwerp-, ontwerp- en vaststellingsfase - doorloopt tot in 2017 betekent niet dat het SPvE achterhaald of niet meer geldig zou zijn. Hieronder volgt een korte weergave hoe de betreffende documenten achtereenvolgens zijn opgesteld en op elkaar inhaken.

In 2015 is de visie vastgelegd op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het (gehele) project Drenkeling en de bijbehorende uitstraling die de gemeente nastreeft: grote waterpartijen, slingerende wegen, een bosgebied, een (verblijfs)weide en ruimte voor een parklandschap met bebouwing (fase 1) vormen de hoofdingrediënten. In 2016 heeft de raad deze visie in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor fase 1 verder uitgewerkt tot kaders voor de ontwerpende en ontwikkelende partij.

In dat Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad - aan de hand van proefverkavelingen - geconstateerd dat de versnipperde bebouwing in het parklandschap zoals die in de Stedenbouwkundige Visie werd gepresenteerd, op gespannen voet staat met het beoogde open karakter van het parklandschap waarin 'woningen te gast zijn'. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is daarom bewust gekozen om een concentratie van bebouwing langs de randen van het projectgebied te projecteren, zodat binnen het project gebied meer ruimte ontstaat voor openheid en groen. Er is zodoende sprake van een bewuste aanpassing om op die manier zo optimaal mogelijk de sfeer van het beoogde parklandschap te creëren.

Daarbij bestaat er inderdaad een spanningsveld tussen de mate van openheid in het plangebied enerzijds, en de afstanden tussen de nieuwe en bestaande bebouwing anderzijds.

Om hier zorgvuldig mee om te gaan, heeft de gemeente in de verkavelingstekeningen rekening gehouden met de wijze waarop de nieuwe woningen en woonpercelen aansluiten op de bestaande woningen en woonpercelen. Dit heeft ertoe geleid dat deze verkavelingstekeningen - op perceelsniveau - meerdere malen zijn aangescherpt. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld c.q. aangescherpt met een nadere verantwoording van de definitieve verkavelingstekening waar het bestemmingsplan op is gebaseerd en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met aansluiting en inpassing op de bestaande percelen.

Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt daaruit onder meer dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel acht gelet op de ligging aan ten noorden van de bestaande woningen, de afstanden tot de bestaande woningen en het daartussen aan te leggen achterpad met wadi.

Na de bovenstaande beantwoording van punt d, volgt hieronder de beantwoording van de overige punten, beginnend bij punt a.

- a. Onder punt d is verantwoord dat de gemeente aan de hand van de Stedenbouwkundige Visie en het daarop volgende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) heeft aangestuurd op de stedenbouwkundige opzet van fase 1 zoals deze nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarin is ook aangegeven dat in het SPvE een bewuste keuze is gemaakt om een deel van de nieuwe woningen – die in de Visie nog een ruimere opzet kenden – meer te concentreren langs de zuidrand van het plangebied. Deze keuze is gemaakt om het parklandschap – dat in de Visie tot doel was gesteld – beter tot uiting te laten komen. Onder punt a is tevens ingegaan op het spanningsveld tussen openheid enerzijds en concentratie van nieuwe woningen anderzijds. Om die reden is zorgvuldig omgegaan met de verkaveling van die woningen, wat uit de aanvulling c.q. aanscherping van de toelichting blijkt.

Naast deze vorm van aansluiting en inpassing van de bestaande en nieuwe woonpercelen, staat het plangebied in goede verbinding met de directe omgeving, onder andere door middel van langzaam verkeersverbindingen van het plangebied naar de Vestalaan en naar de Zeeweg. Het projectgebied met een kwalitatief aantrekkelijk openbaar gebied in de vorm van het parklandschap, bosgebied en waterpartijen is op die manier ook voor direct omwonenden goed en eenvoudig bereikbaar en beleefbaar.

- b. De bestaande bebouwing blijft met het bestemmingsplan ongemoeid. Wel verandert de directe omgeving op ingrijpende wijze. Met name het bestaande uitzicht en de bestaande openheid achter de woningen aan de Zeeweg zal sterk ingeperkt worden. Nu bestaat er niet zoiets als een recht op (behoud van) uitzicht of openheid, maar dat neemt niet weg dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan dient te worden met het inpassen daarvan in de bestaande omgeving. Onder punt d is reeds ingegaan op de wijze waarop de gemeente dit – aan de hand van een Stedenbouwkundige Visie en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen – heeft gedaan. Uit punt d blijkt daarnaast dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld c.q. aangescherpt met een verantwoording van het uiteindelijke verkavelingsplan en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met de aansluiting en inpassing op de omgeving. De gemeente is daarmee van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met de bestaande bebouwing aan de Zeeweg en ziet geen aanleiding de stedenbouwkundige opzet van het plan of het woningtype van de woningen achter de Zeeweg aan te passen.
- c. De gemeente heeft er naar aanleiding van deze zienswijze voor gekozen de betreffende afwijkingsbevoegdheid in zijn geheel uit het bestemmingsplan te verwijderen.
- d. *De beantwoording van punt d. is aan het begin van de beantwoording van deze zienswijze reeds als eerste aan bod gekomen.*
- e. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de kwaliteiten van de omgeving, onder andere zoals deze door de provincie vastgelegd. Ook is toegelicht hoe met de Stedenbouwkundige Visie wordt gestuurd op een integraal ontwerp, waarom fase 1 als eerste te ontwikkelen deelgebied is gekozen en hoe met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen de kaders zijn vastgelegd voor de inrichting en uitstraling van fase 1. De aansluiting en inpassing op de bestaande omgeving maakten hier impliciet onderdeel vanuit. Zoals onder punt d. benoemd, wordt de toelichting aangevuld c.q. aangescherpt met een nadere verantwoording van de verkavelingstekening en meer specifiek de wijze waarop daarbij op perceelsniveau rekening is gehouden met de directe omgeving. Op deze wijze acht de gemeente het bestemmingsplan voldoende onderbouwd ten aanzien van de aangehaalde regeling uit de Verordening Ruimte van de provincie. Daarbij wordt bovendien

gewezen op het feit dat het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie Zuid-Holland is voorgelegd, dat de provincie in haar overlegreactie heeft laten weten geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben en dat van de provincie geen zienswijze is ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan omdat het plan op dit (of enig ander punt dat raakt aan de provinciale belangen) onvoldoende onderbouwd zou zijn.

- f. Het eigendom van de grond en hoe dit eigendom verworven is, is in planologische zin niet relevant. Van belang is de afstand die ter plaatse aangehouden wordt. Er zijn bijvoorbeeld ook woonpercelen aan de Zeeweg waar de bewoners niet zijn overgegaan tot aankoop van de achterliggende gemeentegrond. In die gevallen wordt, door die gronden als Groen te bestemmen, eenzelfde afstand aangehouden tot de daarachter geprojecteerde nieuwe woonpercelen. Al met al is er hierdoor sprake van een minimale afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Zoals al blijkt uit de beantwoording van punt d., wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld c.q. aangescherpt met een nadere verantwoording van de definitieve verkavelingstekening waar het bestemmingsplan op is gebaseerd en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met aansluiting en inpassing op de bestaande percelen. Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt daaruit onder meer dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel acht gelet op de ligging aan ten noorden van de bestaande woningen, de afstanden tot de bestaande woningen en het daartussen aan te leggen achterpad met wadi.

De gemeente wijst er daarnaast op dat het vast te stellen bestemmingsplan voor de woningen achter de Zeeweg nog enkele minimale correcties kent van bestemmings- en bouwvlakken (in de orde van tientallen centimeters). Deze leiden niet tot een structureel andere bebouwingsstructuur dan dat in het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd. Anders dan deze correcties en het aanvullen van de toelichting met een nadere verantwoording van de verkaveling, ziet de gemeente naar aanleiding van bovenstaande beantwoording geen aanleiding om de verkaveling zelf (en daarmee de bestemmings- en bouwvlakken) verder c.q. structureel te wijzigen.

- g. De gemeente wijst erop dat reclamant, zoals in de zienswijze ook wordt aangehaald, een verzoek tot planschade kan indienen waarin de verwachte planschade aan de orde wordt gesteld. Dergelijke claims worden vervolgens door een onafhankelijke partij beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan: de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een aanvulling c.q. aanscherping, waarmee de verkavelingstekening en meer specifiek de inpassing op perceelsniveau nader wordt verantwoord. Daarnaast wordt de afwijkingsbevoegdheid om binnen het artikel Wonen een volwaardige derde bouwlaag mogelijk te maken, uit het bestemmingsplan verwijderd.

Zienswijze 7, Hoogvlietlaan 84

Reactie

Als toekomstig eigenaar van een perceel en woning aan de Vestalaan, heeft reclamant eerder contact gehad met de gemeente over het plangebied en de nieuwe bestemmingsregeling. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant de volgende vragen en opmerkingen:

- a. Op de tekeningen wordt de singel achter de Vestalaan niet doorgetrokken over de gehele breedte van het perceel van reclamant. Dit is in het eerdere overleg wel toegezegd. Verzocht wordt de singel verder door te trekken tot in ieder geval het einde van het betreffende perceel. Op die manier wordt betreding van het achtererf via de achterzijde voorkomen. Momenteel is er geen sloot aanwezig achter het betreffende perceel. De vorige bewoner heeft hier een haag geplant. Bij het graven van de sloot, zal de slootkant direct grenzen aan het perceel van reclamant. Gevraagd wordt of de gemeente daarbij zorgt voor beschotting om afbrokkelen van grond te voorkomen.
- b. Wordt al bij het bouwrijp maken van de bouwgrond eind 2017 de genoemde singel aangelegd of in elk geval doorgetrokken tot achter het perceel van reclamant, of staat dit later gepland?
- c. In de laatste tekeningen is het niet duidelijk of het plan voorziet in een voetpad tussen de woningen aan de Zeeweg en de zijkant van het perceel aan de Vestalaan.
- d. Gelet op de vermeende aanleg van dit voetpad, verneemt reclamant graag wat voor soort hek er langs het betreffende perceel wordt aangelegd. Dit om de privacy en veiligheid van de bewoners te waarborgen. Als voorbeeld wordt gewezen op het hek aan de Dwarsweg 12 en het aangelegde voetpad tussen dat perceel en de woningen aan de Briggemandreef. Reclamant ziet graag het hek geplaatst bij aanvang van het bouwrijp maken, zodat er voldoende tijd is voor begroeiing hiervan voordat het voetpad wordt aangelegd.
- e. Gevraagd wordt of het bedoelde hek aansluit op de sloot, zodat het perceel niet zomaar publiekelijk via de achterzijde en zijkant toegankelijk is. Op welke manier wordt de privacy van reclamant op deze locatie gewaarborgd?
- f. Het is niet duidelijk of (een aantal van) de huidige grote bomen op genoemde groenstrook behouden blijven.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie 4 onder e. Daar stelt de gemeente dat de woningen direct achter de Vestalaan niet verder worden opgehoogd dan de grondhoogte van de bestaande woningen aan de Vestalaan. Wordt daarbij uitgegaan van de woningen die zijn gebouwd aan de Vestalaan, of de gemiddelde perceelhoogte, of anders? Diverse woningen aan de Vestalaan liggen namelijk hoger dan de tuin en zijn als het ware gebouwd op een soort heuveltje.
- h. Wordt gezien het vorige punt door de gemeente aandacht besteed aan de mogelijkheid van ophogen van de tuinen aan de Vestalaan indien daar aanleiding toe is? Dit om (water)overlast te voorkomen.

Beoordeling

- a. De haag staat op gemeentegrond. In overleg met zowel reclamant als de ontwikkelaar zullen de mogelijkheden voor een oplossing bekeken worden. Omdat de bestemmingen Water en Groen beiden zowel een sloot als groen mogelijk maken, kan de te bereiken oplossing binnen de huidige bestemmingslegging bereikt worden. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet nodig.
- b. De genoemde singel wordt in de bouwrijpfase aangelegd.
- c. Dit pad voor langzaam verkeer is nog steeds een onderdeel van het plan.
- d. Door de gemeente wordt er geen hekwerk op de perceelsgrens aangebracht in de openbare ruimte. Dit gebeurt alleen als een bestaand hekwerk op een particulier perceel vervalt.
- e. Waar een bestaande particuliere erfafscheiding verdwijnt, draagt de gemeente zorg voor vervanging. In dit geval staat de haag echter op gemeentegrond. Als onder a. aangegeven worden de mogelijkheden voor een oplossing in overleg met reclamant en de ontwikkelaar

onderzocht.

- f. Er moet nog onderzoek worden uitgevoerd naar de stand van de bomen met beworteling in relatie tot het aan te leggen pad. Dit gebeurt voor de uitvoering, na vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het aan te leggen pad kunnen we definitief vaststellen welke bomen kunnen worden behouden.
- g. Voor de grond bij de nieuw te bouwen woningen achter de bestaande woningen aan de Vestalaan en de Zeeweg geldt dat de maaiveldhoogte niet hoger zal zijn dan de bestaande hoogte van de direct daaraan grenzende percelen.
- h. Er worden geen tuinen opgehoogd. De bestaande afvoer van water van de aanliggende percelen wordt gehandhaafd binnen het bouwplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.