

gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022”.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan waren in de periode van 23 september tot en met 3 november 2021 voor iedereen digitaal te raadplegen via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0654.BPHZPP2022-0002>.

Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentebblad van 22 september 2021. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend en komt derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

De gemeenteraad heeft de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan tot zich genomen.

De inhoudelijke behandeling van de zienswijze is neergelegd in de bijlage met annex van het aangehechte raadsvoorstel (Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” d.d. 13 januari 2022). De overwegingen/reactie van het college van burgemeester en wethouders, zoals neergelegd in deze bijlage met annex, neemt de gemeenteraad volledig over en maakt deze tot de zijne.

Daarnaast heeft de gemeenteraad kennis genomen van de in het aangehechte raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in de Regels en op de Verbeelding. De gemeenteraad neemt deze voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen over en maakt deze tot de zijne.

Het raadsvoorstel met de hiervoor genoemde bijlage met annex maken onderdeel uit van dit besluit en zijn om die reden aangehecht.

BESLUIT

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening wordt/worden:

1. niet tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022". Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage;
2. ingestemd met de in dit aangehechte raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in de Regels en op de Verbeelding;
3. het bestemmingsplan Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" (NL.IMRO.0654.BPHZPP2022-0003) gewijzigd vastgesteld;
4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. ingestemd met de bouwgrondexploitatie Heinkenszand Platepolder, fase 1;
6. de uitgifteprijzen in het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Platepolder, fase 1, 2022" als volgt vastgesteld:

- Vrijstaande woningen, goede ligging:	€ 260,00 per m ² excl. btw
- Woningen met mindere ligging:	€ 235,00 per m ² excl. btw
- Patiowoningen:	€ 275,00 per m ² excl. btw
- Sociale huurwoningen:	€ 200,00 per m ² excl. btw
- Appartementen:	€ 55.000,00 per appartement excl. btw
7. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 60.680,00 structureel toegevoegd aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudskosten ten gevolge van areaalvergroting;
8. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld, aangezien dit in casu niet vereist is;

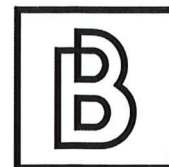
Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 januari 2022,

de griffier,



de voorzitter,





gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Zaaknummer:



Nummer raadsvoorstel

Raadsvergadering

13 januari 2022

Portefeuillehouder

Wethouder Weststrate

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" en beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" en de tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand. Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage;
2. in te stemmen met de in dit raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in de Regels en op de Verbeelding;
3. het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" (NL.IMRO.0654.BPHZPP2022-0003) gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie Heinkenszand Platepolder, fase 1;
6. de uitgifteprijs in het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder, fase 1, 2022" als volgt vast te stellen:
 - Vrijstaande woningen, goede ligging: € 260,00 per m² excl. btw
 - Woningen met mindere ligging: € 235,00 per m² excl. btw
 - Patiowoningen: € 275,00 per m² excl. btw
 - Sociale huurwoningen: € 200,00 per m² excl. btw
 - Appartementen: € 55.000,00 per appartement excl. btw
7. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 60.680,00 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting;
8. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is;
9. het beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

AANLEIDING EN DOEL

De afgelopen jaren is de woonwijk Over de Dijk in Heinkenszand gerealiseerd. Omdat er nog steeds een stevige vraag naar woningen en bouwgrond is voor Heinkenszand is uw raad in september 2018 akkoord gegaan met de aankoop van circa 14,7 hectare grond in de Platepolder, met als doel hier gefaseerd een nieuwe (woon)wijk te realiseren.

De Platepolder bevindt zich aan de zuidoostkant van Heinkenszand. De Platepolder ligt ingeklemd tussen de Oudekamersedijk (west) en de Zuidzaksedijk (oost). Aan de noordzijde grenst de polder aan de Stenevate en aan de zuidzijde vormt de Heinkenszandseweg de grens van de toekomstige woonwijk Platepolder.

WOONWIJK PLATEPOLDER

Hoofdropzet

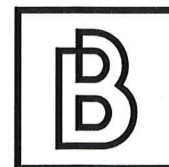
Platepolder wordt de nieuwe, groene woningbouwlocatie van Heinkenszand. De twee dijken aan weerszijden van de polder en het van oudsher aanwezige Platewegje geven richting aan het stedenbouwkundig plan van de wijk. De hoofdstructuur van de wijk gaat uit van een centrale ontsluiting in de vorm van een laan met bomen, aangesloten op de Heinkenszandseweg. Aan de noordzijde gaat de laan op in een parkzone met woonhoven. De laan wordt aan weerszijden geflankeerd door woonvelden met ruimte voor grondgebonden woningen van verschillende typologieën. De woningen zijn gesitueerd aan korte woonstraatjes met een groen profiel. Vanuit iedere straat is er direct zicht op één van beide dijken en/of op het omringende polderlandschap. Tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje ontstaat een bijzonder woonmilieu van zogenaamde urban villa's: appartementengebouwen in een groene omgeving. Vanuit de appartementen is er zicht op het aangrenzende landschap. Tegelijk zorgen de bomen op de dijk ervoor, dat de gebouwen vanuit de omgeving beperkt zichtbaar zijn. Tegen de Heinkenszandseweg aan wordt een flinke waterpartij aangelegd. Enerzijds schept dit afstand tussen de woonwijk en de weg. Anderzijds geeft het de mogelijkheid om hemelwater op te vangen en ontstaat er een mooie plek om aan te wonen en recreëren.

Platepolder wordt een woonwijk die inspeelt op de toekomst, met duurzaamheid als belangrijk uitgangspunt. Het plan biedt ruimte voor en nodigt uit om in te spelen op nieuwe technieken en inzichten ten aanzien van onder meer klimaatbestendigheid, circulair bouwen en woningisolatie.

Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk zijn vier deelgebieden te onderscheiden, met elk hun eigen karakteristieken en bebouwingsvormen namelijk:

1. Wonen in het park: het park rond de hofjes bestaat uit een rustig, extensief en ecologisch beheerd landschap, met daarin een aantal woonhofjes. In de hofjes is ruimte voor ontmoeten en activiteiten;
2. Wonen aan de dijk: het landschap tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is geïnspireerd op de boomgaarden rondom Heinkenszand. In dit landschap bevindt zich een aantal appartementengebouwen;



gemeente
BORSELE

3. Wonen aan de laan: de laan heeft een formeel en groen karakter, als hoofdontsluiting van de wijk. Aan de laan worden grondgebonden woningen voorgestaan;
4. Wonen in de straat: de woonstraten, met daaraan grondgebonden woningen, hebben een groen en afwisselend karakter.

De deelgebieden hebben hierdoor elk hun eigen sfeer, ruimtelijke kenmerken en architectuurstijl, maar vormen samen één wijk.

Fasering

De hoofdstructuur is flexibel van opzet en biedt volop ruimte voor vrije kavels, projectmatige bouw, collectief particulier opdrachtgeverschap en andere initiatieven. De wijk zal gefaseerd tot ontwikkeling gebracht worden, startend aan de zijde van de Stenevate. De flexibele hoofdstructuur biedt de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige woonwensen en marktvragen. In iedere fase zullen meerdere woningtypes in de verschillende deelgebieden worden aangeboden.

BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Opzet bestemmingsplan

Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt fase 1 van de woonwijk Platepolder vastgelegd. Dit betekent dat de zuidelijke begrenzing van het bestemmingsplangebied niet wordt gevormd door de Heinkenszandseweg maar halverwege de agrarische gronden.

In fase 1 zijn, passend binnen de in de regionale woningbouwplanning vastgelegd afspraken, maximaal 94 nieuwe woningen voorzien.

Het bestemmingsplan gaat uit van een flexibele planopzet, die ruimte biedt aan een variatie van woningtypen, omvang en prijssklassen, aansluitend op de voorliggende kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Hoewel het bestemmingsplan dit niet regelt, wordt er in de planvorming wel van uitgegaan dat er zowel koop- als sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Ook voor vrije sector (midden)huurwoningen wordt ruimte geboden. Het stedenbouwkundig plan wat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan gaat uit van de volgende woningtypologieën en maximale aantallen:

- 21 sociale huurwoningen (nultreden mogelijk) in een hof;
- 16 patiowoningen (nultreden) in een hof;
- 12 appartementen (nultreden);
- 19 hofwoningen (nultreden mogelijk);
- 4 grondgebonden rijwoningen (nultreden mogelijk);
- 22 grondgebonden vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen (nultreden mogelijk).

Resumerend wordt gesteld dat voorliggend plan voorziet in een kwalitatieve behoefte en zorgt voor bevordering van de woningdifferentiatie.

Zoals hierboven al is vermeld gaat de hoofdstructuur van de wijk uit van een centrale ontsluiting in de vorm van een laan met bomen op de Heinkenszandseweg. Gezien het relatief gering aantal woningen in fase 1 en daaraan gepaard het aantal autobewegingen, de weg- en doorstroomcapaciteit van de Stenevate én de ligging van het plangebied van de 1^{ste}

fase op afstand van de Heinkenszandseweg, wordt de eerste fase van Platepolder via het Platewegje aangesloten op de Stenevate. Vanaf de ontwikkeling van de tweede fase vindt de ontsluiting van het autoverkeer van en naar de nieuwe woonwijk plaats via de Heinkenszandseweg. Voor fietsers en voetgangers blijven er daarentegen wel diverse korte aansluitingen/verbindingen met het dorpshart.

Opzet beeldkwaliteitsplan

De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijk ingerichte woonomgeving. Het is om die reden dat, zoals te doen gebruikelijk, ook voor deze nieuwe woonwijk richtlijnen beeldkwaliteit worden opgesteld, neergelegd in een beeldkwaliteitsplan.

In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de woonwijk Platepolder te Heinkenszand. Met het vastleggen van een aantal uitgangspunten en een 'spelregelset' voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte van de woonwijk Platepolder, wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de wijk over een langere periode te garanderen. Het gaat hierbij zowel om de wijk zelf, maar ook om het aanzicht van de wijk in relatie tot de kern Heinkenszand en het omliggende landschap.

Het beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand vormt een aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota Borsele. Het wordt tegelijk met het bestemmingsplan voor de eerste fase van Platepolder vastgesteld voor de hele wijk. Het is enerzijds een inspiratiebron voor iedereen die iets wil bouwen in Platepolder. Maar het is ook het formele toetsingskader, op basis waarvan ieder bouwplan in Platepolder wordt beoordeeld.

In het beeldkwaliteitsplan voor Platepolder zijn 4 deelgebieden te onderscheiden, namelijk:

1. Wonen in het park: woonhofjes in een groene omgeving;
2. Wonen aan de dijk: woongebouwen onderaan de Oudekamersedijk;
3. Wonen aan de laan: grondgebonden woningen aan de centrale laan;
4. Wonen in de straat: grondgebonden woningen aan de woonstraatjes.

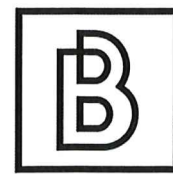
De deelgebieden hebben elk hun eigen sfeer/karakteristiek, ruimtelijke kenmerken en bebouwingsvormen/architectuurstijl, maar vormen samen één wijk. Per deelgebied worden richtlijnen gegeven ten aanzien van beeldkwaliteit.

In deelgebied 3. (Wonen aan de laan) en in deelgebied 4. (Wonen in de straat) wordt ruimte geboden aan grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, twee- onder-één-kap-, geschakelde en aaneengebouwde woningen.

In deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk is sprake van clusters dan wel gebouwen van meerdere woningen in de vorm van appartementengebouwen en hofjes. In deze twee deelgebieden is er enerzijds sprake van een onderlinge samenhang tussen de gebouwen onderling, maar is er anderzijds ook sprake van een grote mate van interactie tussen deze gebouwen en de (openbare) buitenruimte.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" was in de periode van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen het ontwerpbestemmingsplan ,



gemeente
BORSELE

het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de daarbij behorende ontwerpraadsbesluiten voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Van de terinzagelegging is kennisgegeven door middel van een publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan en tegen ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Tijdens bovengenoemd termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich zowel tegen onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan als tegen onderdelen van het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is tijdig ingediend en komt derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

De samenvatting van en de reacties op de zienswijze zijn in een aparte bijlage (antwoordnota), behorende bij dit raadsvoorstel, opgenomen en worden geacht onderdeel uit te maken van dit raadsvoorstel.

Hoorcommissie bestemmingsplannen

Op 23 november 2021 heeft de hoorcommissie bestemmingsplannen digitaal zitting gehouden, waarbij de indieners van de zienswijze in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijzen. Een verslag van de hoorzitting is toegezonden aan de leden van de hoorcommissie bestemmingsplannen.

Conclusie m.b.t. de zienswijze

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit is er geen aanleiding om aan de zienswijzen tegemoet te komen.

Ambtshalve aanpassingen/wijzigingen

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is er nog een inconsequentie geconstateerd tussen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er geen reden meer om de bestemming Groen, gelegen aan de achterzijde van de woning Zuidzaksedijk 2, Heinkenszand te onderbreken door de bestemming Verkeer. Om die reden is het gewenst om ambtshalve twee aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen betreffen zowel de Regels als de Verbeelding.

Afstand bijbehorende bouwwerken – voorgevellijn hoofdgebouw

In lid 7.2.3 onder f (artikel 7 Wonen-2, deelgebieden Wonen aan de laan en wonen in de straat) is bepaald dat de bijbehorende bouwwerken minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd.

In lid 7.3.1. sub d is vervolgens opgenomen dat het college bevoegd is om middels omgevingsvergunning af te wijken van lid 7.2.3, sub f, voor een kortere afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn. De bestemming Wonen-2 is neergelegd in de deelgebieden Wonen aan de laan en Wonen in de straat.

In het beeldkwaliteitsplan daarentegen is voor de deelgebieden Wonen aan de laan en Wonen in de straat, opgenomen dat bijgebouwen terugliggend geplaatst worden ten opzichte van de openbare weg en dat deze zich minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel bevinden

De afstandsmaat zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is correct. Aan het hanteren van een grotere bebouwingsvrije afstand tussen een bijbehorend bouwwerk en de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan 1 meter in het bestemmingsplan komt juridisch geen betekening toe nu bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij opgericht kunnen worden vanaf 1 meter achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw (het achtererfgebied). Hierdoor is de mogelijkheid tot afwijken, zoals opgenomen in lid 7.3.1. sub d, een ledige bepaling en kan om die reden geschrapt worden uit de Regels.

In lid 5.2.3. sub f is (artikel 5 Wonen) bepaald dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn moeten worden gebouwd. Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woningen aan de Stenevate 12 t/m 22 (even) en de Zuidzaksedijk 2. Ook hiervoor geldt dat aan deze maat juridisch geen betekenis toekomt.

Dit leidt tot de volgende aanpassing in de Regels:

- Lid 5.2.3. sub f: bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- Lid 7.2.3 sub f: bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd
- Lid 7.2.3. sub d: de mogelijkheid tot afwijken komt te vervallen;
- Lid 7.2.3. sub e: dit lid wordt, als gevolg van het vervallen van de mogelijkheid tot afwijken, vernummerd naar Lid 7.2.3 sub d.

Verbeelding, bestemming Groen ter hoogte van perceel Zuidzaksedijk 2

In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan hebben wij op verzoek van de eigenaren Zuidzaksedijk 2 Heinkenszand de bestemming Verkeer doorgetrokken tot aan de perceelsgrens aan de achterzijde van hun perceel. Hierdoor ontstaat de door de eigenaren geuite wens hun perceel aan de achterzijde volwaardig te ontsluiten via de woonwijk. Recent hebben de eigenaren echter aangegeven dat zij hierover niet meer willen beschikken. Zij blijven gebruik maken van de bestaande ontsluiting van hun perceel op de Zuidzaksedijk. Een bestemming Verkeer aan de achterzijde van het perceel wordt niet langer nodig geacht, maar het doortrekken van de bestemming Groen (deze heeft een breedte van 4 meter) wordt gewenst waardoor deze bestemming over de gehele breedte van hun perceel doorloopt.

Aan u wordt voorgesteld tegemoet te komen aan deze wens. Immers, hierdoor "herleeft" de situatie zoals deze door de gemeente oorspronkelijk gedacht en gewenst was, neergelegd in het voorontwerpbestemmingsplan.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen/spelregels ten aanzien van de te realiseren bebouwing

en de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen hiermee de basis voor de ontwikkeling/realisatie van de 1e fase van de nieuwbouwwijk Platepolder.

FINANCIËN

Exploitatieplan

Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Daarmee is het verhalen van de exploitatiekosten via gronduitgifte verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien in die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en wordt dan ook achterwege gelaten.

Uitgifteprijs

In de Nota Grondbeleid 2015-2019 is als uitgangspunt voor het exploiteren van een bestemmingsplan vastgelegd dat dit plan minimaal kostendekkend zal moeten zijn. Daarnaast is in de nota vastgelegd dat de prijzen marktconform moeten zijn, hetgeen betekent dat de maximaal haalbare prijs voor de bouwgrond wordt gehanteerd. De bouwgrondprijzen in de regio worden hiertoe nauwlettend gevolgd.

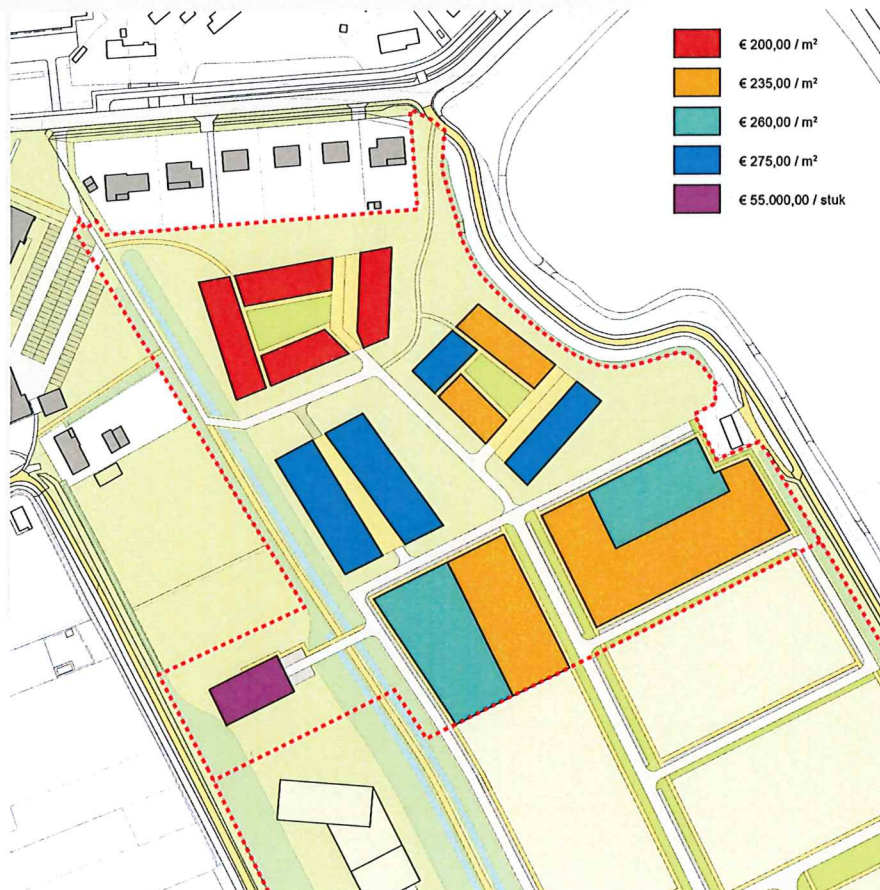
De bouwgrondprijzen worden mede gerelateerd aan het voorzieningenniveau van de betreffende kern. Dit betekent dat de prijzen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder, waar een uitgebreid aanbod van onder andere winkels, scholen en sportcomplexen is, hoger liggen dan in de overige kernen. Binnen een plan wordt rekening gehouden met liggingsfactoren, type woning etc. De prijs per m² voor een intensief te bebouwen kavel, zoals patio's en appartementen is daarmee hoger dan "reguliere" kavels.

Op basis van deze uitgangspunten komen wij tot de volgende grondprijzen:

- Vrijstaande woningen, goede ligging: € 260,00 per m² excl. btw
- Woningen met mindere ligging: € 235,00 per m² excl. btw
- Patiowoningen: € 275,00 per m² excl. btw
- Sociale huurwoningen: € 200,00 per m² excl. btw
- Appartementen: € 55.000,00 per appartement excl. btw

In onderstaande afbeelding zijn, middels kleuren, de ligging van bovengenoemde typologieën, gevisualiseerd waarbij:

- Lichtblauw = Vrijstaande woningen, goede ligging
- Oranje = Woningen met mindere ligging
- Blauw = Patiowoningen
- Rood = Sociale huurwoningen
- Paars = Appartementen



Voor een kosten-opbrengstenoverzicht wordt verwezen naar bijlage 211201 Samenvatting marktprijsberekening Heinkenszand, Platepolder, fase1.

Onderhoudskosten

Door de realisering van het plangebied neemt het areaal openbare ruimte toe. En daardoor dus ook de onderhoudslast. Becijferd is dat het gaat om een totale kostenpost van € 60.680,00 per jaar. Nadat het plangebied woonrijp is gemaakt moet het bedrag structureel worden toegevoegd aan de betreffende beheerskosten in de gewone begroting. De financiële last wordt opgevoerd bij de besprekingen voor de Kadernota.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na besluitvorming door uw raad over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden de besluiten gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd.

Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedurende de bovengenoemde termijn van zes weken. Indien geen beroep tegen uw besluit wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt uw besluit daags na de beroepstermijn in werking.

Tegen uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand staat geen rechtsgang open.

COMMUNICATIE

Communicatie omtrent de (planologische) procedure is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Algemene wet bestuursrecht en de Wet Elektronische publicatie.

De besluiten worden door het plaatsen van publicaties in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

De dorpsraad Heinkenszand en de 3.1.1. Bro overlegpartners berichten we per e-mail over de tervisielegging van de stukken. Ook wordt een nieuwsbrief opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan uw besluit in deze en de daarmee gepaard gaande tervisielegging van de stukken. De besluiten worden door het plaatsen van publicaties in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

De nieuwsbrief wordt onder meer verstrekt aan de direct aanwonenden, diverse adviesraden en aan degenen die staan ingeschreven voor bouwgrond in Platepolder.

BESLUIT

De raad besluit:

1. niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" en de tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand. Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage;
2. in te stemmen met de in dit raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in de Regels en op de Verbeelding;
3. het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" (NL.IMRO.0654.BPHZPP2022-0003) gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie Heinkenszand Platepolder, fase 1;
6. de uitgifteprijs in het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder, fase 1, 2022" als volgt vast te stellen:

- Vrijstaande woningen, goede ligging:	€ 260,00 per m ² excl. btw
- Woningen met mindere ligging:	€ 235,00 per m ² excl. btw
- Patiowoningen:	€ 275,00 per m ² excl. btw
- Sociale huurwoningen:	€ 200,00 per m ² excl. btw
- Appartementen:	€ 55.000,00 per appartement excl. btw
7. na het woonrijp maken van het plangebied een bedrag van € 60.680,00 structureel toe te voegen aan de betreffende beheerskosten in de begroting ter dekking van de onderhoudslasten ten gevolge van areaalvergroting;
8. geen exploitatieplan op te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is;
9. het beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
	22013 Annex antwoordnota zienswijze ontwerp bk en ontwerp bkp
D21.580576	211201 Exploitatieopzet Heinkenszand, Platepolder, fase1

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
	210914 ontwerpbestemmingsplan, Toelichting en Regels
D21.571235	210914 ontwerpbestemmingsplan, Verbeelding
D21.571236	210914 Bijlagenboek
D21.571237	210914 ontwerp beeldkwaliteitsplan
D21.577029	(geanonimiseerde) zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kern Heinkenszand, ged. Platepolder, fase 1, 2022 en ontwerp beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand
D21.580627	220113 Antwoordnota inzake zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand
D21.580572	211201 Samenvatting marktprijsberekening Heinkenszand, Platepolder, fase 1
D21.580574	220113 raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan
D21.580575	220113 raadsbesluit tot vaststelling beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het:

- bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022”

en

- beeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand

ANTWOORDNOTA

ONDERWERP

Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” en tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand

DATUM

13-01-2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Platepolder fase 1, 2022” van de gemeente Borsele heeft, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken (periode 23 september t/m 3 november 2021) voor een ieder ter inzage gelegen.

Gelijktijdig met deze tervisielegging is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Platepolder Heinkenszand in procedure gebracht.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens deze periode een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad tegen deze ontwerpen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich zowel tegen onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan als tegen onderdelen van het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijze opgenomen. In deze antwoordnota wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Onderstaand is de zienswijze samengevat, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie. Hierbij is de (doorlopende) nummering (a tot en met k) aangehouden als gehanteerd in de zienswijze, waarbij a tot en met e betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan en f tot en met k op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Zienswijze

Indiener Zienswijze

Brief van 1 november 2021, ontvangen 2 november 2021 (D21.577029)

Samenvatting zienswijze op ontwerpbestemmingsplan:

- a) Achteruitgang woongenot. Door allerlei ontwikkelingen in de nabijheid van ons woonadres wordt ons woongenot stukje bij beetje ingeperkt.
- b) Bij de invulling van de woonwijk willen wij dat rekening gehouden wordt met het “zicht op het landschap” vanaf ons perceel/vanuit onze woning. In de huidige situatie is er vrij uitzicht over de polder met een fraai zicht op de Zuidzaksedijk. Straks zicht op bebouwing, in de vorm van hofjes op korte afstand van het eigen woonperceel. Met een juist situering van de hofjes moet het mogelijk zijn doorkijkjes te behouden op de Zuidzaksedijk. De positie van de hofjes is onvoldoende concreet geborgd in het bestemmingsplan. Het kan nog “alle kanten op”. In eerdere tekeningen/schetsen waren de hofjes niet direct achter onze woning/perceel gepositioneerd. Op latere tekeningen/schetsen schuiven de hofjes steeds dichterbij ons perceel op.
- c) Verzocht wordt om gelijk vanaf de realisatie van de 1^{ste} fase de nieuwe woonwijk te ontsluiten op de Heinkenszandseweg. Als dit niet realistisch/haalbaar is, wordt voorgesteld om de 1^{ste} fase niet te ontsluiten via het Platewegje op de Stenevate, maar om een tijdelijke aansluiting op de Stenevate te maken (tussen woning nr. 22 en de Zuidzaksedijk) voor het (bouw)verkeer voor de periode tot de aansluiting op de Heinkenszandseweg is gerealiseerd. Het Platewegje wordt, wegens het hoogteverschil en de haakse aansluiting, als ongeschikt gezien om te fungeren als tijdelijke ontsluitingsweg voor het (bouw) verkeer van en naar de wijk. Daarnaast wordt de tijdelijkheid van de bouwweg in twijfel getrokken. Tussen de woning Stenevate 22 en de Zuidzaksedijk is daarentegen voldoende ruimte om tot een overzichtelijke, verkeersveilige verkeerssituatie te komen. Een ontsluiting van de 1^{ste} fase via het Platewegje brengt voor ons een aantal nadelige gevolgen met zich mee (overlast van en mogelijke schade door (bouw)verkeer, inkijk in tuin, vertraging groen invulling tussen hofjes en eigen perceel). Daarnaast ook graag aandacht voormogelijke schade die aan het perceel en de daarop aanwezige bebouwing kan ontstaan door de bouwactiviteiten.
- d) Het dichtst bij de woning voorziene appartementencomplex kent een maximale bouwhoogte van 12 meter. Vanwege de halfverdiepte ligging van de parkeerkelder onder het complex gaat het om 3,5 bouwlaag boven maaiveld. Daarmee is het hoger dan het gemeentehuis. Een dergelijke bouwhoogte is niet gepast, gezien de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving. Een lagere bouwhoogte is gewenst. Het aanbrengen van een kap zal het appartementencomplex minder massief laten ogen. De beeldimpresies van appartementen sluit niet aan bij het landelijke karakter van het omliggende landschap.
- e) In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter opgenomen (twee woonlagen met kap) voor de hofjes. Dit is veel te hoog. En zowel in hoogte als in massa niet passend bij de laagbouw van de bestaande woonbebouwing aan 't Dijkje, de Zuidzaksedijk, de Stenevate en de Dorpsstraat. Het terugbrengen van de maximale goothoogte en bouwhoogte, zeker voor de hofjes in de directe nabijheid van ons perceel, naar respectievelijk 3,5 meter en 7 meter is gewenst, waarbij gedifferentieerdheid in woningen een massief ogend geheel voorkomt.

Overwegingen/Reactie:

Ad a

Bij alle ruimtelijke ingrepen/ontwikkelingen is er steeds sprake van een belangafweging. Daarbij kan er soms sprake zijn van een spanningsveld tussen het algemene belang waar de gemeente voor staat en het individuele belang. Ook in onderhavig bestemmingsplan is de nodige zorgvuldigheid betracht om de woningbouwopgave waar de gemeente voor staat goed af te wegen tegen de persoonlijke belangen van de omwonenden aan het plangebied.

Het is duidelijk dat door deze ontwikkeling ook uw (woon)situatie wijzigt. Deze wijziging brengt echter geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat met zich mee voor de woningen/woonpercelen, waaronder het uwe, grenzend aan het plangebied.

Ad b

Na aankoop van de benodigde gronden is de gemeente gestart met de planvorming voor de nieuwe woonwijk Platepolder. Bij een dergelijke planvorming is sprake van een groeiproces, waarbij continu bijstelling plaatsvindt. Tijdens dit proces zijn er diverse ideeën/opzetten voor de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijk de revue gepasseerd en gepresenteerd. De gepresenteerde tekeningen/schetsen zijn nooit concrete plannen geweest van “zo wordt het”, maar moeten gezien worden als beeldvorming in het licht van het proces van de planvorming.

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar de hofjes gerealiseerd kunnen worden. Met uitzondering van de in het bestemmingsplan neergelegde in acht te nemen afstand tussen het perceel van de indieners zienswijze en de dichtstbij gelegen gevellijn van de bestemming Wonen-1 (de hofjes) is de exacte positie, omvang, vormgeving e.d. van de bebouwing in deze bestemming nog niet bekend.

Zoals onder Ad a al is aangegeven zal door de realisatie van de woonwijk Platepolder de (woon)situatie van de indieners van de zienswijze wijzigen. Dat is een gegeven. Het vrije uitzicht op de polder en de Zuidzaksedijk gaat verdwijnen. Bij de planvorming hebben wij wel, zo veel als mogelijk, rekening gehouden met de belangen van de indieners zienswijze. Er is bewust een meer dan redelijke afstand gehouden tussen het perceel van de indieners zienswijze en de eerste bebouwing in de nieuwbouwwijk. Een open ruimte die ingevuld gaat worden met groen en behoud van het historische Platewegje direct grenzend aan hun perceel.

Ad c

Van begin af aan is duidelijk aangegeven dat één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van de woonwijk is dat de wijk voor het autoverkeer ontsloten gaat worden op de Heinkenszandseweg. Maar dat de 1^{ste} fase ontsloten gaat worden via de bestaande (te optimaliseren) aansluiting van het Platewegje op de Stenevate. De wegcapaciteit van de Stenevate is zodanig dat deze het relatief gering aantal autobewegingen die de 1^{ste} fase met zich brengt eenvoudig kan verwerken zonder dat dit leidt tot verkeerscongestie en overschrijding van de normen uit de Wet geluidhinder. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om de 1^{ste} fase reeds nu al te ontsluiten via de Heinkenszandseweg.

Het gaat niet aan om aan de instandhouding van de ontsluiting van de 1^{ste} fase op de Stenevate een termijn te koppelen (met daaraan gekoppeld een tegemoetkoming als termijn overschreden wordt), zoals voorgesteld in de zienswijze. De aansluiting op de Heinkenszandseweg (provinciale weg) zal gemaakt gaan worden zodra er met de tweede fase wordt begonnen. Met deze ontsluiting via de Heinkenszandseweg is ook in de exploitatieopzet vanaf de 2e fase rekening gehouden. De aansluiting via het Platewegje op de Stenevate kan dan worden afgewaardeerd.

In antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is reeds aangegeven dat aanleggen van een tijdelijke aansluiting op de Stenevate (tussen woning nr. 22 en de Zuidzaksedijk) voor het (bouw)verkeer niet gewenst/realistisch is.

Dit vanwege het ontstaan van een overzichtelijke situatie en daarmee onveilige verkeerssituatie aldaar. De ruimte is hier beperkt. De Zuidzaksedijk sluit hier in een bocht aan op de Stenevate, wat – samen met het hoogteverschil en de naastgelegen woning – verre van ideaal is. Het manoeuvreren van vrachtauto's met trailers is op deze plaats, kort bij een woning niet wenselijk. Ter hoogte van de aansluiting van Platewegje op de Stenevate, waar ook sprake is van enig hoogteverschil, is in het verleden al ruimte gereserveerd om de bestaande aansluiting te optimaliseren. Gedacht wordt om het Platewegje haaks aan te laten sluiten op de Stenevate. Door de bestaande fundering van het Platewegje te verbeteren kan deze weg prima fungeren als ontsluitingsweg voor de 1^{ste} fase Platepolder.

Voor wat betreft het gesignaleerde huidige hoogteverschil tussen het perceel indieners zienswijze en het aangrenzende plangebied, wordt opgemerkt dat bij de aanleg van bestemmingsplannen, zoveel als mogelijk, wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Grond komt vrij bij ontgraven van bouwputten, rioleringen, sloten, etc.. Deze grond wordt vervolgens verdeeld over het bestemmingsplan. Uiteraard houden wij hierbij rekening met de omliggende percelen zodat hierop bijvoorbeeld geen wateroverlast ervaren wordt.

Het aanbrengen van het groen is onderdeel van het woonrijp maken van het plangebied. Hiermee wordt niet eerder een aanvang gemaakt dan nadat (het merendeel) van de woonbebouwing is gerealiseerd.

Het voorkomen van mogelijke schade aan eigendommen als gevolg van bouwverkeer en bouwactiviteiten is een onderwerp dat standaard de aandacht heeft bij de gemeente bij de verwezenlijking/realisatie van plannen.

Ad d

In het bestemmingsplan 1^{ste} fase Platepolder is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen voor het appartementengebouw. Het te realiseren gebouw kan daardoor inderdaad bestaan uit drie woonlagen plus een halfverdiepte parkeerkelder. Het gemeentehuis heeft een bouwhoogte van ongeveer 10 meter en bevindt zich op een afstand van ongeveer 15 meter vanaf de woning van indiener zienswijze. Het appartementengebouw is gedacht op een afstand van circa 115 meter vanaf deze woning. Op deze afstand wordt de voorgestelde bouwhoogte van maximaal 12 meter acceptabel geacht.

Langs de Oudekamersedijk worden meerdere appartementengebouwen voorzien, startend met één gebouw in fase 1. De gebouwen verschillen van elkaar en zullen verschillende bouwhoogtes kennen. Om toch eenheid in deze zone te verkrijgen, moeten de gebouwen "familie" van elkaar zijn. De gekozen architectuur moet zich als het waren kunnen herhalen. Een historiserende architectuurstijl of het verwijzen naar iets wat ooit in Heinkenszand geweest is, leidt juist tot gebouwen waar er slechts één van is. Daarnaast is het van belang dat de gebouwen verwijzen naar de dijk als horizontaal landschapselement en hebben daardoor een horizontale geleiding. Tot slot vormt zicht op het landschap en het dorp een belangrijk uitgangspunt voor de appartementen: bij de appartementen behorende buitenruimtes (balkons, loggia's) maken interactie met de omgeving mogelijk. In een eigentijdse architectuurstijl (hedendaags, van deze tijd) is het mogelijk om deze drie uitgangspunten (repetierend element, horizontale geleiding en interactie) met elkaar te combineren.

Het toevoegen van een kap is minder passend bij een eigentijdse architectuurstijl. Met name bij hogere gebouwen (in latere fases van Platepolder) leidt een kap tot onlogische verhoudingen en verstoort het de horizontaliteit.

Ad e

In Heinkenszand komt een grote verscheidenheid aan goot- en bouwhoogten voor. Zo is voor de woningen aan de Stenevate een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, voor de meeste woningen in Over de Dijk en een groot deel van de woningen aan de Dorpsstraat respectievelijk 6 en 10 meter. Ook voor de woning van indiener zienswijze geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter komt overeen met een gebouw van 2 bouwlagen plus een kap. In het bestemmingsplan voor de eerste fase van Platepolder wordt hierop aangesloten, met dien verstande dat voor de goothoogte een halve meter extra ruimte wordt geboden, om tegemoet te komen aan eisen uit het huidige Bouwbesluit.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze op ontwerpbeeldkwaliteitsplan

- f) Graag het begrip “eigentijdse architectuur” verduidelijken.
- g) Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met “de hoeken van de hofjes worden zoveel mogelijk in gebouwde vorm gesloten en zo mogelijk geaccentueerd”.
- h) Bouwhoogte hofjes terugbrengen naar maximaal 2 bouwlagen of 1 bouwlaag met kap.
- i) Wat wordt bedoeld met “een alzijdige oriëntatie van een hofje”?
- j) Het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene appartementencomplex is te hoog; drie woonlagen met daaronder een half verdiepte parkeerkelder. Een lagere hoogte is gewenst. Daarnaast is het gewenst dat de bomen/het groen zo spoedig mogelijk worden/wordt aangebracht om een vrije tuinbeleving te houden.
- k) “Altijd zicht op de dijken” wordt als belangrijk gezien. Ook voor ons is zicht op de dijken belangrijk. Daarom graag nogmaals aandacht voor de aantasting van ons woongenot wegens de ontwikkeling van de woonwijk ,et o.a. het wegvallen van het zicht op de Zuidzaksedijk..

Overwegingen/Reactie:

Ad f

Bij de eigentijdse architectuur (hedendaags, van deze tijd) die wordt voorgestaan in het deelgebied Wonen in het park en het deelgebied Wonen aan de dijk, waarbij de woongebouwen geplaatst worden in een ruim opgezette openbare buitenruimte, is er sprake van een interactie tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte. De verschijningsvorm van de appartementengebouwen verwijst naar/zoekt aansluiting bij de reeds bestaande kenmerken landschapselementen in/aan het plangebied. Voor de hofjes, die gesitueerd worden in een extensief en ecologisch beheerd landschap, vormen de buitenruimtes aan de buitenzijde van een hofje onderdeel van de hoofdmassa, zodat het hofje als een geheel in het park staat. En maakt daarmee de interactie met de openbare buitenruimte mogelijk.

De gebouwen zullen enerzijds onderling van elkaar verschillen (bijvoorbeeld door het variëren in bouwhoogten), en anderzijds toch “familie” van elkaar zijn (bijvoorbeeld door het toepassen van repeterende elementen). De gekozen architectuur van een appartementengebouw moet zich als het ware kunnen herhalen, zonder een kopie te zijn. Hetzelfde geldt dit voor de hofjes.

Ad g

Een hofje wordt gevormd door een aantal woningen rond een binnentuin of -ruimte. De mate waarin deze binnenruimte wordt omsloten door bebouwing, bepaalt in grote mate het gevoel van beslotenheid, het “hofjesgevoel”. Gesloten hoeken van een hofje spelen hierin een belangrijke rol. Het bouwen op een hoek vraagt om een goede hoekoplossing met ruimte voor accenten. Hierbij valt te denken aan een dubbele oriëntatie, een uitbouw of erker of een verbijzondering van de kap.

Ad h

Bouwhoogten worden geregeld in een bestemmingsplan. Het verzoek tot het verlagen van de bouwhoogte voor de hofjes is om die reden inhoudelijk beschouwd onder Ad e in deze antwoordnota. Korteheidshalve wordt hier volstaan met het verwijzen naar de Reactie/overwegingen onder Ad e.

Ad i

De hofjes komen te staan in een park. Om de sociale veiligheid en levendigheid in het park te bevorderen is het wenselijk dat er vanuit de hofwoningen zicht op het park is. Om die reden wordt in het beeldkwaliteitsplan gesteld dat de woningen ook aan de buitenzijde van een hof gevelopeningen (ramen en/of deuren) hebben. Ook om de interactie tussen de bebouwde (de woningen in een in hof) en onbebouwde ruimte goed tot zijn recht te laten komen is het gewenst dat er aan de buitenzijde van een hof gevelopeningen (ramen en/of deuren) aangebracht worden.

Ad j

Bouwhoogten worden geregeld in een bestemmingsplan. Het verzoek tot het verlagen van de bouwhoogte van het in het bestemmingsplan 1^{ste} fase Platepolder opgenomen appartementengebouw is om die reden inhoudelijk beschouwd onder Ad d in deze antwoordnota. Korteheidshalve wordt hier volstaan met het verwijzen naar de Reactie/overwegingen onder Ad d.

Het aanbrengen van het groen is onderdeel van het woonrijp maken van het plangebied. Hiermee wordt niet eerder een aanvang gemaakt dan nadat (het merendeel) van de woonbebouwing is gerealiseerd.

Ad k

De vermeend aantasting van het woongenot is inhoudelijk beschouwd onder Ad a in deze antwoordnota. Korteheidshalve wordt hier volstaan met het verwijzen naar de Reactie/overwegingen onder Ad a.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.