

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN "DE ADMIRAAL"

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	Van der Feltz advocaten namens dhr. en mw. Flierman, Jan Evertsenstraat 2, Ter Heijde	<p>1. Verzocht wordt de eerder ingediende reactie van dhr. en mw. Flierman als herhaald en ingelast te beschouwen.</p> <p>2. Flierman heeft zijn woning in 2012 met inachtneming van de gemeentelijke randvoorwaarden over hoogte en raamindeling laten ontwerpen en bouwen en daarbij ingezet op zoveel mogelijk bezonning, lichtinval, uitzicht en privacy. Daarbij had hij liever zijn woning een kwartslag gedraaid om meer lichtinval te genereren.</p> <p>3. Flierman meent dat er geen adequate invulling wordt gegeven aan het feit of het plan zich verhoudt tot een geordend woon- en leefklimaat. Er mag niet te lichtvaardig worden omgegaan met rechtszekerheid. De artikelen 3.2 en 3.4 Awb (zorgvuldigheid en belangenafweging) zijn expliciet van toepassing.</p> <p>4. Flierman verwijst daarbij naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de "Stedenbouwkundige Kaders Vernieuwing Ter Heijde". Hij meent dat uit stedenbouwkundige overwegingen overwegende bezwaren bestaan tegen het toestaan van een hogere bouwhoogte en goothoogte van de te bouwen appartementen op dit perceel. Ook wordt het bouwvlak vergroot waardoor het gebouw dichterbij de woning van Flierman komt te liggen,</p>	<p>1. In de navolgende beantwoording wordt tevens ingegaan op en rekening gehouden met de eerder ingediende reactie.</p> <p>2. In 2010 is er een ambtelijke Quick Scan uitgevoerd op het plan dat door de familie Flierman is ingediend. Er is aanpassing gevraagd op het oorspronkelijke plan, om stedenbouwkundige redenen. Hierbij is niet verzocht om draaiing van de woning ten opzichte van de positionering die de woning nu heeft. (oa) vanwege de afstandsmaat tot de Karel Doormanweg, Deze moest minimaal 3m bedragen conform het bestemmingsplan. Verder is er gevraagd om aan de Evertsenstraat ervoor te zorgen dat de woning in de straat staat. (de woning een 'gezicht' te geven). De woning was al gepositioneerd met de lange zijde naar de Evertsenstraat, hierop is geen aanpassing verzocht..</p> <p>3. Er wordt voldaan aan een geordend woon- en leefklimaat. Om te spreken van een geordende/ aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dient naast deze belangenafweging ook te worden voldaan aan eisen vanuit milieu, maar ook bijv. parkeren en bezonning.. Kortom met alle aspecten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden. Ook wordt met dit bestemmingsplan voldaan aan de eisen, zoals omschreven in de artikelen 3.2. en 3.4 van de Awb. Zo zijn de belangen van de omwonenden zorgvuldig afgewogen en is HIINT als belangenvertegenwoordiger van de bewoners van Ter Heijde betrokken geweest bij de vaststelling van de stedenbouwkundige kaders voor de kern Ter Heijde.</p> <p>4. In de genoemde stedenbouwkundige kaders is voor het perceel van gebouw Irene opgenomen: "Hogere bebouwing is mogelijk rondom het Kerkplein. Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat-Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 bouwlagen onder de kap" Het ingediende bouwplan voldoet met 2 reguliere bouwlagen en 1 bouwlaag onder de kap, aan deze randvoorwaarden. Verder is hierin opgenomen dat:</p>

		<p>namelijk 2,6 m.</p>	<p>“ook aan de Piet Heinstraat en de Evertsenstraat gestapelde/hogere bebouwing mogelijk is”.</p> <p>Het plan komt dicht bij de woning van Flierman te liggen, omdat ook het vormen van een straat(wand) in de Evertsenstraat gewenst is. De beoogde bouwmassa met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m is alleen in nokhoogte 1 m hoger dan de (ruimtelijk juridische) maatvoering van naastgelegen woningen. Deze hebben een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10m. Het plan heeft daarmee een maatvoering vergelijkbaar met een (moderne) eengezinswoning.</p>
		<p>5. Het beoogde appartementengebouw krijgt een andere kap dan in het bestemmingsplan Kern Ter Heijde staat voorgeschreven. De uitbouwen passen niet binnen de welstandsregels voor uitbouwen en erkers aan de voorzijde.</p>	<p>5. Er is geen kapvorm voorgeschreven in het bestemmingsplan Kern Ter Heijde. Er is opgenomen onder de definitie van kap: “een constructie van een of meer dakvlakken met een helling van minder dan 65 graden”</p> <p>In het bestemmingsplan voor de Admiraal is opgenomen als definitie van kap: “een constructie van uitsluitend een of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden” Ook hierin is de kapvorm niet voorgeschreven. De gekozen kapvorm, van het bouwplan, een mansardekap is ook toegepast in de nieuwbouw in de Michiel de Ruijterstraat en de Karel Doormanstraat.</p> <p>Alhoewel er al een bouwplan in voorlopig ontwerp is op basis waarvan dit bestemmingsplan is gemaakt, is er nog geen formele aanvraag omgevingsvergunning. Zodra de aanvraag is ontvangen zal het bouwplan getoetst worden aan de daarvoor geldende bestemmingsplanregels. Er zal dan ook nog welstandstoetsing plaatsvinden.</p>
		<p>6. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden zullen door het hoge gebouw worden verstoord. De kustzone zal door het gebouw minder aantrekkelijk worden.</p>	<p>6. De voorgestelde bebouwing is lager dan de hoogste delen van de tegenoverliggende nieuwbouw van Arcade, lager dan de kerk en lager dan het nabijgelegen hotel. Het gebouw is weliswaar zichtbaar vanaf de strandopgangen maar zal niet boven de hoogste delen van het duin uitsteken (deze zijn vanaf straatniveau ca. 12m hoog, dat komt neer op ca. 15m NAP) en daarmee is de verstoring beperkt en aanvaardbaar te noemen.</p>
		<p>7. Het bouwplan leidt tot een aanzienlijke verdichting van de bestaande bebouwing, terwijl zich elders binnen de gemeente</p>	<p>7. In de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat er woningen moeten worden gebouwd om het voorzieningenniveau op peil te houden en om een</p>

		<p>Westland nog voldoende open ruimten/ leegstaande panden bevinden die beter geschikt zijn voor een hoog appartementengebouw. De kernen Naaldwijk en Wateringen zijn immers in de visie Greenport Westland 2020 als klein stedelijk ingedeeld. Ook de compacte dorpse kernen zoals Monster, 's-Gravenzande en de De Lier komen blijkens de visie eerder in aanmerking voor hoogbouw en verdichting dan Ter Heijde. Van een stedenbouwkundig accent met toegevoegde waarde is geen sprake evenmin als een bijzondere stedenbouwkundige functie.</p>	<p>aantrekkelijke woonomgeving voor de verschillende doelgroepen te creëren. Voor Ter Heijde geldt dat er vanwege de beperkingen ten gevolge van het natuurgebied en waterkerende functie uitbreidingen van het dorp onmogelijk zijn. Inbreiding is daarmee de enige mogelijkheid waarbij het ook hoger toestaan van bebouwing de enige mogelijkheid is. Verder is ook opgenomen dat er opgave is om vanaf 2013 nog 70 woningen te realiseren zijn Dit duidt ook op een al eerder ingezette verdichtings-(en differentiatie)opgave. In de eerder aangehaalde stedenbouwkundige kaders is opgenomen dat er vanuit de structuur van het dorp op deze plek wel degelijk hogere bebouwing mogelijk is. De koppeling tussen bijzondere of specifieke functie en stedenbouwkundig accent is niet aanwezig. Het is niet noodzakelijk dat een hoger accent in Ter Heijde ook een specifieke functie heeft.</p>
		<p>8. De verdichting van de bebouwing neemt door de ontwikkeling onevenredig toe en leidt hier tot een aantasting van het geordend woon- en leefklimaat en tot een verstoring van het woongenot, omdat de gevels van bestaande en toekomstige bebouwing elkaar tot enkele meters zullen naderen.</p>	<p>8. Zoals opgenomen in de eerder aangehaalde stedenbouwkundige kaders herstructurering Ter Heijde (januari 2010) en de structuurvisie (vastgesteld december 2013) heeft ook Ter Heijde een verdichtingsopgave. Maat en schaal moeten passen in de dorpse omgeving (zie ook de beantwoording van de punten 4, 6 en 7) en er moet worden voldaan aan een gewenste woningdifferentiatie, verkeer en parkeren. De verdichting van de kern met 14 woningen wordt niet als onevenredig beoordeeld. In 2012 waren er 261 woningen in Ter Heijde, in 2013 is de vergunning voor de nieuwbouw van Arcade verleend. In 2017 stonden er 313 woningen in Ter Heijde, Aangevuld met de 14 woningen, die nog moeten worden gerealiseerd, passen deze aantallen binnen het genoemde aantal in de structuurvisie.</p>
		<p>9. De actuele behoefte aan de appartementen is onvoldoende aangetoond. De appartementen richten zich met name op het hogere- en middensegment, maar de noodzaak en behoefte aan dergelijke appartementen zijn niet verstrekt. Daarbij is het bouwplan te kleinschalig om een passende en blijvende oplossing te bieden voor de uitbreiding van het aantal wooneenheden te komende jaren.</p>	<p>9. Vanwege trends van vergrijzing en groei één- en tweepersoonshuishoudens zien we een toenemende behoefte aan (levensloopgeschikte) appartementen. Het programma voldoet aan de gemeentelijke "Woonvisie Westland 2030" waarin wordt ingezet op "35% betaalbaar" (een mix van sociale huur of -koop en betaalbare koop). Ter Heijde heeft een vrij eenzijdige woningvoorraad (relatief veel sociale huur) en meer differentiatie in het woningaanbod is dus gewenst.</p>
		<p>10. Het bouwplan leidt tot inkijk (2 x zo dichtbij t.o.v. huidige situatie). Flierman is daardoor bezorgd over een ernstige</p>	<p>10. Het zicht van Flierman op de kerk wordt belemmerd door het plan ten opzichte van de huidige situatie, echter zijn in het vigerende</p>

		<p>inbreuk op zijn privacy. Het voorontwerp bestemmingsplan bevat daarbij geen regels waarmee de privacy kan worden geborgd van omwonenden. Hierdoor is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het zicht van Flierman op het dorp en de bepalende kerk worden belemmerd door de nieuwbouw.</p>	<p>bestemmingsplan (Kern Ter Heijde) meer bouw mogelijkheden mogelijk dan nu benut zijn. Er kan op de plaats van Irene een gebouw met goothoogte van 5m en een nokhoogte van 8m worden gerealiseerd. De huidige ruimtelijk-juridische bouw mogelijkheden kunnen daarmee ook belemmerend werken voor het zicht op de kerk. Van verslechtering is derhalve niet of nauwelijks sprake.</p> <p>De afstand van het bouwplan tot aan de woning van Flierman bedraagt na realisatie van het bouwplan nog circa 10 m. Een bestemmingsplan bevat geen regels ten aanzien van het waarborgen van de privacy. Alleen in het Burgerlijk wetboek is bepaald welke minimale afstanden ten aanzien van belendende percelen in acht moeten worden genomen. Strijd met regels uit het Burgerlijk wetboek zijn niet aannemelijk. De stelling dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening kan dan ook niet worden gevolgd.</p>
		<p>11. Flierman kan de redenering, dat de verminderde lichtinval bij alle omwonenden acceptabel is niet volgen. Hij vraagt zich daarbij af of de gemeente vast beleid heeft op het gebied van bezonning en schaduw bij ruimtelijke projecten in Ter Heijde. Daarbij is niet gemotiveerd waarom de lichte TNO-norm ook voor dit project is gehanteerd. Toepassing van de zware TNO-norm (3 zonuren per dag gedurende een langere periode van 21-01 t/m 22-11) zou in de gegeven situatie meer voor de hand liggen.</p>	<p>11. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de gevolgen voor de bezonning door bebouwing. Gemeentes zijn hier vrij in om een invulling aan deze normering te geven. Bij bouwplannen in de gemeente Westland wordt de lichte TNO norm aangehouden. Er wordt gesteld dat gezien de gegeven situatie er aangesloten zou moeten worden bij de zware TNO norm. Er zijn voor ons geen redenen aanwezig dat voor dit plan zou moeten worden voldaan aan de zware TNO norm en dus zou moeten worden afgeweken van andere plannen in Westland. Tot slot wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm en dat er geen sprake is van onevenredige schaduwhinder.</p>
		<p>12. De constatering van ZN Design dat de nieuwbouw niet tot grote gevolgen leidt bij toetsing aan de TNO-norm is iets anders dan dat wordt voldaan aan de norm. Destijds heeft Flierman de woning een kwartslag moeten draaien (woonkamer aan zijde Jan Evertsenstraat i.p.v. aan zijde Karel Doormanweg).. Hierdoor heeft Flierman meer schaduwhinder in de woonkamer.</p>	<p>12. (Zie ook de beantwoording onder punt 2.) . De stelling dat Flierman zijn woning een kwartslag heeft moeten draaien is niet correct. Zowel in de aanvraag uit de Quicksan van 2010 als ook in de aanvraag om omgevingsvergunning uit 2011 is de massa van de woning hetzelfde als die uiteindelijk gerealiseerd is. De indeling van de woning (waar de woonkamer is) is geen onderdeel van de gevraagde wijzigingen geweest.</p>
		<p>13. Het schaduwrapport biedt onvoldoende inzicht in de schaduw effecten in de woonkamers en op de vensterbanken</p>	<p>13. Schaduwwerking is het grootst in de periode van oktober tot aan februari vanwege de lage stand van de zon., Vanaf 19 februari tot aan 19 juni wordt</p>

		<p>van omwonenden in de relevante periode. Ook de relevante data 21-06 en 21-10 hadden moeten worden onderzocht.</p>	<p>de schaduwwerking elke dag een beetje minder, Vanaf 21 oktober wordt de schaduwwerking weer een beetje meer. Er kan worden volstaan met het opnemen van drie dagen in het onderzoek te weten: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. In de bezonningsstudie is een grove analyse gemaakt op relevante peilmomenten. Dit zijn de dagen waarin de dag en nacht even lang zijn (21 maart en 21 september) en de langste (21 juni) en kortste (21 december) dag. Hieruit blijkt dat op 21 juni op de peilmomenten er geen schaduw op de woning van Flierman valt tussen 11:00 en 19:00. De lichte TNO norm wordt gehaald op die dag en nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Op de kortste dag (21 december) heeft de gevel aan de Karel Doormanweg gedeeltelijk de schaduwhinder van de nieuwbouw ter plaatse van gebouw Irene, om 11:00, de gevel aan de Evertsenstraat ligt dan nog wel in de schaduw, maar ook hier zal tot 15:00 de zon verschijnen. Met deze peilmomenten is aannemelijk dat er 2 uur zon op de gevel valt. Op 19 februari zijn de relevante tijden en data onderzocht (zie bijlage 1 bij het bestemmingsplan) en is de conclusie dat er 4:30 uur zon op de gevel valt. Voor de aangevulde datum 21 oktober is een studie bijgevoegd, voor deze datum geldt dat de lichte TNO norm wordt gehaald.</p>
		<p>14. Posad heeft op 27-09-'17 een reactie gegeven op het rapport van ZN Design en aangegeven dat dit rapport ontoereikend is. Zo wordt de conclusie op blz. 17 van het rapport niet begrepen, is de impact van het nieuwe appartementengebouw van 11 m hoogte op de zon en schaduwval in de woning en de tuin juist aantoonbaar groter dan de invloed van het huidige Irenegebouw daarop. De suggestie dat de nieuwe situatie gunstiger uitpakt voor Flierman is onjuist, omdat in het huidige bestemmingsplan "Kern Ter Heijde" een goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 8 m is opgenomen. Deze zijn gunstiger dan de 6 meter goothoogte en de 11 m nokhoogte in het nieuwe bestemmingsplan. Verder gaat het huidige bestemmingsplan voor woningen uit van een bepaalde kapvorm van het gebouw en niet van een recht volume zoals ZN Design betoogt. Daarbij is de verminderde lichtinval in de woning en tuin van Flierman zodanig dat van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat niet langer sprake is.</p>	<p>14 Er moet worden uitgegaan van de bij recht toegestane ruimtelijke situatie. Deze is maatgevend, omdat deze bouwmassa altijd bij recht mogelijk is, zonder dat er een weigeringsgrond op de vergunning is. De toegepaste kapvorm is niet plat zoals is aangenomen, maar kent een lessenaarsdak. Er is uitgaan van een hellingshoek van 20 graden (de standaard waarvan wordt aangenomen dat er planologisch sprake is van een platte afdekking, als deze minder is). Hiermee komt de goothoogte lager uit dan de toegestane 5 m. Maar de nokhoogte is daarmee wel 8 m. Dit is de grootst mogelijke massa binnen het vigerende bestemmingsplan. Het is correct dat de nieuwe situatie niet gunstiger uitpakt dan de huidige werkelijke situatie, maar wel ten opzichte van de huidige situatie die mogelijk is binnen het bestemmingsplan. Er wordt altijd met de bij recht toegestane situatie gewerkt, omdat deze situatie planologisch al mogelijk is gemaakt en ruimtelijk is afgewogen. Zoals al eerder is aangemerkt (zie ook onder punt 5) is de kapvorm niet gedefinieerd, dus een mansarde, lessenaar of andere vorm is mogelijk en wordt niet voorgeschreven vanuit het vigerende of het toekomstige bestemmingsplan.</p>

	<p>15. Op de begane grond komt een parkeergarage met daarin minimaal 14 parkeerplaatsen opgenomen voor de 14 woningen. In het openbaar gebied wordt 0,3 parkeerplaats per woning voor een bezoeker gerekend. Flierman acht dit volstrekt onvoldoende. Het WVVP dateert uit 2006 en is niet actueel. Verder wordt niet duidelijk uit het bestemmingsplan welk parkeerkencijfer voor woningen is toegepast. Flierman acht dit onzorgvuldig en in strijd met het motiverings- en rechtszekerheidsbeginsel. Uit bijlage 5 van de anterieure overeenkomst blijkt dat er 27 parkeerplaatsen nodig zijn (waarvan 19,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de huidige bebouwing zouden kunnen worden toegerekend), zodat per saldo maar 8 parkeerplaatsen zouden hoeven te worden aangelegd. Er worden 14 parkeerplaatsen aangelegd waardoor er zou worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Westland. Flierman betwijfelt dit.</p>	<p>15. In het bestemmingsplan wordt – voor wat betreft de parkeernormering - indirect verwezen naar het WVVP (Westlands Verkeer en Vervoerplan) uit 2006. Dat betekent dat, op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het plan wordt gedaan, de aanvraag getoetst zal worden aan de normen zoals deze opgenomen zijn in dit WVVP. Deze betreffen, afhankelijk van de prijsklasse van een woning, voor deze locatie 1,7, 1,9 en 2,1 parkeerplaatsen per woning. Deze normen zitten nog steeds boven het gemiddelde van de range die de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317) hebben voor de vergelijkbare woningtypen. De te hanteren parkeernormen zijn dan ook als actueel te beschouwen. Conform de berekeningsmethode uit het WVVP (deel 7, pag. 5) hoeft slechts het saldo van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betekent dat bij het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe functie ook rekening gehouden wordt met de parkeernorm voor de huidige functie.</p>
	<p>16. Er wordt nergens onderbouwd waarop de stelling is gebaseerd dat 19,5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de bestaande bebouwing kunnen worden toegerekend. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aangegeven dat in fase 3, waarin De Admiraal valt, sprake is van een bestaand parkeertekort van 18 parkeerplaatsen (en in heel Ter Heijde 56 parkeerplaatsen). Bij de beschrijving voor fase 3 is daarbij nog geen rekening gehouden met de parkeervraag vanwege de functies kerk en begraafplaats.</p>	<p>16. Het is vaste jurisprudentie dat een ontwikkelaar van een project voldoende extra parkeerplaatsen moet realiseren om aan de toename van de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Een eventueel historisch tekort kan niet op de ontwikkelaar worden afgewenteld. Gelet op de parkeerbehoefte die gekoppeld kan worden aan de huidige functie, zal de parkeersituatie er door het realiseren van 14 extra parkeerplaatsen per saldo niet verslechteren en is de ontwikkeling daarmee acceptabel voor wat betreft de verkeerskundige gevolgen.</p>
	<p>17. Er is sprake van een bestaand parkeertekort vanwege strandbezoek. Het is niet redelijk om niet bestaande parkeerplaatsen toe te rekenen aan de oude functie "Maatschappelijk". Het te bouwen aantal van 14 parkeerplaatsen is onvoldoende om de behoefte op te vangen. Feitelijk zijn er 27 parkeerplaatsen benodigd.</p>	<p>17. Zie beantwoording onder punt 16.</p>
	<p>18. De overspannen parkeerrelatie geldt ook voor fiets parkeren. Door de bouw van de woningen zal een aantal bestaande fiets parkeerplaatsen vervallen. Flierman vreest overlast van fietsers en het stallen van fietsen bij zijn woning.</p>	<p>18. De bestaande fietsparkeerplaatsen zijn bestemd voor de bestaande functie, welke verdwijnt. De nieuwe appartementen krijgen een berging waarin een fiets kan worden gestald. Tot slot wordt opgemerkt dat er geen beleid is ten aanzien van fiets parkeren.</p>

		<p>19. Flierman betwijfelt of de in- en uitrit voor het appartementengebouw verkeersveilig kan worden aangelegd in de Evertsenstraat. Daarbij vraagt Flierman zich af of de Jan Evertsenstraat nog veilig en doelmatig kan worden gebruikt na realisatie van de uitrit.</p>	<p>19. De Evertsenstraat betreft een erftoegangsweg welke bestemd is voor het ontsluiten van naastgelegen erven. De te verwachte extra verkeersgeneratie is dusdanig beperkt, dat dit geen nadelige invloed heeft op de doorstroming en veiligheid ter plaatse.</p>
		<p>20. Onduidelijk is of er sprake zal zijn van een toename van de verkeersintensiteit, die gevolgen zal hebben voor het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Evenmin blijkt of het Flora- en Faunaonderzoek toereikend is en conform het vleermuizenprotocol is verricht.</p>	<p>20. Op 27 oktober 2017 is een aangepast rapport stikstofdepositie (zie bijlage 3 en 4 bij het bestemmingsplan) opgesteld waarbij voor de waarden is uitgegaan van de juiste verkeersgegevens om een AERIUS berekening te kunnen maken. Uit de berekening volgt dat de waarde van 1 mol N/ha/ jaar niet wordt overschreden en dat geen vergunningplicht en ook geen meldingsplicht geldt t.a.v. het initiatief. Het rapport Flora en Fauna onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. Er zijn een aantal keren vleermuizen waargenomen. Er is gewerkt conform het vleermuizen-protocol. Conclusie die uit vorenstaande volgt is dat er geen belemmeringen zijn t.a.v. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p>
2.	J.P. van der Ham, Evertsenstraat 1, Ter Heijde	<p>1. Door de bestemmingswijziging zal de waarde van zijn woning negatief worden beïnvloed:</p> <p>a. wijziging maximale bouwhoogte van 8 naar 11 m (feitelijk staat er nu 2,5 tot maximaal 4,5 m)</p> <p>b. wijziging uitzicht vanuit de tuin van lucht naar voornamelijk steen;</p>	<p>1.a De bouwhoogte wordt inderdaad gewijzigd van (de bij recht toegestane) goothoogte 5m en nokhoogte 8m. De bij recht toegestane situatie is hoger dan de nu werkelijk aanwezige hoogte. Deze bij recht toegestane situatie is planologisch in het vigerende bestemmingplan afgewogen. In de eerder genoemde stedenbouwkundige kaders is voor het perceel van gebouw Irene opgenomen: “Hogere bebouwing is mogelijk rondom het Kerkplein. Op de hoeken Michiel de Ruyterstraat-Karel Doormanstraat en ter plaatse van het verenigingsgebouw Irene zou tot 4 bouwlagen kunnen worden gebouwd: maximaal 2 reguliere bouwlagen en maximaal 2 bouwlagen onder de kap” Het ingediende bouwplan voldoet met 3 reguliere bouwlagen, waarvan de bovenste onder de kap, aan deze randvoorwaarden. Verder is hierin opgenomen dat: “ook aan de Piet Heinstraat en de Evertsenstraat is gestapelde/hogere bebouwing mogelijk”. Met dit bestemmingsplan wordt hogere bebouwing op deze plek mogelijk gemaakt, conform de eerder vastgestelde kaders.</p> <p>b. ondanks dat het uitzicht vanuit de tuin van Evertsenstraat 1 nu voornamelijk lucht is, is er direct naast de erfscheiding achter de woning een bouwmassa</p>

		<p>c. vermindering privacy in de tuin;</p> <p>d. wijziging hoogte van de erfafscheiding van 2,5 m in 3,3 m;</p> <p>e. zijn woning wordt a.h.w. verscholen omdat met het plan wordt gebouwd zal worden tot aan de rooilijn en erfgrans;</p> <p>f. overlast door zowel sloop- als bouwwerkzaamheden in de zomer;</p> <p>g. inpandig worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Onduidelijk is hoeveel en waar de overige parkeerplaatsen komen. De kans op parkeeroverlast hierdoor is groot.</p>	<p>van 3m toegestaan, en langs de achtertuin een massa met een goothoogte van 5m en nokhoogte van 8m.</p> <p>c. de hogere bebouwing, woningbouw ligt voldoende terug om te voldoen aan de privacy richtlijnen.</p> <p>d. In het bestemmingsplan is het toegestaan om ter plaatse van de huidige garages een bouwmassa te bouwen van 3m. (met een afwijkingmogelijkheid tot 3,30 m) De zone, die nu is aangeduid in het nieuwe bestemmingsplan, is 3m (met een afwijkingmogelijkheid tot 3,30 m) dit is weliswaar anders dan de bestaande situatie buiten, maar niet anders dan de bij recht toegestane situatie.</p> <p>e. In de eerder genoemde stedenbouwkundige kaders Ter Heijde is opgenomen dat het kenmerk van Ter Heijde vooral kleinschalig is. Hierbij zijn vooral de straatprofielen van belang. In de huidige situatie ligt gebouw Irene relatief ver terug, waarbij ook garages de straatwand vormen. In Ter Heijde zijn juist min of meer gesloten straatwanden gewenst om het kenmerkende gesloten en introverte karakter van het dorp te handhaven, om deze reden is dus de rooilijn van de bebouwing in de straat aan de Evertsenstraat gevolgd. Het gebouw springt ca. 1,80 m naar voren ten opzichte van nummer 1. Deze woning ligt terug ten opzichte van de rest van de rij Evertsenstraat. Deze sprong zorgt ervoor dat de woningen niet in de tuin van nummer 1 komen te liggen, maar gelijk met het hoofdvolume van de rij woningen, met een (beperkte) sprong de rooilijn die het dorpse karakter benadrukt.</p> <p>f. Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer de werkzaamheden gaan plaatsvinden. Dit is afhankelijk van de besluitvorming. De gemeente gaat met de ontwikkelaar in gesprek gaan om de bouwplaatsinrichting en het bouwverkeer af te stemmen om zo veel mogelijk hinder te voorkomen.</p> <p>g. In het bestemmingsplan wordt – voor wat betreft de parkeernormering - indirect verwezen naar het WVVP uit 2006. Dat betekent dat, op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het plan wordt gedaan, de aanvraag getoetst zal worden aan de normen zoals deze opgenomen zijn in dit WVVP. Deze betreffen, afhankelijk van de prijsklasse van een woning, voor deze locatie 1,7, 1,9 en 2,1 parkeerplaatsen per woning. Conform de berekeningsmethode uit het WVVP hoeft slechts het saldo van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit betekent dat bij het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe functie ook rekening gehouden wordt met de parkeernorm voor de huidige functie.</p>
--	--	---	---

		<p>h. onduidelijk is hoe het bouwplan eruit gaat zien.</p>	<p>Op basis van deze berekening is het aantal van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein ruimschoots voldoende.</p> <p>h. er is bekend hoe het bouwplan eruit gaat zien. Op basis van dit bouwplan is het bestemmingsplan opgesteld. Wel geldt dat er nog geen formele aanvraag omgevingsvergunning is ingediend . Het definitieve bouwplan is formeel nog niet bekend.</p>
--	--	--	--