

Antwoordnota zienswijzen

- Bestemmingsplan Heer & Meester West -

Het ontwerp-bestemmingsplan Heer&Meester West (NL.IMRO.1930BPHeerMeesterWest-2001) heeft 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijzen is bij enkele indieners gelijk aan de inspraakreactie op het voorontwerp. In verband hiermee is op een aantal punten verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd en zoveel niet herleidbaar. De indiener van de zienswijze wordt aangeduid als "indiener".

Inhoud zienswijze 1

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. De aanpassing van de indeling van de kavel hoeft niet op gelijke wijze te worden doorgevoerd:
 - a. Deze kunnen in de Kaatje Mollaan afwijkend zijn van de andere kavels in het plan Heer & Meester West;
 - b. In de Kaatje Mollaan kunnen deze ongewijzigde blijven zodat aansluiting aan de reeds gebouwde huizen behouden blijft;
 - c. Handhaaf de ligging van bouwvlak en de oriëntatie van de woningen aan de Kaatje Mollaan;

Antwoord a, b en c:

De wijziging van het beeld bestaat uit het verplaatsen van de voorgevelrooilijn richting de Kaatje Mollaan (van 9m. naar 4,5m. ten opzichte van de voorzijde van het kavel), breder toegestane gevels en variabele kap/nokrichtingen. De gemeente is van mening dat deze aanpassingen zorgen voor een gevarieerder, aantrekkelijker en sterker "laanbeeld". Hiernaast maakt deze aanpassing mogelijk dat nieuwe bewoners – ondanks de ondiepere kavels – toch een redelijke achtertuin kunnen realiseren. De afstand tussen de woningen aan beide zijden van de Kaatje Mollaan kan met meer dan 30 meter nog steeds fors genoemd worden en tast de statig beoogde uitstraling niet aan. Er zal ook bij de begeleiding en uiteindelijke beoordeling van de afzonderlijke plannen worden gestreefd naar variatie.

2. Er bestaat geen noodzaak tot het aanpassen van het straatbeeld van de Kaatje Mollaan
 - a. We hebben als bewoner van de Kaatje Mollaan voor dit straatbeeld gekozen;
 - b. Er zijn reeds huizen gebouwd in dit straatbeeld;

- c. Het straatbeeld kan afwijkend zijn van het beeld wat in de andere nog te ontwikkelen delen word gehanteerd.

Antwoord a, b en c:

In aanvulling van de beantwoording onder 1.

Het vrijlaten van de nokrichting zal niet betekenen dat deze allemaal (7 stuks) in de lengterichting zullen worden gebouwd. Er zal in de beoordeling van de afzonderlijke plannen worden gestreefd naar variatie. De verwachting dat deze wijziging een essentiële invloed zal hebben op de bezonning van de woningen aan de voorzijde is er niet.

Overigens bedraagt de afstand van de woning Kaatje Mollaan 3 tot aan de voorste perceelsgrens 5,65 meter waarmee deze voldoet ook aan de beoogde uitstraling.

3. Er is geen noodzaak om de afstand van de woningen in de Kaatje Mollaan tot aan de straat aan te passen.
 - a. De positionering van het bouwvlak op de nieuwe kavels kan wat betreft deze afstand ongewijzigd blijven. De nog te bouwen woningen sluiten dan aan de op de reeds gebouwde woningen;
 - b. De huidige richtlijnen in de kavelpaspoorten van de kavels aan de Kaatje Mollaan op dit punt zijn groter dan de afstanden zoals gehanteerd in het huidige bestemmingsplan. De voorgesteld verplaatsing van het bouwvlak betekent dat het bouwvlak binnen het lage gedeelte van de erfafscheiding gaat vallen. Dit is ongewenst. Voor de duidelijkheid: het is tevens ongewenst om het lage gedeelte van de erfafscheiding hierop aan te passen (te verkleinen).;
 - c. De richtlijnen van de geldende kavelpaspoorten zijn recent nog aangehouden bij de inrichting en bebouwing van ons kavel. Wij hebben daarom de diepte van onze woning aangepast. Dichter bouwen naar de weg was niet overeenkomstig het kavelpaspoort.

Antwoord voor a, b en c.

Wij zien deze noodzaak wel degelijk. In de jaren sinds 2008 zijn er namelijk slechts een paar kavels verkocht. Een bestemmingsplan/beheersverordening heeft ongeveer een looptijd van 10 jaar. In de afgelopen jaren is slechts 1 kavel verkocht die (nagenoeg voldoet aan) de beheersverordening (uw kavel). Voor de overige 2 kavels is een apart bestemmingsplan opgesteld (Bestemmingsplan Lede Zuidzijde). Hierdoor is het mogelijk om een kleinere kavel te bebouwen en ook zijn hierin de regels aangepast ten opzichte van de beheersverordening.

4. Er is geen noodzaak om de keuzevrijheid van de nokrichting van de te bouwen woningen aan de Kaatje Mollaan vrij te laten.
 - a. In het oorspronkelijke plan is de nokrichting van de woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan allen gelijk en loodrecht op de straat. Door dit volledig vrij te maken ontstaat een onrustiger straatbeeld;
 - b. Een nokrichting evenwijdig aan de straat betekent dat het zonlicht in de avond beperkter in de straat valt;
 - c. Een evenwijdige nokrichting betekent in combinatie met het verplaatsen van het bouwvlak (zie punt 2.) een beperking van het zonlicht in de straat.

Antwoord

Herverkaveling en meer ontwikkelruimte achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Wij zijn van mening dat hiermee de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind blijft. De verwachting dat deze wijziging een essentiële invloed zal hebben op de bezonning van de woningen aan de voorzijde is er niet.

5. De afhandeling van de bezwaren in het voorontwerp zijn niet naar tevredenheid behandeld
 - a. We hebben alleen een ontvangstbevestiging van onze reactie ontvangen. We hebben daarna niets meer vernomen en hebben alleen uit publieke stukken uw standpunt moeten vernemen;
 - b. Het open en vrij laten van de inrichting van de kavels is het argument voor het bezwaar. Een duidelijke en eenduidige inrichting van de kavels is momenteel een waarde en hier moet niet van worden afgeweken.
 - c. De afstand die gepland is tussen de huizen is minder. Het is geen argument dat de afstand die overblijft nog ruim voldoende is. Deze is duidelijk minder.
 - d. De nokrichting van de woningen zoals aangegeven in de kavelpaspoorten hebben een duidelijke waarde. Flexibiliteit en diversiteit zijn juist tegen argumenten.

Antwoord

Op 9 september 2020 is aan indiener een mail verstuurd met daarin opgenomen de vervolgprocedure met als bijlagen de Nota inspraak en vooroverleg. Op 29 september 2020 is aan indiener ook een brief gestuurd (20U0039285). Deze brief is geadresseerd naar het adres dat indiener heeft opgegeven in zijn inspraakreactie. Overigens heeft dit indiener niet belemmerd om binnen de termijn een zienswijze in te dienen.

Herverkaveling en meer ontwikkelruimte achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind.

De minimale afstand tussen de hoofdgebouwen is 9 meter in plaats van 10 meter. De afstand is ruim voldoende en slechts 1 meter minder.

De extra flexibiliteit met betrekking tot de nokrichting zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind ondanks dat een aantal wijzigingen worden aangebracht.

6. De beoordeling van het plan door de esthetische commissie is onvoldoende duidelijk.
 - a. Deze beoordeling is niet bij de stukken aangetroffen
 - b. Het plan Heer&meester en alle tot dusver gebouwde woningen aan de Kaatje Mollaan zijn tot op heden door esthetische commissie getoetst en in orde bevonden.
 - c. Het is niet duidelijk of deze beoordeling toekomstig identiek blijft.

Antwoord:

De commissie Esthetiek heeft geen adviserende/besluitvormende rol bij de behandeling van het nieuwe bestemmingsplan. Op 15 juli 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van Spijkenisse besloten commissie Esthetiek te benoemen voor het plan Heer & Meester. Deze commissie heeft als hoofdtaak, de kopers te coachen, begeleiden en te adviseren. De rol van de commissie Esthetiek blijft dezelfde onder de planologische wijziging.

De ingediende aanvragen om omgevingsvergunning worden ook voorgelegd aan de welstandscommissie. Hierbij wordt beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Verbeelding:

Ter plaatse van de Kaatje Mollaan op kavel C14 wordt de afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 6 meter naar 9 meter. Dit wordt aangeduid op de verbeelding in Wonen-1;

Toelichting:

Daar waar in de regels is opgenomen dat de goothoogte en totale hoogte van bijgebouwen wordt gewijzigd, is de toelichting hierop aangepast.

Regels:

Artikel 7.2.2 onder a, lid 3 wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 7.2.2 onder a, lid 4 wordt gewijzigd in 5 meter.

Artikel 8.2.2 onder a – bij behorende bouwwerken een maximum van 40 m²

Artikel 8.2.2 onder b wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 8.2.2 onder c wordt gewijzigd 5 meter.

Inhoud zienswijze 2

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan wijkt op meerdere onderdelen significant af van de verordening en de daarvan deel uitmakende bijlagen. Zo ontbreekt een bepaling waarin de kaprichting is vastgelegd, zijn geen afzonderlijke bouwvlakken op de verbeelding opgenomen en mag dichter op de weg worden gebouwd.

Antwoord:

Het is juist dat de kaprichting niet is bepaald. Meer ontwikkelruimte achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie, en biedt meer vrijheid aan kopers, zonder de samenhang in gevaar te brengen. De uitgangspunten van het oorspronkelijke plan blijven overeind. Het doel van het oorspronkelijk verkavelingsplan Heer & Meester vormt het stedenbouwkundig kader voor woningbouw op grote in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen kavels. Het idee is dat binnen dit robuuste stedenbouwkundig raamwerk zoveel ontwikkelruimte/vrijheid wordt geboden dat er enerzijds een gevarieerd architectonisch beeld kan ontstaan maar anderzijds ook de architectonische samenhang gewaarborgd is. Hierbij wordt de aansluiting gezocht bij de bestaande dorps architectuur qua hoofdvorm (bebouwing met kap) en qua materiaal- en kleurgebruik. Dit is niet gewijzigd.

Tevens zijn geen afzonderlijke bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. In de regels is de toegestane bebouwing geregeld, zodat een koper kan kiezen voor een kavel op een gewenste plek en niet meer wordt verplicht om hiervoor te kiezen. Ook is het aantal woningen geregeld. Deze wijze van bestemmen is niet ongebruikelijk.

2. Er wordt aangegeven dat niet wordt gemotiveerd dat het laanprofiel van de Kaatje Mollaan door de beoogde planopzet wordt versterkt en dat er nog een ruim profiel met brede berm overblijft om de gewenste kwalitatieve uitstraling van het woongebied te bereiken. Ook wordt niet gemotiveerd waaruit volgt dat het laanprofiel wordt versterkt. Er wordt nagelaten de eerder in de verordening vastgelegde beeldkwaliteit te betrekken. Er mag niet worden afgeweken van de destijds uitdrukkelijk en gedetailleerde vastgelegde kwaliteitsnormen. Dit verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord:

Er is voor gekozen het bouwvlak ter plaatse van C9 t/m 13 dichter naar de Kaatje Mollaan te leggen en dus de afstand van de woningen ten opzichte het profiel van de Kaatje Mollaan te verkleinen van ongeveer 9 naar 4,5 meter. Het gaat hier dus om een verschil van 4,5 meter ten opzichte van het bestaande profiel. De gemeente is van mening dat deze aanpassingen zorgen voor een gevarieerder, aantrekkelijker en sterker "laanbeeld". Hiernaast maakt deze aanpassing mogelijk dat nieuwe bewoners – ondanks de ondiepere kavels – toch een redelijke achtertuin kunnen realiseren. De afstand tussen de woningen aan beide zijden van de Kaatje Mollaan kan met meer dan 30 meter nog steeds fors genoemd worden en tast de statig beoogde uitstraling niet aan. Het vrijlaten van de nokrichting zal niet betekenen dat deze allemaal (7 stuks) in de lengterichting zullen worden gebouwd. Er zal in de beoordeling van de afzonderlijke plannen met de commissie Esthetiek en de welstandscommissie worden gestreefd naar variatie. De verwachting dat deze wijziging een essentiële invloed zal hebben op de bezonning van de woningen aan de voorzijde is er niet.

Er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt eveneens een verwijzing gemaakt naar de kavelpaspoorten. In deze kavelpaspoorten zijn extra regels opgenomen zoals welstandeisen en privaatrechtelijke eisen. Een bestemmingsplan geeft de planologische voorschriften.

Het is gebruikelijk om een bestemmingsplan met enige regelmaat te herzien. De wens om meer flexibiliteit in te bouwen is ingegeven door voortschrijdend inzicht en veranderde woonwensen (vraag uit de markt). De gemeente wenst hiertoe de ruimte in het plan zelf te bieden om beter aan te sluiten bij de huidige woonwensen. Er is derhalve enerzijds gekeken naar het (financiële) belang van de gemeente, anderzijds naar het belang van de woningmarkt en diegenen die op zoek zijn naar een kavel om een vrijstaande woning op te realiseren. Hiernaast is echter weldegelijk ook rekening gehouden met de belangen van de kopers van de eerste kavels, omdat de uitgangspunten van het plan Heer & Meester overeind blijven. Los hiervan is het ook niet in het belang van de bestaande bewoners als Heer & Meester niet verder wordt doorontwikkeld en de wijk wordt afgerond. .

In juni 2019 is een bewonersbijeenkomst geweest voor inwoners van de wijk om aan te geven dat de beheersverordening zou worden aangepast. Indieners zijn door de vorige eigenaren hiervoor uitgenodigd. In augustus 2019 is de woning van indieners verkocht aan de huidige bewoners en was dus al bekend dat de gemeente voornemens was op het bestemmingsplan aan te passen.

3. Voor het vervallen van de situering van de woningen en de nokrichting volstaat u in de beantwoording met: "hiervoor is niet gekozen". Die wijziging ontbeert derhalve een ruimtelijke onderbouwing. Dit klemt te meer, nu het aantal woningen in het westelijk van de Kaatje Mollaan gelegen bouwvlak niet toeneemt. A-contrario geredeneerd kan het aantal woningen zelfs afnemen, nu door u is volstaan met het opnemen van het maximum aantal wooneenheden. Een minimum is derhalve niet aan de orde. De voorgestane verkleining van de kavelgrootte is ten onrechte niet geborgd in de planregels en/of de verbeelding. Het zou overigens de leesbaarheid van het plan ten goede komen om in plaats van het woord wooneenheden op de verbeelding hiervoor het woord woningen te gebruiken, dit gelet op het bepaalde in planregel 7.2.1, lid e.

Antwoord

De situering van de woningen is niet vervallen. De hoofdgebouwen zijn namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Ondanks de toegenomen ontwikkelruimte door middel van het niet opnemen van een kaprichting blijft naar onze mening sprake van een chique woonwijk met een open en vrijstaand karakter. De kaprichting doet hier niet aan af. Het is juist de bedoeling dat er binnen een straat een meer gevarieerd beeld ontstaat ook qua kaprichting. De toegenomen ontwikkelruimte zal mogelijk resulteren in meer variatie, maar dat zal veeleer ten goede komen aan het karakter van de wijk.

De nieuwe realiteit (gewijzigde marktomstandigheden en woonwensen) nopen tot actualisering rekening houdend met het algemeen belang en dat van woningzoekenden (potentiele kopers). Het is overigens ook niet in het belang van indiener dat Heer & Meester tot in de lengte der dagen grotendeels onbebouwd blijft.

Uw suggestie om in plaats van het woord wooneenheden, woningen te gebruiken op de verbeelding willen wij graag overnemen maar dit is echter niet mogelijk. Een aanpassing naar woningen is niet conform SVBP2012 en mag daarom niet aangepast worden.

4. Met betrekking tot de situering van bouwkavel C9 is sprake van het niet meer georiënteerd zijn van de woning op de Kaatje Mollaan. In tegenstelling tot bijlage 2 bij de verordening is niet langer voorwaarde dat de nokrichting van deze woning naar de Kaatje Mollaan moet zijn gericht. Dit verstoort het ensemble van de woningen in het bouwvlak en het plangebied op onaanvaardbare wijze. In plaats van een entree met op de Kaatje Mollaan gerichte woningen, wordt toegestaan dat deze woning met de zijgevel gericht op de Kaatje Mollaan wordt gesitueerd. Dit tast de hoge kwaliteit die aanvankelijk werd voorgestaan op onaanvaardbare wijze aan. Het door middel van gevelopeningen georiënteerd zijn op de Kaatje Mollaan, zoals in de beantwoording op de zienswijze wordt aangevoerd, volgt geenszins uit het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan, nog daargelaten of een zodanige oriëntatie met gevelopeningen kan worden bereikt. Cliënten menen dat dit niet het geval is.

Antwoord

Dit is een bijzonder kavel die in feite "meedoet" met twee straten, de Kaatje Mollaan en de Lede. De voordeur is in dit geval georiënteerd op de Lede en dit wordt ook aangehouden. Op het moment dat de woning wordt "gedraaid" dan is de afstand van hoofdgebouw tot aan voorste perceelgrens eveneens 4,5 meter. Dit maakt geen verschil omdat hier de bestemming Tuin is opgenomen. Je zou kunnen stellen dat hier twee voorgevelrooilijnen zijn opgenomen waardoor er juist een extra beperking is. Wij zijn van mening dat deze oriëntering op de Lede samen met de naastgelegen, bestaande, woningen juist een mooie overgang vormt naar de naastgelegen wijk.

5. De onderlinge afstand tussen de woningen, gelezen planregel 7.2.1, lid f, onder 5, bedraagt 9 meter, maar mag op grond van planregel 7.2.1, lid f, onder 6, worden verkleind tot 5 meter. Van een nadere afweging is daarbij geen sprake. Niet is deze verkleining als afwijking middels een omgevingsvergunning in de planregels opgenomen. Dit ontnemt planregel 7.2.1, lid f, onder 5, zijn betekenis volledig. Er had net zo goed uitsluitend een afstand van 5 meter kunnen worden opgenomen. Overigens zijn cliënten van mening dat de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen 10 meter moet zijn. Nu gelet op de verbeelding het aantal woningen gelijk blijft, het waren er zeven en het blijven er zeven, is er geen enkele ruimtelijke rechtvaardiging aan te voeren, hetgeen ook niet wordt gedaan, voor het toestaan dat de onderlinge afstand slechts 5 meter bedraagt.

Antwoord

De hoofdregel is dat de minimale onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen 9 meter bedraagt. Slechts ter plaatse van de specifieke aanduiding-1 mag de minimale onderlinge afstand tussen de hoofdbouwen 5 meter bedragen. In dit geval gaat het om het schiereiland L1 een perceel van 1700 m² groot waar 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan. Deze afwijking van de hoofdregel is alleen ter plaatse van deze specifieke plek opgenomen. De gemeente is van mening dat deze aanpassing op dit beperkte deel van Heer & Meester een verbetering is in het plangebied omdat de ruimte tot aan het water is gebleven waardoor de indruk ontstaat dat er sprake is van één gebouw maar toch openheid ten opzichte van het buitengebied gehandhaafd blijft. De vereiste kwaliteit blijft hiermee ook intact.

Herverkaveling, meer ontwikkelruimte en dus ook het verkleinen van de onderlinge afstand op dit perceel, achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven naar onze mening de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind.

6. In de artikelen 14 en 15 zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Cliënten vinden dit te onbepaald, zoals zij eerder al in de inspraakreactie hebben aangevoerd. Dit vormde voor u geen reden het ontwerpbestemmingsplan daarop aan te passen. Daarom wordt deze reactie, nu als zienswijze, herhaald aangevoerd. Daaraan wordt nog het volgende toegevoegd. In artikel 14 wordt gesproken over 'ontheffing'. Dit moet zijn 'afwijking'. Voorts dient in de aanhef te worden opgenomen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Met betrekking tot de wijzigingsregels (artikel 15) is niet duidelijk wat met 'een geringe mate van afwijking' wordt bedoeld. Voorts bevatten de planregels waarvan cliënten veronderstellen dat daarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is geen bepalingen waarvan een relatie met artikel 15 zou bestaan. Derhalve volgt niet ondubbelzinnig uit de betreffende planregel waartoe deze dient en kan leiden.

Antwoord

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan (artikel 3.6, lid 1 onder c Wro). Een afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een bestemmingswijziging. Bij deze bevoegdheden zijn ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen worden, die objectief toetsbaar zijn. Het gaat in het algemeen om kleine afwijkingen, waarvan de haalbaarheid eenvoudig is aan te tonen of niet nodig is, aangezien het om een beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw gaat, waarbij bijvoorbeeld de woningaantallen en grondoppervlakte niet toenemen.

De terminologie van artikel 14 wordt aangepast van ontheffing naar afwijking.

De terminologie “een geringe mate van afwijking” is gebruikelijk bij algemene wijzigingsregels. Er wordt duidelijk aangegeven in artikel 15 dat een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.

7. Cliënten zijn bevreesd voor verrommeling van een wijk waarmee aanvankelijk een hoge kwaliteit werd nagestreefd. Ondanks dat zij begrijpen dat wanneer de grootte van de kavels aan (een spoedige) voltooiing van het plangebied in de weg staan er dient te worden ingegrepen, mag dit ingrijpen niet ten koste gaan van de beeldkwaliteit waarop de verordening ziet. Met name voor de reeds gerealiseerde woningen dient deze kwaliteit leidend te zijn en dienen de planregels niet onnodig te worden versoepeld c.q. gewijzigd. Voorts is de planopzet aanmerkelijk vager dan de vigerende planopzet en dat zonder dat de noodzaak daarvan wordt onderbouwd. Het dient dan ook een te respecteren ruimtelijk belang wanneer de uitgangspunten van de verordening één op één worden opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Antwoord

Herverkaveling, meer ontwikkelruimte en het met één meter verkleinen van de onderlinge afstand, achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven naar onze mening de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind. Er blijft sprake van een chique wijk met hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime percelen.

De begeleiding van de esthetische commissie blijft ook onder het nieuwe planologische regime bestaan. Ook worden de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. Hierbij wordt beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Conclusie:

Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met uitzondering van het hieronder genoemde punt:

Regels:

De terminologie van artikel 14 van de regels wordt aangepast van ontheffing naar afwijking. Het betreft hier de bevoegdheid om binnenplannen af te wijken door middel van een omgevingsvergunning.

Inhoud zienswijze 3

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Indiener wijst erop dat de percelen door de herverkaveling bijna twee keer zo klein worden als in het oorspronkelijke plan is beoogd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het bij hen gewekte gerechtvaardigde vertrouwen dat Heer & Meester West ontwikkeld zou worden tot een ruime opgezette, luxe miljonairswijk. Dat is het voor sluiten van de koopovereenkomst herhaaldelijk voorgehouden. Uit de overeenkomst volgt weliswaar dat er mogelijk een herverkaveling zou plaatsvinden maar in die overeenkomst staat ook dat er in dat geval “zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met de belangen van cliënten”. Dat is volgens indiener niet het geval. Het blijft namelijk niet bij een herverkaveling waarbij de regels uit de beheersverordening blijven gelden. Er worden nieuwe regels geformuleerd die veel ruimer zijn dan die in de beheersverordening (andere locaties, hogere bebouwing e.d.).

Indieners stellen dat zij hun droomhuis niet hebben kunnen bouwen vanwege de uit de beheersverordening voortvloeiende beperkingen (bouwwolume, bouwhoogte, kaprichting etc.). Een verzoek om financiële compensatie is door de gemeente afgewezen. Zij werden verwezen naar de planschadeprocedure. Hiernaast zijn indieners van mening dat door het ontwerp plan de uitstraling van de luxe, ruim opgezette miljonairswijk verloren gaat. Niet alleen omdat er meer woningen op kleinere kavels gebouwd gaan worden, maar ook omdat er veel meer vrijheden zijn met betrekking tot de vormgeving van de woningen. Hierdoor is de architectonische samenhang volgens u niet langer gewaarborgd conform de verordening.

Antwoord

De gemeente herkent zich niet in het door indiener geschetste beeld van teloorgang van een luxe villawijk. Ondanks de noodzakelijke herverkaveling en het inbouwen van meer flexibiliteit in het ontwerp plan, zal het karakter (en gevoel) van een luxe villawijk behouden blijven. Zelfs de kleinere kavels van 650 m² zijn fors te noemen. Dat er dichter op de openbare weg mag worden gebouwd, dat er (iets) hoger mag worden gebouwd en dat de nokrichting niet langer is vastgelegd, doet hier niet aan af. Ondanks de toegenomen ontwikkelruimte blijft sprake van een chique woonwijk met een open en vrijstaand karakter. Dat was en is nog altijd het uitgangspunt voor Heer & Meester. Rijtuishuizen zijn in het geheel niet toegestaan. De toegenomen ontwikkelruimte zal mogelijk resulteren in meer variatie, maar dat zal veeleer ten goede komen aan het karakter van de wijk (interessanter, levendiger). De architectonische samenhang zal middels de welstandstoets geborgd worden (toetsing vooraf door Commissie esthetiek en achteraf door de welstandscommissie).

Er kan naar de mening van de gemeente derhalve evenmin worden gezegd dat uw vertrouwen geschonden is. Zelfs wanneer aangenomen zou moeten worden dat Heer & Meester onder het ontwerp bestemmingsplan niet langer een luxe villawijk zal worden, dan is geen sprake van gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen (als bedoeld in de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak sinds 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1694)). Er kan niet gezegd worden dat de gemeenteraad destijds aan indiener een toezegging heeft gedaan dat de verkaveling en daarmee samenhangend de beheersverordening nooit zouden worden gewijzigd. Inherent aan de bevoegdheid (en verplichting) om bestemmingsplannen vast te stellen die zich verdragen met een goede ruimtelijke ordening is juist dat bestaande plannen zo nodig kunnen worden gewijzigd/aangepast door de raad. Juist de nieuwe realiteit (gewijzigde marktomstandigheden en woonwensen) nopen tot actualisering rekening houdend met het algemeen belang en dat van woningzoekenden (potentiele kopers). Het is overigens ook niet in het belang van indiener dat Heer & Meester tot in de lengte der dagen grotendeels onbebouwd blijft.

2. Indiener is van oordeel dat het ontwerp plan teveel ontwikkelruimte laat (dichter bouwen op de weg, hoger bouwen, vrije kaprichting etc.) en daardoor ten koste gaat van het royale karakter van de villawijk. Uit niets blijkt dat rekening is gehouden met de belangen van indiener. Waarom zouden de veranderde woonwensen (als hiervan al sprake is) niet onder de planologie van de beheersverordening te realiseren zijn?

Antwoord

In de 12 jaar sinds 2008 zijn slechts 9 kavels verkocht. Hiervan is voor 2 kavels een nieuw bestemmingsplan met aangepaste bebouwingsvoorwaarden opgesteld. Inmiddels heeft de gemeente (sinds herverkaveling en prijsaanpassingen etc.) een lijst met 22 families op de optielijst staan voor een kavel, waarvan 8 ook al een optieovereenkomst hebben getekend en 1 een omgevingsvergunning is verleend. Er is dus veel vraag naar kavels in Heer & Meester West met deze afmetingen, bebouwingsvoorwaarden en deze prijsstelling.

De noodzaak van herontwikkeling met kleinere kavels is dus een gegeven. Een deel van de beoogde flexibiliteit is ingegeven door de kleinere (minder diepe) kavels, zoals meer bouwvolume en de mogelijkheid om dichter op de openbare ruimte te bouwen. De wens om meer flexibiliteit in te bouwen is anderzijds ingegeven door voortschrijdend inzicht en veranderde woonwensen (vraag uit de markt). Bijvoorbeeld een hogere verdiepingshoogte op de begane grond. De gemeente wenst hiertoe de ruimte in het plan zelf te bieden om beter aan te sluiten bij de huidige woonwensen. Er is derhalve enerzijds gekeken naar het (financiële) belang van de gemeente, anderzijds naar het belang van de woningmarkt en diegenen die op zoek zijn naar een kavel om een vrijstaande woning op te realiseren. Hiernaast is echter weldegelijk ook rekening gehouden met de belangen van de eerste kavelkopers. Zoals gezegd is de voltooiing van Heer & Meester ook in het belang van zittende bewoners. Bovendien is naar onze mening ook met het nieuwe (ontwerp) plan geborgd dat Heer & Meester een chique wijk blijft met (hoofdzakelijk) vrijstaande woningen op ruime kavels. Tenslotte wijzen wij in dit verband op het feit dat naar aanleiding van uw inspraak besloten is de voorgevelrooilijn van naastgelegen kavel iets terug te leggen (van 4,5 meter naar 6 meter) en nu wordt voorgesteld op deze rooilijn naar 9 meter terug te leggen. Indiener kan hierdoor in beginsel verder de Kaatje Mollaan inkijken (behoudens groen zoals bomen).

3. In antwoord op uw inspraakreactie is het volgende opgemerkt: *“De stagnatie van verkoop van onroerende zaken was een gegeven van de crisis. Nu deze crisis voorbij is maar wel de hypotheekvoorwaarden sterk zijn aangepast, is vooral vraag naar kleinere kavels”*. In reactie hierop merkt u op dat de hypotheekrente historisch laag is. Bovendien was en is het uitgangspunt om een luxe villawijk te realiseren die juist afwijkt van andere wijken / kavels in Spijkenisse.

Antwoord

Feit blijft dat er sinds 2008-2009 vrijwel geen interesse meer is geweest in de grotere kavels van Heer & Meester. Anders waren de beschikbare kavels wel verkocht. De noodzaak van herverkaveling is daarmee een gegeven. Er zal ook na herverkaveling sprake zijn van een chique woonwijk die zijn gelijke niet kent in Spijkenisse. De gemiddelde omvang van vrije kavels in Spijkenisse is ook een stuk kleiner.

4. Indiener stelt dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing wanneer de exacte locatie van de woningen niet is bepaald.

Antwoord

In het ontwerp plan is anders dan in de beheersverordening geen specifiek bouwvlak ingetekend op de verbeelding. In plaats hiervan is over de verschillende kavels een bestemming gelegd waarbinnen mag worden gebouwd. Ook is verbaal, dus in de regels aangegeven welke mogelijkheden er zijn. Hiermee wordt de gewenste flexibiliteit ingebouwd en mogelijkheid geschapen van meer variatie. Dat zal naar onze overtuiging juist ten goede komen aan de wijk. Door middel van de bepalingen in de regels zijn de afstanden t.o.v. erfgrans geregeld. Deze wijze van bestemmen is niet ongebruikelijk.

5. Indiener merkt op dat voor welstand wordt verwezen naar de welstandsnota. Deze nota bevat evenwel geen specifieke ‘welstand’ voor Heer & Meester zodat de reguliere welstandeisen van toepassing zijn. Indiener is van mening dat dit onvoldoende garantie biedt dat de beloofde architectonische samenhang is verzekerd en dat er “geen al te gekke dingen bij de burens gebeuren”.

Antwoord

In 2008 is voor Heer & Meester een Commissie Esthetiek benoemd die toekomstige bewoners vanaf het begin coacht, begeleidt en adviseert. Deze commissie zal de bouwplannen aan de esthetische kwaliteitseisen (welstand) toetsen en – binnen de bebouwingsvoorwaarden – de (individuele) kwaliteit waarborgen zonder de onderlinge samenhang van de woningen in Heer & Meester uit het oog te verliezen. Wij zijn van mening dat de architectonische samenhang hiermee afdoende is verzekerd. Ook zullen alle kavelpaspoorten worden voorgelegd aan de welstandscommissie als

toetsingskader. Deze kavelpaspoorten bevatten naast de stedenbouwkundige eisen ook privaatrechtelijk en welstandseisen.

6. Indiener blijft bij zijn standpunt. Ook voor wat betreft de toegepaste prijsverlagingen is sprake van een onvoldoende belangenafweging. De gehanteerde grondprijzen zijn niet marktconform, zeker de prijzen per vierkante meter vanaf 500 m². Deze prijzen zijn aanzienlijk lager dan de vierkante meter prijs voor andere kavels in en om Nissewaard. Voorts merkt indiener op dat er de afgelopen 10 jaar wel sprake is geweest van verkopen. Uit het memo Herontwikkeling Heer & Meester zou blijken dat er de afgelopen twee jaar 3 kavels zijn verkocht, waarvan een met de maat van het oorspronkelijke plan.

Antwoord

In 2008 en 2009 zijn 5 kavels verkocht. Tussen 2018 en 2020 zijn in totaal 4 kavels verkocht. Daarvan zijn 2 kavels waarvoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld met een aangepast stedenbouwkundig ontwerp.

Dit aantal is echter veel te weinig om de wijk binnen afzienbare termijn door te ontwikkelen. Om de verkoop vlot te trekken was het uiteindelijk noodzakelijk om te herverkavelen en de grondprijzen verder te verlagen aan de huidige economische situatie maar ook om een hypotheek te kunnen verkrijgen. Bij het bepalen van het prijsniveau is rekening gehouden met alle relevante omstandigheden. Uit de hernieuwde belangstelling voor kavels in Heer & Meester blijkt ook dat de huidige prijzen marktconform zijn.

7. De verschuiving van de voorgevelrooilijn richting de Kaatje Mollaan doet afbreuk aan het royale karakter van Heer & Meester. Indiener vreest verlies aan vrij zicht op de Kaatje Mollaan, temeer nu ook erkers mogelijk zijn

Antwoord

De wijziging van het beeld bestaat uit het verplaatsen van de voorgevelrooilijn richting de Kaatje Mollaan (van 9m. naar 4,5m ten opzichte van de voorzijde van het kavel). Deze wijziging is ingegeven door de herverkaveling (minder diepe kavels). Gelet op de zienswijze hebben wij de voorgevelrooilijn aangepast naar 9 meter aangezien kavel C14 groot genoeg is om voldoende ruimte te houden. Wij zijn van mening dat het royale karakter van de Kaatje Mollaan behouden blijft. Dat ook onder het ontwerp plan erkers mogelijk zijn maakt dit niet anders. Een eventuele erker mag maximaal 1,5 diep zijn en de bouwhoogte is ook beperkt. Ook de indiener heeft ook een erker gerealiseerd zowel op de begane grond als de eerste verdieping.

8. Indiener geeft aan dat het ontwerpplan ten koste gaat van de uitstraling van de wijk. In dit verband wijst hij op de twee woningen die aan de noordzijde van het plangebied zijn gerealiseerd. Dit betreft veeleer veredelde bungalows en geen villa's. Hetzelfde geldt voor de beoogde woning op kavel C9 (hoek Kaatje Mollaan en de Lede).

Indiener maakt ook bezwaar tegen de omgevingsvergunning verleend voor het bouwplan voor kavel C9.

Indiener acht het onvoldoende dat alleen de voorgevelrooilijn van naastgelegen perceel wordt gewijzigd tot 6 meter. Het moet 10 meter blijven.

Antwoord:

Zoals reeds aangegeven zijn wij van oordeel dat het karakter van een luxe woonwijk ondanks de herverkaveling behouden blijft. Sommige percelen zijn inderdaad kleiner geworden, maar er blijft sprake van een chique wijk met vrijstaande woningen. De (beoogde) woningen langs de Lede (inclusief kavel C9) zijn iets bescheidener en passen qua maatvoering juist goed bij de bestaande woonwijk ten noorden van de Lede. Dit doet geen afbreuk aan de opzet van Heer & Meester.

De bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor kavel C9 zullen in het kader van de bezwaarprocedure worden behandeld. Daar gaan wij hier dus verder niet op in.

Zoals opgemerkt is de verschuiving van de voorgevelrooilijn langs de Kaatje Mollaan ingegeven door de herverkaveling die op haar beurt is ingegeven door huidige marktomstandigheden en de noodzaak om de wijk nu eindelijk door te ontwikkelen. Het verlies aan zicht is beperkt en achten wij aanvaardbaar in de gegeven omstandigheden mede gelet op de breedte van de Kaatje Mollaan en rekening houdend met de betrokken belangen.

9. Indiener deelt mee dat de kavels gelegen naast die van indiener hun oorspronkelijke maat moet behouden. Dit moet volgens indiener in de plankaart en/of planregels opgenomen worden. De toelichting bij de plan is immers op zichzelf niet juridisch bindend.

Antwoord

Er bestaat geen verplichting om de kavelgrootte in het bestemmingsplan op te nemen. Het ontwerp plan is geënt op een maximale bebouwing per kavel. In de toelichting is hier voldoende aandacht aan besteed. Het eventueel verkleinen van kavels heeft niet tot gevolg dat meer kavels kunnen worden verkocht omdat dit in de regels en op de verbeelding is opgenomen. Dit achten wij afdoende.

10. Indiener acht de motivering van de nieuwe hoogtematen onvoldoende. Ook bent u van mening dat een hogere begane grond vloer een toename van de goot- en nokhoogte met 1 meter niet rechtvaardigt. Indiener wenst ook dat de minimale goothoogte van 4,5 meter wordt gehandhaafd. Indiener vreest ook dat de wijk verwordt tot een bungalowwijk in plaats van een luxe villawijk.

Antwoord

Door de huidige strengere eisen ten aanzien van isolatie van nieuwbouwhuizen (teneinde energie te besparen en klimaatverandering tegen te gaan) blijft er bij gelijkblijvende bouwhoogte minder 'effectieve' hoogte over. Met de iets hogere bouwhoogte (1 meter extra) wordt dit gecompenseerd. Hiernaast wensen veel mensen tegenwoordig een hoger plafond op de begane grond. Ook deze wens wordt gefaciliteerd met de 1 meter extra hoogte. Een dergelijke wens mag immers niet ten koste gaan van de hoogte van de eerste verdieping. Wij zijn van mening dat de beperkte toename van de hoogte gerechtvaardigd is en niet ten koste gaat van de kwaliteit van het plan, in het bijzonder ook de architectonische samenhang. Die hangt zeker niet alleen af van de nok- en bouwhoogte. Los hiervan wijzen wij erop dat ook het oorspronkelijke plan ruimte bood aan variatie zonder de samenhang te verliezen. Dat zal onder het nieuwe plan niet anders zijn.

In artikel 14 van het ontwerpplan zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Op basis hiervan kan het college ontheffing verlenen van in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages maar tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Wij achten dit aanvaardbaar. Hierbij moet bedacht worden dat niet iedereen hiervan gebruik zal wensen te maken. Bovendien is een toets vooraf ingebouwd.

Wij wensen de minimale goothoogte niet te handhaven omdat dit ten koste gaat van de flexibiliteit en de mogelijkheden voor architectonische variatie. Zoals opgemerkt menen wij dat dit ten goede zal kunnen komen aan de wijk; de wijk zal gevarieerder en interessanter worden. Hierbij moet bedacht worden dat er geen verplichting bestaat om een lage(re) goothoogte te hanteren. Wel zijn kopers vrij om zelf te kiezen of zij een extra bouwlaag wensen of niet.

Voor de bijbehorende bouwwerken is een aanpassing gedaan van een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter (was 3,5 en 6 meter). Hiermee sluit een en ander beter aan bij de nieuwe

bouwhoogten voor de hoofdgebouwen. Wij zijn van mening dat deze beperkte toename van mogelijkheden gerechtvaardigd is en niet ten koste zal gaan van de architectonische samenhang. Wel biedt het plan iets meer ruimte voor variatie, ook waar bij bijbehorende bouwwerken betreft.

11. Indiener is van mening dat de flexibiliteitsbepalingen ten koste gaan van de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan zoals opgenomen in de beheersverordening. Dit zal ten koste gaan van de architectonische samenhang. Volgens indiener wordt het met de nieuwe flexibiliteitsbepalingen mogelijk om een bouwhoogte te realiseren van 15 meter terwijl de bouwhoogte onder de beheersverordening is gemaximeerd op 11 meter.

Antwoord

Op grond van de algemene afwijkingsregels (artikel 14) kan ontheffing worden verleend om 10% hoger te bouwen. Bij een maximale bouwhoogte van 12 meter mag derhalve met ontheffing maximaal 13,2 meter hoog worden gebouwd. Deze extra flexibiliteit achten wij aanvaardbaar en ook gewenst gelet op het belang van variatie in de wijk. Zoals gezegd wil deze bevoegdheid overigens niet zeggen dat hier ook altijd van gebruik zal worden gemaakt. Naar verwachting zal het nieuwe plan zelf voor het merendeel van de toekomstige bewoners voldoende ruimte bieden om hun woonwensen vorm te geven.

Conclusie

Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met uitzondering van de hieronder genoemde punten:

Verbeelding:

Ter plaatse van de Kaatje Mollaan op kavel C14 wordt de afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 6 meter naar 9 meter. Dit wordt aangeduid op de verbeelding in Wonen-1;

Toelichting:

Daar waar in de regels is opgenomen dat de goothoogte en totale hoogte van bijgebouwen wordt gewijzigd, is de toelichting hierop aangepast.

Regels:

Artikel 7.2.2 onder a, lid 3 wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 7.2.2 onder a, lid 4 wordt gewijzigd in 5 meter.

Artikel 8.2.2 onder a – bij behorende bouwwerken een maximum van 40 m2

Artikel 8.2.2 onder b wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 8.2.2 onder c wordt gewijzigd 5 meter.

Inhoud zienswijze 4

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Indiener geeft aan niet eens te zijn met wijzigingen in de kavelpaspoorten:
 - Bouwvolume: 1,2m3 - handhaven norm 1,0 m3 van ons paspoort (zie ook artikel 7 van de regels en welke norm -o.i. ten onrechte geheel ontbreekt in regel 8.2)
 - Vrije ruimte: gelijktrekken met ons oorspronkelijke kavelpaspoort
 - Goothoogte maximaal 7 meter (dit was en zou 6 meter moeten blijven)
 - Nok maximaal 12 meter (ten opzichte van 11 meter in ons paspoort)

Antwoord:

Er zijn geen kavelpaspoorten opgenomen in de regels. De uitgangspunten van de kavelpaspoorten zijn wel genoemd in paragraaf 2.5 van de toelichting. In de beheersverordening Heer & Meester zijn regels opgenomen. Er is vanuit stedenbouwkundige overwegingen, alsmede in verband met de haalbaarheid van de herontwikkeling gekozen voor aanpassing van de beheersverordening.

Sinds 2008 zijn er slechts een paar kavels verkocht. We merken dat er meer behoefte is aan kleinere kavels met aangepaste beprijzing en aangepaste regels (meer flexibiliteit). Het consument-gestuurde karakter van het plan heeft tot bijstelling van de oorspronkelijke ideeën geleid. De kavels worden momenteel niet verkocht. Er is behoefte aan aanpassing van de regels. De aanpassingen doen geen afbreuk aan de ambitie om een hoogwaardige wijk te realiseren. Er wordt aan kopers en huidige bewoners echter wel meer flexibiliteit geboden ten aanzien van de bouwregels zoals ten aanzien van de hoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

2. In de Regels wordt nergens vermeld dat de erfafscheidingen in leven groen materiaal uitgevoerd moeten worden. Hier zijn we het niet mee eens en staat haaks op hetgeen wij in de koopovereenkomst met de gemeente hebben afgesproken. Op het niet naleven daarvan staat zelfs een boete. Wij zijn van mening dat dit moet worden toegevoegd om het groene karakter van de wijk te ondersteunen.

Antwoord:

In het bestemmingsplan kan niet worden geregeld dat erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd moeten worden. In de koopovereenkomst wordt het kavelpaspoort opgenomen waarin ook enkele privaatrechtelijke regels (en waarin ook een groene erfafscheiding is benoemd) zijn opgenomen. Wij zijn van mening dat het groene karakter hiermee afdoende is geborgd.

3. In artikel 7.2.1.f.2 & artikel 7.2.2.a.2. van de Regels wordt gesteld dat bij de specifieke bouwaanduiding -1' het maximale bebouwingspercentage van de bouwpercelen 75% mag bedragen. Wij verzetten ons hiertegen ten eerste en willen dat dit in het gehele plan beperkt blijft tot 25% . Het bebouwingspercentage van 75% leidt potentieel tot een enorme verdichting van de bebouwing t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Dit nog bovenop het feit dat er al verdichting plaatsvindt door de keuze voor kleinere percelen en vergroting van de bouwvlakken.

Antwoord

Verhoging van het bebouwingspercentage van 25 naar 75% is slechts mogelijk gemaakt ter plaatse van het schiereiland in het verlengde van de Kaatje Mollaan ("specifieke bouwaanduiding 1"). Dus niet op andere locaties. Gezien de afstand en situering ten opzichte van omliggende bebouwing is dit stedenbouwkundig gerechtvaardigd. De gemeente is van mening dat deze aanpassing op dit kleine stukje Heer&Meester een verbetering is in het plangebied omdat de ruimte tot aan het water is gebleven waardoor de indruk ontstaat dat er sprake is van één gebouw maar openheid ten opzichte van het buitengebied gehandhaafd blijft.

4. In artikel 7.2.1.f.5 en 6 van de Regels wordt gesteld dat de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen resp. 9 en bij de specifiek bouwaanduiding -1' slechts 5 meter hoeft te zijn. Wij hebben hiertegen bezwaar en willen dit voor het gehele plan gewijzigd zien naar 10 meter.

Antwoord

Er is mogelijk gemaakt om de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen te verkleinen naar 9 meter. Hetzelfde geldt voor de wijziging van de onderlinge afstand van de woningen bij de specifieke bouwaanduiding -1 waarbij de onderlinge afstand is aangepast naar 5 meter. Op deze kleinere kavels zijn ook twee-onder-één kapwoningen toegestaan. Er is getracht meer variatie aan te brengen in het stedenbouwkundig ontwerp. De vereiste kwaliteit blijft door middel van gestelde regels hier wel gehandhaafd.

In de jaren sinds 2008 zijn er slechts een paar kavels verkocht. Herverkaveling, aangepaste beprijzing en meer ontwikkelruimte en dus ook het verkleinen van de onderlinge afstand, achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind.

5. In artikel 7.2.2.a van de Regels worden onder de punten 1 t/m 7 eisen gesteld aan de bijgebouwen. De grenzen hiervan zijn zeer sterk opgerekt en wij maken hiertegen bezwaar. In het bijzonder de minimale afstanden genoemd in 7.2.2.a.6 en 7. Voor wat betreft de bebouwing langs de Kaatje Mollaan moeten al deze regels worden teruggebracht tot de eisen die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Antwoord

In de beheersverordening is opgenomen dat bijgebouwen binnen het bouwvlak Erf mogen worden gerealiseerd. Hierbij is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In de voorliggende regeling is aangegeven dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 25 % mag bedragen. Dit geeft veel meer duidelijkheid en is op sommige plekken meer beperkend voor de koper, maar geeft wel meer duidelijkheid.

6. Artikel 8.2.2 van de Regels over Bijbehorende bouwwerken geeft aan dat de goothoogte voor bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 meter kan zijn. Wij willen dit graag gelijktrekken met de eisen van ons kavelpaspoort namelijk maximaal 3 meter. Daarnaast is een bijgebouw met een maximum oppervlakte van 60m² disproportioneel. Ons inziens zou dit maximaal 5% van de totale kaveloppervlakte mogen beslaan.

Antwoord

De hoogte van bijbehorende bouwwerken is aangepast van 8 naar 3,5 meter na uw opmerking in de voorontwerpfase. Een bijgebouw tot 3 meter (met de daarbij behorende maatvoering) is veelal vergunningsvrij.

Wij hebben daarom de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar 3 meter en de bouwhoogte naar 5 meter.

Er is gekozen om een maximaal aantal vierkante meters toe te staan voor een bijgebouw in Woongebied-2 omdat een groter bijgebouw niet gewenst is. Omdat in veel gevallen de kavels in Woongebied-2 kleiner zijn, is gekozen om een bijgebouw toe te staan van maximaal 40 m². Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerp.

7. Artikel 12.2.a. en b inzake Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen laat toe dat de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, in afwijking van het aangeduide en

hoofdstuk 2 mogen worden overschreden door: tot hoofdgebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt.

Deze omschrijving is ons veel te ruim; waarom spreken over trappen(huizen) en galerijen wanneer er slechts sprake is van de bouw van eengezinswoningen. Wij zien de Regels op dit punt dan ook graag aangepast.

Verder wordt hier bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden door schoorstenen, antennemasten, installaties voor de benutting van zonne-energie en andere ondergeschikte bouwdelen. Het behoeft geen uitgebreid betoog dat hoge schoorstenen, antennemasten, etc. niet oogstrelend dan wel esthetisch verantwoord zijn. Wij zien hier dan ook graag wat beperkingen: wat is exact de overschrijding die hier beoogd is?

Antwoord

Het is gebruikelijk deze algemene regels op te nemen in het bestemmingsplan. Deze regels worden opgenomen in nagenoeg alle plannen in Nissewaard. In verband met uniformiteit is hiervoor gekozen. Het zijn ook algemene regels. In veel gevallen is er ook sprake van vergunningsvrij bouwen.

8. Artikel 14 van de Regels zien wij graag geschrapt.

Antwoord

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan en dit is ook gebruikelijk bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit geldt voor nagenoeg alle plannen in de gemeente Nissewaard. De regels voor de afwijkingen mogen niet leiden tot een bestemmingswijziging. Bij deze afwijkingen moeten ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen worden en dat is ook als zodanig gebeurd. De regels zijn niet te ruim omdat het gaat om geringe afwijkingen. Deze afwijkingsmogelijkheid is en blijft een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het wil dus niet zeggen dat het college hiervan gebruik moet maken.

9. Wij maken voorts bezwaar tegen artikel 15 van de Regels waar het bevoegd gezag diverse bevoegdheden krijgt tot wijziging, afwijking of het verlenen van ontheffing van het plan. Deze mogelijkheden zijn te ruim en te vaag gesteld, mede gezien het feit dat de Regels al veel ruimte bieden. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Wij hebben al heel veel wijzigingen moeten accepteren in onze directe woonomgeving t.o.v. het oorspronkelijke plan zonder dat hier tot nu toe een planschade vergoeding tegenover stond. Wij vernemen graag wat de gemeente ons op dit gebied te bieden heeft.

Antwoord

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan en dit is ook gebruikelijk bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit geldt voor nagenoeg alle plannen in de gemeente Nissewaard. De regels voor de afwijkingen mogen niet leiden tot een bestemmingswijziging. Bij deze afwijkingen moeten ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen worden en dat is ook als zodanig gebeurd. De regels zijn niet te ruim omdat het gaat om geringe afwijkingen. Deze afwijkingsmogelijkheid is en blijft een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het wil dus niet zeggen dat het college hiervan gebruik moet maken.

10. De voorgevels en nokrichting van alle nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan moeten gericht zijn richting de openbare ruimte van de Kaatje Mollaan.

Gezien de diepte van de percelen is dit meer dan passend. Het plan is hier niet éénduidig in, althans in paragraaf 2.4 van het plan worden hier tegengestelde uitspraken over gedaan.

Antwoord

De toelichting wordt in paragraaf 2.4 aangepast aan de regels. Ten aanzien van de nokrichting zullen geen extra voorwaarden worden opgelegd. Deze extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen.

11. Wij missen de welstandsrichtlijnen, zoals eisen aan de architectuur en de uitvoering van de hoofd- én bijgebouwen en het hebben van maximaal één uitrit per kavel. In het geldende plan en voor de huidige eigenaren zijn deze eisen streng. In het bijzonder voor de Kaatje Mollaan willen wij deze eisen gehandhaafd zien.

Antwoord

Het klopt dat de welstandsrichtlijnen worden gemist in het bestemmingsplan. Deze regels staan in de Welstandsnota van de gemeente Nissewaard. Deze nota is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Overigens is in het ontwerp-bestemmingsplan paragraaf 2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd waarin de bestaande kenmerken en waarden zijn beschreven en vervolgens is aangegeven op welke wijze is omgegaan met deze waarde in het planvoornemen. Ook zijn de uitgangspunten van de kavelpaspoorten opgenomen.

12. Voor de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan, is de afstand van 4-10 meter tussen de voorste perceelgrens (grens met de openbare ruimte) en de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woningen, veel te weinig beperkend en geeft veel ruimte voor een vernauwd en rommelig straatbeeld. Wij hebben hiertegen bezwaren en wensen een minimale afstand tussen perceelgrens en voorgevelrooilijn van 10 meter, met alle gevels op dezelfde lijn, zoals dit in het oorspronkelijke en nog geldende plan is vorm gegeven. Dit voorkomt een rommelige aanblik en houdt het aanzicht van de straat weids en strak. Wij merken in deze op dat de optie voor een erker nog eens 1,5 meter vraagt en dat de Kaatje Mollaan als straat met -een gewaardeerde en te handhaven- 4,80 meter breedte reeds smaller is dan de geplande 5,10 meter elders in het plan Heer en Meester West. De afstand tussen bebouwing en openbare ruimte zou daarmee veel te kort kunnen worden en volstrekt niet passen in een wijk met "chique uitstraling".

Antwoord

Er is voor gekozen het bouwvlak ter plaatse van C9 t/m 13 dichter naar de Kaatje Mollaan te leggen (en dus de minimale afstand van de woningen ten opzichte het profiel van de Kaatje Mollaan te verkleinen van ongeveer 9 naar 4,5 meter). Hierdoor wordt ons inziens het laanprofiel van de Kaatje Mollaan versterkt en blijft er nog een ruim profiel met brede bermen over om de gewenste kwalitatieve uitstraling van het woongebied te bereiken. Hiernaast maakt deze aanpassing mogelijk dat nieuwe bewoners – ondanks de ondiepere kavels – toch een redelijke achtertuin kunnen realiseren. Tevens is er naar onze mening geen negatieve impact op de bestaande woningen aan de overzijde omdat de afstand nog zeer ruim is (minimaal 30 meter).

Conclusie:

Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met uitzondering van de hieronder genoemde punten.

Verbeelding:

Ter plaatse van de Kaatje Mollaan op kavel C14 wordt de afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 6 meter naar 9 meter. Dit wordt aangeduid op de verbeelding in Wonen-1;

Toelichting:

Daar waar in de regels is opgenomen dat de goothoogte en totale hoogte van bijgebouwen wordt gewijzigd, is de toelichting hierop aangepast.

Regels:

Artikel 7.2.2 onder a, lid 3 wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 7.2.2 onder a, lid 4 wordt gewijzigd in 5 meter.

Inhoud zienswijze 5

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht.

1. Voor de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan, is de afstand van 4-10 meter tussen de voorste perceelsgrens(grens met de openbare ruimte) en de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woningen, veel te weinig beperkend en geeft veel ruimte voor een vernauwd en rommelig straatbeeld. Wij hebben hiertegen bezwaren en wensen een minimale afstand tussen perceelsgrens en voorgevelrooilijn van 10 meter, met alle gevels op dezelfde lijn, zoals dit in het oorspronkelijke en nog geldende plan is vorm gegeven. Dit voorkomt een rommelige aanblik en houdt het aanzicht van de straat weids en strak. Wij merken in deze op dat de optie voor een erker nog eens 1,5 meter vraagt en dat de Kaatje Mollaan als straat met -een gewaardeerde en te handhaven- 4,80 meter breedte reeds smaller is dan de geplande 5,10 meter elders in het plan Heer en Meester West. De afstand tussen bebouwing en openbare ruimte zou daarmee veel te kort kunnen worden en volstrekt niet passen in een wijk met "chique uitstraling".

Antwoord

Er is voor gekozen het bouwvlak ter plaatse van C9 t/m C13 dichter naar de Kaatje Mollaan te leggen (en dus de afstand van de woningen ten opzichte het profiel van de Kaatje Mollaan te verkleinen van ongeveer 9 naar 4,5 meter) Hierdoor wordt ons inziens het laanprofiel van de Kaatje Mollaan versterkt en blijft er nog een ruim profiel met brede bermen over om de gewenste kwalitatieve uitstraling van het woongebied te bereiken. Hiernaast maakt deze aanpassing mogelijk dat nieuwe bewoners – ondanks de ondiepere kavels – toch een redelijke achtertuin kunnen realiseren. Tevens is er geen negatieve impact op de bestaande woningen aan de overzijde omdat de afstand nog zeer ruim is (minimaal 30 meter).

2. De voorgevels en nokrichting van alle nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan moeten gericht zijn naar de Kaatje Mollaan. Gezien de diepte van de percelen is dit meer dan passend. Het voorontwerp is hier niet éénduidig in, althans in paragraaf 2.4 worden hier tegengestelde uitspraken over gedaan.

Antwoord:

Er zijn geen aparte bepalingen voor de nokrichting opgenomen. Hiervoor is niet gekozen. We streven naar flexibiliteit en diversiteit in het straatbeeld, maar met behoud van de architectonische samenhang. De schets op pagina 14 van de toelichting is een uitwerking van de stedenbouwkundige ideeën die zijn verwerkt op de plankaart. Voor zover er tegengestelde overwegingen zijn opgenomen in paragraaf 2.4 worden deze aangepast.

3. Voor bouwnummer C9 (hoek Lede en Kaatje Mollaan) is een aangepast kavelpaspoort zichtbaar op de website Nissewaardwoont.nl. Hierbij is de voorgevel gedraaid naar de Lede en is de afstand tussen (zij)gevel langs de Kaatje Mollaan slechts 4,5 meter. Wij hebben bezwaar tegen beide punten. Voor het aanzicht van de straat is het essentieel dat van alle woningen de voorgevel en nokrichting naar de Kaatje Mollaan blijven gericht (zie voorgaande punt). De afstand van de gevel tot de perceelsgrens van 4,5 meter is voor ons niet acceptabel. Dit moet (conform het oorspronkelijke plan) minimaal 9,5 meter zijn. Overigens merken wij op dat de gepubliceerde aangepaste kavelpaspoorten voor de kavel C9 en C3 niet in het overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

Antwoord

Het kavelpaspoort op de gemeentelijke website is niet bepalend maar het voorliggende bestemmingsplan als dit wordt vastgesteld. Dit is een bijzondere kavel die in feite “meedoet” met twee straten, de Kaatje Mollaan en de Lede. De voordeur is in dit geval georiënteerd op de Lede en dit wordt ook aangehouden. Op het moment dat de woning wordt “gedraaid” dan is de afstand van hoofdgebouw tot aan voorste perceelsgrens eveneens 4,5 meter. Dit maakt geen verschil omdat hier de bestemming Tuin is opgenomen. Je zou kunnen stellen dat hier twee voorgevelrooilijnen zijn opgenomen waardoor er juist een extra beperking is. Wij zijn van mening dat de oriëntering op de Lede samen met de naastgelegen, bestaande, woningen juist een mooie overgang vormt naar de naastgelegen wijk.

4. In artikel 7.2.1.f.2 van de Regels wordt gesteld dat bij de specifieke bouwaanduiding -1' het maximale bebouwingspercentage van de bouwpercelen 75% mag bedragen. Deze afwijking geldt voor bijna het gehele plan Heer&Meester West. Wij hebben hiertegen bewaar en willen voor de woningen aan de Kaatje Mollaan beperkt zien conform het oorspronkelijke kavelpaspoort. Het bebouwingspercentage van 75 % leidt potentieel tot een enorme verdichting t.o.v. van de bebouwing t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Dit bovenop het feit dat er al verdichting plaatsvindt door de keuze voor kleinere percelen en vergroting van de bouwvlakken. Dit alles doet volledig afbreuk aan de unieke kenmerken van Heer&Meester.

Antwoord

Het is onjuist dat het maximale bebouwingspercentage van de bouwpercelen 75 % mag bedragen in het gehele plan. Dit geldt slechts ter plaatse van het schiereiland_in het verlengde van de Kaatje Mollaan (“specifieke bouwaanduiding 1”). Dus niet op andere locaties. Gezien de afstand en situering ten opzichte van omliggende bebouwing is dit gerechtvaardigd

5. In artikel 7.2.1.f. 6 van de Regels wordt gesteld dat de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen bij de specifiek bouwaanduiding -1' slechts 5 meter hoeft te zijn. Wij hebben hiertegen bezwaar en willen dit voor het gehele plan gewijzigd zien naar 14 meter.

Antwoord

Er is mogelijk gemaakt om de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen te verkleinen naar 5 meter voor slechts deze ene kavel. Een afstand van 14 meter betekent dat geen mogelijkheid bestaat om deze kavel te herontwikkelen. De aanpassing van de eilandkavel L1 met een grootte van 1700 m² is naar onze mening een verbetering omdat de ruimte tot aan het water is gebleven waardoor de indruk ontstaat dat er sprake is van één gebouw maar openheid ten opzichte van het buitengebied gehandhaafd blijft. De gemeente is van mening dat deze aanpassing op dit kleine stukje Heer&Meester een verbetering is in het plangebied. De vereiste kwaliteit blijft hier mee gehandhaafd.

Herverkaveling, meer ontwikkelruimte en dus ook het verkleinen van de onderlinge afstand, achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven naar onze mening de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind.

6. In artikel 7.2.2.a van de Regels worden onder de punten 1 t/m 7 eisen gesteld aan de bijgebouwen. De grenzen hiervan zijn zeer sterk opgerekt en wij maken hiertegen bezwaar. In het bijzonder de bouwhoogte van 8 meter en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter zijn niet acceptabel. Voor wat betreft de bebouwing langs de Kaatje Mollaan moeten al deze regels worden teruggebracht tot de eisen die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. *De zienswijze is gelijk aan de inspraakreactie en de beantwoording is hiervan overgenomen.*

Antwoord

De hoogte van bijbehorende bouwwerken is aangepast van 8 naar 3,5 meter na uw opmerking in de voorontwerpfase. Een bijgebouw tot 3 meter (met de daarbij behorende maatvoering) is veelal vergunningsvrij.

Wij hebben daarom de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar 3 meter en bouwhoogte naar 5 meter.

7. Wij missen de welstandsrichtlijnen, zoals eisen aan de architectuur en de uitvoering van de hoofd- én bijgebouwen en het hebben van maximaal één uitrit per kavel. In het geldende plan en voor de huidige eigenaren zijn deze eisen streng. In het bijzonder voor de Kaatje Mollaan willen wij deze eisen gehandhaafd zien.

Antwoord

Het klopt dat de welstandsrichtlijnen worden gemist in het bestemmingsplan. Deze regels staan in de Welstandsnota van de gemeente Nissewaard. Deze nota is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Overigens is in het ontwerp-bestemmingsplan in paragraaf 2.5 een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd waarin de bestaande kenmerken en waarden zijn beschreven en vervolgens is aangegeven op welke wijze is omgegaan met deze waarden in het planvoornemen. Ook zijn de uitgangspunten van de kavelpaspoorten opgenomen.

De begeleiding van de esthetische commissie blijft ook onder het nieuwe planologische regime bestaan. Ook worden de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. Hierbij wordt beoordeeld of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk

zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling in strijd is met redelijke eisen van welstand.

8. Wij maken voorts bezwaar tegen artikel 15 van de Regels waar het bevoegd gezag diverse bevoegdheden krijgt tot wijziging, afwijking of het verlenen van ontheffing van het plan. Deze mogelijkheden zijn te ruim en te vaag gesteld, mede gezien het feit dat de Regels al veel ruimte bieden. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Wij hebben al heel veel wijzigingen moeten accepteren in onze directe woonomgeving t.o.v. het oorspronkelijke plan zonder dat hier tot nu toe een planschade vergoeding tegenover stond. Wij vernemen graag wat de gemeente ons op dit gebied te bieden heeft.

Antwoord

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan en dit is ook gebruikelijk bij het opstellen van bestemmingsplannen.

9. Het bestemmingsplan is in strijd met bindende afspraken uit de koopovereenkomst en de gemeente heeft besloten om de inrichting van het gebied civielrechtelijk te regelen doordat een tekening is gevoegd bij de overeenkomst.

Antwoord:

In 2008 en 2009 zijn verklaringen van geen bezwaar op grond van artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven door de provincie Zuid-Holland. Die gaven de provinciale toestemming om mee te werken aan de vergunningen in het plangebied. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen en verklaringen van geen bezwaar zijn later verwerkt in een beheersverordening Heer en Meester. Dat is de basis voor de bouw van de woningen en dat is niet civiel geregeld. De tekening behorende bij de koopovereenkomsten hebben niet de status van bestemmingsplan of beheersverordening, maar is een inrichtingstekening van het openbaar gebied waar overigens niets aan is gewijzigd.

10. Ander dan de gemeente van mening is bestaat er überhaupt geen aanleiding voor wijziging van het oorspronkelijke plan Heer & Meester. *De zienswijze is ingekort en is gelijk aan de inspraakreactie.*

Antwoord

In de jaren sinds 2008 zijn er slechts een paar kavels verkocht. We merken dat er meer behoefte is aan kleinere kavels met aangepaste beprijzing en aangepaste regels (meer flexibiliteit). We hebben momenteel 22 verzoeken om een kavel te kopen. De gemeente wil na 12 jaar de wijk graag afmaken. De gemeente wil echter in de huidige behoefte voorzien zonder dat de oorspronkelijk beoogde kwaliteit daaronder lijdt. Het nieuwe plan biedt meer flexibiliteit zonder dat dit en koste gaat van de architectonische samenhang.

11. De wijzigingen die de gemeente voorstel- en met de twee recent gebouwde woningen aan de Lede al heeft doorgevoerd –betreffen geen bagatelveranderingen en zijn onacceptabel. *De zienswijze is ingekort en is gelijk aan de inspraakreactie.*

Antwoord

Deze kavels aan de Lede zijn ook gelijk verkocht omdat veel behoefte is aan vrijstaande woningen die voldoen aan de voorliggende stedenbouwkundige voorwaarden. Voor deze kavels is een apart bestemmingsplan Lede Zuidzijde opgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend of beroep ingesteld door omwonenden.

12. Voor zover de gemeente voornemens is om de voorwaarde los te laten dat elke kavel tenminste twee parkeerplaatsen/opstelplaatsen op eigen kavel dient te hebben, maken wij hiertegen bezwaar.

Antwoord

Dit is opgenomen in artikel 12.4 van de regels van het bestemmingsplan.

13. Voor zover de gemeente voornemens is om de voorwaarden met betrekking tot de verplaatsing van de beukenhagen alsmede de overige erfafscheidingen in levende groen materiaal (geen hekwerken en/of schuttingen te laten vallen, maken wij ook daartegen bezwaar.

Antwoord

De regels over erfsafscheidingen zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Een schutting of perceelsafscheiding bouwen is meestal vergunningsvrij. Alleen wanneer in het voorerf een schutting wordt geplaatst hoger dan één meter, dan is deze omgevingsvergunningplichtig. In het achtererfgebied is de schutting tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij. Een heg, haag of andere beplanting is vergunningsvrij. Beplanting wordt niet gerekend als bouwwerk. Ook zijn in de koopovereenkomst artikelen opgenomen over beplanting. Wij zijn van mening dat het groene karakter hiermee afdoende is geborgd.

14. Het hele plan en de regels lezend, maken wij ons ernstige zorgen over de zeer vergaande versoepeling die wordt voorgesteld in de kavelpaspoorten, de bebouwingsvoorwaarden en daarbovenop de mogelijkheden tot afwijkingen door het bevoegd gezag. Verrommeling van de wijk Heer&Meester ligt daarmee op de loer. Het voorontwerp beschrijft dat sprake moet blijven van een chique wijk. Wij zien hiervoor in het voorontwerp onvoldoende waarborgen. Wij doen een dringend beroep op uw college om deze uitstraling zorgvuldig te bewaken en het oorspronkelijke plan Heer&Meester te handhaven. De gemeente heeft destijds in volle bewustzijn en weloverwogen het plan Heer&Meester ontwikkeld. Het is onrechtvaardig dat de gemeente de teleurstelling over het tempo van de verkoop van het oorspronkelijke afwenteld op de pioniers en huidige bewoners van de Kaatje Mollaan. De interesse voor ook de grote kavels is inmiddels aanwezig. Het gegeven dat de grootte van kavel C14 gehandhaafd blijft en die van C9 zelfs wordt uitgebreid, ondermijnt de noodzaak en het argument om kleinere kavels uit te geven.

Antwoord

In de 12 jaar sinds 2008 zijn slechts 9 kavels verkocht. Hiervan is voor 2 kavels een nieuw bestemmingsplan met aangepaste bebouwingsvoorwaarden opgesteld. Inmiddels heeft de gemeente (sinds herverkaveling en prijsaanpassingen etc.) een lijst met 22 families op de optielijst staan voor een kavel, waarvan 8 ook al een optieovereenkomst hebben getekend en 1 een omgevingsvergunning is verleend. Herverkaveling, meer ontwikkelruimte en dus ook het verkleinen van de onderlinge afstand, achten wij noodzakelijk om Heer & Meester verder in ontwikkeling te brengen. De extra flexibiliteit zal ten goede komen aan de architectonische variatie zonder de samenhang in gevaar te brengen. Hiermee blijven naar onze mening de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind. Er is sprake van interesse in diverse kavels, maar de kavelgrootte is niet op de plankaart opgenomen. Het is een vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp, maar geeft geen kavelgrootte aan.

Conclusie

Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met uitzondering van de hieronder genoemde punten.

Verbeelding:

Ter plaatse van de Kaatje Mollaan op kavel C14 wordt de afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 6 meter naar 9 meter. Dit wordt aangeduid op de verbeelding in Wonen-1;

Toelichting:

Daar waar in de regels is opgenomen dat de goothoogte en totale hoogte van bijgebouwen wordt gewijzigd, is de toelichting hierop aangepast.

Regels:

Artikel 7.2.2 onder a, lid 3 wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 7.2.2 onder a, lid 4 wordt gewijzigd in 5 meter.

Artikel 8.2.2 onder a – bij behorende bouwwerken een maximum van 40 m²

Artikel 8.2.2 onder b wordt gewijzigd in 3 meter;

Artikel 8.2.2 onder c wordt gewijzigd 5 meter.