

Eindverslag

**Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Heer&Meester West
en Staat van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan Heer&Meester West**

25 augustus 2020

Team Ruimtelijke Inrichting - DS

Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West

1. Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Heer & Meester West' heeft met ingang van 24 april 2020 tot en met 4 juni 2020 ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020. Tevens is het plan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan diverse overlegpartners gestuurd.

Tijdens deze periode zijn er 8 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties binnengekomen.

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In hoofdstuk 4 is een eindconclusie gegeven.

2. Vooroverlegreacties

De volgende vooroverlegpartners hebben inhoudelijk gereageerd:

1. Provincie Zuid-Holland

De reactie is samengevat.

1. Bij het bestemmingsplan ontbreekt een beeldkwaliteitsplan, terwijl dit bij een transformatie en een stedelijke ontwikkeling van deze omvang wel verwacht mag worden.

In de toelichting ontbreekt het benoemen van de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en hoe hiermee wordt omgegaan bij dit plan. Het gaat hierbij om:

Zeekleipolders. Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Steden en dorpen. Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden)

Stads-en dorpsrand. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit

2. De Herenweg is een nieuwe ontsluitingsweg die dwars door de polder wordt aangelegd, het betreft hier een gebied met beschermingscategorie 2, recreatiegebied. Hier wordt niet aan gerefereerd. In categorie 2 gebied is alleen aanpassen mogelijk. Wat mist is een onderbouwing hoe er aan de ruimtelijke kwaliteit en recreatieve waarde is gedacht van deze weg. De richtpunten van recreatiegebied zijn van belang
3. In het regionaal woningbouwprogramma is een aantal van 29 woningen opgenomen voor Heer en Meester West. Verzocht wordt in het nieuwe regionale programma het juiste aantal woningen op te nemen.

Reactie

1. *Ruimtelijke kwaliteit.* In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen als bedoeld in artikel in paragraaf 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit, artikel 6.9 lid 4:

Wij hebben daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen voor deze ontwikkeling waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Er wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe uitbreidingswijk. Dit is naar onze mening niet het geval. Binnen de huidige ruimtelijke regeling past de ontwikkeling van 36 woningen. Het feit dat hiervoor geen bestemmingsplan is opgesteld maar een Beheersverordening doet hier niet aan af. De provincie Zuid-Holland heeft hiervoor in 2008 en 2009 verklaring van geen bezwaar afgegeven. De procedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) zijn hiervoor doorlopen. Doordat direct na de planvorming een financiële- en woningbouwcrisis is ontstaan, zijn de woningbouwplannen voor het plan Heer & Meester onvoldoende tot ontwikkeling gekomen, maar dat wil niet zeggen dat het daardoor planologisch onmogelijk is.

2. *Ontsluitingsweg.* De Herenweg volgt de oorspronkelijke verkaveling en heeft het karakter van een polderweg vergelijkbaar met de Rachelseweg in de polder Oud-Schuddebeurs en de Lageweg in de polder Simonshaven. Dergelijke langgerekte wegen zonder bomenrijen zijn typerend voor de Jonge Zeekleipolders. De weg past daarmee binnen de bestaande gebiedsidentiteit en is er sprake van 'aanpassen'. Dergelijke ontwikkelingen zijn toegestaan in gebieden met beschermingscategorie 2.

De weg verbindt het plangebied direct met de recreatieve route 'rondje Voorne-Putten'. Daarmee wordt de recreatieve waarden van het polder landschap en de Hollandse Delta beter bereikbaar voor de inwoners van Hekelingen. Dat draagt enerzijds bij aan het woonklimaat in de kern en anderzijds aan het beter benutten van de recreatieve kwaliteiten van het landschap.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is de aanleg van deze weg mogelijk en in verband met de wens van de bewoners in Hekelingen heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om de reeds aangelegde bouwweg om te zetten naar smalle autoweg tussen de Schuddebeursdijk en de Johannes Jongejanlaan omdat dit een extra verkeersaansluiting realiseert voor Hekelingen en de verkeersdruk op de Dorpsstraat verlaagt. Door te kiezen voor een smalle weg is de route niet optimaal hetgeen sluijverkeer weer afremt. Door Park Waterrijk III t/m V hierop direct aan te sluiten wordt de verkeersdruk in de N.A. Papestraat verlaagd.

3. *Regionaal woningbouwprogramma.* De planmonitor is aangepast op de reactie en de plannen zijn in overleg met onze regiogemeenten opgesteld. Omdat er al een planologische verankering was door de beheersverordening Heer en Meester gaat het slechts om toevoeging 10 woningen. In het kader van het vooroverleg hebben de regiogemeenten geen reactie ingediend.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Samenvatting van de reactie

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Graag verneemt de VRR uw besluit met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

Advies van de VRR:

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's bieden mogelijkheden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Reactie

Dit advies kan niet in de regels van het bestemmingsplan worden verwerkt. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het geschikte instrument, omdat het niet ruimtelijk relevant is. Dit aspect is geregeld in het Bouwbesluit. Daarom wordt het advies alleen in de toelichting beschreven. Dit wordt in het kader van de bestemmingsplan procedure voldoende geacht.

Het voorgestelde advies kan eventueel als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden opgenomen en de gemeente zal deze opmerking tevens doorgeven aan de initiatiefnemers van de nieuw te bouwen woningen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Inspraakreacties

De wijze van behandeling van de inspraakreactie is als volgt. Van de ingediende reactie is een samenvatting gemaakt. Per inspraakreactie is een reactie van de gemeente opgenomen. Tevens is een conclusie opgenomen of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

1. Hoe is de invulling van openbaar groen van de L-kavels

Antwoord

Een belangrijke kwaliteit van de L-kavels is het vrije uitzicht over het weidelandschap richting het zuiden. Hiermee wordt met de inrichting van het perceel rekening gehouden. De inrichting van deze groenzone is nog niet bekend, maar kan bestaan uit gras, beplanting en bomen. Het eventueel plaatsen van bomen op dit zuidelijke perceel zal in overleg met de bewoners plaatsvinden. Er wordt nog bekeken om op dit perceel een kleinschalig struinpad/schelpenpad te realiseren in aansluiting op het speeiland om een "wandelrondje" te creëren. Het bestemmingsplan maakt de bovengenoemde inrichting mogelijk en wordt verder niet aangepast.

2. Verzoek tot verbreding van watergangen.

Antwoord

De watergang achter kavel L2 wordt verbreed in overleg met het Waterschap Hollandse Delta. Achter L3 en L4 gaat dit niet in verband met een grote drinkwater-distributieleiding die hier ten zuiden van ligt. Op deze zone ligt een zakelijk recht.

3. Zijn de grenzen, zoals die aangegeven zijn in het bestemmingsplan met blauwe bolletjes, als het gaat om de zuid-westkant van het plan, ook gelijk de gemeentegrenzen? Met andere woorden blijft het gebied buiten dit bestemmingsplan akkerland?

Antwoord

Dat zijn bestemmingsplangrenzen. Aan het bestemmingsplan Heer & Meester West grenst het bestemmingsplan Hekelingen 2012 met een agrarische bestemming. Of dit altijd zo blijft, dat is onbekend. De Gemeente Nissewaard heeft op dit moment geen plannen om hier in de toekomst een ontwikkeling te starten. Dit is ook in strijd met het provinciale beleid.

4. Hoe zit het met de afwatering en bodemniveau ? Is er geen sprake van wateroverlast.

Antwoord

Inmiddels hebben er grondwerkzaamheden plaatsgevonden ter plaatse van de L-kavels. Uiteindelijk komen deze kavels op dezelfde hoogte te liggen als de B-kavels en zal er van eventueel wateroverlast geen sprake zijn.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Groen is eveneens water toegestaan.

Inspraakreactie 2

1. Reclamant geeft aan dat een duidelijke tekening van de kavels aan de Kaatje Mollaan ontbreekt

Antwoord

Het klopt dat er geen kaveltekening is opgenomen in het bestemmingplan. Er is ook niet gekozen om de plankaart zo gedetailleerd te maken omdat dit in de Regels is verwerkt.

2. Maatvoering met betrekking tot de afstand van de voorste perceelgrens tot het bouwvlak moet gehandhaafd blijven tot 10 meter

Antwoord

Er is voor gekozen het bouwvlak ter plaatse van C9 t/m 14 dichtter 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 10 naar 4 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. Tevens is er geen negatieve impact op de bestaande woningen aan de overzijde omdat de afstand nog zeer ruim is. Het profiel is meer dan 30 meter.

3. Nokrichting moet gehandhaafd blijven aan de Kaatje Mollaan.

Antwoord

Er zijn geen aparte bepalingen voor de nokrichting opgenomen. Hiervoor is niet gekozen. We streven naar flexibiliteit en diversiteit in het straatbeeld. De schets op pagina 14 van de toelichting is een uitwerking van de stedenbouwkundige ideeën die zijn verwerkt op de plankaart.

Inspraakreactie 3

1. Afstand woningen zoveel mogelijk op 10 meter ten opzichte van de voorste perceelsgrens worden gesitueerd.

Antwoord

Er is voor gekozen het bouwvlak ter plaatse van C9 t/m 14 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. Tevens is er geen negatieve impact op de bestaande woningen aan de overzijde omdat de afstand nog zeer ruim is (min. 30 meter).

2. Nokrichting moet gehandhaafd blijven aan de Kaatje Mollaan en dus moeten bepalingen worden opgenomen.

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 2, onder 3.

3. Er moet een aanpassing plaatsvinden voor bouwnummer C9 (hoek Lede en Kaatje Mollaan). Alle woningen moeten gericht zijn naar de Kaatje Mollaan.

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, maar door middel van gevelopeningen oriënteert deze woning zich ook op de Kaatje Mollaan.

4. Geen verhoging van het bebouwingspercentage mogelijk maken. Deze verhoging van 25% naar 75% geldt voor het gehele plan.

Antwoord

Verhoging van het bebouwingspercentage van 25 naar 75% is alleen mogelijk gemaakt ter plaatse van het schiereiland in het verlengde van de Kaatje Mollaan (“specifieke bouwaanduiding 1”). Gezien de afstand en situering ten opzichte van omliggende bebouwing is dit gerechtvaardigd.

5. Nagenoeg alle opgenomen voorschriften genoemd in de artikelen 7.2.1 en 7.2.2 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet wenselijk en moeten worden teruggebracht tot de eisen in het geldende bestemmingsplan;

Antwoord

Het is juist noodzakelijk om de aanpassingen te doen. Vanwege de economische en vastgoedcrisis zijn de afgelopen jaren veel plannen gestagneerd en vertraagd. Deze crisis is nu voorbij. De nieuwe realiteit vraagt om meer flexibele bestemmingsplannen om adequaat te kunnen reageren op woonwensen van belangstellenden waarbij tegelijkertijd de gemeente, initiatiefnemers en bewoners voldoende zekerheid wordt geboden. Ook binnen de bepalingen van vergunningsvrij bouwen is voldoende mogelijk.

6. De regels voor bijbehorende bouwwerken moeten worden aangepast (lager).

Antwoord

De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt gewijzigd naar 6 meter in plaats van 8 meter. De goothoogte blijft 3,5 meter.

7. De welstandsrichtlijnen worden gemist in het voorontwerpbestemmingsplan;

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.

8. De mogelijkheden tot wijziging, afwijking en verlenen van ontheffingen zijn te ruim en te vaag gesteld. Dit moet worden beperkt.

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.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken.

Inspraakreactie 4

Interesse in een kavel van 300 tot 400 m². Waarom zijn er alleen maar kavel van 600 m² en hoger te koop. Wordt hiermee rekening gehouden. Deze doelgroep wordt namelijk steeds groter.

Antwoord

Deze wijk meer is meer bedoeld als villabuurtje met de wat grotere kavels. De kleinste kavel die te koop is, heeft een oppervlakte van 650 m². We hebben in dit plangebied stedenbouwkundig gezocht naar verkleining van de kavels binnen de uitgangspunten met betrekking tot vrijstaande woningen met kwaliteit. Het is niet te bedoeling om kleinere kavels te verkopen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5

Klopt het, dat met de gewijzigde plannen van Heer en Meester alleen de J.A. den Bandtlaan (park waterrijk III) de ontsluiting van Hekelingen op de Schuddebeursdijk wordt?

Antwoord

De ontsluiting van Park Waterrijk/Hekelingen richting de Aaldijk (niet Schuddebeursdijk), dus richting het zuiden, zal verlopen via de Johannes Jongejanlaan (om het perceel van nr. 2 heen) en de Herenweg. Aan de oorspronkelijk ontsluiting wijzigt niets.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6

1. Reclamant is van mening dat de wijze waarop de gemeente met de belangen van reclamant wordt omgegaan teleurstellend is. De beperkingen van de bebouwingsvoorwaarden betekende voor reclamanten dat hun droomhuis niet kon worden gerealiseerd. Door de herverkaveling wordt geen rekening gehouden met hun belangen.

Antwoord:

Vanwege de economische en vastgoedcrisis zijn de afgelopen jaren heel veel plannen gestagneerd en vertraagd. Deze crisis is voorbij. De nieuwe realiteit vraagt om meer flexibele bestemmingsplannen om adequaat te kunnen reageren op woonwensen van belangstellenden waarbij tegelijkertijd de gemeente, initiatiefnemers en bewoners voldoende zekerheid wordt geboden. Woonwensen veranderen ook door de vergrijzing. Mensen worden ouder, blijven langer alleen wonen en toch wordt van ze verwacht dat ze zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden kan er ook minder geld geleend worden. Er is zichtbaar meer vraag naar kleinere kavels in Nissewaard. Om in te spelen op deze trends is het bestemmingsplan opgesteld met daarin een aantal wijzigingen ten opzichte van de geldende beheersverordening. Het maximale woningaantal is opgehoogd en daardoor kunnen er kleinere kavels (vanaf 650 m²) worden uitgegeven. Hoewel hierdoor sprake kan zijn van een verdere verdichting ten opzichte van het geldende plan is de gemeente van mening dat de ruimtelijke kwaliteit in ieder geval gewaarborgd blijft. De kavels zijn ook in vergelijking met andere plannen in Nissewaard niet echt heel klein en zelfs groot te noemen.

2. Reclamanten is het niet eens met de toegepaste prijsverlagingen.

Antwoord:

In 2008 en 2009 zijn de verklaringen van geen bezwaar op grond van artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven door de provincie Zuid-Holland. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen zijn later verwerkt in een Beheersverordening Heer en Meester. Deze beheersverordening is vastgesteld door gemeenteraad in 2013. Hierna is de crisis gekomen. De vraag vanuit de markt geeft nu aan dat er wel behoefte is aan bouw kavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen (zie de recente verkopen) en verkoopprijzen. Voor het realiseren van kleinere kavels en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. Het is ook financieel noodzakelijk voor de gemeente om te herontwikkelen. 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.

Op basis van Europese regelgeving moet de gemeente marktconforme grondprijzen hanteren.

Hiervan is sprake wanneer een bereidwillige koper en verkoper zonder dwang tot een overeenkomst komen. Sinds de laatste verkoop in 2009 heeft plaatsgevonden heeft de gemeente tot 2018 tegen een gelijkblijvend prijspeil geprobeerd de kavels te verkopen. Dit heeft gedurende 10 jaar niet tot verkopen geleid. Per 1 januari 2018 is de prijsverlaging waaraan wordt gerefereerd van kracht. Ook dit heeft gedurende 2 jaar niet tot een merkbare stijgende vraag naar de grote kavels uit het oorspronkelijke plan geleid. Zodoende moet de conclusie worden getrokken dat de huidige verkaveling tegen de huidige (reeds verlaagde) verkoopprijs geen marktconform product betreft.

3. Geen vrij zicht op Kaatje Mollaan door bebouwing voor de voorgevelrooilijn en verbieden van erkers;

Antwoord:

Op grond van het vergunningsvrij bouwen is veel mogelijk. Binnen de huidige beheersverordening zijn immers ook erkers mogelijk binnen de bestemming. Ook door beplanting kan zicht worden beperkt.

4. Oorspronkelijk perceelmaten en kavels moeten worden aangehouden dus ook de afstand tot aan de voorgevelrooilijn ;

Antwoord:

Er is bewust gemotiveerd gekozen om de perceelmaten en kavelgrootte aan te passen en niet meer zo streng vast te houden aan destijds gestelde regels in de beheersverordening. De vraag vanuit de markt geeft aan dat er behoefte is aan bouwkavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen (zie de ook recente verkopen) en verkoopprijzen. Voor het realiseren van kleinere kavels (vanaf 650 m²) en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De uitstraling van de wijk blijft hierdoor naar onze mening behouden.

Wij kunnen ons echter voorstellen dat de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning van betrokkenen en de naastgelegen kavel (ook aangeduid op als C15) teveel verschilt. Daarom wordt een aanpassing gedaan in de afstand tot aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen kavel (C14). De afstand zal in plaats van 4,5 meter worden gewijzigd naar 6 meter, alleen voor de naastgelegen kavel zodat er meer sprake is van geleidelijkheid,

5. Alleen vrijstaande woningen toestaan Wonen-1;

Antwoord

In Wonen-1 zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. De term –uitsluitend- zal worden toegevoegd.

6. De onderling afstand hoofdgebouwen is verschillend geregeld in toelichting en regels.

Antwoord:

De toelichting en regels zullen op elkaar worden op elkaar afgestemd. De minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 9 meter.

7. De hoogtematen dienen te worden teruggebracht naar 6 en 11 meter, de hoogtematen van bijbehorende bouwwerken moet eveneens worden teruggebracht. .;

Antwoord:

Met huidige isolatie-eisen en vrije hoogte verdiepingen sluit 7 en 12 beter aan bij gewenste kwaliteit. Daarnaast zien wij steeds meer de tendens van een hogere begane grondvloer en dat hierdoor meer flexibiliteit ontstaat in de ontwerpen en spelen wij hierop in.

Ten aanzien van de hoogtematen van bijbehorende bouwwerken wordt een aanpassing gedaan van een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 6 meter.

8. Overschrijding bouwgrenzen moeten worden aangepast of niet worden opgenomen.

Antwoord:

Flexibiliteitsbepalingen opnemen in een bestemmingsplan is heel gebruikelijk. Het is ook een bevoegdheid. Dus per geval wordt hier ook naar gekeken. Als deze regeling niet worden opgenomen heeft de gemeente tevens de mogelijkheid om buitenplanse ontheffingen te verlenen. Voorop staat de ruimtelijk kwaliteit van alle woning in het gebied. Wij zijn van mening dat deze kwaliteit is behouden ook met het opnemen van flexibiliteitsbepalingen die niet standaard worden verleend.

Conclusie

De toelichting en regels goed op elkaar afstemmen met betrekking tot afstand van hoofdgebouwen. De minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 9 meter conform de regels. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt aangepast naar 6 meter.

Inspraakreactie 7

1. Jacob van de Berglaan moet aansluiten op de Lede;

Antwoord:

Deze sluit aan op de Lede. Doordat het terrein ten oosten van het dorps huis in het onherroepelijke bestemmingsplan Hekelingen 2012 al een verkeersbestemming heeft, is dit deel niet meegenomen in dit bestemmingsplan;

2. Verzocht wordt aanpassingen op de volgende regels:
artikel 7 – afstand hoofdgebouwen naar 10 meter ipv 5 meter bij de specifiek aanduiding-1 en de schotelantennes niet toestaan;
artikel 8 – goothoogte van bijbehorende bouwwerken aanpassen naar 3 meter.
artikel 12- de bepalingen zijn te ruim;
Reclamant wil dat nieuwe bewoners dezelfde eisen in het kavelpaspoort worden opgelegd als reclamant;

Antwoord:

De inspraak reactie heeft geleid tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de mogelijkheid voor het plaatsen van schotelantennes voor de voorgevelrooilijn. Deze regels zullen worden aangepast (artikel 7).

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken wordt niet aangepast naar 3 meter omdat wij de hoogte van 3,5 meter stedenbouwkundig verantwoord vinden. Deze hoogte wordt in meerdere bestemmingsplannen in Nissewaard toegepast (uniformiteit) De nokhoogte wordt wel aangepast naar 6 meter (artikel 8)

Ten aanzien van artikel 12. Er wordt aangesloten bij de andere bestemmingsplannen in Nissewaard. Het gaat hier niet om grote overschrijdingen maar slechts kleinere overschrijdingen door ondergeschikte bouwdelen die in veel gevallen ook vergunningsvrij zijn.

In het algemeen kan worden gesteld dat bestemmingsplanbepalingen noodzakelijk zijn om de diverse (bouw)opties mogelijk te maken. Het consument-gestuurde karakter van het plan heeft tot bijstelling van de oorspronkelijke ideeën geleid. De aanpassingen doen geen afbreuk aan de ambitie om een hoogwaardige wijk te realiseren. Er wordt aan kopers en huidige bewoners meer flexibiliteit geboden.

3. Bezwaar tegen artikel 14 en 15 van de regels. Tegen elke wijziging, afwijking en ontheffing van het plan is bezwaar vanwege rechtsongelijkheid ;

Antwoord:

Het is gebruikelijk dat flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen in een bestemmingsplan. Er is geen sprake van rechtsongelijkheid. Deze regels gelden voor een ieder in het plangebied. Ook voor de bewoners van de reeds bestaande woningen.

4. Welstandsrichtlijnen en regels over groene erfafscheidingen worden gemist in het bestemmingsplan;

Antwoord:

Het klopt dat 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.

De regels over erfafscheidingen zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 overeenkomst artikelen opgenomen over beplanting.

5. Bezwaar tegen de afstand tussen voorste perceelsgrens en de openbare ruimte;

Antwoord:

Zie de beantwoording onder Inspraakreactie 3, onder 1.

6. "Wonen 1" mag maximale bebouwingspercentage 75%. Willen aan Kaatje Mollaan max. 25% anders ontstaat verdichting.

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"). Gezien de afstand en situering ten opzichte van omliggende bebouwing is dit gerechtvaardigd

7. De hoogte van bijbehorende bouwwerken moet worden aangepast. Er is nu een bouwhoogte van 8 meter opgenomen.

Antwoord:

De nokhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt aangepast naar 6 meter. De goothoogte blijft 3,5 meter.

8. Schotelantennes op geen enkele wijze mogelijk maken.

Antwoord:

In artikel 7.2.3. en artikel 8.2.3 worden schotelantennes toegestaan. Op grond van bestaande regelgeving (bijlage 2 van het besluit omgevingsrecht) is het plaatsen van een schotelantenne achter de voorgevelrooilijn met een doornede van 2 meter vergunningsvrij. Inclusief de drager mag deze niet zijn dan 3 meter (vanaf de voet gemeten). De regels over schotelantennes zullen worden verwijderd en dan zijn alleen de vergunningsvrije schotelantennes toegestaan.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de mogelijkheid voor het plaatsen van schotelantennes voor de voorgevelrooilijn.

Inspraakreactie 8

1. Afstand woningen zoveel mogelijk op 10 meter ten opzichte voorste perceelsgrens.

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3, onder 1

2. Nokrichting moet gehandhaafd blijven aan de Kaatje Mollaan.

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 2.

3. Er moet een aanpassing plaatsvinden voor bouwnummer C9 (hoek Lede en Kaatje Mollaan).
Alle woningen moeten gericht zijn naar de Kaatje Mollaan.

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 3.

4. Geen verhoging van het bebouwingspercentage mogelijk maken. Deze verhoging van 25% naar 75% geldt voor het gehele plan.

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 4

5. Nagenoeg alle opgenomen voorschriften genoemd in de artikelen 7.2.1 en 7.2.2 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet wenselijk en moeten worden teruggebracht tot de eisen in het geldende bestemmingsplan;

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 5

6. De regels voor bijbehorende bouwwerken moeten worden aangepast (lager).

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 6.

7. De welstandsrichtlijnen worden gemist in het voorontwerpbestemmingsplan;

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 7.

8. De mogelijkheden tot wijziging, afwijking en verlenen van ontheffingen zijn te ruim en te vaag gesteld. Dit moet worden beperkt.

Antwoord:

Zie beantwoording inspraakreactie 3 onder 8.

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. Er bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan (in dit geval beheersverordening) aan te passen.

Antwoord:

We merken nu al dat er meer behoefte is aan kleinere kavels, de markt hiervoor is groter. De gemeente wil na 12 jaar de wijk graag afmaken. De gemeente wil wel in de behoefte voorzien zonder dat de oorspronkelijk beoogde kwaliteit daaronder lijdt.

11. De recent aan de Lede gerealiseerde woningen tonen aan dat de uitstraling en eisen van het oorspronkelijke plan Heer en Meester is losgelaten.

Antwoord:

Voor deze kavels is een bestemmingsplan is een apart bestemmingsplan Lede Zuidzijde opgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend of beroep ingesteld.

12. Elke kavel dient twee parkeerplaatsen te hebben.

Antwoord:

Dit wordt niet gewijzigd of aangepast. In de Beheersverordening is dit nu ook geregeld.

Conclusie

De reacties leiden tot aanpassing van de verbeelding:

De reacties leiden tot aanpassing van de toelichting:

- Er is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd;
- De onderbouwing voor de Herenweg is aangepast;
- De gewijzigde regels worden in overeenstemming gebracht met de toelichting als het gaat om de minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen. 9 meter i.p.v. 10 meter.
-

De reacties leiden tot aanpassing van de regels:

Artikel 3 wordt aangevuld: Binnen de bestemming Groen is eveneens water toegestaan;
Artikel 7.2.1 en artikel 8.2.1 wordt aangepast. Het woord "uitsluitend" vrijstaand wordt toegevoegd;
Artikel 7.2.2, lid a onder 3 en 4 wordt aangepast. Wonen-1 bijbehorende bouwwerken; goothoogte 3,5 meter en bouwhoogte 6 meter;
Artikel 8.2.3 wordt verwijderd (schotelantennes);
Artikel 8.2.2, lid b en c wordt aangepast. Wonen-2 bijbehorende bouwwerken: goothoogte 3,5 en bouwhoogte 4,5 meter
Artikel 8.2.3 wordt verwijderd (schotelantennes)

De ambtshalve wijzigingen:

in sommige paragrafen is de tekst verbeterd en aangevuld ivm de leesbaarheid.

Regels:

In artikel 8 (Wonen 2) worden de regels aangepast met de afstanden tot de voorste perceelsgrens;

Verbeelding:

Bouwvlakken hofje/insteekstraatje aan de Huibrecht Hordijklaan (bij kavels C6 en C20) worden vergroot;
Op verschillende plekken op de verbeelding worden de bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de kavelpaspoortbasiskaart;

In Wonen 1 wordt bij één kavel de afstand tot de perceelsgrens gewijzigd van 4,5 meter naar 6 meter. Dit wordt aangeduid op de verbeelding;

De vorm van het schiereiland aan de zuidzijde van het plan wordt aangepast