

Nr.	Korte inhoud reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
1	Bewoner Godard van Reedelaan, 6994 BH De Steeg (brief 8 februari 2016, ontvangen 10 februari 2016)	
1a	Inspreker had in 2006 het huis aan de Godard van Reedelaan gekocht, vanwege de rust en ruimte. In 2008 is hen nog door de rentmeester van Oud Middachten meegedeeld dat er nooit gebouwd zou worden op het landgoed, omdat het een beschermde status heeft. Ook niet tegenover hun woning. Nu zijn er toch bouwplannen.	Aangezien inspreker andere verwachtingen had over de bouw mogelijkheden op lange termijn, is de teleurstelling begrijpelijk. Bouwen op een landgoed vereist een hoge mate van aandacht voor een goede inpassing en is dus niet vanzelfsprekend. Echter ontwikkelingen op termijn kunnen nooit worden uitgesloten. Ook als deze niet direct in de lijn van de verwachtingen liggen.
1b	De bouwplannen worden gepresenteerd als een verfraaiing. Echter het uitzicht wordt niet verfraaid. De belangrijkste drijfveer lijkt een financiële te zijn.	Bij het bouwen op een landgoed is het respect voor de cultuurhistorische waarden een leidend onderdeel. Naar onze mening worden de bouwplannen met het voorliggend plan op een zorgvuldige manier ingepast. Waarbij zowel op stedenbouwkundig niveau, als ook op landschappelijk niveau de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Ook bij de verdere uitvoering zal dit het geval zijn. Met behulp van het opgestelde beeldkwaliteitsplan zal hierop worden toegezien.
1c	Bij realisatie van de bouwplannen gaan rust, uitstraling en landelijk karakter verloren. Het woongenot wordt aangetast. Er komen 2 kolossale gebouwen. De nokhoogte van 11 m is te hoog. De huizen aan de Godard van Reedelaan zijn maar 6 m hoog. Gebouwen met de hoogte van een flat passen niet in het landelijke karakter van het landgoed.	Ook wij onderschrijven het belang van een goede inpassing in het (landelijke) karakter van het landgoed. Dit is voor ons het uitgangspunt geweest bij het uitwerken van de voorliggende ontwikkelingen. Wij lichten dit graag toe. Onderstaande toelichting sluit overigens aan op onze eerdere toelichting. Aangezien het gebied onderdeel is van Middachten zijn de omliggende (dienst)woningen van Middachten als referentie genomen. Waarbij de nieuwe woningen geen kopie zijn van de bestaande woningen van Middachten, maar een eigentijds hoofdstuk toevoegen aan landgoed Middachten. In het landschaps- en beeldkwaliteitsplan is dit verder uitgewerkt. Uitgangspunt is onder andere een volume van één laag met zadeldak dat verder bewerkt kan worden. De rentmeesterswoning blijft zowel qua verschijningsvorm als qua hoogte (11,5m) het meest prominent, door voornaamheid, overstekken, rijkheid aan elementen enzovoorts. De nieuwe woningen gaan daarom niet de concurrentie aan met de rentmeesterswoning en blijven meer ingetogen. Ze zijn daarentegen wel rijker qua vormgeving dan de dienstwoningen aan de Oversteeg. De hoogte en breedte van de nieuwe woningen ligt tussen de woningen aan de Oversteeg en de rentmeesterswoning in. Op verzoek van de omwonenden is de nokrichting van de nieuwe woning die het dichtst bij de Godard van Reedelaan gedraaid en haaks op de Godard van Reedelaan gesitueerd. Dit om het volume van de nieuwe woningcluster optisch zo klein mogelijk te maken.

Nr.	Korte inhoud reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
		Verder bedraagt de afstand tussen de rooilijn van de bestaande en nieuwe woningen aan de Godard van Reedelaan bedraagt circa 39 m. Er blijft op deze plek dus sprake van een open structuur en uitstraling. Op basis van het bovenstaande wordt naar ons idee een goede inpassing bereikt die recht doet aan het bijzondere karakter van het landgoed en aan de bijzondere uitstraling van deze locatie. Verder is van belang, dat bovenstaande uitgangspunten nader zijn besproken met de Commissie Cultuurhistorie. De Commissie heeft daarbij aangegeven dat voor alle nieuw te bouwen woningen geldt, dat de basis moet zijn een hoofdvorm met een lage goothoogte. De Commissie heeft als volgt geadviseerd: * basis lage goothoogte van maximaal 3,50 m * minimaal de helft van de totale gevelbeedte zal worden uitgevoerd met een lage goothoogte; * minimaal 25% lage goothoogte aan een zijde * hiervan is een vrijstelling denkbaar als voldaan wordt aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Verder heeft de Commissie specifiek ten aanzien van de woningen achter de rentmeesterswoning aangegeven, dat er geen doorlopende bouwmassa mag komen. En dat dit moet worden geborgd in het bestemmingsplan. Dat betekent borging van 2 hoofdmassa's, eventueel verbonden door een laag bijgebouw. Met een minimale afstand tussen de hoofdvolumes van 3 m. Wij onderschrijven deze uitgangspunten en zijn daarom bereid de borging daarvan aan te scherpen. Het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast overeenkomstig het advies van de Commissie Cultuurhistorie. Daarmee wordt de inpassing beter geborgd. Ook komt dit deels tegemoet aan de reactie van insprekerster.
1d	Door verlies van uitzicht zal er waardedaling ontstaan. Als de plannen doorgang vinden zal inspreker een planschadeclaim indienen.	Wij begrijpen dat inspreker geen schade wil ondervinden van het plan. Een eventuele planschadeclaim zal in een afzonderlijke procedure worden beoordeeld. Daarom gaan wij hier op dit moment niet verder op in.
2	SRK rechtsbijstand dhr. C. Lubben namens bewoner Godard van Reedelaan, p/a postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer (brief 15 februari 2016, ontvangen 17 februari 2016)	
2a	De beide geplande woningen aan de Godard van Reedelaan zijn	De locatie aan de Godard van Reedelaan is vroeg in het proces in beeld gekomen.

pas later (in 2011) in beeld gekomen en bevinden zich recht tegenover de woning van inspreker. Eerst zouden er 6 tot 8 woningen op de plaats van de stallen komen. De bouwhoogte van de woningen aan de Godard van Reedelaan is hoger dan de bouwhoogte van de andere geplande woningen. Met 11 meter komen er drie verdiepingen plus zolder. De hoogte is vrijwel even hoog als de rentmeesterwoning (11,5 m). Middachten geeft aan dat de rentmeesterswoning het meest prominent blijft en dat de nieuwe woningen meer ingetogen blijven. Echter volume en hoogte zijn veel te groot en niet passend. Er is schade van uitzicht en landelijk wonen.

Het totale aantal woningen in het plan is niet toegenomen, wel is een betere ruimtelijke situering bereikt. De woningen worden naar ons idee op deze manier zorgvuldig ingepast. Ten behoeve van de eenduidigheid verwijzen wij voor de motivatie hiervan naar de reactie zoals weergegeven bij onderdeel 1c van deze inspraaknota.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast overeenkomstig het advies van de Commissie Cultuurhistorie. Daarmee wordt de inpassing beter geborgd. Ook komt dit deels tegemoet aan de reactie van inspreker.