

Inspraaknotitie herverkaveling plangebied Westerwoud

Op 4 april 2016 is er door de gemeente in samenwerking met Trivest (ontwikkelaar) een inloopavond met betrekking tot de herverkaveling van de locatie Westerwoud georganiseerd. Omwonenden van de locatie zijn voor deze avond uitgenodigd en de avond is goed bezocht. Er zijn gedurende de inloopavond en naderhand enkele inspraakreacties ontvangen. De reacties kwamen op veel onderdelen overeen en zijn hieronder per onderwerp samengevat en van een antwoord voorzien.

Belangrijkste conclusie van de inspraakreacties is, logischerwijs, dat omwonenden graag het oorspronkelijk plan en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten, gehandhaafd zien. Aangezien de afgelopen jaren is gebleken dat de huidige opzet echter niet tot verkoop van de kavels leidt is dit voor ons niet langer een optie. De verkoop en herverkaveling van de locatie Westerwoud is er op gericht de stagnatie in de ontwikkeling van de locatie op te lossen. Het door Trivest ontwikkelende concept lijkt, gelet op de interesse voor de woningen, aan te sluiten bij de wensen van kopers. We zijn als gemeente blij dat de ontwikkeling van Westerwoud, met grotendeels de instandhouding van de oorspronkelijk opzet, doorgang kan krijgen. Dit betekent echter wel dat niet alle afspraken gehandhaafd blijven. Waar mogelijk blijft de afstand tussen de bouwvlakken en de bestaande woningen even groot (of op onderdelen zelf wat groter). De bouwhoogte van 7,5 meter blijft daarnaast eveneens intact. We begrijpen dat omwonenden de eerdere uitgangspunten willen aanhouden. Gelet op de wens om de stagnatie in de ontwikkeling te doorbreken hebben we echter besloten om hier op kleine onderdelen van af te wijken. De hoofdopzet van het plan en de bouwhoogte van de woningen blijven gelijk, wij zijn van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan het eerder doorlopen proces en de uitgangspunten voor het plan. Daarnaast hebben ook veel omwonenden aangegeven dat de huidige verkaveling een stuk beter is dan het eerder door Trivest gepresenteerde ontwerp.

Kunnen de woningen op de percelen 3 en 4 gedraaid worden vanwege de daklijn?	Het draaien van de woningen is vanwege de ligging van de tuinen ongewenst. Indien de woningen gedraaid worden krijgt perceel 4 alleen een tuin op het noorden wat vanuit de verkoopbaarheid en woonkwaliteit gezien niet wenselijk is.
Kan worden toegestaan dat er een klimop wordt gepland op gemeentegrond (het schouwpad) tegen de bestaande erfafscheiding aan? Dit ter compensatie van het verlies van uitzicht.	Dit lijkt ons op zich niet bezwaarlijk en wij nemen binnenkort met betreffende bewoner contact op om een en ander ter plekke te bekijken en te komen tot afspraken.
De afstand tot de bestaande woningen aan de Broederschapsland is met twee meter verminderd. Verzocht wordt dit aan te passen conform eerdere afspraken.	Naar aanleiding van de reacties zijn, daar waar mogelijk, de bouwvlakken wat verder van de kavelgrens gepositioneerd. De achtergevel van bouwnummer 6 komt op 7 meter te staan. De achtergevel van bouwnummer 5 op 6.07 meter (de zijbeuk van de woning komt waarschijnlijk op 7.35 meter). Bij bouwnummer 7 staat de achtergevel op 5 meter (en komt de zijbeuk waarschijnlijk op 6.28 meter). Het bouwvlak van bouwperceel 4 wordt niet opgeschoven door de ligging van de

	bouwpercelen 3 en 2 is hier onvoldoende ruimte voor.
Verwezen wordt naar eerdere afspraken ten aanzien van de afstand tot de bestaande woningen aan de Laan van Nieuwoord.	De afstand tussen de bestaande woningen aan de Laan van Nieuwoord en de nieuwe bouwvlakken wordt deels groter dan in het vigerende bestemmingsplan Westerwoud (bouwnummers 2 en 3). Bouwnummer 4 komt iets dichter bij te liggen. Wij vinden de afstand, ook gelet op de groenstrook en de watergang, aanvaardbaar.
Verzocht wordt een woning te laten vervallen (nummer 3).	Door het laten vervallen van perceel 3 ontstaan er weer relatief grote percelen, vergelijkbaar met de bestaande verkaveling. Afgelopen jaren is gebleken dat hier geen vraag naar is. Dit is derhalve geen optie voor ons.
Houd aan de achterzijde van de woningen een afstand van 5 meter tot de rand van de kavel aan voor bijgebouwen. Beperk de hoogte van bijgebouwen, garages met kap zijn niet wenselijk.	Bijgebouwen worden binnen hetzelfde gebied als binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan. In verband met de verkoopbaarheid en het woningontwerp zijn garages met kap wenselijk. In het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat aan-en uitbouwen een bouwhoogte van 4,5 meter mogen hebben. Aangezien er vergunningsvrij tegenwoordig tot 5 meter hoog mag worden gebouwd vinden wij het niet redelijk de bouwhoogte terug te brengen naar de 3 meter zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.
Kunnen er ten behoeve van de privacy geen dakkapellen in plaats van dakramen worden gerealiseerd?	Het ontwerp van de woningen is uiteindelijk grotendeels aan de kopers. Zij bepalen ook of er dakkapellen of dakramen in de woningen komen.
Het schouwpad zou worden afgesloten met een hek. Kan dit alsnog geregeld worden?	Wij gaan dit alsnog regelen.
De luchtigheid moet behouden blijven, woningen geschakeld door garages passen niet	Wij verwijzen hiervoor naar de inleidende tekst.
Er worden zorgen geuit over de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen.	De beeldkwaliteitsparagraaf zoals deze in het vorige bestemmingsplan is vastgesteld wordt zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast geldt er ook voor de nieuwe kavels dat er verplicht hagen moeten worden aangeplant en dat deze door kopers instant gehouden moeten worden. De welstandscommissie zal daarnaast, bij de beoordeling van de nieuwbouwplannen, de reeds gerealiseerde woning als een van de uitgangspunten hanteren.
De parkeer- en verkeersdruk neemt toe, is hieraan aandacht besteed en gelden nog de eisen ten aanzien van parkeren op eigen terrein?	Voor het parkeren geldt dat alle woningen verplicht twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren en in stand houden. De bestaande parkeerplaats aan het Westerwoud heeft voldoende capaciteit voor bezoekers.

De beleving van ruimte en vrijheid wordt door het plan beperkt.	Wij verwijzen hiervoor naar de inleidende tekst.
Verzocht wordt het pad tussen de bestaande woning en bouwperceel 8 te vergroten om de vrij liggende situatie van de bestaande woning te behouden. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor de aanleg van een voet- en fietspad.	Wij zullen komende periode gebruiken om met betreffende bewoner in gesprek gaan over de inrichting van het openbaar gebied. Wij willen het toegangspad niet verbreden omdat de zijtuin van bouwperceel 8, gelegen op het zuidwesten en gelet op de vorm van de kavel de hoofdtuin, dan erg klein wordt. Initiatiefnemer zal komende periode ook gebruiken om in overleg te treden met betreffende bewoner.