

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Park Polderstaete (Plasweg 20 en 20a)'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een woonhof mogelijk te maken op het agrarisch perceel achter en naast de bestaande bedrijfswoning aan de Plasweg 20 waar een glastuinbouwbedrijf was gevestigd. Park Polderstaete zal bestaan uit meerdere vrijstaande woningen. Aansluitend aan Park Polderstaete zal (een deel van) het recreatiegebied de Vredenburgzone worden gerealiseerd. Om dit plan te kunnen realiseren dient de bestemming 'Agrarisch' te worden omgezet naar 'Wonen' en 'Recreatie'. De bestaande bedrijfswoning aan Plasweg 20 wordt bij het bestemmingsplan betrokken en krijgt ook de bestemming 'Wonen', aangezien de woning niet meer als bedrijfswoning nodig is.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Park Polderstaete (Plasweg 20 en 20a)' heeft met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.BPplasweg20a-0301). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Zienswijzen 1, 2, 3 en 5 zijn gericht aan de raad. Zienswijze 4 is gericht aan burgemeester en wethouders in plaats van aan de gemeenteraad. De brief van de zienswijze is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
	Zienswijze 1		
a.	Briefschrijvers spreken hun teleurstelling uit dat zij als direct aanwonenden niet van te voren door de gemeente bij de invulling van het ontwerp-bestemmingsplan zijn betrokken c.q. hierover zijn geïnformeerd. Pas op 2 november 2023 werden zij middels een korte brief met bijlagen van de ontwikkelaar summier over het plan op de hoogte gesteld met de mogelijkheid tot 13 november hierop te reageren.	Volgens de gemeente is voorzien in voldoende participatiemogelijkheden bij de totstandkoming van het plan. Zo zijn omwonenden op 2 november 2023 geïnformeerd middels een brief van initiatiefnemer. Het participatieproces voldoet aan de verplichtingen die de wet daaraan stelt. Het plan is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over het (ontwerp van het) bestemmingsplan. Er bestaat voor het gemeentebestuur geen andere wettelijke verplichting om voorafgaand aan de planvaststelling in overleg te treden over de plannen van de initiatiefnemer (dit is ook bevestigd door de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak in een recente uitspraak van 22 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:699, r.o. 5.3).	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de toegang tot Park Polderstaete in het verlengde van de Polderweg komt te liggen. Dat impliceert dat tenminste één van de monumentale treurwilgen moet worden geveld. Gevraagd is om de monumentale treurwilgen ter plaatse van de entree van het terrein zoveel als mogelijk te behouden.	Het verkavelingsplan is naar aanleiding van ingekomen zienswijzen aangepast met minder woningen. Als gevolg hiervan kan de ontsluiting vanaf de Plasweg via de huidige dam plaatsvinden, zodat de bestaande monumentale treurwilgen kunnen worden behouden. In verband hiermede wordt de bestemming 'Verkeer' op verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.	De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast door de bestemming 'Verkeer' te laten aansluiten op de bestaande uitrit.
c.	In eerste instantie, in 2018, was er in de plannen met betrekking tot de parkaanleg Vredenburgzone sprake van dat deze parkaanleg nog tot aan het pand Plasweg 20a zou reiken, dus inclusief het onderhavige gebied.	In 2017 is gestart met de voorbereiding van het project Vredenburgzone. Dit project is gestart om invulling te geven aan de ambitie meer groen, recreatie en natuur te realiseren in Waddinxveen en	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Briefschrijvers zijn teleurgesteld dat zij in de toekomst niet op het aanvankelijk toezegde park uitkijken en niet staan te juichen dat er nu woningen komen.	de toekomstige Vredenburglaan groen in te passen. Het project Vredenburgzone betreft de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied (buiten de linten met erven/ bouwvlakken) tussen de wegen Parallelstructuur A12, de Vredenburglaan en de Plasweg en de wijken Zuidplas en Park Triangel. De gebiedsvisie is opgebouwd uit een aantal "lagen". Deze lagen volgen de doelstellingen die aan de voorzijde zijn meegegeven en in het participatieproces verder zijn verfijnd. Ze zijn een ruimtelijke en programmatische uitwerking van de verschillende ambities op het gebied van natuur, ecologie, toegankelijkheid, recreatievormen en functies, en een gezonde leefomgeving, die in de Vredenburgzone kunnen of moeten landen. De gebiedsvisie is nadrukkelijk geen ontwerp of blauwdruk, maar een ambitiedocument. Het is een verbeelding van de gewenste en na te streven stip op de horizon en een leidraad voor de vervolgstappen in het proces, dat wederom met de omgeving wordt vormgegeven. In de door de gemeenteraad op 12 juni 2019 vastgestelde gebiedsvisie Vredenburgzone is het kassencomplex nog als gegeven aangehouden, zoals in de bijlagen (profiel 1) van dit document is weergegeven. Wij kunnen briefschrijvers dan ook niet volgen dat er in 2018 al sprake zou zijn van een parkaanleg tot aan het pand Plasweg 20a.	
d.	Briefschrijvers hebben in een eerdere reactie nadrukkelijk aangegeven het niet eens te zijn met de in het plan voorgestelde goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 5,7 meter en 11 meter. Woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter is voor hen ook onaanvaardbaar, omdat dit hun uitzicht fundamenteel aantast. Desondanks kunnen zij ermee leven als de nokhoogte van geplande woningen binnen aanvaardbare	Vooropgesteld wordt dat in het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' ter plaatse van de functieaanduiding 'glastuinbouw' kassen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 10 meter. Dat de kassen inmiddels zijn gesloopt maakt dat niet anders. <i>Verslechtering woongenot en uitzicht</i> Voor wat betreft het uitzicht kan aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment ten	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door het aantal woningen te verminderen tot 10 wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen vanaf de tweede lijn bebouwing aan te passen naar respectievelijk 4,5 meter en 9 meter .

	proporties blijft. Dat wil zeggen maximaal 8 meter (één bouwlaag met kap).	gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. De afstand tussen de drie appartementengebouwen en de bouwvlakken van de nieuwe woningen is circa 50 meter. Dat neemt niet weg dat het plan zal kunnen leiden tot enige vorm van vermindering van privacy en uitzicht voor briefschrijvers. Gelet op deze relatief grote afstand in de dorpsrand zijn wij van mening dat de invloed van het plan op de privacy van betrokkenen niet zodanig is dat deze onaanvaardbaar is. Daarbij is tevens van belang dat op de planlocatie in de huidige situatie reeds kassen mogelijk zijn tot 10 meter hoog. Verder merken wij nog op dat in het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Om evenwel tegemoet te komen aan de zienswijzen van briefschrijvers is het aantal woningen teruggebracht tot 10 wooneenheden, waarbij de woningen vanaf de tweede lijn bebouwing een maximale goot- en bouwhoogte krijgen van respectievelijk 4,5 meter en 9 meter. Alleen de woningen in de eerste lijn bebouwing krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter.	
e.	Briefschrijvers pleiten ervoor om de in de toekomst ontstane kruising Plasweg - Polderweg – Park Polderstaete van snelheid-remmende	Met briefschrijver zijn wij van mening dat er sprake moet zijn van een duurzaam veilige verkeersontsluiting van het plangebied op de	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	verkeersdrempels te voorzien. Zowel de Plasweg als de Polderweg worden immers intensief door fietsers, voetgangers, personen- en vrachtauto's en landbouwvoertuigen gebruikt. Veiligheid moet hier voorop staan.	Plasweg/Polderweg. Snelheid-remmende verkeersdrempels zijn ook eerder aangebracht bij gerealiseerde woningen in plan De Warande. Wij zijn voornemens dat ook bij deze planontwikkeling te realiseren. Overigens betreft dit een uitvoeringsaspect dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt.	
f.	Geadviseerd wordt om in aanvullende kopersvoorwaarden te laten opnemen dat ten behoeve van de waterdoorlaatbaarheid van de bodem, de erven van de toekomstige bewoners voor circa 60% groen worden ingericht (gazons, heesters, planten, boompjes).	In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn al specifieke gebruiksregels opgenomen over het verharden van tuinen (artikel 5.3.1 van de regels). Overeenkomstig bestaand beleid is opgenomen dat verharding van het tuinoppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het tuinoppervlak of 75% van het tuinoppervlak in geval van een tuinoppervlak kleiner dan of gelijk aan 100 m ² . Er is geen aanleiding om af te wijken van deze beleidslijn.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 2 (Oudijk Makelaardij B.V.)		
	<i>De zienswijze van briefschrijver namens cliënten heeft betrekking op twee ontwerpbestemmingsplannen, te weten het ontwerpbestemmingsplan 'Vredenburgzone fase 3' en ontwerpbestemmingsplan 'Park Polderstaete (Plasweg 20 en 2a)'. In deze Nota van beantwoording zienswijzen worden alleen de zienswijzen behandeld die betrekking hebben op dit ontwerpbestemmingsplan.</i>		
a.	Het bevreemdt briefschrijver dat de gemeente twee afzonderlijke bestemmingsplannen heeft opgesteld, omdat beide plannen als één geheel volledig deel uitmaken van de door de gemeente beoogde ontwikkeling van een zogeheten Vredenburgzone. Het blijkt dat de gemeente het recreatief ingetekende deel van het ontwerpbestemmingsplan 'Park Polderstaete' heeft gekocht casu quo door "schenking" in eigendom verkrijgt en diensgevolge daadwerkelijk ook mede-opdrachtgever is om te komen tot een bestemmingsplanwijziging, terwijl het erop lijkt dat	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. De uitvoering van de Vredenburgzone vindt plaats in fasen, afhankelijk van vele factoren. Hierdoor is ook de juridisch-planologische verankering gefaseerd. Daarom is in dit geval gekozen voor twee aparte bestemmingsplannen, temeer daar de gronden in eigendom zijn van initiatiefnemer, waarin	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	alleen eigenaar/ontwikkelaar Wayland opdrachtgever/ initiatiefnemer is.	naast een kleine woningbouwontwikkeling ook de bestemming 'Recreatie' wordt opgenomen dat aansluit op de bestemming van het aangrenzende (ontwerp) bestemmingsplan 'Vredenburgzone fase 3'.	
b.	Nergens blijkt uit een onderbouwing de noodzaak tot het bebouwen van 15 vrijstaande woningen in relatie tot de reeds afgebroken voormalige tuinbouwkas. In het kader van de toegestane en in de praktijk overal gehanteerd beleid van de zogeheten "ruimte voor ruimte-regeling" kunnen er minder woningen worden gebouwd op onderhavig perceel.	De voorheen geldende ruimte-voor-ruimte-regeling wordt veelal nog als uitgangspunt gehanteerd om medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van compensatiewoningen. Bij beoordeling van plannen is tegenwoordig de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijker toetsingskader dan alleen de berekening op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit plan maakt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan minder woningen (10 in plaats van aanvankelijk 15 woningen) mogelijk waarbij de woonkavels worden begrensd op circa 150 meter uit de Plasweg, min of meer gelijk aan de achtergrens van het erf van Plasweg nummer 22. Deze kleinschalige woningbouwontwikkeling wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening passend geacht in de dorpsrand. Gelijktijdig wordt aan de zuidwestzijde van het plangebied een wandelpad aangelegd naar het recreatiegebied. Per saldo wordt hierdoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, omdat het gebied achter de woningbouwontwikkeling wijzigt van glastuinbouw naar een recreatiegebied, zoals dat is uitgewerkt in de verkavelingsstudie 'Polderstaete' van VLUGP dat is opgesteld naar aanleiding van ingekomen zienswijzen. In deze verkavelingsstudie is aangetoond dat de woningbouwontwikkeling in de dorpsrand vanuit een goede ruimtelijke ordening passend is. Deze verkavelingsstudie is als bijlage opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.	Deze verkavelingsstudie met 10 woningen en inrichting van het recreatiegebied is als bijlage opgenomen in de plantoelichting. De tekst van plantoelichting is hierop aangepast. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Niet is onderbouwd waarom vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen de extra woningen inpasbaar zijn in de dorpsrand van de wijk Zuidplas, temeer daar voor de woningbouwontwikkeling max.	De woningbouwontwikkeling is naar beneden bijgesteld tot 10 woningen. Hierdoor is het ruimtebeslag naar beneden bijgesteld tot circa 1,1 ha. De overige gronden ter grootte van afgerond 1,9	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	1,45 ha is benodigd en de overige 1,45 ha kan worden ingezet voor ontwikkeling van de Vredenburgzone.	ha worden bestemd voor 'Recreatie'. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder punt d.	
d.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen verwezen naar visies van de gemeente Waddinxveen, de regio, de provincie en landelijke visies. Dat is geen onderbouwing dat is allemaal heel breed uitlegbaar - geen maatwerk.	Wij delen de opvatting van briefschrijver niet dat alleen wordt verwezen naar beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en de gemeente. Het planinitiatief is hieraan ook getoetst. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 4 van de plantoelichting.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 3		
	Briefschrijver heeft namens een omwonende een pro forma zienswijze ingediend. Hij geeft aan dat Cliënt op dit moment niet in staat is de gronden waarop de zienswijze berust nader te formuleren. Verzocht wordt daarom een termijn aan te geven, waarbinnen de gronden van de zienswijze kunnen worden aangevuld.	Het college heeft briefschrijver een termijn gegeven om de zienswijze aan te vullen. Zij hebben hiervan evenwel geen gebruik gemaakt, zodat een inhoudelijke behandeling achterwege kan worden gelaten.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 4		
	Briefschrijver uit zijn zorgen over de verkeerssituatie. Het ligt in de lijn der verwachting dat het verkeer deels via de Piet Stuurmanweg/Zesde Tochtweg afgewikkeld zal worden welke al overbelast dreigt te worden. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de uitwerking daarvan. Zeker in ochtendspits zal er sprake zijn van piekvorming op de Piet Stuurmanweg en kruispunt met Bredeweg. Ook de Zesde Tochtweg is niet berekend op dit (piek-)verkeer en zal verbreed moeten worden of anders ingericht. Hij adviseert de effecten van diverse plannen in de omgeving integraal verkeerskundig te analyseren.	De verkeersgeneratie van de 10 woningen in Park Polderstaete is afgerond 95 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal vindt verspreid over de dag plaats (zie hiervoor ook paragraaf 3.4.1 (verkeer) van de plantoelichting). Op basis van de toekomstige intensiteiten kan worden geconstateerd dat op een kort gedeelte tussen de planontwikkeling en (thans) de Polderweg de verkeersintensiteit marginaal wordt vergroot richting de Vredenburg-laan (N457). De toename op de Plasweg en Piet Stuurmanweg zal gering zijn. Verwacht wordt dat na realisatie van dit plan er geen nieuwe knelpunten op het gebied van de verkeersafwikkeling voordoen. Evenmin zal er sprake zijn van verkeersveiligheidsproblemen. De zienswijze gaat ook in op andere ontwikkelingen in de omgeving die een groter verkeerskundig effect hebben dan de ontwikkeling in het plangebied. In	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		het kader van deze -grotere- ontwikkelingen in Glasparel+, zoals Businesspark Vredenburg , 2e fase, zal de Piet Stuurmanweg drukker bereden worden. In het verkeersmodel dat in dat bestemmingsplan gebruik wordt is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, waaronder dit bestemmingsplan 'Park Polderstaete' en het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Hoevezone (Plasweg)'. Samenvattend kan worden gesteld dat het aspect verkeer deze planontwikkeling niet in de weg staat.	
	Zienswijze 5 (Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland)		
	De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het onderdeel: ruimtelijke kwaliteit. Conform de uitgangspunten van de voormalige ruimte-voor-ruimteregeling zijn 4 compensatiewoningen toegestaan. Voor het bouwen van 11 extra vrijstaande woningen ontbreekt een adequate onderbouwing. Er worden onvoldoende aanvullende maatregelen genomen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij de gevraagde 11 extra vrijstaande woningen. Het plan voorziet kort samengevat in onvoldoende aanvullende ruimtelijke maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden bij de bouw van 15 vrijstaande woningen. Als gevolg van de ligging van het plangebied binnen beschermingscategorie 3 buitengebied geldt op grond van artikel 6.9a dat het plan alleen in ruimtelijke ontwikkelingen kan voorzien mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij dienen onder andere de volgende kwaliteiten te worden betrokken: de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen, de kenmerkende verschijningsvormen van	De zienswijze van de provincie is aanleiding geweest voor nader overleg over haar reactie dat niet voldoende rekening zou zijn gehouden met de relevante richtpunten voor met name de stads- en dorpsrand en linten. Naar aanleiding hiervan is een verkavelingsstudie opgesteld door VLUGP, waarin het aantal woningen naar beneden is bijgesteld tot 10 woningen. In de aangepaste situatie wordt de bestemming 'Wonen' begrensd op circa 150 meter uit de Plasweg. Deze afstand is min of meer gelijk aan de achtergrens van het erf van het naastgelegen perceel aan de Plasweg 22. Verder is aandacht besteed aan de inrichting van het recreatiegebied. In voornoemde studie is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de opmerkingen van de provincie. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd op het aangepaste verkavelingsplan voor de woningbouw. Op deze wijze is aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; de woningbouwontwikkeling en uitbreiding van het recreatiegebied in de dorpsrand is vanuit een goede ruimtelijke ordening passend.	Deze verkavelingsstudie en het aangepaste beeldkwaliteitsplan zijn als bijlagen opgenomen in de plantoelichting. De tekst in de plantoelichting is hierop aangepast. Met inachtneming hiervan is tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie Zuid-Holland.

het landschap en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Door de schaal en de ruimtelijke opzet van het plan haaks op het bestaande lint wordt aan al deze kwaliteiten afbreuk gedaan. Het plan houdt geen rekening met de beschermingscategorie en het gebiedstype. Bovendien gelden in het plangebied de richtpunten ruimtelijke kwaliteit voor droogmakerijen (klei), linten en de stads- en dorpsrand (zoals ook benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan). In het bijzonder gaat het om de volgende richtpunten: • Stads- en dorpsrand • Linten Met 15 woonkavels voor vrijstaande grondgebonden woningen is deze ontwikkeling te groot om het als kleinschalige ontwikkeling in een lint te typeren. Het plan heeft bovendien de uiterlijke verschijningsvorm van een nieuw lint haaks op het bestaande lint van de Plasweg. Het lineaire karakter van het lint van de Plasweg wordt dan ook aangetast. Daarnaast zorgt het plan niet voor behoud of herstel van de doorzichten naar het achterliggende landschap vanwege de schaal en de opzet van het plan. De ontwikkeling sluit ook niet aan op het profiel van het lint en op de maat en de schaal van de bebouwing aan het lint. De rooilijn aan de achterzijde van de kavel is niet gelijk aan die van de bebouwing van het naastgelegen erf. Tot slot is er onvoldoende aandacht voor de kwaliteit van de stads- en dorpsrand en de Vredenburgzone, waar het plan ruimtelijk gezien onderdeel van is. De woningen zijn qua oriëntatie zodanig geplaatst dat er achterkanten naar het landschap gericht zijn. Er is hier geen sprake van het realiseren van een goede overgangskwaliteit. In het bij het plan gevoegde beeldkwaliteitsplan wordt ook geen aandacht besteed aan het recreatiegebied dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is alleen gericht op de ontwikkeling van woningen. Concluderend is er in het plan geen	De verkavelingsstudie heeft de instemming van de provincie verkregen. Hiermee is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie. De verkavelingsstudie en het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan zijn als bijlagen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.	
--	---	--

	rekening gehouden met de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Doordat er onvoldoende rekening is gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, en doordat het plan onvoldoende voorziet in aanvullende ruimtelijke maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit per saldo te behouden, blijft de ruimtelijke kwaliteit met het plan niet gewaarborgd. Het plan is daarom in strijd met artikel 6.9. Verzocht wordt om het plan op bovenstaande punten te verbeteren.		