

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan
“Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	11
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	12
Bijlage	13
Bijlage 1: Stedenbouwkundige visie deelplan 10 (Veilingweg en Industrieweg)	13

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een overzicht van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie en een conclusie per zienswijze (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 2 juni 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 3 juni 2015 het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>.

Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpuitwerkingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

In bovengenoemde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Eén mondelinge zienswijze waarvan een verslag is gemaakt dat ondertekend is door de reclamant en één schriftelijke zienswijze namens drie bestaande bewoners in het gebied.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. Daarom worden ze inhoudelijk behandeld.

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Reclamant 1, fam. R. Riemens, mede namens fam. C.P.M. van den Baard en fam. P.J.M. van den Baard

Brief d.d. 7 juli 2015 (I15.24954)

Naar aanleiding van de inspraakreacties van de families op zowel onderhavig uitwerkingsplan als het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” heeft een gesprek plaatsgevonden met wethouder Heuvelink. Daarin zijn een aantal punten die in de zienswijze terugkomen besproken. In de zienswijze wordt verwezen naar de nummering van de punten die reclamanten in hun inspraakreacties hebben benoemd. In onderstaande behandeling van de zienswijze zal deze nummering voor de duidelijkheid ook worden gehanteerd. Hierbij wordt eerst ingegaan op de punten die zijn besproken met de wethouder en daarna wordt een opeenvolgende volgorde gehanteerd. Aangezien niet alle punten uit de inspraakreacties meer voorkomen in de zienswijze, ontbreken er wel nummers. Daarnaast zijn sommige punten niet relevant voor dit uitwerkingsplan en zullen in de nota zienswijzen en staat van wijziging uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” worden behandeld. Tenslotte zullen in de zienswijzennota's alleen planologisch-juridisch relevante zaken aan de orde komen.

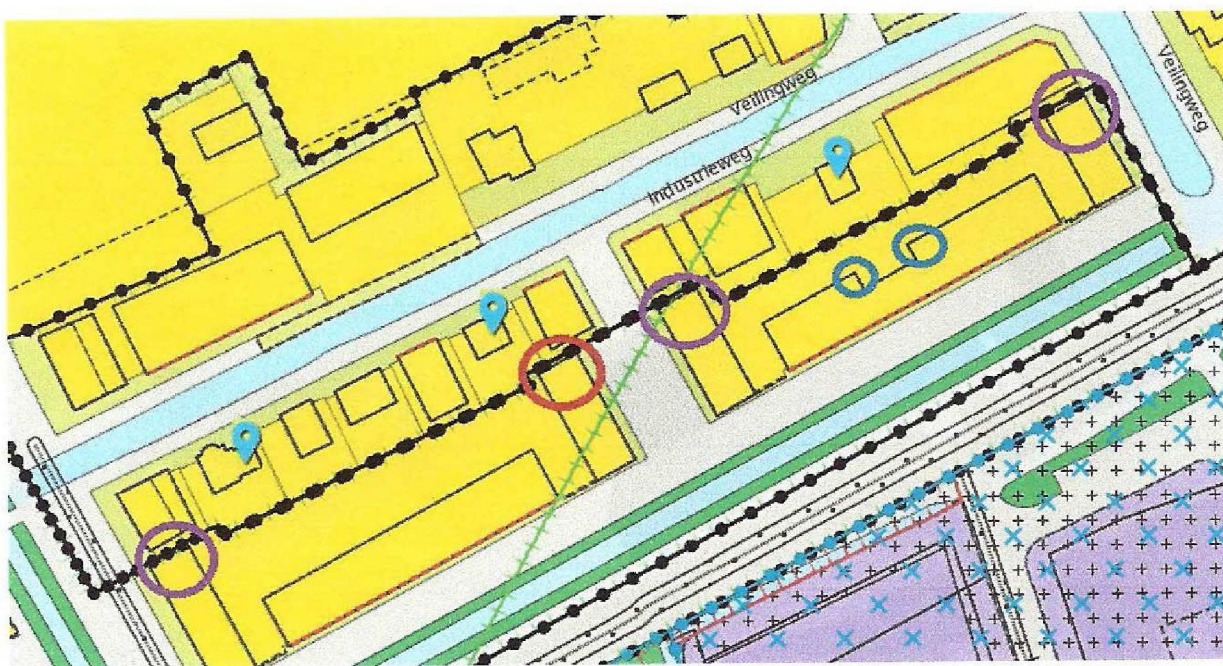
Samenvatting

15. In het gesprek met de wethouder vraagt de fam. Riemens of de wethouder nader wil bekijken hoe het begrip achtergevel gedefinieerd was op het moment dat zij de woning van de ge-

meente kochten, mede aangezien er destijds ook geen onderscheid gemaakt is in hoofd-, aan- en uitbouw.

De zienswijze van hen is dan ook dat de achtergevel van hun woning een verspringend karakter heeft en dat ook vanaf daar gemeten dient te worden om te toetsen of aan de belemmeringshoek voor bestaande woningen van 2001 en ouder naar de nieuwbouw in deelplan 7, bouwstroom 1 voldaan wordt. Daarbij verwijzen zij naar de blauwe cirkels die in figuur 1, dat deel uitmaakt van de zienswijze, zijn weergegeven. Op die plaatsen voldoet het ontwerpuitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” dus niet aan de afstand uit bovengenoemde belemmeringshoek. Verder verwijst hij ook naar punt 25 van de zienswijze.

19. Het huis van familie Van den Baard, Industrieweg 111, krijgt een huizenblok net achter de woning wat qua hoogte en afstand niet in verhouding staat. Dit kan geen integraal ontwerp genoemd worden, waarbij de nieuwe woningen geïntegreerd zijn in het bestaande karakter. Zie de rode cirkel in figuur 1.
20. Deelplan 7 steekt, in de zienswijze van de reclamanten, in deelplan 10 (zie paarse cirkels in figuur 1), hoewel er geen exacte begrenzing van deelplan 10 is. Er zijn wel toezeggingen gedaan om beide deelplannen te scheiden vanwege de infrastructuur en het karakter van deelplan 10. Daarom is het teleurstellend dat het huidige ontwerp wederom verslechterd. Een verbetering van het ontwerp lijkt hier op zijn plaats.



Figuur 1

5. De gemeente maakt zich met haar antwoord op inspraakreactie punt 5 hier (*red.: over onderzonden schade en trillingen van de aanleg van de Oudlandselaan en het voorkomen van schade door heiwerkzaamheden*) wel makkelijk vanaf. De gemeente dient de verantwoordelijkheid te nemen voor dit aspect en schade te voorkomen. In het ontwerp is hier geen rekening mee gehouden. Zonder aanvullende maatregelen wordt dit tijdens de bouwwerkzaamheden nog een thema. Sommige huizen of delen daarvan hebben geen heipalen.
6. 5.2. Regels, “In artikel 1 van de regels is aangegeven dat op het uitwerkingsplan in beginsel de regels van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” van toepassing zijn. Als er in de

regels echter anders is bepaald of als er discrepantie tussen de regels van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” bestaat, zijn de regels van het uitwerkingsplan van toepassing.” Deze bepaling is onrechtmatig, want dit geeft heel veel rechtsonzekerheid over de gevolgen van de uitwerking en dit komt in andere plannen ook niet voor. In de zienswijzebeantwoording (*bedoeld wordt: inspraakbeantwoording*) geeft u aan dat het college bevoegd is tot de uitwerking mits het zich aan de regels houdt. Met deze bepaling neemt u onterecht alle vrijheid.

15. De inmeting c.q. uitzetting van de hoekpunten is onjuist. Gewacht wordt op actie vanuit de gemeente.
19. Met verwijzing naar punt 5. Als “schadebeperkende maatregelen” niet in het uitwerkingsplan worden opgenomen, op welke wijze voorkomt de gemeente dan schade? En hoe worden toekomstige bouwers geïnformeerd over deze situatie? Graag treden zij in overleg met de gemeente om afspraken te maken om schade te voorkomen door het plaatsen van bijvoorbeeld trillingssensoren.
21. Kan de gemeente heroverwegen om de accenten te laten vervallen?
22. De hoogte van de woningen in deelplan 10 ontbreekt, maar staat wel in de presentatie aan de bewoners: maximaal 9 meter. Deze specificatie dient toegevoegd te worden. Ook het figuur ‘gevellijn’ ontbreekt. Tevens zijn de bouwvlakken dusdanig groot dat er voor de huidige bewoners geen enkele zekerheid is over de te bouwen woningen. Dit is ongewenst en moet aangepast worden.
24. Graag ontvangen reclamanten de laatste versie van de afbeelding van de hoofdlijnen (*red.: van de structuur van de totale, toekomtste wijk*), want er zijn inmiddels meerdere varianten gepasseerd.
25. Het hoofdgebouw (*red.: Industrieweg 109*) is op de kaartweergave onjuist weergegeven. De tekst (*red.: begripsbepaling*) is gekopieerd uit het bestemmingsplan: **1.3 aan- en uitbouw: een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw**. Het woongedeelte is qua afmeting, bestemming en aard significant en niet ondergeschikt, dus dient als hoofdgebouw gemarkeerd te worden. Het vormt een bouwkundige eenheid.

Het feit dat de gemeente na jaren en vele overleggen met bewoners met telkens verschillende impressies nog niet tot overeenstemming is gekomen met de bewoners, toont wat betreft reclamanten aan dat er niet voldoende rekening gehouden wordt met de huidige bewoners. Reclamanten hebben het idee dat ze alleen maar ‘inleveren’ op het oorspronkelijke plan en de verwachtingen die de gemeente zelf heeft gecreëerd. Reclamanten adviseren het college om het plan eerst verder uit te werken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen.

Reactie

15. Er is nader bekeken of er destijds, toen de woning werd gekocht, een (andere) definiëring van achtergevel werd gehanteerd. Naspeuring in de voorheen aldaar geldende bestemmingsplannen heeft niet geleid tot een eerdere (of andere) definiëring van het begrip ‘achtergevel’. Bij de actualisatieslag van meerdere bestemmingsplannen in 2012 en 2013 is het begrip opgenomen in alle ‘nieuwe’ bestemmingsplannen, ook in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”. De definiëring is in alle plannen gelijk. De toevoeging van (actuele) begrippen in bestemmingsplannen was een van de redenen om te actualiseren. Er is sprake van een ‘conserverend’ bestemmingsplan wanneer de bestemmingen uit het daarvoor geldende plan in grote lijnen worden overgenomen en er geen grote ontwikkelingen in het nieuwe plan zitten. Wel

dient het plan te voldoen aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving, wat onder meer kan leiden tot andere en/of nieuwe regels.

Onder punt 25 wordt verder ingegaan op de definiëring en weergave van de woning op de verbeelding.

Of ter plaatse van de blauwe cirkels in figuur 1 het ontwerputwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” voldoet aan de afstand uit bovengenoemde belemmeringshoek is voor deelplan 10 niet relevant en wordt dan ook in de nota zienswijzen van deelplan 7, bouwstroom 1 behandeld.

19. Ook de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt in de nota zienswijzen van deelplan 7, bouwstroom 1 behandeld.
20. Ook de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt in de nota zienswijzen van deelplan 7, bouwstroom 1 behandeld.
5. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op het aspect schade. Graag verwijzen wij reclamant(en) naar de projectleider van de gemeente om hierover te overleggen.
6. Uitgangspunt is dat het college de bestemming ‘\Wonen - Uit te werken’ alleen mag uitwerken als daarbij de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 23.3 van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” in acht worden genomen. Voor de overige bepalingen geldt de zogenaamde ‘Van toepassing verklaring’ uit artikel 1 van het uitwerkingsplan. Dit artikel is juist opgenomen voor de rechtszekerheid. De bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” (moederplan) heeft een globaal karakter, het uitwerkingsplan is meer specifiek. Het uitwerkingsplan wordt onderdeel van het moederplan. Om duidelijkheid te bieden wat te doen als de meer algemene regeling in het moederplan niet overeen komt met de meer specifieke regeling in het uitwerkingsplan is de regeling in artikel 1 opgenomen. Door duidelijkheid te geven welke regeling van toepassing is als er strijdigheid zou optreden tussen bestemmings- en uitwerkingsplan, wordt rechtsonzekerheid voorkomen. Overigens komt het in den lande vaker voor dat deze verklaring wordt opgenomen in uitwerkingsplannen
15. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op het kadastrale aspect. Graag verwijzen wij reclamant(en) ook in dit geval naar de projectleider van de gemeente om hierover te overleggen.
19. Onder verwijzing naar onze reactie op punt 5 kunnen reclamant(en) hierover in overleg treden met de projectleider van de gemeente.
21. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 is de stedenbouwkundige visie op deelplan 10 nogmaals afgewogen en is ook gekeken naar de accenten. Zie ook de als bijlage bij deze nota gevoegde Stedenbouwkundige visie deelplan 10 (Veilingweg en Industrieweg). De stedenbouwkundige accenten bij de entrees vanuit deelplan 7 naar deelplan 10 zijn bedoeld als overgang van de ‘nieuwe wijk’ (deelplan 7) naar het tuinderslint van deelplan 10. Het begin van het tuinderslint wordt geaccentueerd, doordat op de hoekpunten bij de entrees de bebouwing een hoogte-accent krijgt, dat zich qua maatvoering en vormgeving onderscheidt van de overige bebouwing in deelplan 7. Anderzijds zorgt dit ervoor dat deelplan 10 een eigen afgesloten deelgebied is met een eigen identiteit en een heldere begrenzing. De entrees van deelplan 10 hebben allen een verschillende vorm, maar waar ze overeen in komen is dat ze allen zicht op deelplan 10 geven. Je herkent deelplan 10 aan haar eigen identiteit, die deelplan 10 onderscheidt van deelplan 7. Die identiteit is het landelijke karakter, de kavels aan de Veilingweg en Industrieweg die wisselend zijn in volume, oriëntatie, positionering op de kavel en architectonische uitstraling waardoor een grillige rooilijn ontstaat.

Daarnaast is er de eenheid in de beperkte hoogteopbouw van de woningen, overwegende bestaande uit 1 laag met een kap.

De accenten spelen vooral een rol voor de omliggende wijk, doordat de accenten slechts een deel van de kavel omvatten en doordat ze richting de aansluitende, doorgaande wegen gesitueerd zijn, waarop de oriëntatie dan ook is gericht. Binnen deelplan 10 zijn ze, doordat er een gelaagde opbouw in de woning zit, veel minder nadrukkelijk in beeld. Aan de stedenbouwkundige accenten op de hoekpunten zijn dan ook aparte ruimtelijke voorwaarden gesteld:

- De hogere bouwhoogte, goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter, geldt alleen voor het deel van de kavel aan de ontsluitingen van en naar deelplan 7, niet voor het gehele perceel;
- De bebouwing heeft een tweezijdige oriëntatie en een duidelijke gelaagde opbouw vanaf het lint.

Om de nadruk vanuit deelplan 10 te verminderen en de gewenste stedenbouwkundige accentwerking te vergroten zijn extra randvoorwaarden aan de accenten gesteld die vertaald zijn in de regels en de verbeelding van het uitwerkingsplan.

- Het hogere deel is qua oppervlakte verminderd ten opzichte van het bouwvlak (verbeelding).
- Het hogere deel van de bebouwing is met een langskap georiënteerd naar de Veilingweg en/of Industrieweg.
- Het hogere deel van de bebouwing is met dwarskap gericht naar deelplan 7 (aan de westzijde de Louis d'Orlaan en de kavel aan de oostzijde gericht op de ontsluitingsweg aan de noordzijde van de kavel).
- De kap heeft een hoek van minimaal 40 en maximaal 60 graden.

22. De hoogte (maximaal 9 meter) en andere maatvoering van de woningen in deelplan 10 is wel opgenomen. Tegenwoordig dienen plannen digitaal opgemaakt en weergegeven te worden via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze site geeft de verbeelding van een plan weer en door op een locatie info op te vragen, komen de regels die daar gelden naar voren. Daarbij wordt onder meer getoond dat de maximum bouwhoogte 9 meter is.

Het figuur 'gevellijn' is alleen opgenomen bij de nog te bouwen woningen in deelplan 10 waarbij dit in combinatie met de regels een planologisch-juridische c.q. stedenbouwkundige meerwaarde heeft. Het figuur 'gevellijn' is rood aangegeven op de verbeelding en valt samen met de zwarte lijn die een bouwgrens aangeeft. Hierdoor is deze soms lastig waar te nemen.

De bouwvlakken voor de nog te bouwen woningen zijn maximaal getekend, maar in combinatie met de regels niet vol te bouwen. De grootte van de bouwvlakken in combinatie met de daarbij horende regels is zo gekozen om een zo groot mogelijke vrijheid te bieden aan kopers en daarmee een afwisselende bebouwing te creëren die kenmerkende is voor deelplan 10. Naast de keuzevrijheid voor de woning die de koper heeft, gelden er ook randvoorwaarden die de variatie aan woningen nog verder regelt en het volbouwen van de kavels voorkomt. De belangrijkste regel is daarbij artikel 8.2.5 die het bebouwingspercentage per perceel (hoofdbouwen én aan- en bijgebouwen en overkappingen) bepaald op maximaal 50% van de oppervlakte van de bestemming 'Wonen'.

24. Aangezien dit geen planologisch-juridisch relevant aspect is, wordt in het kader van de zienswijze niet nader ingegaan op dit onderdeel. Voor de laatste versie van de afbeelding van de hoofdlijnen van de structuur van de totale, toekomstige wijk kunt u zich wenden tot de projectleider van de gemeente.
25. Het college blijft van mening dat de woning Industrieweg 109 juist is weergegeven op de verbeelding, aangezien de delen die niet zijn weergegeven voldoen aan de begripsbepaling van

aan- en uitbouw, namelijk dat ze “qua afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw”. Het feit dat het woongedeelte in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw maakt dat niet anders, aangezien dat ook onderdeel is van de begripsbepaling voor aan- en uitbouwen. Uit het bouwdoossier van de woning Industrieweg 109 blijkt ook dat het woongedeelte aan de westkant van het hoofdgebouw op een later tijdstip is aangevraagd dan het hoofdgebouw. Het is ook vergund als aanbouw. Het feit dat het woongedeelte een bouwkundige eenheid vormt, is niet relevant in de planologisch-juridische bepaling van wat het hoofdgebouw is en wat een aan- en uitbouw is.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundig accent’ met de maatvoering aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ 6 en 10, wordt in oppervlakte ingeperkt tot een gedeelte van 5 meter vanaf de bouwgrans parallel aan de ontsluitingswegen naar deelplan 7; voor de twee percelen aan de westzijde is dat de Louis d’Orlaan (2x) en voor het perceel aan de oostzijde is dat de weg aan de noordzijde van het perceel. Voor het perceel aan de oostzijde wordt de hoogtebegrenzing van het vlak met bovengenoemde hoogte met 5 meter teruggelegd vanaf de bouwgrans parallel aan de Veilingweg.
2. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundig accent’ met de maatvoering aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ 6 en 10, voorzien van de bouwaanduiding ‘nokrichting’.
3. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundig accent’ met de maatvoering aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ 6 en 10, tevens voorzien van de maatvoering aanduiding ‘minimale-maximale dakhelling (graden)’ met de waarden van respectievelijk 40 en 60.
4. In de regels wordt artikel 8.2.2 onderdeel d als volgt gewijzigd:
de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduidingen ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’, ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)’ en ‘minimum dakhelling (graden) maximum dakhelling (graden)’;
5. In de regels wordt aan artikel 8.2.2 een onderdeel toegevoegd dat luidt:
ter plaatse van de aanduiding ‘nokrichting’ dient de nok evenwijdig aan de Veilingweg of Industrieweg, grenzend aan het betreffende perceel, te liggen;

2. Reclamant 2, de heer en mevrouw Van Winden

Verslag d.d. 13 juli 2015, ondertekend 13 juli 2015 (T15.10021)

Samenvatting

Op 2 juli 2015 hebben de heer en mevrouw Van Winden een mondelinge zienswijze ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan ‘Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10’. Bij dit gesprek waren aanwezig Yvonne Droogendijk - Boer (Projectleider) en Reint Honders (adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling).

Wens

Reclamanten zijn sinds maart 2014 de eigenaren van een perceel aan de Veilingweg 68. De bestaande woning op dit perceel willen zij slopen en vervolgens een nieuwe woning bouwen. Op 12 maart 2014 kregen zij de uitnodiging van de gemeente voor een afspraak ter inventarisatie van hun

wensen voor deze locatie. Tijdens deze afspraak heeft de gemeente expliciet gevraagd naar de gewenste goot- en nokhoogte, waartoe reclamanten een architect ingehuurd hebben om zich hierin te laten adviseren. De op verzoek van de gemeente ingediende goot- en nokhoogte is daarna bepaald op 7 respectievelijk 11 meter.

In het ontwerp uitwerkingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10' is opgenomen dat op de kavel de maximale goothoogte 4,5 meter en de maximale bouw(nok)hoogte 9 meter mag zijn (4,5/9). Deze veel lagere goot- en nokhoogte kwam pas aan het licht op de inloopavond van 8 oktober 2014. Het is de wens van reclamanten om, net als de kavel aan de overkant van het water aan de Veilingweg, een maximale goot- en bouwhoogte te krijgen van 6 respectievelijk 10 meter, zodat zij een woning van twee lagen met een kap en een vaste trap naar zolder kunnen realiseren.

Inspraak

Op 20 april 2015 hebben zij een inspraakreactie ingediend op het uitwerkingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10'. Daarin is hun wens om 6/10 te mogen bouwen onderbouwd. In de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen' van deelplan 10 heeft de gemeente gereageerd op hun inspraakreactie met als conclusie dat de gemeente vast wil houden aan de 4,5/9 meter.

Reclamant geeft aan dat in de 'Nota inspraak' wordt aangegeven dat de accenten zijn gelegen bij de entrees van het (voormalige) tuinderslint vanuit de toekomstige nieuwbouwwijk. Het gaat dan vervolgens om de punten waarbij men het lint betreedt. Reclamant vraagt zich af wat er precies verstaan wordt onder de entree? Het is helder waarom de twee kavels aan de westelijke kant van het uitwerkingsgebied een accent hebben gekregen. Maar reclamant vindt het niet logisch dat het accent is bepaald op alleen de oostelijk gelegen kavel langs de Veilingweg, terwijl zijn woning daar tegenover ligt aan de noordoostelijke entree van het tuinderslint.

Bij de bepaling van de accenten is in de 'Nota inspraak' geredeneerd vanuit de ligging van de wegen, maar dit is naar de mening van reclamant niet correct. In stedenbouw gaat het met name om 'zichtlijnen'. Indien je kijkt naar zichtlijnen dan zou ook juist zijn kavel een accent moeten hebben, wat zou inhouden dat hogere bebouwing mogelijk is. Dit mede omdat de kavel vanuit de noordoostelijke entree die via een bocht het tuinderslint inkomt vol in het zicht ligt. De kavel ligt hierbij qua zichtlijn in de buitenzijde van de bocht, dit in tegenstelling tot de gemeentelijke kavel die in de binnenzijde van de bocht gelegen is en wel een stedenbouwkundig accent gekregen heeft met de hogere goot- en nokhoogte van 6 en 10 m.

De ontsluiting aan de Veilingweg is geen hoofdontsluiting, dat is helder. Maar dan zou ook de bij de gemeente in eigendom zijnde kavel langs de Veilingweg geen bouwhoogte van 6/10 moeten hebben. Reclamant ziet hier gemengde belangen, omdat de kavel die de gemeente zelf in eigendom heeft wel de hogere maximale bouwhoogte heeft. Dit geldt tevens voor de twee kavels aan de westelijke entree, die ook eigendom zijn van de gemeente en waar wel gekozen is voor een accent ter linker- en rechterzijde van de entree.

Accent

Ook stelt reclamant de vraag wat nu precies onder een accent wordt verstaan? Hij heeft zelf onderzoek gedaan en over het algemeen wordt een 'accent' gezien als iets wat meer massa heeft of afwijkend is ten opzichte van de andere bebouwing in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan het markeren van een bepaald punt door het plaatsen van een appartementengebouw. Nu is dat in dit geval uiteraard niet wenselijk, maar hoe wordt dat 'accent' dan in deelplan 10 gezien?

Gaat het in dit geval niet meer om het creëren van een geleidelijke overgang tussen het tuinderslint en deelplan 7? Het markeren door het toepassen van een hogere bebouwing is hier namelijk niet van toepassing, aangezien in deelplan 7 al een hoogte van 7/11 mogelijk is. Reclamant geeft

ook aan dat er eerder is gesproken over de bestaande grote boom op zijn kavel. Deze werd vanuit de gemeente benoemd als beeldbepalend en belangrijk als 'accent' vanwege de zichtlijnen. Waarom geldt dit dan niet voor de te bouwen woning?

Indien je inderdaad de overgang wil markeren dan doe je dat bijvoorbeeld door een afwijkende hoogte, kleur, materialisatie, verspringing, enz. Indien de accenten bedoeld zijn om de overgang tussen deelplan 7 en 10 te markeren dan vindt reclamant het onlogisch dat zijn kavel dat accent niet heeft gekregen.

De (oostelijke) entree van het tuinderslint bij Veilingweg 68 is, geredeneerd vanuit zichtlijnen, zowel vanuit de linker- als de rechterzijde belangrijk. En zelfs als je kijkt naar de naar links afbuigende bocht in de weg die vanuit deelplan 7 naar deelplan 10 loopt dan juist is de kavel van reclamanten degene die aan de rechterzijde het meest in het zicht ligt, en zou je in ieder geval daar het accent moeten leggen of juist voor het betreden van het tuinderslint.

Tuinderslint

Ook komt dan de vraag naar voren wat precies wordt verstaan onder het tuinderslint? Je zou kunnen zeggen dat de entree tot deelplan 7 en 10 bij de Industrieweg, daar ook bij hoort. Maar de kavels langs het begin van de Industrieweg hebben zelfs een maximale bouwhoogte van 7/11 meter. Dus als je kijkt naar zichtlijnen dan verlies je die deels door de hogere bebouwing lang de entree bij de Industrieweg. Indien je vast blijft houden aan het idee van het tuinderslint dan zouden deze gemeentelijke kavels ook maar 4,5/9 hoog mogen zijn.

Of is het tuinderslint beperkt tot de percelen die grenzen aan de watergang die evenwijdig aan de Oudlandselaan is gelegen. In die situatie is de kavel van reclamanten juist het begin (of einde) van het tuinderslint waarop een accent zou moeten komen, mede omdat deze dan gelijk is aan de situatie aan de westelijke entree.

Bestaande woning

Ook vraagt reclamant zich af hoe het zit met de bestaande woning? Deze heeft namelijk een goothoogte die hoger is dan 4,5 meter. De vraag is dan ook welke rechten hieraan verbonden zijn voor eventuele nieuwbouw?

Algemeen

Reclamant geeft aan dat de wettelijke bouwnormen steeds scherper worden, bijv. de EPC-norm. Het pakket aan isolatie wordt steeds dikker, maar de uitwendige bouwhoogte blijft gelijk. Dit geldt ook voor de wettelijke minimale plafondhoogte voor verblijfsruimte van 2.60 meter. Oftewel de wettelijke eisen voor de inwendige bouw worden steeds ruimer en de buitenmaten blijven ongewijzigd. Dit levert problemen op, want als reclamant moet blijven voldoen aan de maximale bouwhoogte van 4,5/9 dan kan er geen vaste trap naar de zolder worden gerealiseerd. Gezien de grootte van de kavel van ruim 1000 m² en de nieuw te bouwen woning zou dit toch zeker iets moeten zijn wat mogelijk is.

Reactie

Wens

In maart 2014 heeft de gemeente overleggen gevoerd met alle bestaande eigenaren/bewoners, waaronder reclamant, om de wensen van de bestaande eigenaren/bewoners te inventariseren. Er is toen uitdrukkelijk vermeld dat hiermee zoveel mogelijk rekening zou worden gehouden bij het opstellen van een uitwerkingsplan voor deelgebied 10, maar dat hieraan geen rechten zijn te ontlelen. De door reclamant gewenste goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 11 meter, is daarbij meegewogen in de belangen bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor deelplan 10 en de ruimtelijke vertaling in het uitwerkingsplan.

Stedenbouwkundige visie op het tuinderslint

Naar aanleiding van de zienswijzen van zowel reclamant 1 als reclamant 2 is deze visie nogmaals afgewogen en is een aantal aspecten nader toegelicht. Zie ook de als bijlage bij deze nota gevoegde Stedenbouwkundige visie deelplan 10 (Veilingweg en Industrieweg).

Het huidige tuinderslint, deelplan 10, wordt als los lint opgenomen in de ontwikkelingen van Westpolder/Bolwerk, maar de huidige ruimtelijke karakteristieken van het lint dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden, zodat het zich kan onderscheiden van de omgeving. De identiteit van deelplan 10 is het landelijke karakter, wat wordt versterkt door het smalle wegprofiel tussen het water en de (voor)tuinen. De oorspronkelijke kavels aan de Veilingweg en Industrieweg zijn wisselend in volume, oriëntatie, positionering op de kavel en architectonische uitstraling. Hierdoor ontstaat een grillige rooilijn die beeldbepalend is voor het gebied. De eenheid is te vinden in de ruimtelijke setting en de beperkte hoogteopbouw van de woningen. De bestaande hoofdgebouwen aan de Veiling- en Industrieweg bestaan hoofdzakelijk uit 1 laag met een kap. Het bestaande tuinderslint wordt met bebouwing aangevuld, waarbij de nieuw toe te voegen woningen in maat en schaal aan dienen te sluiten op de bestaande bebouwing in deelplan 10.

Dominant in het zicht vanaf alle entrees staat een grote treurwilg op de kavel Veilingweg 68, die zeer beeldbepalend is voor de landelijke karakteristiek van het lint. De treurwilg vormt daarmee het hart van deelplan 10. Om de treurwilg en de landschappelijke structuur van het lint voldoende zeggingskracht mee te geven, is het van belang om de omliggende bebouwing van deelplan 10 ook nadrukkelijk terughoudend vorm te geven als onderdeel van het tuinderslint. De huidige woning op de kavel, achter de boom, wijkt af van de karakteristiek van het lint, doordat deze twee lagen met een kap heeft. Daardoor wordt de aandacht te veel afgeleid van de identiteit van het gebied. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vertaald in de regels van het uitwerkingsplan, is daarom opgenomen dat de toekomstige bebouwing, net als de andere kavels, een hoogte krijgt die aansluit op de overige bebouwing van deelplan 10. Daarmee is de bebouwing ook ondergeschikt aan de beeldbepalende boom.

Accenten

De stedenbouwkundige accenten bij de entrees vanuit deelplan 7 naar deelplan 10 zijn bedoeld als overgang van de ‘nieuwe wijk’ (deelplan 7) naar het tuinderslint van deelplan 10.

Voor de bebouwing op de entreekavels aan de Louis d’Orlaan en de entree naar de Veilingweg vanuit deelplan 7 geldt voor een deel van de kavel een afwijking van de bouwhoogtes ten behoeve van stedenbouwkundige accenten. Doordat de accenten slechts een deel van de kavel omvatten en doordat ze richting de aansluitende, doorgaande wegen gesitueerd zijn, spelen de accenten vooral een rol voor de omliggende wijk, waarop de oriëntatie dan ook is gericht. Binnen deelplan 10 zijn ze, doordat er een gelaagde opbouw in de woning zit, veel minder nadrukkelijk in beeld.

Voor de ruimtelijke voorwaarden aan de accenten verwijzen we naar de reactie op punt 21 van reclamant 1.

Bestaande woning

In maart 2014 heeft de gemeente overleggen gevoerd met alle bestaande eigenaren/bewoners, waaronder reclamant, om de wensen van de bestaande eigenaren/bewoners te inventariseren.

De door reclamant gewenste nieuwbouw op een andere locatie op de kavel is daarbij ook meegewogen in de belangen bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor deelplan 10 en de ruimtelijke vertaling in het uitwerkingsplan. Deze wens is wel gehonoreerd, aangezien nieuwbouw

op een andere locatie de karakteristiek van het lint niet per sé aantast. Dit betekent dat er in andere opzichten wel bij de karakteristiek van het lint, zoals de goot- en bouwhoogte, moet worden aangesloten. Nu er nieuwbouw elders op de kavel mogelijk wordt gemaakt, wordt de bestaande woning, die elders op de kavel staat, wegbestemd en is er geen sprake van (bestaande) rechten voor de nieuwbouw.

Algemeen

Er is hier sprake van een algemeen belang versus een individueel belang. Het gaat om de stedenbouwkundige en planologische visie op een gebied versus de (gewenste) inrichting van een (individuele) woning. In dit geval weegt het algemeen belang zwaarder dan het individueel belang, mede omdat niet is gebleken dat niet kan worden voldaan aan wettelijke bouwnormen voor de (individuele) woning.

Conclusie zienswijze 2

Zienswijze 2 geeft aanleiding om het ontwerputwerkingsplan aan te passen op dezelfde punten als zienswijze 1:

1. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - stedenbouwkundig accent' met de maatvoering aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' 6 en 10, wordt in oppervlakte ingeperkt tot een gedeelte van 5 meter vanaf de bouwgrens parallel aan de ontsluitingswegen naar deelplan 7; voor de twee percelen aan de westzijde is dat de Louis d'Orlaan (2x) en voor het perceel aan de oostzijde is dat de weg aan de noordzijde van het perceel. Voor het perceel aan de oostzijde wordt de hoogtebegrenzing van het vlak met bovengenoemde hoogte met 5 meter teruggelegd vanaf de bouwgrens parallel aan de Veilingweg.
2. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - stedenbouwkundig accent' met de maatvoering aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' 6 en 10, voorzien van de bouwaanduiding 'nokrichting'.
3. Op de verbeelding worden de delen van de bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - stedenbouwkundig accent' met de maatvoering aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' 6 en 10, tevens voorzien van de maatvoering aanduiding 'minimale-maximale dakhelling (graden)' met de waarden van respectievelijk 40 en 60.
4. In de regels wordt artikel 8.2.2 onderdeel d als volgt gewijzigd:
de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)' en 'minimum dakhelling (graden) maximum dakhelling (graden)';
5. In de regels wordt aan artikel 8.2.2 een onderdeel toegevoegd dat luidt:
ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nok evenwijdig aan de Veilingweg of Industrieweg, grenzend aan het betreffende perceel, te liggen;

1.4 Eindconclusie zienswijzen

Beide zienswijzen geven aanleiding om het ontwerputwerkingsplan aan te passen op dezelfde punten. Voor een overzicht van deze punten wordt verwezen naar het kopje 'Conclusie zienswijze 1' of het kopje 'Conclusie zienswijze 2', waaronder ze zijn opgesomd.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpuitwerkingsplan is een aantal onjuistheden/onvolkomenheden geconstateerd. Deze leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

De plangrens aan de zuidkant, waar het uitwerkingsplan voor deelplan 10 grenst aan dat van deelplan 7, bouwstroom 1, wordt aangepast aan de kadastrale grens tussen deze twee gebieden.

Motivering

Het aanpassen van de plangrens aan de kadastrale grens tussen beide gebieden zorgt ervoor dat (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen niet in twee verschillende uitwerkingsplannen met elk hun eigen regels liggen. Dit zorgt voor een heldere situatie en een betere afhandeling van aanvragen.

2. *Wijziging*

Het bouwvlak op de kavel ten (zuid)westen van Industrieweg 109 én het bouwvlak op de kavel ten (zuid)westen van Industrieweg 111 worden aangepast aan de kavelgrenzen.

Motivering

Doordat abusievelijk geen rekening is gehouden met de (juiste) kavelgrenzen, ligt dit bouwvlak in het ontwerpuitwerkingsplan voor een deel op grond van een derde dan wel niet op de juiste afstand van de perceelsgrens (deze ligt op 3 meter).

Regels

3. *Wijziging*

Aan artikel 8.2.2, onderdeel b wordt toegevoegd:

‘, met dien verstande dat op het perceel Veilingweg 68 de bestaande woning gesloopt dient te zijn’.

Motivering

Met deze toevoeging wordt de intentie van het uitwerkingsplan verduidelijkt.

BIJLAGE

Bijlage 1: Stedenbouwkundige visie deelplan 10 (Veilingweg en Industrierweg)

13

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”

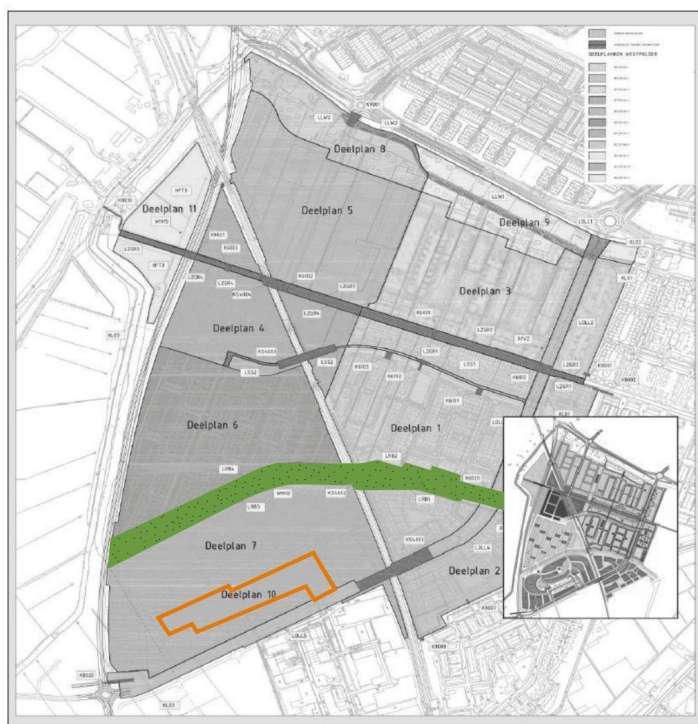
T15.11453

Stedenbouwkundige visie deelplan 10 (Veilingweg en Industrieweg)

Westpolder/Bolwerk
Berkel en Rodenrijs

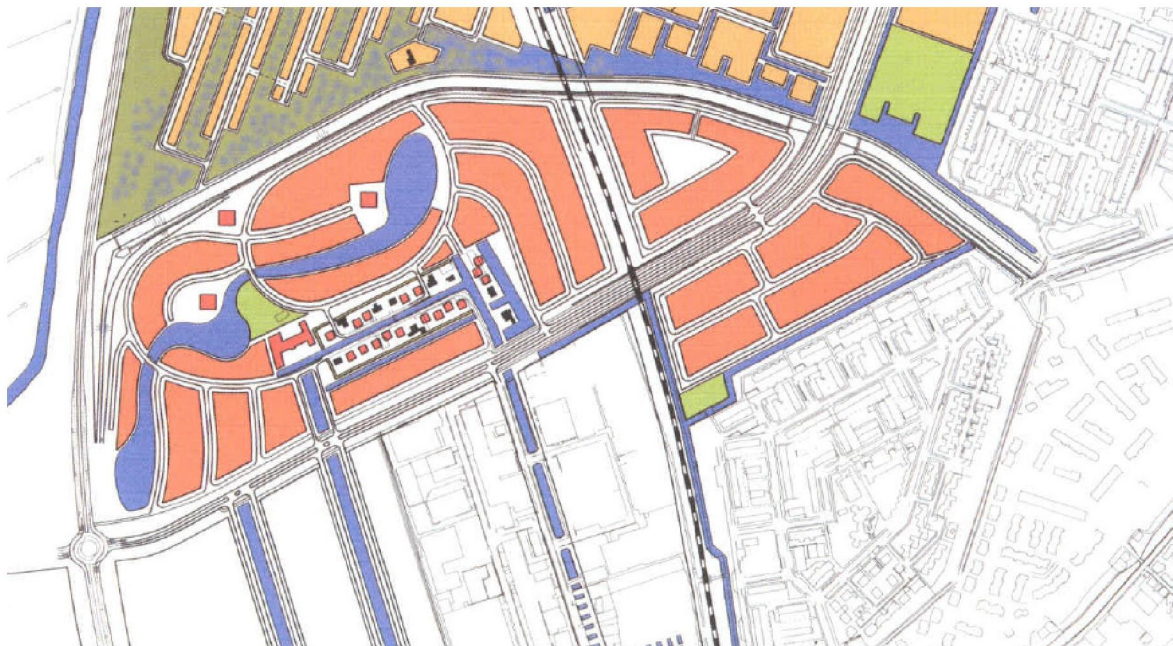
1. Aanleiding

Deelplan 10 ligt ten westen van de kern van Berkel en Rodenrijs. De Veilingweg en Industrieweg zijn in de jaren '60 aangelegd als tuinderslint midden in de polder Oudeland. Door de aanleg van de Oudelandselaan werd dit deel van het tuinderslint losgeknipt van de Veilingweg en Industrieweg ten zuiden van de Oudelandselaan. In de afgelopen jaren is meer woonbebouwing aan het lint toegevoegd, met de ontwikkeling van deelplan 7 krijgt het lint nu definitief een woonbestemming binnen een woonwijk.



1. Positie deelplan 10 in Westpolder/Bolwerk

In het masterplan voor Westpolder/Bolwerk (2000) wordt gesproken over de groene enclave op het Bolwerk. 'De Veilingweg is op dit moment een bijzondere en fascinerende wereld. Wanneer dit wordt opgenomen in de nieuwe woningbouwlocatie, dan blijft van de huidige karakteristiek niet veel over. Daarom is hier een groene enclave gedacht met vergelijkbare nieuwe bebouwing'. 'De huidige bebouwing wordt aangevuld met relatief kleine woningen die op ruime kavels zijn geplaatst.' In de nota van uitgangspunten voor de Oudelandselaan (2011) worden de Industrieweg en Veilingweg beschreven als een bestaande enclave. 'De lintbebouwing wordt vervolledigd door het plaatsen van woningen die aansluiten op de bestaande bebouwing.' De uitgangspunten die hiervoor geformuleerd zijn, zijn; behoud van de ruimtelijke karakteristiek, beperkt verdichten, individuele ontwikkelingen, informele structuur en groene uitstraling.

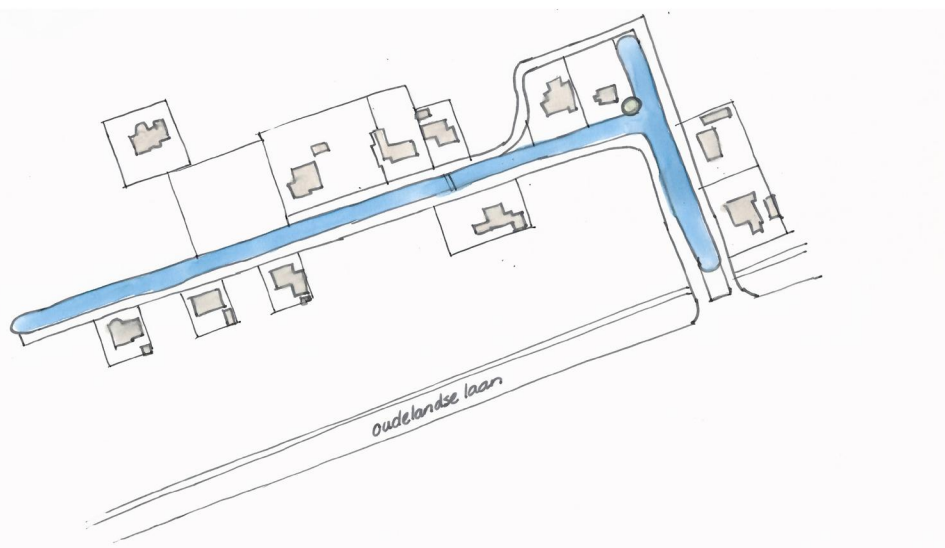


2. Verbeelding kaart uit masterplan (2000)

In aansluiting op deze eerdere visies en in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het tuinderslint te behouden en te versterken. In november 2014 zijn hiertoe ruimtelijke randvoorwaarden voor deelplan 10 opgesteld (Ruimtelijke randvoorwaarden Veilingweg & Industrieweg Lansingerland, 2014). In deze notitie wordt een aantal aspecten nog verder toegelicht.

2. Afbakening deelplan 10

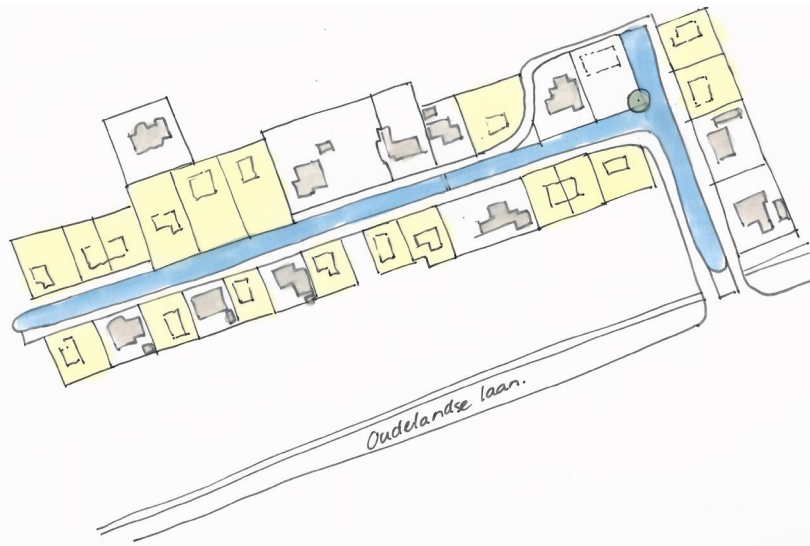
De bestaande woningen van deelplan 10 liggen met de voor- of achterzijde aan de watergang. De watergang vormt de ruimtelijke drager van het tuinderslint met groene, smalle oevers en enkele wilgen. Het landelijke karakter wordt versterkt door het smalle wegprofiel tussen het water en de voortuinen. De oorspronkelijke kavels aan de Veilingweg en Industrieweg zijn wisselend in volume, oriëntatie, positionering op de kavel en architectonische uitstraling. Door deze wisselende oriëntatie, positie op de kavel van de woningen en diversiteit in kavelmaten ontstaat een grillige rooilijn. Deze grillige rooilijn is beeldbepalend voor het gebied. De eenheid is te vinden in de ruimtelijke setting en de beperkte hoogteopbouw van de woningen. De bestaande hoofdgebouwen aan de Veiling- en Industrieweg bestaan hoofdzakelijk uit 1 laag met een kap.



3. Bestaande kavels en bebouwing deelplan 10

Het huidige tuinderslint wordt als los lint opgenomen in de ontwikkelingen van Westpolder/Bolwerk. De huidige ruimtelijke karakteristieken van het lint dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden, zodat het zich kan onderscheiden van de omgeving. Het bestaande tuinderslint wordt met bebouwing aangevuld door de uitgifte van vrije kavels. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Versterken landelijk profiel
- Behouden grillige rooilijn en diversiteit van de woningen
- De nieuw toe te voegen woningen dienen in maat en schaal aan te sluiten op de bestaande bebouwing.



4. Nieuw toe te voegen vrije kavels om het tuinderslint van deelplan 10 af te maken

Het tuinderslint wordt in totaliteit ingepast in de nieuwbouwontwikkelingen van deelplan 7. Onderstaande afbeelding geeft weer hoe de ontsluiting van het gebied en de nieuw te ontwikkelen bebouwing rondom deelplan 10 ontstaat. Het toekomstige woongebied van Westpolder/Bolwerk wordt op twee punten vanaf de Oudelandselaan ontsloten. De eerste ontsluiting ligt ter hoogte van de Celsiusstraat en de Braillestraat, de Louis d'Orlaan. Dit wordt de hoofdontsluiting van de wijk die de watergang kruist. Het tuinderslint wordt hier beëindigd. De tweede ontsluiting van de wijk komt ter hoogte van de huidige Veilingweg te liggen en loopt parallel aan de noord-zuid watergang, het achterliggende gebied in.



5. Inpassing deelplan 10 in de ontwikkeling Westpolder/Bolwerk

3. Entrees en stedenbouwkundige accenten

De bestaande bebouwing in deelplan 10 bestaat uit 1 laag met een kap. Deze maat wordt doorgezet voor de nieuw toe te voegen bebouwing. Hierdoor sluit de bebouwing aan op de bestaande kavels en onderscheidt het gebied zich van de omgeving. De maximale goothoogte voor de bebouwing in deelplan 10 is 4,5 meter en de maximale nokhoogte 9 meter. De vrijheid in architectuur en materiaal is groot zodat de afwisseling in het lint versterkt wordt en elke woning een individuele uitstraling krijgt. Vanuit verschillende entrees kan deelplan 10 benaderd worden. Omdat de entrees allen een andere karakter hebben en een verschillend zicht op deelplan 10 opleveren worden ze hieronder beschreven.

Entree Veilingweg vanaf de Oudelandselaan

De entree vanaf de Oudelandselaan op de Veilingweg vormt een uitzondering op de overige entrees van deelplan 10. Deze entree is een gedeelde entree voor zowel deelplan 7 als deelplan 10 en heeft daarmee een functie voor de gehele wijk. Hier komt geen stedenbouwkundig hoogte-accent in de bebouwing van deelplan 10 voor en dat heeft te maken met de situering van deze entree. De entree is namelijk ook onderdeel van de zone aan de Oudelandselaan en de hoekwoning van deelplan 10 onderscheidt zich hier door twee watergangen aan de voor- en de achterzijde van de woning. Op wijkniveau worden de entrees tevens geaccentueerd door nieuw toe te voegen markante bomen aan de Oudelandselaan.

Bij deze entree van de wijk, op de kruising van de Oudelandselaan en de Veilingweg, ontstaat een zicht over het water deelplan 10 in. Vanaf deze entree zien we aan de rechterkant de variatie van het tuinderslint door wisselende vrijstaande bebouwing en aan de linkerkant de afronding van de bebouwing van deelplan 7. Verder langs het water loopt het lint door. Dominant in deze zone staat een grote treurwilg op de kavel Veilingweg 68. Deze is zeer karakteristiek voor het lint en is het meest beeldbepalende element in deze zone. De treurwilg vormt het hart van deelplan 10. Om de treurwilg en de landschappelijke structuur van het lint voldoende zeggingskracht mee te geven, is het van belang om de omliggende bebouwing ook nadrukkelijk in deze zichtlijn terughoudend vorm te geven als onderdeel van het tuinderslint.

NB. Op dit moment staat er op de kavel aan de Veilingweg 68 een woning van twee lagen met een kap achter de boom. Deze woning is een dissident in het gebied en te nadrukkelijk in beeld in relatie tot de boom. In de randvoorwaarden is daarom opgenomen dat de toekomstige bebouwing, net als de andere kavels, een hoogte heeft van 1 laag en een kap. Daarmee sluit de bebouwing aan op de overige bebouwing van deelplan 10 en is deze ondergeschikt aan de beeldbepalende boom.

Entree vanaf Louis d'Orlaan

Vanaf de Louis d'Orlaan zijn er twee entrees naar deelplan 10, zowel aan de noord-, als aan de zuidzijde van het water. Vanaf dat punt is tussen de bijzondere bebouwing op de kop door zicht over de gehele watergang in oostelijke richting. De zichtlijn over het water geeft een goed beeld van het onderscheidende karakter van deelplan 10 ten opzichte van de omgeving. De groene voortuinen en bebouwing van 1 laag en een kap geven een ander beeld dan de rest van de omgeving. De bebouwing steekt niet boven de boomtoppen uit. De treurwilg in de oksel van de watergangen van deelplan 10 vormt ook in deze zichtlijn weer een beeldbepalend element.

Het begin van het tuinderslint wordt geaccentueerd, doordat op de hoekpunten de bebouwing een hoogte-accent krijgt. De bebouwing vormt de overgang van deelplan 10 naar de rest van de wijk. Binnen deelplan 10 zorgt dit ervoor dat het deelplan een eigen afgesloten deelgebied is met een eigen identiteit en heldere begrenzing aan deze zijde.

Entree Veilingweg vanuit deelplan 7

De entree van deelplan 10 vanuit het oostelijk deel van deelplan 7 ligt aan de noordzijde van de huidige Veilingweg. De kavel op de hoek van deelplan 10 ligt met de noordzijde aan deze entree en de westzijde naar de Veilingweg. Zodra je de hoek omgaat vanuit deelplan 7, de huidige Veilingweg op, ben je weer in deelplan 10. De bebouwing op deze hoekkavel vormt de overgang van deelplan 7 naar deelplan 10. Deze kavel is zowel onderdeel van de structuur van de woonwijk, als de beëindiging en het begin van het tuinderslint. De kavel krijgt een hoogte-accent om deze overgang

vorm te geven. Deze ligt aan de noord-oostzijde van de kavel zodat het accent ten opzichte van deelplan 10 niet te dominant wordt.

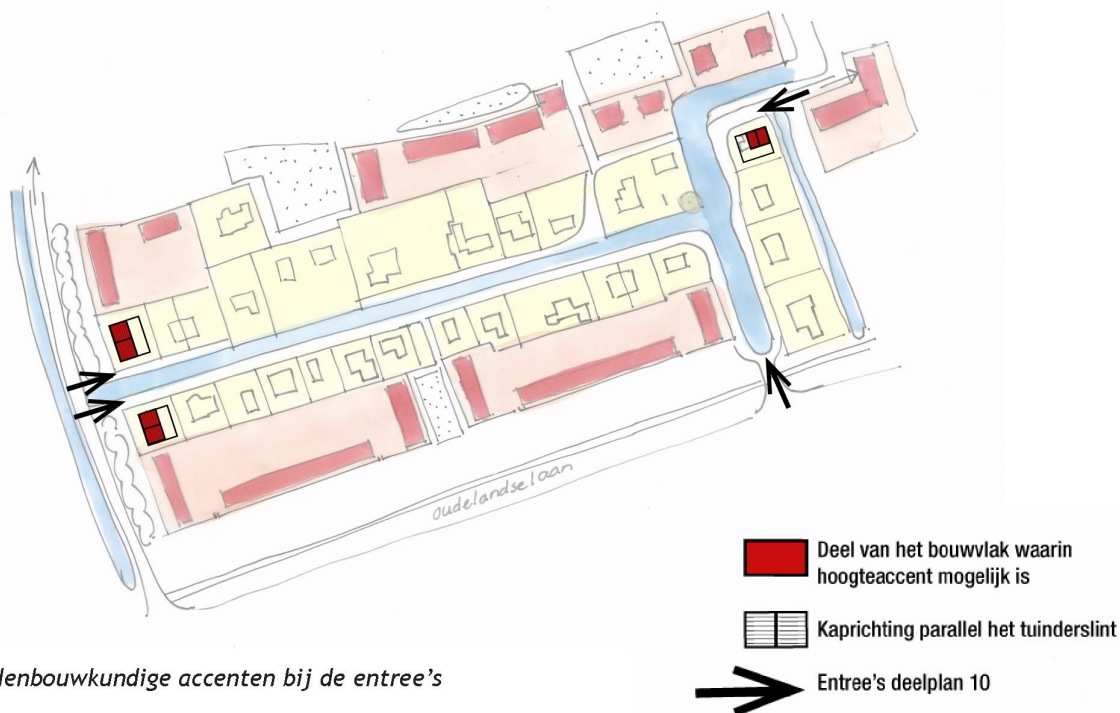
De overige kavels vormen onderdeel van deelplan 10 en sluiten aan op de lagere bebouwing in het lint. De treurwilg op de hoek van de kavel Veilingweg 68 vormt ook vanuit deze entree het hart van deelplan 10, die de kruising van de twee watergangen in het gebied accentueert.

Stedenbouwkundige accenten

Voor de bebouwing op de entreekavels aan de Louis d' Orlaan en de entree naar de Veilingweg vanuit deelplan 7 geldt voor een deel van de kavel een afwijking van de bouwhoogtes ten behoeve van stedenbouwkundige accenten. Doordat de accenten slechts een deel van de kavel omvatten en doordat ze richting de aansluitende wegen gesitueerd zijn, spelen de accenten vooral een rol voor de omliggende wijk, deelplan 7. Binnen deelplan 10 zijn ze, doordat er een gelaagde opbouw in de woning zit, veel minder nadrukkelijk in beeld.

Aan de stedenbouwkundige accenten op de hoekpunten worden extra beeldkwaliteitseisen gesteld:

- De hogere bouwhoogte, goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter, geldt alleen voor het deel van de kavel aan de ontsluitingen van en naar deelplan 7, niet voor het gehele perceel.
- De bebouwing heeft een tweezijdige oriëntatie en een duidelijke gelaagde opbouw vanaf het lint.
- Het hogere deel van de bebouwing is met een langskap georiënteerd naar de Veilingweg en/of Industrieweg.
- Het hogere deel van de bebouwing is met dwarskap gericht naar deelplan 7 (aan de westzijde de Louis d'Orlaan en de kavel aan de oostzijde gericht op de ontsluitingsweg aan de noordzijde van de kavel).
- De kap heeft een hoek van minimaal 40 en maximaal 60 graden.
- Om de accenten en de eigenheid van de deelplan 10 goed uit te laten komen wordt in het stedenbouwkundig plan en in de architectonische uitwerking rekening gehouden met de eigenheid van het tuinderslint.



6. Stedenbouwkundige accenten bij de entree's