

Nota Zienswijzen ‘Pesanthof Westmaas’

Team: Omgeving

Zaaknummer: 18/36104

Documentnummer: DOC-

Portefeuillehouder: Piet van Leenen

Datum: 29 augustus 2019

Onderwerp

Beantwoording zienswijzen ‘Pesanthof Westmaas’

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Pesanthof Westmaas” heeft van 22 juni 2019 tot en met 9 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van de locatie mogelijk. Op de locatie zullen 21 woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tijdens de inzageperiode zijn er 11 zienswijzen ingediend namens diverse omwonenden van het plan.

De 11 zienswijzen zijn onderstaand samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijzen

Indiener	Datum brief/ontvangst	Adres	Woonplaats
• Indiener 1	3 juli 2019	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 2	26 juni 2019	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 3	26 juni 2019	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 4	30 juli 2019	Munnikenweg	Westmaas
• Indiener 5	21 juli 2019	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas
• Indiener 6	29 juli 2019	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas
• Indiener 7	26 juli 2019	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 8	18 juli 2019	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas
• Indiener 9	3 juli 2019	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 10	22 juli 2019	Protestantse gemeente Nieuwland Roolaan	Westmaas
• Indiener 11	8 augustus 2019	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas



Indiener 1

1. Privacy

Door de komst van de woningen verdwijnt onze privacy volledig. Wij krijgen een situatie waarin achterburen in onze tuin kunnen kijken. Het achterpad wat is aangegeven in het plan komt er omdat wij als bewoners/eigenaren geen recht van overpad geven aan de nieuwe bewoners.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Ter compensatie mogen de bewoners van het Kartuizerveld gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. De ontwikkelaar zorgt dat dit achterpad ook gebruikt kan worden voor de bewoners aan het Kartuizerveld. Hierdoor kunnen de bewoners van het Kartuizerveld het huidige pad, waar ze nu recht van overpad op hebben, betrekken bij hun tuin.

2. Speelvoorziening

In het coalitieakkoord 'Verder bouwen aan Binnenmaas 2.0' is aangegeven dat het belangrijk is dat er een kindvriendelijke omgeving is, om jonge gezinnen aan te trekken. In het ontwerpbestemmingsplan zien we niets terug van deze ambitie. Ook is er geen reactie van de gemeente ontvangen op het buurtinitiatief voor de speelvoorziening.

Gemeentelijke reactie

In dit plan worden 9 eengezinswoningen met een ruimte tuin gerealiseerd. Het gebied wordt ingericht als een woonerf. Deze woningen zijn zeer geschikt voor jonge gezinnen.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Op 5 juni 2019 heeft de gemeente contactgegevens ontvangen van omwonenden die mee willen denken met het buurtinitiatief. Hier is een bijeenkomst voor ingepland.

3. bewegingsruimte

Door het nieuwe plan verdwijnt onze bewegingsruimte omdat een schuur met de erfafscheiding direct tegen onze achtertuin ligt. Door de tuinen van het nieuwe plan 5 meter kleiner te maken ontstaat er meer ruimte voor bijvoorbeeld een speelweide, parkeerplek of rondweg.

Gemeentelijke reactie

De tuinen grenzen niet direct aan de erfafscheiding omdat er een nieuw/extra achterpad wordt gemaakt. Voor het woningbouwplan Pesanthof wordt tussen het huidige achterpad achter de tuinen van het Kartuizerveld een achterpad gemaakt waar de woningen van het Kartuizerveld gebruik van kunnen maken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat de bewoners van het Kartuizerveld hun tuin kunnen uitbreiden. De gemeente ziet geen verder mogelijkheid en ruimte (ook niet als de woningen opschuiven) om tussen het Kartuizerveld en de nieuw te bouwen woningen een speelweide, parkeerplek of rondweg aan te leggen.

4. Omgevingskwaliteit

Door de komst van de woningen gaat de omgevingskwaliteit achteruit. De huidige situatie zorgt niet voor overlast. Met de komst van de woningen zal de overlast aanzienlijk toenemen.



Gemeentelijke reactie

Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een groot gedeelte van de bedrijfsbestemming verdwijnt en verandert in woonbestemming.

Indiener 2

1. Privacy

Door de komst van de woningen verdwijnt onze privacy volledig. Wij krijgen een situatie waarin achterburen in onze tuin kunnen kijken. Het achterpad wat is aangegeven in het plan komt er omdat wij als bewoners/eigenaren geen recht van overpad geven aan de nieuwe bewoners.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Ter compensatie mogen de bewoners van het Kartuizerveld gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. De ontwikkelaar zorgt dat dit achterpad ook gebruikt kan worden voor de bewoners aan het Kartuizerveld. Hierdoor kunnen de bewoners van het Kartuizerveld het huidige pad, waar ze nu recht van overpad op hebben, betrekken bij hun tuin.

2. Speelvoorziening

In het coalitieakkoord 'Verder bouwen aan Binnenmaas 2.0' is aangegeven dat het belangrijk is dat er een kindvriendelijke omgeving is, om jonge gezinnen aan te trekken. In het ontwerpbestemmingsplan zien we niets terug van deze ambitie. Ook is er geen reactie van de gemeente ontvangen op het buurtinitiatief voor de speelvoorziening.

Gemeentelijke reactie

In dit plan worden 9 eengezinswoningen met een ruimte tuin gerealiseerd. Het gebied wordt ingericht als een woonerf. Deze woningen zijn juist zeer geschikt voor jonge gezinnen.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Op 5 juni heeft de gemeente contactgegevens ontvangen van omwonenden die mee willen denken met het buurtinitiatief. Hier is een bijeenkomst voor ingepland.

3. bewegingsruimte

Door het nieuwe plan verdwijnt onze bewegingsruimte omdat een schuur met de erfafscheiding direct tegen onze achtertuin ligt. Door de tuinen van het nieuwe plan 5 meter kleiner te maken ontstaat er meer ruimte voor bijvoorbeeld een speelweide, parkeerplek of rondweg.

Gemeentelijke reactie

De tuinen grenzen niet direct aan de erfafscheiding omdat er een nieuw/extra achterpad wordt gemaakt. Voor het woningbouwplan Pesanthof wordt tussen het huidige achterpad achter de tuinen van het



Kartuizerveld een achterpad gemaakt waar de woningen van het Kartuizerveld gebruik van kunnen maken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat de bewoners van het Kartuizerveld hun tuin kunnen uitbreiden. De gemeente ziet geen verder mogelijkheid en ruimte (ook niet als de woningen opschuiven) om tussen het Kartuizerveld en de nieuw te bouwen woningen een speelweide, parkeerplek of rondweg aan te leggen.

4. Omgevingskwaliteit

Door de komst van de woningen gaat de omgevingskwaliteit achteruit. De huidige situatie zorgt niet voor overlast. Met de komst van de woningen zal de overlast aanzienlijk toenemen.

Gemeentelijke reactie

Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een groot gedeelte van de bedrijfsbestemming verdwijnt en verandert in woonbestemming.

Indiener 3

1. Privacy

Door de komst van de woningen verdwijnt onze privacy volledig. Wij krijgen een situatie waarin achterburen in onze tuin kunnen kijken. Het achterpad wat is aangegeven in het plan komt er omdat wij als bewoners/eigenaren geen recht van overpad geven aan de nieuwe bewoners.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Ter compensatie mogen de bewoners van het Kartuizerveld gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. De ontwikkelaar zorgt dat dit achterpad ook gebruikt kan worden voor de bewoners aan het Kartuizerveld. Hierdoor kunnen de bewoners van het Kartuizerveld het huidige pad, waar ze nu recht van overpad op hebben, betrekken bij hun tuin.

2. Speelvoorziening

In het coalitieakkoord 'Verder bouwen aan Binnenmaas 2.0' is aangegeven dat het belangrijk is dat er een kindvriendelijke omgeving is, om jonge gezinnen aan te trekken. In het ontwerpbestemmingsplan zien we niets terug van deze ambitie. Ook is er geen reactie van de gemeente ontvangen op het buurtinitiatief voor de speelvoorziening.

Gemeentelijke reactie

In dit plan worden 9 eengezinswoningen met een ruimte tuin gerealiseerd. Het gebied wordt ingericht als een woonerf. Deze woningen zijn juist zeer geschikt voor jonge gezinnen.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Op 5 juni heeft de gemeente contactgegevens ontvangen van omwonenden die mee willen denken met het buurtinitiatief. Hier is een bijeenkomst voor ingepland.



3. bewegingsruimte

Door het nieuwe plan verdwijnt onze bewegingsruimte omdat een schuur met de erfafscheiding direct tegen onze achtertuin ligt. Door de tuinen van het nieuwe plan 5 meter kleiner te maken ontstaat er meer ruimte voor bijvoorbeeld een speelweide, parkeerplek of rondweg.

Gemeentelijke reactie

De tuinen grenzen niet direct aan de erfafscheiding omdat er een nieuw/extra achterpad wordt gemaakt. Voor het woningbouwplan Pesanthof wordt tussen het huidige achterpad achter de tuinen van het Kartuizerveld een achterpad gemaakt waar de woningen van het Kartuizerveld gebruik van kunnen maken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat de bewoners van het Kartuizerveld hun tuin kunnen uitbreiden. De gemeente ziet geen verder mogelijkheid en ruimte (ook niet als de woningen opschuiven) om tussen het Kartuizerveld en de nieuw te bouwen woningen een speelweide, parkeerplek of rondweg aan te leggen.

4. Omgevingskwaliteit

Door de komst van de woningen gaat de omgevingskwaliteit achteruit. De huidige situatie zorgt niet voor overlast. Met de komst van de woningen zal de overlast aanzienlijk toenemen.

Gemeentelijke reactie

Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een groot gedeelte van de bedrijfsbestemming verdwijnt en verandert in woonbestemming.

Indiener 4

1. Zij-erfgrens kavel 2

In verband met het karakter van de Munnikenweg en het aangezicht van beide woningen dient een afstand van minimaal 4 meter tot de zij-erfgrens in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Gemeentelijke reactie

De afstand van het bouwvlak (kavel 2) tot de zij-erfgrens van de kavel is 5 meter. Om te voorkomen dat er op grond van het bestemmingsplan aan deze zijde een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd krijgt in overleg met de indiener van de zienswijze een gedeelte van het perceel een tuinbestemming. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de indiener van de zienswijze.

2. Rooilijn

Het is ongewenst dat het bouwvlak 5 meter naar voren ligt ten opzichte van de huidige situatie. Zeker gezien er een erker van 2,5 meter voor geplaatst mag worden. Dit is trouwens niet in overeenstemming met het kavelpaspoort waar een maximale uitbouw van 1,5 meter voor een erker is benoemd.

Gemeentelijke reactie

Zowel in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.2 tuin) als in het kavelpaspoort is opgenomen dat een erker voor de voorgevel van de woning geplaatst mag worden van maximaal 1,5 meter. De 2,5 meter is een omissie en is aangepast naar 1,5 meter. De rooilijn is voorgelegd aan de welstandscommissie van de



Stichting Dorp, Stad en Land en een stedenbouwkundig adviseur. In de Welstandsnota van de vml gemeente Binnenmaas is het volgende over de Munnikenweg opgenomen:

“De Munnikenweg wordt gekarakteriseerd door zeer open lintbebouwing, op grote afstand van de straat en van elkaar. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Tevens is er grote variatie in uitstraling van de woningen. Kleine watergangen zorgen voor zichtlijnen vanaf de straat naar de Binnenbedijkte Maas. Het vele groen bestaat geheel uit privé-groen. Door zichtbare bedrijvigheid achter op erven, ontstaan storende gaten in de lintbebouwing.”

In de welstandsnota is opgenomen dat de woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Wij hebben voor kavel 2 rekening gehouden met de naastgelegen kavel om het verschil zo veel mogelijk te beperken. Wij concluderen hiermee dat de rooilijn goed is opgenomen en past bij de welstandsnota. Zowel de welstandcommissie als de stedenbouwkundig adviseur hebben een positief advies uitgebracht.

3. Bouwvlak

Het bouwvlak van kavel 2 dient midden in de kavel te worden gepositioneerd, gelijk aan de welstandsnota.

Gemeentelijke reactie

Het bouwvlak van kavel 2 staat zo goed als in het midden gepositioneerd van de kavel. Dit is ter goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land en akkoord bevonden. Voor de positionering van de kavel is rekening gehouden met de omliggende kavels.

4. Eigendomssituatie

In het ontwerpbestemmingsplan is nog niet zichtbaar dat de eigendomssituatie van de zij-erfgrens met kavel 8a is aangepast.

Gemeentelijke reactie

De eigendomssituatie is aangepast op de verbeelding. Er is een stukje van het perceel op de verbeelding bestemd als tuin wat buiten het plangebied ligt. Dit wordt conform de ingediende zienswijze aangepast.

Indiener 5

1. Samenvatting inspraakreactie

Met de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan en de projectontwikkelaar is een bijeenkomst geweest. Hierin hebben de bewoners een pad van 1 meter aangeboden gekregen achter de erfgrens van de huidige woningen wat exclusief toegankelijk is. Voorwaarde is dat alle bewoners hiermee akkoord gaan. Indiener wil graag dat het pad op rekening en verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar wordt bestraat. Daarnaast wil indiener geen open verbinding met het Kartuizerveld en een overzichtstekening hoe de achterpaden gaan lopen.

Indiener wenst tijdens de bouw geen open verbinding tussen de tuinen en het bouwterrein en wenst bouwhekken.

Gemeentelijke reactie



De voorwaarden voor het achterpad zijn privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat er met de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan op korte termijn een afspraak wordt gepland om dit in gezamenlijkheid te bespreken.

Zodra de grond in eigendom is van Nieuw Vastgoed zal het terrein door de aannemer afgezet worden met bouwhekken.

Indiener 6

1. Open weide

Door het plan verdwijnt ons vrije uitzicht. Dit draagt bij aan ons woongenot en de waarde van ons huis. De weide bepaalt het karakter van onze woonbuurt.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het karakter van het gebied en hiermee ook het uitzicht verandert. Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2. Afrastering

Indiener wenst een achterpad tussen de Prins Willem Alexanderlaan om onderhoud te kunnen plegen aan zijn tuin.

Gemeentelijke reactie

De voorwaarden voor het achterpad zijn privaatrechtelijke afspraken tussen de ontwikkelaar en de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat er met de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan op korte termijn een afspraak wordt gepland om dit in gezamenlijkheid te bespreken.

3. Bouwwerken

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen 7 meter is. Dit zouden wij graag veranderd zien naar een maximale bouwhoogte van 5 meter. Dit past beter bij het beeld van kleinschalige woningen.

Gemeentelijke reactie

Voor een aantal woningen wordt een maximale bouwhoogte van een aan-/uitbouw toegestaan van 7 meter hoogte. Deze zijn op de verbeelding aangegeven met een nadere aanduiding. De welstandscommissie is akkoord met deze maximale bouwhoogte. Om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen geldt voor alle overige aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte van 5,0 meter.

4. Starterswoningen

In de kern van Westmaas passen betere kleinschalige woningen dan vrijstaande woningen. Het is beter om te bouwen voor het goedkope segment en voor jeugd, jonge mensen en gezinnen. Indiener is benieuwd wat er voor Westmaas specifiek is opgenomen in de woningbouwafspraken.



Gemeentelijke reactie

In het straatbeeld van Westmaas zie je aan de Munnikenweg voornamelijk vrijstaande woningen. Er is in overleg met de welstandscommissie van de Stichting Dorp Stad en Land bewust gekozen om op deze locatie te kiezen voor vrije kavels. De uit te geven vrije kavels passen in dit straatbeeld en het karakter van deze opzet. De vrije kavels met daarbij de opgestelde kavelpaspoorten zijn getoetst door de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land en een stedenbouwkundige en voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het woningbouwplan Pesanthof biedt rijwoningen, twee onder één kapwoningen en vrije kavels. Het plan is bestemd voor verschillende doelgroepen. De woningbouwafspraken in het woningbehoefte onderzoek zijn inzichtelijk gemaakt per gemeente en niet per dorp. Het plan Pesanthof voldoet aan deze woningbouwafspraken.

5. Wateroverlast

In het huidige gebied is er bij hevige buien wateroverlast. Er dient in de plan meer rekening gehouden te worden met het bergen en vasthouden van water omdat in het plan het bebouwd oppervlakte verkleint.

Gemeentelijke reactie

Er wordt in het plan aandacht aan de waterberging. De afwatering in het plangebied wordt goed geregeld. Hier is een watertoets uitgevoerd en beoordeeld en akkoord bevonden.

Indiener 7

1. Privacy

Door de komst van de rijwoningen verdwijnt onze privacy volledig. Wij krijgen een situatie waarin achterburen in onze tuin kunnen kijken. Onze tuin komt in het zicht te liggen.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Ter compensatie mogen de bewoners van het Kartuizerveld gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. De ontwikkelaar zorgt dat dit achterpad ook gebruikt kan worden voor de bewoners aan het Kartuizerveld. Hierdoor kunnen de bewoners van het Kartuizerveld het huidige pad, waar ze nu recht van overpad op hebben, betrekken bij hun tuin.

2. Uitzicht en beperking van rust

Door de nieuw te bouwen woningen verdwijnt ons vrije uitzicht..

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het uitzicht en de omgevingskwaliteit vanaf de woning verandert. Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn deze activiteiten toegestaan. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



Indiener 8

1. Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan toont geen enkel respect voor de historische waarde en kleinschaligheid waarmee de dorpskern van Westmaas is ingericht. De vrije kavels passen niet binnen het dorpszicht en zijn in strijd met het eenvoudige en traditionele dorpsbeeld. In het kavelpaspoort staat een voorbeeld van een witte villa. Dit pas niet in het dorpsbeeld en is niet goed vermeld in het hoofdstuk van het kavelpaspoort Materiaal en kleur.

In het kavelpaspoort is de molen Windlust als 'beeldbepalende bouwwerk' aangemerkt. Doordat de molen niet meer goed zichtbaar is vanwege de bomen die de gemeente Binnenmaas heeft gepland is de term beeldbepalend achterhaald.

Gemeentelijke reactie

In de welstandsnota gemeente Binnenmaas is het volgende opgenomen over de Munnikenweg in Westmaas:

"De Munnikenweg wordt gekarakteriseerd door zeer open lintbebouwing, op grote afstand van de straat en van elkaar. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Tevens is er grote variatie in uitstraling van de woningen. Kleine watergangen zorgen voor zichtlijnen vanaf de straat naar de Binnenbedijkte Maas. Het vele groen bestaat geheel uit privé-groen. Door zichtbare bedrijvigheid achter op erven, ontstaan storende gaten in de lintbebouwing."

Het woningbouwplan en daarmee de kavelpaspoorten en het beeldkwaliteitsparagraaf zijn getoetst en beoordeeld door de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land en een stedenbouwkundige. De vrijstaande woningen (met daarbij de opgestelde kavelpaspoorten) komen juist overeen met de welstandsnota doordat deze zorgen voor een grote variatie en uitstraling van de woningen. In het kavelpaspoort is opgenomen dat: ' Incidenteel zijn in lichte kleur gestucde gevels of geveldelen mogelijk mits terughoudend toegepast en passend in de stedenbouwkundige context' Dit betekent dat lichte gevels incidenteel zijn toegestaan. Bij de vergunningverlening zal getoetst worden of het ontwerp past in de stedenbouwkundige context. Daarnaast past deze lichte kleur bij de welstandsnota waarin staat: 'Schoon metselwerk in lichte tinten overheerst. Op enkele plaatsen zijn de woningen wit geschilderd of zijn er detailleringen boven de ramen aangebracht.'

Ondanks dat er bomen gepland zijn is de molen Windlust nog steeds een beeldbepalend bouwwerk in Westmaas.

Indiener 9

1. Privacy

Er is reeds een pad aanwezig. Het nieuw aan te leggen pad zal niet voor meer privacy zorgen, want er zal wel degelijk meer actie achter ons huis komen.

Gemeentelijke reactie

Ter compensatie van het nieuwbouwplan mogen de bewoners van het Kartuizerveld gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. De ontwikkelaar zorgt dat dit achterpad ook gebruikt kan worden voor de bewoners aan het Kartuizerveld. Hierdoor kunnen de bewoners van het Kartuizerveld het huidige pad, waar



ze nu recht van overpad op hebben, betrekken bij hun tuin. Dit is een afspraak tussen de ontwikkelaar en de bewoners van het Kartuizerveld. Het is aan de bewoners zelf of ze dit pad bij hun tuin betrekken of een eigen pad willen houden. Dit pad kan als buffer worden gebruikt voor

2. Speelvoorzieningen voor kinderen

Bij een woonerf horen ook veilige speelvoorzieningen voor kinderen. Op dit moment is er in onze buurt geen goede en veilige speelvoorzieningen. Ook van het buurtinitiatief is niet meer vernomen.

Gemeentelijke reactie

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Op 5 juni heeft de gemeente contactgegevens ontvangen van omwonenden die mee willen denken met het buurtinitiatief. Hier is een bijeenkomst voor ingepland.

3. Uitzicht en geluidsoverlast

Het nieuwe bouwplan is een behoorlijke inbreuk op ons uitzicht en door de negen eengezinswoningen zal er meer geluidsoverlast achter mijn woning gerealiseerd worden.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het uitzicht vanaf de woning verandert. Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. De geluidsbelasting van deze bestemming is hoger dan van een woonbestemming. Ondanks dat er op dit moment geen zware bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn deze activiteiten wel mogelijk op deze locatie. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn deze activiteiten toegestaan. Indien zich hier morgen een nieuw autobedrijf wil vestigen is dit volgens het huidige bestemmingsplan nu mogelijk. De gemeente ziet voor dit gebied in Westmaas juist een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de nieuwe bestemming wonen.

4. Veiligheid

Er zal een onveiligere situatie ontstaan doordat er een weg wordt gerealiseerd voor de 21 woningen en kinderen zullen spelen op straat.

Gemeentelijke reactie

Wij kennen het plangebied en zijn op de locatie geweest. Zoals in eerdere reacties aangegeven is in het huidige bestemmingsplan op een gedeelte van het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Een ander gedeelte van het perceel heeft een bedrijfsbestemming waarbij bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk zijn. Op de gronden met deze bedrijfsbestemming is tevens een autobedrijf inclusief detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten zorgen ook voor verkeersbewegingen. Het nieuwe woningbouwplan wordt ingericht als woonerf. Juist omdat hier huizen worden gebouwd voor jonge gezinnen hebben wij er voor gekozen het gebied in te richten als woonerf. Wij concluderen dat het gebied niet onveiliger wordt met de komst van deze woningen.



1. parkeren

In de huidige situatie is er al sprake van een parkeerproblematiek. Er worden een aantal suggesties gedaan om meer parkeerplaatsen te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Alle benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plan gerealiseerd. In het plangebied wordt voldaan aan de parkeernorm + 10% extra. Bij deze parkeernorm wordt er per woningbouwcategorie rekening gehouden met meerder auto's per huishouden. Er zullen niet nog meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd buiten het plangebied.

2. Uitrit

Met de komst van een uitrit zal de parkeerproblematiek nog verder vergroten. Indien de uitrit wordt gehandhaafd moet dit voldoende ruimte bieden naar beiden kanten.

Gemeentelijke reactie

Voor het plangebied worden er twee ontsluitingen ingericht. Een ontsluiting op de Munnikenweg en een ontsluiting op de Roolaan. De ontsluiting op de Roolaan is breed genoeg. Bij de afmetingen van de uitrit is rekening gehouden dat een brandweerwagen en de vrachtwagen van de RAD in en uit kunnen rijden. Wij verwachten geen belemmeringen.

Indiener 11

1. Vrij zicht en licht inval vermindering

Het vrije uitzicht blijft ondanks de verschuiving zeer beperkt. Er zal ook meer sprake zijn van schaduwwerking dan in de huidige situatie. Dit zal een waardevermindering van de woning opleveren.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het uitzicht verandert en dat de schaduwwerking hiermee ook mogelijk zou kunnen veranderen. Bij een mogelijke waardevermindering van de woning kan indiener te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in (plan)schade indienen. Een dergelijk verzoek zal door een onafhankelijke adviseur beoordeeld worden.

2. Vrije strook achter de tuinen van de Prins Willem Alexanderlaan

De wens is om een vrije strook grond te hebben achter de woningen aan de Prins Willem Alexanderlaan, bij voorkeur van 1,50 meter, maar ten minste 1,20 meter voorzien van bestrating.

Gemeentelijke reactie

De bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan krijgen een strook grond van 1,0 meter achter de woningen erbij. Dit is in nauw overleg met de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan tot stand gekomen.

3. Vrije kavels

De voorbeelden van de huizen die op de kavels kunnen worden neergezet stroken niet met het kleinschalige karakter van Westmaas. De mogelijkheden in de kavelpaspoorten zijn te vrij van interpretatie, zodat het mogelijk wordt een wit gepleisterd huis neer te zetten. Er wordt gesproken over gedekte kleuren t.w. rood,



oranjerood en bruinrood (en incidenteel in licht gestucte gevels), het tussen haakjes geplaatste zou beter weggelaten kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

In het straatbeeld van Westmaas zie je aan de Munnikenweg voornamelijk vrijstaande woningen. Als gemeente hebben wij in overleg met de welstandscommissie van de Stichting Dorp Stad en Land er bewust voor gekozen om op deze locatie te kiezen voor vrije kavels. De uit te geven vrije kavels passen in dit straatbeeld en het karakter van deze opzet. De vrije kavels met daarbij de opgestelde kavelpaspoorten zijn getoetst door welstand en een stedenbouwkundige en akkoord bevonden.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

1. Ter hoogte van kavel 2 is de plangrens aangepast i.v.m. de eigendomssituatie.
2. Bij kavel 2 is de bestemming deels aangepast naar de bestemming 'Tuin'
3. De kadastrale grens tussen de rijwoningen en het Kartuizerveld zijn 1 meter verschoven naar boven
4. Er is voor de twee onder één kapwoningen en de hoekwoningen een nadere aanduiding opgenomen waar de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen maximaal 7,0 meter mag bedragen.

Regels

1. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is in artikel 5.2.2, lid e aangepast van 7 meter naar 5 meter met uitzondering van percelen waar een nadere aanduiding is opgenomen.
2. Er was al een afwijking van de bouwregels opgenomen in artikel 5.4.2 (afwijken van bouwhoogte bij bijbehorende bouwwerken), waarin is opgenomen dat het bevoegd gezag een hogere bouwhoogte mag toestaan. In 5.4.2 is nu opgenomen onder a.: "a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw"; Hieraan wordt toegevoegd : " , met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter'.

Toelichting

1. In de paragraaf Archeologie wordt de volgende tekst opgenomen:

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP West te Leiden (rapport van 26 juni 2018, nummer 6372, [Bijlage 3](#)). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. In verband hiermede zal na overleg met de archeoloog van de gemeente de omvang in kaart worden gebracht met karterende onderzoeken. Dit wordt geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de verbeelding en in de regels. Met inachtneming hiervan wordt het plan uitvoerbaar geacht voor het onderdeel archeologie.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Het plangebied is in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Voor deze



woningbouwontwikkeling kan naar verwachting planologisch vergunning worden verleend, omdat er geen grootschalige archeologische vondsten worden verwacht. Voor het onderdeel bouwen van de omgevingsvergunning zal dit middels nader archeologisch onderzoek dienen te worden aangetoond. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

2. In de artikelsgewijze toelichting (artikel 5) wordt de volgende zin toegevoegd:
'Voor bijbehorende bijgebouwen is een afwijkingsregeling opgenomen om onder andere hogere opbouwen mogelijk te maken op de garages bij de twee-onder-één-kapwoningen.'