



gemeente BERGEN

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN LANDGOED MERICI – FASE 2

15 januari 2018

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Merici – fase 2 heeft van 23 november 2017 t/m 3 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen op het plan ingediend binnen de termijn.

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. In verschillende zienswijzen worden voorstellen gedaan tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord, is sprake van een globaal eindplan. Hier is voor gekozen omdat er bij de planontwikkeling behoefte is aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Ervaring bij fase 1 van het bestemmingsplan heeft geleerd hoe snel daar verandering in kan optreden. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen – 1' ligt de locatie van woningen en waar welk type (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen) komt nog niet vast. Dit is op deze locatie te verantwoorden vanwege de brede buffer die in dit bestemmingsplan is opgenomen ten opzichte van de omliggende, bestaande woningen. Deze buffer is in het bestemmingsplan geborgd door de bestemmingen Water, Groen en Tuin en door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de regels van de bestemming Groen.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Anonimiseren voor publicatie

	Reclamant	Datum ontvangst	regnr
1		27 december 2017	17ip.05601
2		27 december 2017	17.ip.05631
3		27 december 2017	17.ip.05617
4		3 januari 2017	Ontvangen per mail 4-1-2018
5		28 december 2017	18.ip.00009

Reclamant 1	Inhoud zienswijze	Reactie
a.	<p>De verkeersbestemming in het noordwestelijke deel van het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het bestemmingsplan Merici vergroot en opgeschoven in de richting van de bestaande woningen. Reclamant ziet geen aanleiding voor deze wijziging en verwacht ernstige overlast van aan- en afrijdende auto's in verband met licht van koplampen, geluidsoverlast en luchtkwaliteit.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 27) is aangegeven dat op deze locatie de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is opgenomen ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen.</p> <p>Het oppervlak dat de bestemming Verkeer heeft gekregen biedt ruimte aan 3 parkeerplaatsen waarmee kan worden voldaan aan de parkeerbalans en reële loopafstanden. De afstand van de verkeersbestemming tot de perceelsgrens (midden watergang) van de noordelijk gelegen woningen bedraagt circa 12m. Binnen deze afstand zijn de bestemmingen Groen</p>

		<p>en Water opgenomen. De afstand tot de woningen bedraagt circa 27m.</p> <p>Gelet op het beperkte aantal parkeerplaatsen en bijbehorende geringe aantal verkeersbewegingen en de afstand tot de perceelsgrens respectievelijk de woningen wordt als gevolg van de betreffende verkeersbestemming geen onaanvaardbare hinder verwacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>
b.	<p>Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat er een rij geschakelde woningen naast de parkeerplaatsen zal komen. Dit leidt tot een exponentieel zwaardere benadeling ten opzichte van andere bestaande woningen. De woningen met een achterom liggen dicht bij de bestaande woningen. Dit is in strijd met de tekst in het bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat met diepe achtertuinen bewust rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Reclamant vreest een significante verslechtering van de woonsituatie en kenmerkt het plan als ongelijkheid in de behandeling van de huidige omwonenden.</p>	<p>De bestemming Wonen – 1 staat binnen het gehele bestemmingsvlak zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap- als rijwoningen toe. Aan zowel de noord- als oostzijde is richting de bestaande woningen een buffer opgenomen met de bestemmingen Groen en Tuin en Water. Deze bestemmingen kennen in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden. Aan beide zijden zullen de achtertuinen gericht zijn naar de bestaande woningen waardoor afstand wordt gecreëerd tussen bestaande en nieuwe woningen.</p> <p>Wettelijk is geregeld dat bouwwerken in het achtererfgebied vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Door in het bestemmingsplan een buffer van Groen en Water op te nemen, is de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen al beperkt. De wettelijke mogelijkheid om (beperkt) vergunningvrij te bouwen op de tuinbestemming leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>Binnen de bestemming Groen is in beginsel alleen duurzaam onverhard groen toegestaan (artikel 3.1 onder a). Voor het aanleggen en verharderen van wegen en paden is een omgevingsvergunning vereist, welke uitsluitend kan worden verleend in het geval er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit.</p>

		<p>Het feit dat bij rijwoningen een achterom aanwezig zal zijn, leidt , mede gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen alsmede de buffer die wordt aangehouden tussen de bestaande en de nieuwe woningen, niet tot een onaanvaardbare aantasting van privacy, noch van onaanvaardbare hinder.</p> <p>Tot slot kan worden opgemerkt dat er op circa 11 tot 12 meter achter de percelen van Ursulinenlaan 24 t/m 28 momenteel een schuur aanwezig is. De maximale bouwhoogte van deze schuur is 10 meter. De woningen komen op grotere afstand te staan en kennen een lagere bouwhoogte.</p>
c.	<p>Het bestemmingsplan ziet te weinig toe op de belangen van de huidige omwonenden. Nergens wordt rekening gehouden met mogelijke overlast veroorzaakt door de voorgestelde ontwikkeling. Reclamant verzoekt rekening te houden met de bezwaren en tegemoet te komen aan het borgen van kwaliteit van het leven, het woongenot, privacy en rust.</p>	<p>De belangen van omwonenden zijn wel meegenomen in het bestemmingsplan. Juist met het oog daarop is een groenbuffer vastgelegd met een aanlegvergunningstelsel ter behoud van het aanwezige groen. Door de in het plan opgenomen buffers komen de woningen op ruime afstand van de bestaande woningen te staan. Daarnaast is zowel de woningdichtheid binnen het plandeel Watertuinen Noord als de maximale bouwhoogte relatief laag.</p>
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Reclamant 2	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a.	<p>Reclamant constateert dat er een blok van 4 aaneengesloten woningen achter zijn woning komt met een looppad en directe inkijk in de open tuin. Men vindt dit een behoorlijke achteruitgang van privacy temeer omdat de geplande groenstrook inclusief talud zeer gering is. Er ontstaat een massieve muur van 8,5 m hoog. Men wil de hoogte beperkt zien tot maximaal 7 meter.</p>	<p>Volgens het bestemmingsplan kunnen op deze locatie (ook) rijwoningen gerealiseerd worden. Zoals in de reactie van 1b is gemotiveerd leidt dit niet tot onaanvaardbare hinder en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De maximale bouwhoogte binnen de bestemming Wonen – 1 is gebaseerd op de voorgenomen bouwhoogte van de woningen, eventuele installaties zoals warmte-koude-units die op het dak worden geplaatst en het feit dat de gronden plaatselijk opgehoogd moeten worden in verband met het huidige onregelmatige profiel.</p>

		Omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voldoende is voor de voorgenomen bouwplannen, hebben wij besloten ter tegemoetkoming aan omwonenden de maximale bouwhoogte aan te passen naar 7,5 meter waarbij gemeten worden vanaf de hoogte van de kruin van de weg. Installaties zoals warmte-koude-units worden als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.
b.	Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande situatie en met bewoners. Reclamant heeft een alternatieve schets bij de zienswijze gevoegd waarbij de groenbuffer wordt vergroot tot 10 meter en de afstand tot woningen wordt vergroot tot 18 meter. Daarnaast worden verschillende voorstellen gedaan voor aanpassingen in het stedenbouwkundig plan.	De in het bestemmingsplan opgenomen buffer bestaande uit Groen en Water in combinatie met de vastgelegde tuinbestemming biedt voldoende buffer tot omliggende woningen waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde aanpassingen in het stedenbouwkundig plan staan los van het bestemmingsplan waardoor hier niet nader op wordt ingegaan.
Conclusie	De regels van het bestemmingsplan worden aangepast met betrekking tot de maximale bouwhoogte binnen Wonen – 1. Deze wordt aangepast tot 7,5 meter waarbij gemeten wordt vanaf de hoogte van de kruin van de weg. De definitie van Peil wordt hiertoe aangepast. Daarnaast worden installaties (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen airco-units, pv-panelen en warmte-koude-units) als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.	

Reclamant 3	Inhoud zienswijze	Reactie
a.	Reclamanten zijn niet tegen woningbouw in het gebied maar men is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Men betreurt dat er met uitzondering van een gehouden inloopbijeenkomst geen overleg is geweest tussen de ontwikkelaar en omwonenden. Men is daarom genoodzaakt een zienswijze in te dienen.	In de aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan is er een omwonendenavond georganiseerd door de ontwikkelaar, waarbij een schets plan is getoond alsmede het voorstel voor het bestemmingsplan deel Watertuinen Noord (noordelijk bouwveld). Omwonenden hebben opmerkingen en suggesties geplaatst. De reacties hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het gepresenteerde voorstel bij de omwonendenavond, waaronder:

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bouwhoogte</i> Op basis van de reacties en uitgaande van het schetsplan is de maximale nok- en goothoogte verlaagd van 10,5 meter (voorstel en bestemmingsplan fase 1) naar 8,5 meter. Binnen deze gestelde maximale nok- en goothoogte zijn nu nog maximaal 2 bouwlagen mogelijk. • <i>Bouwwlak</i> Het bouwwlak/bestemmingsvlak Wonen-1 is aangepast zodat een gelijke afstand tot de erfgrens van omwonenden is ontstaan; • <i>Groenzone</i> Tijdens de omwonendenavond is veel gesproken over de bouw mogelijkheden in de groenzone en aan het water. De bouw mogelijkheden zijn aangepast. In de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene groenzone mag geen bebouwing komen en is een aanlegvergunningstelsel van toepassing. Ook het maken van vlonders in de sloot niet mogelijk. • <i>Aantal woningen</i> Om meer rechtszekerheid te bieden naar de omwonenden is het aantal woningen per deelgebied gemaximeerd. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd.
b.	De maximale bouwhoogte is 8,5 m, dit is bijna 2m hoger dan in 2013 met AM is besproken. Reclamanten stellen voor om de bouwhoogte te maximaliseren tot 7 m. De nu opgenomen bouwhoogte in combinatie met de invulling van het bouwwlak biedt onvoldoende rechtszekerheid. De mogelijkheid tot het oprichten van massieve bouwblokken op de noordelijke en oostelijke grens van het bouwwlak betekenen een inbreuk op privacy en woongenot.	De tekening van AM heeft geen status. De in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteit geeft de gelegenheid om in te spelen op de actuele en veranderende markt vraag binnen de gestelde kaders in het bestemmingsplan. Omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voldoende is voor de voorgenomen bouwplannen, hebben wij besloten ter tegemoetkoming aan omwonenden de

	De flexibiliteit in het bestemmingsplan mag niet ten koste gaan van het woongenot van omwonenden.	<p>maximale bouwhoogte aan te passen naar 7,5 meter waarbij gemeten worden vanaf het de hoogte van de kruin van de weg. Installaties zoals warmte-koude-units worden als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.</p> <p>De bouwmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden geboden zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.</p>
c.	Er ligt een stedenbouwkundig plan aan het bestemmingsplan ten grondslag. Er kan daarom een meer gedetailleerd bestemmingsplan worden vastgesteld. Reclamanten stellen voor om de grens van het bouwvlak op te schuiven tot een afstand van 18m vanaf de aan het plangebied grenzende beschoeiing met een afgesloten hoek in het noordoosten met een afstand op circa 35m uit het hoekpunt van de kavel.	Het behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een bestemmingsplan te bepalen. Het voornemen is niet om een ander plan te realiseren dan tijdens de informatieavond is gepresenteerd. Wel biedt het bestemmingsplan op onderdelen de mogelijkheid om af te wijken van dit stedenbouwkundig ontwerp. Dit geeft de benodigde flexibiliteit en gelegenheid om in te spelen op de vraag vanuit de markt.
d.	De in het stedenbouwkundig plan opgenomen bebouwing van geschakelde woningen is disproportioneel, ook gezien de overige invulling van het plan. Deze invulling levert een aanzienlijke verslechtering op van het uitzicht en privacy van de bewoners van Ursulinenlaan 22 t/m 28. Men stelt een regeling voor waarbij enkel rijwoningen worden toegestaan in het zuidelijk deel van Watertuinen – Zuid.	Zie reactie op 1b.
e.	Het formaat en de omschrijving van de groenbestemming zijn volstrekt onvoldoende om privacy voor ondergetekenden te waarborgen. De groenstrook heeft een breedte van circa 5 meter waarbinnen deels een talud is gelegen. Dit talud zal i.v.m. slootonderhoud niet met overhangende beplanting beplant mogen worden Een deel van de	<p>Binnen de breedte van de groenbestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen zijn reeds bomen en struiken aanwezig. De breedte is ruim genoeg voor voldoende afschermdende werking door middel van groen.</p> <p>De huidige bomen en beplanting in deze strook zijn beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. In het</p>

	<p>achtertuinten van reclamanten is slechts 6m diep. Om een werkelijk afscherpende werking te hebben is een bosschage van ten minste 10 meter noodzakelijk en zal deze beplanting voor een deel uit groenblijvende soorten dienen te bestaan. Dit geldt zowel voor Watertuinen Noord als Watertuinen Zuid. Ook wordt in het bestemmingsplan niet gesproken over de benodigde kwaliteit van de beplanting noch over onderhoud en instandhouding daarvan om de privacy te waarborgen. Het bestemmingsplan biedt op dit punt onvoldoende rechtsbescherming.</p>	<p>bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming Groen in beginsel alleen duurzaam onverhard groen is toegestaan (artikel 3.1 onder a). Voor het aanleggen en verharderen van wegen en paden is een omgevingsvergunning vereist, waarbij de belangen van omwonenden meegewogen kunnen worden.</p>
f.	<p>In het bestemmingsplan is bouwen binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Vergunningvrije bouwwerken kunnen echter wel geplaatst worden. Dit biedt onvoldoende rechtsbescherming om het woongenot van de bewoners van de Ursulinenlaan te borgen. Door verbreding van de bestemming Groen tot 10m en het vervangen van geschakelde woningen door vrijstaande woningen of tweekappers is op deze plek de aanleg van een achterpad met bergingen niet meer nodig c.q. mogelijk. Het bestemmingsplan moet alleen deze mogelijkheid faciliteren.</p>	<p>Wettelijk is geregeld dat bouwwerken in het achtererfgebied vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Door in het bestemmingsplan een buffer van Groen en Water op te nemen, is de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen al beperkt. De wettelijke mogelijkheid om (beperkt) vergunningvrij te bouwen op de tuinbestemming leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.</p>
g.	<p>Het doodlopende einde van de toegangsweg heeft de bestemming 'Verkeer'. Dit is in het stedenbouwkundig plan deels vertaald in een aantal haakspaarvakken en in een doodlopend vlakje rijbaan. Dit laatste nodigt uit om te gebruiken als parkeerplaats. Beide onderdelen zijn nodeloze uitwerkingen en zullen voor met name de bewoners van de Ursulinenlaan 22, 24 en 26 leiden tot een vermindering van het</p>	<p>Zie reactie 1a.</p> <p>Gelet op afstanden tussen de achtergevels van de nieuw te bouwen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en de bestaande woningen aan de Ursulinenlaan en de opgenomen buffer in de vorm van Groen, Tuin en Water is geen sprake van een onevenredige benadeling ten aanzien van aspecten als woongenot, rust en privacy.</p>

	woongenot, afname van privacy en rust. Ook voor de toegankelijkheid van de brandweerauto heeft de bestemming Verkeer geen toegevoegde waarde. De aanpassing biedt onvoldoende rechtsbescherming. Bij verbreding van de bestemming Groen tot 10m en een aanpassing van het stedenbouwkundig plan is de aanleg van openbare parkeerplaatsen niet meer nodig. Voorstel is om de bestemming Groen hier te handhaven conform het geldende bestemmingsplan.	
h.	Omdat er in de afgelopen 25 jaar door de zusters geen of nauwelijks onderhoud is gepleegd aan de bestaande bomen dichtbij de erven van reclamanten, wordt voorgesteld om hier passende onderhoudsmaatregelen uit te voeren.	De gronden zijn geen eigendom van de gemeente. Het is daarom ook niet aan de gemeente om hier onderhoud te treffen. Dit is bovendien niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden.
Conclusie	De regels van het bestemmingsplan worden aangepast met betrekking tot de maximale bouwhoogte binnen Wonen – 1. Deze wordt aangepast tot 7,5 meter waarbij gemeten wordt vanaf de hoogte van de kruin van de weg. De definitie van Peil wordt hiertoe aangepast. Daarnaast worden installaties (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen airco-units, pv-panelen en warmte-koude-units) als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.	

Reclamant 4	Inhoud zienswijze	Reactie
a.	Reclamanten zijn niet tegen woningbouw maar zijn van mening dat er wel voldoende rekening moet worden gehouden met de belangen van omwonenden. Reclamanten stellen verschillende aanpassingen in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan voor.	De voorgestelde aanpassingen in het stedenbouwkundig plan, staan los van het bestemmingsplan waardoor hier niet nader op wordt ingegaan.
b.	Voorgesteld wordt om het aantal woningen in Watertuinen Noord te verlagen van 13 naar 10. Een ruimere opzet met meer vrijstaande woningen is hier beter passend in relatie tot de	De reeds opgenomen maximaal 13 woningen is een beperkt aantal voor deze locatie. Het maximum aantal woningen leidt tot een passende dichtheid en komt overeen met haar omgeving en het stedenbouwkundig

	omgeving. De verlaging zou gecompenseerd kunnen worden door het aantal woningen in Watertuinen Zuid te verhogen van 22 naar 25.	en beeldkwaliteitplan.
d.	In het plan ontbreekt een goothoogte. Er is enkel een nokhoogte van 8,5 meter genoemd. Het ontbreken van een goothoogte kan tot onduidelijkheid leiden en in het ergste geval resulteren in een mix van traditionele schuinkapbouw vermengd met modernistische kubuswoningbouw. Dit zal een onrustig beeld opleveren en zal tegenstrijdig zijn met de dwingende adviezen vanuit Welstand.	<p>Omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voldoende is voor de voorgenomen bouwplannen, hebben wij besloten ter tegemoetkoming aan omwonenden de maximale bouwhoogte aan te passen naar 7,5 meter waarbij gemeten worden vanaf het de hoogte van de kruin van de Mericilaan. Installaties zoals warmte-koude-units worden als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.</p> <p>Het opnemen van een maximum goothoogte is niet noodzakelijk.</p> <p>De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan en aan welstand worden voorgelegd.</p>
e.	Het is voor reclamant onduidelijk of behoud van de bomenrij langs de Mericilaan mogelijk is. Voorgesteld wordt om onderzoek te doen naar het behouden van zoveel mogelijk kwalitatief goede bomen en eventueel de weg iets naar het oosten te verplaatsen. Gevraagd wordt wat de minimale afstand is tussen de woning van reclamant en de woning aan de andere zijde van de as.	<p>Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar behoud van de bomenrij. Gelet op aan te leggen kabels en leidingen en riolering is behoud niet reëel. Daarnaast zorgt het planten van nieuwe bomen voor een betere ritmiek waarbij zorgvuldig zal worden gekeken naar het type boom dat hier goed tot zijn recht kan komen.</p> <p>De bestemming Wonen – 1 staat binnen het gehele bestemmingsvlak zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap- als rijwoningen toe. Een minimale afstand tussen de woning van reclamant en de woning aan de andere zijde van de as is zodoende niet aan te geven.</p>
f.	Voorgesteld wordt om in het bestemmingsvlak Wonen – 1 meer gedetailleerd op te nemen waar de bebouwing wordt beoogd en waar de weg komt te lopen.	Zie reactie 1c.

	Men adviseert om te voorkomen dat de beoogde slingerweg hinder oplevert in de woonkamer van reclamant.	
g.	De in het stedenbouwkundige plan opgenomen bebouwing van geschakelde woningen (rij-van-4) in de Noordwesthoek is qua volume volgens reclamant disproportioneel, ook gezien de overige invulling van het plan en daarmee verwerpelijk. Opvallend is daarentegen dat de afstand van de twee 'boswoningen' op de Mericilaan en het rijtje-van-4 erg dicht tegen de Mericilaan is gesitueerd. Tezamen met het parkeervlak aan het einde van de Mericilaan lijkt dit ondoordacht en niet in verhouding tot de overige vrijstaande woningen aan de noord- en oostzijde. Reclamanten kijken hierdoor aan de voorzijde uit op een rij van 4 woningen, een groot parkeervak en een dubbele twee-onder-één-kapper. Voorgesteld wordt om in Watertuinen Noord enkel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toe te passen.	De voorgestelde aanpassingen in het stedenbouwkundig plan, staan los van het bestemmingsplan waardoor hier niet nader op wordt ingegaan. De bestemming Wonen – 1 staat binnen het gehele bestemmingsvlak zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap- als rijwoningen toe. De bouwmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden geboden en de afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen in combinatie met de beperkte bouwhoogte, zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en leiden niet tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
h.	Voorgesteld wordt om genoeg afstand te houden tussen de te realiseren woningen en de woning van reclamant. Desnoods door middel van een looppad.	De aanwezige weg, kabels en leidingstrook (groen) en tuinen van de woningen bieden voldoende afstand tot de woning.
i.	Het doodlopende einde van de toegangsweg heeft de bestemming 'Verkeer'. Dit is in het stedenbouwkundig plan deels vertaald in een aantal haakspareervakken en in een doodlopend vlakke rijbaan. Dit laatste nodigt uit om te gebruiken als parkeerplaats. Beide onderdelen zijn nodeloze uitwerkingen en zullen voor met name de bewoners van de Ursulinenlaan 22, 24 en 26 leiden tot een vermindering van het woongenot, afname van privacy en rust. Ook voor de toegankelijkheid van de	Zie reactie 1a.

	brandweerauto heeft de bestemming Verkeer geen toegevoegde waarde. Voorgesteld wordt om de bestemming Groen te handhaven ter hoogte van de parkeerplaatsen en ter plaatse één of twee vrijstaande woningen te situeren waardoor parkeren op eigen grond wordt opgelost.	
j.	Onduidelijk is hoe de calamiteitenroute ten noorden van het Mericiterrein gaat lopen. Een voorstel is door reclamant op tekening aangegeven.	De calamiteitenroute is niet voorzien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.
Conclusie	De regels van het bestemmingsplan worden aangepast met betrekking tot de maximale bouwhoogte binnen Wonen – 1. Deze wordt aangepast tot 7,5 meter waarbij gemeten wordt vanaf de hoogte van de kruin van de weg. De definitie van Peil wordt hiertoe aangepast. Daarnaast worden installaties (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen airco-units, pv-panelen en warmte-koude-units) als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.	

Reclamant 5	Inhoud zienswijze	Reactie
a.	Reclamant is van mening dat de groenstrook aan de noordzijde te smal is om de privacy op het perceel van cliënt te kunnen waarborgen.	Zie reactie 2b.
b.	Het samenstel van Groen en Tuin doet vermoeden dat ter plaatse een onbebouwde strook is gewaarborgd. Artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt echter ruime mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken op te richten.	De strook aan het water is als Groen bestemd en maakt geen onderdeel uit van het achtererfgebied. Bijbehorende bouwwerken zijn binnen deze strook ook vergunningvrij niet toegestaan. Zie verder reactie 3f.
c.	De groenstrook zal aanzienlijk breder moeten zijn en bovendien in eigendom en beheer van de gemeente moeten komen. Dat biedt de beste garantie dat de groenstrook daadwerkelijk blijvend zal kunnen fungeren als groene buffer tussen de bestaande bebouwing aan de Ursulinenlaan en de nieuwbouw.	Binnen de breedte van de groenbestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen zijn reeds bomen en struiken aanwezig. De breedte is ruim genoeg voor voldoende afschermdende werking door middel van groen. De huidige bomen en beplanting in deze strook zijn beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen

		noodzaak om deze strook in eigendom en beheer bij de gemeente te brengen.
d.	De maximale bouwhoogte van 8,5 meter in combinatie met de afwijkmogelijkheid van artikel 11 staat een bouwhoogte van 9,35 meter toe. Deze hoogte doet teveel afbreuk aan het woongenot van cliënt. Voor de realisering van bebouwing in twee lagen is een maximale bouwhoogte van 7 meter voldoende.	Omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voldoende is voor de voorgenomen bouwplannen, hebben wij besloten ter tegemoetkoming aan omwonenden de maximale bouwhoogte aan te passen naar 7,5 meter waarbij gemeten worden vanaf het de hoogte van de kruin van de weg. Installaties zoals warmte-koude-units worden als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.
e.	In het stedenbouwkundig plan is ter hoogte van het perceel van reclamant de bouw van 4 aaneengesloten woningen opgenomen. Cliënt kan zich daarmee niet verenigen. Om de openheid van het gebied nog enigszins te waarborgen dienen naar de mening van cliënt aan de buitenrand van het gebied alleen vrijstaande woningen te worden gebouwd. Het realiseren van geschakelde woningen zorgt voor een gesloten bebouwing die onevenredig afbreuk doet aan de openheid van het gebied en daarmee aan het woongenot van cliënt. Het voor de geschakelde woningen op het stedenbouwkundige plan ingetekende achterpad, dat afbreuk doet aan de privacy van cliënt, kan bij vrijstaande bebouwing vervallen.	Zie reactie 1b.
f.	In het noordwestelijk deel van het plangebied is nabij de woning van cliënt een vierkant met de bestemming Verkeer opgenomen. Deze is in het stedenbouwkundig plan ingetekend als parkeerplaats. Cliënt vreest dat hij, gelet op de geringe afstand tot zijn perceel,	Zie reactie 1a.

	<p>hiervan overlast gaat ondervinden. Te denken valt aan geluidoverlast, lichtschijnsel en uitlaatdampen. Indien de geschakelde woningen vervangen worden door vrijstaande woningen bestaat de noodzaak van een parkeerplaats niet langer en kan de oorspronkelijke bestemming (Groen) gehandhaafd blijven.</p>	
g.	<p>Het ontwerpbestemmingsplan betekent een aanzienlijke verslechtering van het woongenot en tevens een forse vermindering van de waarde van de woning. De waardevermindering van de woning en die van andere omliggende woningen moet worden meegenomen in de afweging van belangen die moet worden gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>Er is op een goede wijze rekening gehouden met de belangen van omwonenden door het opnemen van een buffer van voldoende breedte bestaande uit Groen, Tuin en Water, het opnemen van een aanlegvergunningstelsel en het op een juiste wijze (wat betreft bouwhoogte en bebouwingsdichtheid) inpassen van de woningbouw in de bestaande bebouwing.</p>
Conclusie	<p>De regels van het bestemmingsplan worden aangepast met betrekking tot de maximale bouwhoogte binnen Wonen – 1. Deze wordt aangepast tot 7,5 meter waarbij gemeten wordt vanaf de hoogte van de kruin van de weg. De definitie van Peil wordt hiertoe aangepast. Daarnaast worden installaties (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen airco-units, pv-panelen en warmte-koude-units) als ondergeschikte bouwdelen in de regels opgenomen waardoor deze bij het meten buiten beschouwing worden gelaten.</p>	