

# **Voorontwerpbestemmingsplan Oude Dorp**

## **Nota vooroverleg en inspraak**

Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro

Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen

## Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de reacties uit het wettelijke vooroverleg die in het kader van het bestemmingsplan Oude Dorp zijn binnengekomen. Er zijn in totaal 4 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend, waarvan 3 instemmend van karakter. Daarnaast zijn de reacties weergegeven die de inspraak naar voren zijn gekomen. Er zijn in totaal 3 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn samengevat en voorzien van commentaar.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe ter inzage gelegen van donderdag 21 juni tot en met woensdag 1 augustus 2012. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op maandag 2 juli is er een inloopavond georganiseerd gelijktijdig met de terinzagelegging van een aantal andere bestemmingsplannen. Voor het voorontwerpbestemmingsplan Oude Dorp waren circa 6 geïnteresseerde personen op de informatieavond.

Allereerst worden de reacties die zijn binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg in deze nota samengevat en beantwoord. Bij elke gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Vervolgens worden de 3 inspraakreacties die zijn ingediend op een gelijke wijze behandeld. Tot slot worden er in het derde hoofdstuk een aantal ambtelijke wijzigingen aangegeven die worden doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

# 1. Reacties artikel 3.1.1 Bro

Aan de volgende instanties/ bedrijven is om een reactie gevraagd in het kader van het vooroverleg:

1. VRU Utrecht
2. Ministerie ELenI
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Provincie Utrecht
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
6. Gasunie
7. Bestuur Regio Utrecht

Artikel 3.1.1 reactie	Gemeentelijke reactie en eventuele aanpassing
<p><b>1. VRU Utrecht, District Binnensticht Lekstroom</b></p>	
<p>De VRU verzoekt in haar advies een aantal zaken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De exacte hoogte van het groepsrisico bij het LPG-tankstation te vermelden in de externe veiligheidsparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan;</li> <li>2. In de omgevingsvergunning van het LPG tankstation als voorschrift op te nemen dat de vergunninghouder er zorg voor draagt dat de bevoorrading van LPG uitsluitend plaatsvindt met tankwagens die zijn voorzien van een hittewerende coating. Het aanbrengen van een hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een BLEVE te voorkomen;</li> <li>3. Te onderzoeken of het mogelijk is om venstertijden in te stellen voor het lossen van LPG tankwagens. Door het lossen van LPG alleen toe te staan op momenten waarop de populatie laag is leidt dit tot een verlaging van het risico.</li> <li>4. De tekst in de externe veiligheidsparagraaf aan te vullen en gedeeltelijk te wijzigen met de informatie die staat vermeld onder verantwoording transport gevaarlijke stoffen over het spoor in het advies;</li> <li>5. In de externe veiligheidsparagraaf figuur 4 uit het advies op te nemen uit het 'Eindrapport Werkgroep Basisnet Spoor' waarop de resterende groepsrisico's weergegeven staan na inwerkintreding van Basisnet Spoor. Dit figuur geeft een goede onderbouwing dat er voor de gemeente Houten, na inwerkintreding van Basisnet Spoor, geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;</li> <li>6. De exacte hoogte van het groepsrisico te vermelden in de externe veiligheidsparagraaf. Om dezelfde reden zoals aangegeven bij de verantwoording van de externe veiligheid bij het LPG tankstation;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dit zal verwerkt worden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>2. Dit kan meegenomen worden in de eventuele toekomstige revisie van de omgevingsvergunning. Er is nu in het kader van het bestemmingsplan geen aanleiding voor aanpassing op dit punt. Bovendien is het bestemmingsplan conserverend van aard en daarmee wordt alleen de reeds vergunde situatie bestemd. Bovendien is de exploitant van het tankstation is aangesloten bij de branchevereniging LPG (VVG). Binnen deze branchevereniging is in een convenant vastgelegd dat uitsluitend gereden wordt met tankwagens voorzien van een hittewerende coating. Tevens wordt een hittewerende coating in de nabije toekomst wettelijk verplicht gesteld. Dit is reeds beschreven in de AMvB regels LPG tankstations 2013 in artikel 5, 2<sup>e</sup> lid onder a (zie publicatie Staatscourant 9588 van 21 mei 2012). Om deze redenen wordt aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt niet noodzakelijk geacht.</li> <li>3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Kruisboog-Weteringhoek is reeds geconcludeerd dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Om toch het risico enigszins te beperken, is (na overleg met de exploitant van het tankstation) overeengekomen dat er een begrenzer op het vulpunt wordt geplaatst, waardoor de inhoud gehalveerd wordt. Inmiddels is deze begrenzer geplaatst. Een verdere aanpassing en daarmee beperking van de exploitant is niet opportuun.</li> <li>4. Het advies wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>5. De figuur wordt overgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</li> <li>6. Uit de risicoberekeningen die zijn gedaan voor het Basisnet Spoor is af te leiden dat de hoogte van het groepsrisico op dit traject lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Een exact getal wordt in de basisnetberekeningen niet gegeven.</li> </ol>

<p>7. Alle betrokkenen in het effectgebied van een BLEVE (in een straal van tenminste 545 meter rondom het LPG vulpunt) voorlichting te geven over het risico van een BLEVE bij dit LPG-tankstation en wat zij moeten doen bij een dreigende BLEVE. Goede risicocommunicatie ondersteunt de zelfredzaamheid;</p> <p>8. De bewoners en werknemers bij bedrijven langs het spoor middels risicocommunicatie te informeren over wat zij moeten doen bij een toxische plas of wolk. De beste instructie die gegeven kan worden is om ramen deuren te sluiten en mechanische ventilatie uit te zetten. Daarnaast als de hulpdiensten het noodzakelijk vinden dat zij hun woning of bedrijf moeten ontvluchten, dat zij dit haaks ten opzichte van de wolk moeten doen.</p>	<p>7 en 8: Het opstellen van een ontruimingsplan en het geven van voorlichting is geen onderdeel in het kader van het bestemmingsplantraject. Uiteraard informeert de gemeente haar burgers wel op structurele wijze over de risico's binnen haar gemeentegrenzen ( risicocommunicatie), door bijvoorbeeld het uitbrengen van een risicowijzer. Daarnaast is de gemeente momenteel bezig met het inrichten van een website gericht op risicocommunicatie voor haar bewoners. Naar verwachting zal deze website eind 2012 online komen. Feit blijft dat er sprake is van een conserverend plan (bestaande situatie) en niet van een nieuwe situatie.</p>
<b>2. Ministerie ELenI</b>	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.
<b>3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,</b>	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.
<b>4. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte en Groen</b>	
Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.	Ter kennisname aangenomen.
<b>5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden</b>	
Er wordt positief geadviseerd over het plan. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Daarmee voldoet het plan aan onze belangrijkste voorwaarde: het standstill beginsel. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.	Ter kennisname aangenomen.
<b>6. Gasunie</b>	
Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Ter kennisname aangenomen.
<b>7. Bestuur Regio Utrecht</b>	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.

## 2. Inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 3 inspraakreacties ingediend.

- LBP|Sight BV, namens reclamant 1, wonende aan de Burgemeester Haefkensstraat 16 te Houten. Aangetekende brief en faxbericht van 31 juli 2012.
- Reclamant 2, wonende aan de Herenweg 17 te Houten. E-mail van 26 juli 2012.
- Reclamant 3, wonende aan de Pr. Bernhardweg 38 te Houten. E-mail van 29 juni 2012 en 31 juli 2012.

Opgemerkt worden dat alle drie de inspraakreacties zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Alle drie de reacties hebben betrekking op een woonadres binnen het plangebied. De drie inspraakreacties zullen hieronder achtereenvolgend worden samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

### 2.1 LBP|Sight BV, namens reclamant 1, Bgm. Haefkensstraat 16

Appellant geeft in het schrijven, namens cliënt, een vijftal zaken:

#### 1. Vaststellen ontvankelijkheid inspraakreactie

Aanvrager verzoekt om aan te geven dat de inspraakreactie is ontvangen binnen de geldige termijn.

#### 2. Parkeerplaats en noodzaak bestemming

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de uitbreiding van de supermarkt richting het zuiden mogelijk door het langgerekte perceel ten (zuid)westen van de supermarkt te bestemmen als Centrum. Het perceel van cliënt grenst hier aan. Cliënt acht het onwenselijk dat het perceel, te midden van het woongebied, een andere bestemming krijgt; zeker aangezien de bestemming de realisatie van verkeer en verblijf mogelijk maakt. Cliënt vreest dat er binnen afzienbare afstand van zijn perceel parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt worden gerealiseerd. Appellant voorziet een grote negatieve impact op de bestaande kwaliteit van het huidige woon- en leefklimaat voor het perceel. Cliënt ziet daarnaast niet de noodzaak in van een bestemming centrum voor het gehele perceel. Volgens appellant is het ruimtelijk gezien logisch deze bestemming enkel te laten gelden nabij de weg (in casu het Plein) en dus tot maximaal de zuidelijke rand van de naastgelegen functieaanduiding gemengd, die ligt binnen de woonbestemming.

Cliënt verzoekt het college om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### 3. Milieu-aspecten geluid en luchtkwaliteit bij wijze van bestemming

Cliënt vraagt zich af in hoeverre rekening wordt gehouden met onder meer de milieuaspecten geluid en luchtkwaliteit bij het op deze wijze bestemmen van het perceel. Met realisatie is er volgens appellant voor cliënt een achteruitgang van de luchtkwaliteit en geluid voor de omliggende percelen, waaronder van cliënt.

Appellant geeft eveneens aan dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht moet zijn of er met een ruimtelijke wijziging sprake is van een goed (akoestisch) verblijfsklimaat (kwaliteit fysieke leefomgeving) ter plaatse/in de directe omgeving en of met de wijziging met de bestaande belangen van omwonenden voldoende rekening is gehouden.

#### 4. Bijbehorende bouwwerken in centrumbestemming

Cliënt geeft aan dat binnen de bestemming de bijbehorende bouwwerken aansluitend, dan wel op een minimale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw mogelijk gemaakt zouden moeten worden. Belangrijk is het voor cliënt dat er geen bebouwing direct naast het perceel van cliënt kan worden gebouwd.

#### 5. Verkeer en verblijf binnen de woonbestemming

Cliënt wil niet dat de bestemming "wonen" ook de mogelijkheid biedt (op grootschalige wijze) parkeervoorzieningen te realiseren om namelijk te voorkomen dat nabij zijn perceel dergelijke voorzieningen komen.

Appellant sluit af met aan te geven dat, indien het langgerekte perceel geheel als "Centrum" wordt bestemd, er sprake is van grond voor planschade.

## Reactie gemeente

De zes punten worden achtereenvolgens behandeld:

### *1. Vaststellen ontvankelijkheid inspraakreactie*

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen.

### *2. Parkeerplaats en noodzaak bestemming*

De supermarkt in het Oude Dorp is van wezenlijk belang voor een vitaal winkelbestand in het Oude Dorp. Het behoud van de supermarkt is daarom erg belangrijk. Vanwege het relatief beperkte winkelvloeroppervlak van de huidige supermarkt staat de continuïteit van de supermarkt onder druk. Uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is daarom zeer wenselijk. Dit is al in de visie Oude Dorp (2009) beleidsmatig vastgelegd.

De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak kan leiden tot een hogere parkeerdruk. De huidige parkeermogelijkheden in het Oude Dorp zijn echter zeer beperkt en daarom is het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein noodzakelijk voor de uitbreiding. Ook dit is in de visie Oude Dorp reeds aangegeven.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is een parkeerplaats op deze plek acceptabel. De benodigde parkeerplaatsen worden zo dicht mogelijk bij de winkel zelf gerealiseerd. Hierdoor worden de verkeerstromen zoveel mogelijk geminimaliseerd. Ook zal de eigenaar van de winkel er zorg voor dragen dat de gevolgen voor de omgeving tot een minimum worden beperkt. Zo wordt er ondermeer voorzien in een dichte erfafscheiding rondom het parkeerterrein van 2,5 meter hoog. Ook zal het parkeerterrein na sluiting van de supermarkt worden afgesloten middels een hek. Daarnaast wordt er ook voorzien in een ontlasting van de parkeerdruk aan het Plein.

De parkeerplaats blijft echter terrein van de supermarkt. Het is daarom ook logischer om een zelfde bestemming toe te passen als waar de feitelijke winkel zit. Bovendien is het terrein reeds in eigendom van de eigenaar van de winkel en worden de percelen (Prins Bernhardweg 2 en 4) niet meer gebruikt als woning.

Afsluitend wordt opgemerkt dat voor de realisatie van het parkeerterrein en de sloop van de twee woningen aan de Prins Bernhardweg 2 en 4 momenteel een procedure voor omgevingsvergunning wordt doorlopen. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ligt vanaf 9 augustus ter inzage voor de duur van zes weken voor het indienen van zienswijzen.

### *3. Milieu-aspecten geluid en luchtkwaliteit bij wijze van bestemming*

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning zijn meerdere aspecten belicht. Aandacht is onder andere besteed aan geluid en luchtkwaliteit. Geconstateerd wordt dat de woonsituatie verandert, maar het college acht deze achteruitgang acceptabel.

Ten aanzien van het geluid wordt opgemerkt dat er akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hierbij wordt het geprojecteerde parkeerterrein beschouwd als onderdeel van de inrichting van de Albert Heijn. Uit het onderzoek volgt dat er een overschrijding is van de geluidsnormen van het activiteitenbesluit.

Deze overschrijding heeft echter geen betrekking op de woningen aan de Burgemeester Haefkensstraat. Uit het onderzoek volgt namelijk dat de geluidbelasting op de (achter-) gevels van de woningen aan de Burgemeester Haefkensstraat ruimschoots voldoet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Overigens worden er ook aanvullende maatregelen genomen. Zo wordt er onder andere voorzien in een geasfalteerd parkeerterrein en het gebruik van zogenaamde "stille" winkelwagentjes. Ook wordt er om visuele redenen voorzien in een hoge erfafscheiding.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit volgt uit de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning het volgende: "Het project betreft de realisatie van een parkeerterrein ten behoeve van de Albert Heijn. Het parkeerterrein dient ter vervanging van vervallen parkeerplaatsen op het Plein en als aanvulling op de bestaande parkeergelegenheid aan de Prins Bernhardweg. Realisatie van het parkeerterrein leidt niet of nauwelijks tot extra verkeersbewegingen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is in het onderhavige geval daarom niet noodzakelijk. Het project heeft immers geen invloed op de heersende luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt in deze situatie dan ook geen belemmering voor de realisering van het voorgenomen project."

Tevens is het zo dat de huidige luchtkwaliteit in Houten goed is. Dit blijkt ondermeer uit de NSL-monitoring. De luchtkwaliteit voldoet ruimschoots aan de grenswaarden. Het nieuwe parkeerterrein draagt qua aantal vervoersbewegingen daarnaast Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er een lichte verslechtering optreedt ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit. Deze verandering past echter ruim binnen de daarvoor geldende normen. Er is derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal hier meer aandacht aan besteed worden.

#### *4. Bijbehorende bouwwerken in centrumbestemming*

Cliënt wil dat er geen bouwwerken in de buurt van zijn perceel worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van deregulering wordt een algemene woordelijke regeling toegepast. Een zelfde woordelijke regeling zonder afstandseis wordt ook voor andere bestemmingen, zoals woonbestemmingen, toegepast. De functie van een bijbehorend bouwwerk beoogt juist ook om minimaal van omvang te zijn en het zou daarom onevenredig zijn om de mogelijkheid te beperken tot het realiseren van bijbehorende bouwwerken in de nabijheid of gekoppeld aan het hoofdgebouw. Met name bij de grote percelen, zoals hier het geval is, zouden daardoor grote stukken van het oppervlak minder bruikbaar worden.

Daarnaast is het zo dat het opnemen van een bebouwingsvrije strook of het hanteren van een maximale afstand geen garantie biedt voor de afwezigheid van bijbehorende bouwwerken. Door de vergunningsvrije mogelijkheden die de WABO/BOR biedt, kan er al 30 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij gerealiseerd worden; ongeacht wat het bestemmingsplan voorschrijft. Wel dient er qua gebruik een koppeling te zijn met de functie van de gebruiker c.q. de bestemming van het perceel.

#### *5. Verkeer en verblijf binnen de woonbestemming*

De enige vorm van verkeer en verblijf binnen de woonbestemming die is toegestaan, is ondergeschikt van aard. Oftewel: verkeer en verblijf is alleen toegestaan ondergeschikt c.q. ten dienste aan de woonbestemming. Er worden daarmee niet (op grootschalige wijze) voorzien in vormen van parkeervoorzieningen.

Afsluitend wordt opgemerkt dat met de eigenaar van de supermarkt een verhaalovereenkomst is afgesloten. Eventuele planologische projectschade als gevolg van de realisatie van het parkeerterrein, komt voor zijn rekening.

Eveneens wordt opgemerkt dat er een aanpassing gedaan wordt aan de wijze van regelen voor de uitbreiding van de Albert Heijn. Hiervoor wordt verwezen naar de lijst van ambtelijke wijzigingen.

## **2.2 Reclamant 2, Herenweg 17**

Appellant geeft aan in de eerste helft 2011 vergunning is verkregen voor de realisatie van een aanbouw aan de achterzijde van de woning, over één laag (begane grond) en met een oppervlak van 28 m<sup>2</sup>. De aanvraag paste niet binnen het geldende bestemmingsplan (Kern Houten), omdat – tezamen met de bestaande aanbouw van 25 m<sup>2</sup> – het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken met 53 m<sup>2</sup> meer dan de toegestane 25 m<sup>2</sup> uit het bestemmingsplan bedroeg. Beleidsmatig wordt 50 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken een acceptabele maat geacht. Medewerking aan enkele extra m<sup>2</sup>'s is verleend vanwege de vrij ruime omvang van het perceel en de situering aan een oud lint. Appellant merkt op dat de aanbouw niet binnen het voorliggende bestemmingsplan is verwerkt en verzoekt derhalve om aanpassing op dit punt; bij voorkeur in de verbeelding.

#### Reactie gemeente

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 22.1 het volgende opgenomen:

*In die gevallen, dat de goot- en/of bouwhoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot enige bouwperceel-, bestemmings- of bouwgrens en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.*

Hierdoor is de vergunde uitbreiding middels dit artikel bestemd. Een aanpassing van de verbeelding op dit punt heeft daarmee geen toegevoegde waarde en zal daarom ook achterwege worden gelaten.

## 2.3 Reclamant 3, wonende aan de Pr. Bernhardweg 38

Appellanten hebben via de e-mail in hun inspraakreactie een tweetal wensen kenbaar gemaakt. Na een eerste ambtelijke reactie per brief, is op 31 juli 2012 nogmaals een e-mail met gelijke strekking qua wensen verstuurd.

### 1. extra bebouwingsmogelijkheden

Vanwege de ruime omvang van het perceel wordt verzocht om extra uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, bovenop de 50 m<sup>2</sup> die nu mogelijk worden gemaakt. Verzocht wordt dit te regelen voor specifieke ruime percelen in het bestemmingsplan.

### 2. extra gebruiksmogelijkheden

Verzocht wordt om mogelijkheden op te nemen voor een ouder-kind woning en/of beroepspraktijk aan huis van ca. 50-80m<sup>2</sup> in 1-2 lagen, onder de bestemming Gemengd 1.

#### Reactie gemeente

Appellant heeft tweemaal (29-06-2012 en 31-07-2012) een e-mail gestuurd aan de gemeente met daarin het verzoek. Hierop is beide keren een ambtelijke reactie gestuurd, met daarin de volgende strekking:

- In principe worden de bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan voldoende geacht. Ook voor de grote percelen zouden deze voldoende moeten zijn, zeker in combinatie met de tegenwoordige vergunningsvrije mogelijkheden. Voor grote percelen is het in sommige gevallen denkbaar dat toch meer bebouwing mogelijk gemaakt wordt, maar hiervoor dient elke situatie afzonderlijk te worden beoordeeld. Het vooraf opnemen van ruimere bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is daarom geen wenselijke ontwikkeling. Bovendien dienen zich dan problemen ten aanzien van de definiëring van een "ruim perceel".  
Indien appellant wenst meer bijbehorende bouwwerken te realiseren, dan kan hiervoor een aanvraag voor omgevingsvergunning of principeverzoek worden ingediend. De ideeën dienen dan wel concreet te zijn.
- Voor het genoemde adres is een woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van een beroep aan huis, conform de notitie beroep en bedrijf aan huis (vastgesteld 2012) direct en bij recht mogelijk. Het bieden van ruimere mogelijkheden binnen een woonomgeving is in principe geen wenselijke ontwikkeling; het toepassen van de bestemming gemengd-1 ligt dan ook niet voor de hand. Hetzelfde geldt voor eventuele wensen voor een zogenaamde "ouder-kind woning". Bovendien zijn de wensen te weinig concreet om een uitspraak te doen over de haalbaarheid van de plannen.  
Indien cliënt zijn wensen concretiseert, dan kan de situatie afzonderlijk beoordeeld worden. Hiervoor kan appellant een aanvraag voor omgevingsvergunning of principeverzoek voor indienen.

Voor de definitieve beantwoording wordt vastgehouden aan de eerdere ambtelijke beantwoording zoals hierboven beschreven. Het is niet ondenkbaar dat op een groot perceel meer bebouwingsruimte wordt gegeven, maar hiervoor dient elke situatie afzonderlijk te worden bekeken. Bovendien moeten we de wensen dan meer concreet zijn. Aanvrager kan dan een principeverzoek of aanvraag om omgevingsvergunning indienen aan de hand waarvan zijn wensen kunnen worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.



## Hoofdstuk 3: lijst ambtelijke wijzigingen

- Er wordt een actualisering in de **toelichting** aangebracht ten aanzien van de passages over horeca. Conform de Visie Oude Dorp (2009) is er ruimte voor de toevoeging van maximaal 4 horeca-gelegenheden. Na de verschijning van de visie is een horeca-gelegenheid aan het Plein 3 vergund. Daarmee is er anno 2012 nog ruimte voor 3 horecagelegenheden. In de toelichting van het voorontwerp staat ten onrechte vermeld dat er maximaal 8 horecagelegenheden mogelijk zouden zijn. Het juiste aantal is een uitbreiding van maximaal 4 horecagelegenheden ten opzichte van de situatie ten tijde van de Visie Oude Dorp; het absolute maximum is daarmee 10; dit is conform de regels in het voorontwerpbestemmingsplan.
- In de **verbeelding** wordt de reeds vergunde horecagelegenheid aan het Plein 3 verwerkt. Er blijft dan nog ruimte voor de toevoeging van maximaal 3 horecavestigingen rondom het Plein, binnen de centrumbestemming.
- De **regels** en **verbeelding** beogen de gewenste uitbreiding van de Albert Heijn mogelijk te maken. Hiervoor is in het voorontwerp al een aanduiding voor een wijziging naar gemengde doeleinden binnen de woonbestemming opgenomen. Omdat de uitbreiding verder strekt dan de locatie van de aanduiding, wordt echter een andere wijze van regelen in de regels en verbeelding opgenomen. De bestemming centrum zal worden toegepast op de hele geprojecteerde uitbreiding en de grenzen van het bouwvlak worden hier ook beter op afgestemd. In de **toelichting** zal bovendien aandacht besteed worden aan de onderdelen luchtkwaliteit en geluid ten aanzien van de uitbreiding.
- Om het behoud van de supermarkt te waarborgen, wordt in de **regels** en **verbeelding** voor het bestemmingsvlak van de supermarkt een aanduiding "supermarkt" toegepast.
- De bestemming voor de locatie van de Bogermanschool (Lobbendijk 16) wordt aangepast. De locatie van deze school komt medio 2013 vrij als de school vertrekt naar de nieuwe locatie op de Weteringhoek. Op de vrijkomende locatie wordt woningbouw voorzien, maar onduidelijk is nog wat voor vorm deze woningbouw gaat krijgen. Om de bestaande maatschappelijke functie van het gebouw "De Bron" vooralsnog intact te laten, is het behoud van een maatschappelijke bestemming voor dat gedeelte ook noodzakelijk.

Voor het gedeelte van het terrein van de Bogermanschool wordt een uit te werken woonbestemming aangebracht, waarin college van B. en W. bevoegd zijn de bestemming uit te werken naar:

- Wonen-aaneengebouwd, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Wonen-gestapeld, met maximale bouwhoogte 12 meter;
- Wonen-twee-aaneen, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Wonen-vrijstaand, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Tuin-voortuin

Voor het gedeelte van De Bron wordt met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen, al dan niet in combinatie met de locatie van de Bogermanschool, een wijzigingsbevoegdheid naar een of meerdere van de volgende bestemmingen toegepast:

- Wonen-aaneengebouwd, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Wonen-gestapeld, met maximale bouwhoogte 12 meter;
- Wonen-twee-aaneen, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Wonen-vrijstaand, met maximale goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter;
- Tuin-voortuin

- In de **toelichting**, **regels** en **verbeelding** worden een aantal wijzigingen aangebracht ten aanzien van onderdelen op het gebied van archeologie. Zo bleken er een aantal onjuistheden in de regels en verbeelding te staan ten opzichte van de archeologische maatregelenkaart en het parapubestemmingplan Archeologie. In de toelichting bleken eveneens een aantal tekstuele aanpassingen wenselijk.
- Tot slot worden in de **toelichting**, **regels** en **verbeelding** een aantal redactionele wijzigingen toegepast. Dit zijn wijzigingen van ondergeschikte aard.