

W024553 / 18578

Nota vooroverleg en inspraak met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Heereweg 46 48.

1. Inleiding

Door tussenkomst van architectenbureau Veldhoven en Partners zijn er plannen uitgewerkt om de lokatie Heereweg 46-48 te herontwikkelen. Het plan voorziet in essentie in het navolgende. De bestaande woning liggend aan de Heereweg nr. 46 wordt losgekoppeld van de aangebouwde bedrijfsruimte. Die woning wordt vervolgens voorzien van een in bijpassende stijl opgetrokken aanbouw. In het resterende deel van de voormalige bedrijfsruimte worden drie appartementen gerealiseerd. En op het onbebouwde deel van het (bedrijfs)terrein worden twee geschakelde villa's gerealiseerd in een stijl c.q. met een bouwmassa overeenkomend met de woningen op het Van der Vlugtpark (lage dakvoet met kap). Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerruimte.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dorp (uit 1995), zodat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Termijn en ontvankelijkheid.

Het voorontwerp bestemmingsplan Heereweg 46-48, heeft van 9 september tot en met 6 oktober ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 vooroverleg- en 3 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zullen inhoudelijk worden behandeld.

Leeswijzer.

In het volgende hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Aan het einde van iedere reactie wordt geconcludeerd of de ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De 3 inspraakreacties afkomstig van personen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

2. Inspraakreacties.

Vooroverleg reactie 1: De provincie Zuid Holland

De provincie laat weten dat het plan conform het provinciale beleidskader is, zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 2: Ministerie van Vrom

Het ministerie van Vrom laat weten dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Vooroverlegreactie 3: Het hoogheemraadschap van Rijnland (HHR).

Het plan geeft het HHR (vooralsnog) aanleiding om tot een negatief advies te komen.

Ter motivatie hiervan wordt het volgende aangevoerd:

1. Het beleid wordt niet beschreven. Verzocht wordt een samenvatting op te nemen.
2. Het waterplan van Lisse is van kracht.
3. De 4^e nota waterhuishouding is vervallen en vervangen door het Nationaal Waterplan.
4. Een waterparagraaf ontbreekt in het plan. Daarin moeten de effecten van het plan op de waterhuishouding worden beschreven, het wateradvies van de waterbeheerder worden opgenomen en moeten keuzes worden onderbouwd.
5. Verzocht wordt aandacht te besteden aan:
 - Beleidsuitgangspunten uit o.a. Waterbeheerplan, Keur en Beleidsregels
 - Beschrijving watersysteem in huidige en toekomstige situatie
 - De Heereweg is een peilscheiding daarin mogen geen duikers of andere waterstaatswerken worden aangelegd.
 - Verzocht wordt een waterinrichtingsplan op te stellen en aandacht te besteden aan:
 - Beleidsuitgangspunten uit Waterbeheerplan, Keur en Beleidsregels
 - Beschrijving Watersysteem in de huidige en toekomstige situatie
 - Beschrijving rioelstelsel
 - Beheer en onderhoud.

Reactie:

Ofschoon in tegenstelling tot de opmerking bij punt 4 het toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan wel een beperkte waterparagraaf bevatte, moet gedeeld worden dat deze op punten ongelukkigerwijs deels onjuist en onvolledig bleek te zijn.

Met de opmerkingen van het HHR is daarom in de gewijzigde tekst in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden, op grond waarvan – na overleg tussen de planopsteller SAB en het HHR - verwacht mag worden dat het plan hiermee wél voldoet.

Dat overleg tussen de planopsteller SAB en het HHR heeft bovendien geleerd, dat een waterinrichtingsplan toch niet noodzakelijk is. Deze opmerking is juist weer ongelukkigerwijs ten onrechte in de reactie van het HHR terecht gekomen.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de opmerkingen van het HHR, waarmee het plan geacht mag worden een positieve beoordeling te zullen krijgen.

Een waterinrichtingsplan blijkt – aldus het HHR- toch niet noodzakelijk.

Inspreker 1.

1	In de huidige situatie is er vrij uitzicht zowel vanuit het woonhuis als vanuit de tuin. Dit zal veranderen.
2.	Het vooraanzicht vanuit de Mendeldreef zal nadelig zijn voor de uitstraling van het Van der Vlugtpark. De entree zal devalueren.
3.	Plannen om in de bocht een aantal parkeerplaatsen aan te leggen zal het aanzicht noch de verkeersveiligheid ten goede komen. Het Van der Vlugtpark is een kinderrijke straat. Dit moet zo blijven.
4.	Er bestaat twijfel of de plannen realiseerbaar zijn. Als de bestemmingsplanwijziging niet gevolgd door realisatie zal dit langdurige gevolgen hebben op de waarde van bestaande woningen.
5.	Voor Van der Vlugtpark 1 is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Door met de plannen akkoord te gaan, zal de waarde nog sneller dalen.
6.	De bedoeling kan niet zijn de bestemming te wijzigen om vervolgens omwonenden in wellicht financiële problemen te drukken.
7.	Er is bekendheid met een planschaderegeling. Het is zinvol om vooraf te laten onderzoeken of die regeling toereikend is.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Ad 1	<p>Ofschoon het "vrije uitzicht" door de metershoge hagen in de huidige, al jaren bestaande situatie betrekkelijk is, levert de voorgenomen bouw natuurlijk ontegenzeggelijk een zekere ruimtelijke verandering op. Overigens nog altijd op zo'n 15 meter afstand. Daarmee wezenlijk niet veel verschillend, gerelateerd aan de positie van bijvoorbeeld de bestaande woning Van der Vlugtpark 2 ten opzichte van de woning van inspreker (en overigens verdere onderlinge afstanden op het Van der Vlugtpark). Anders gezegd: er is sprake van geheel normale, onderlinge afstanden.</p> <p>Overigens, de huidige bestemmingsplankaart laat zien dat een deel van het betrokken kadastrale perceel tegenover de woning van inspreker de bestemming B(z) heeft (bedrijven zonder bebouwing), maar juist precies het deel tegenover de woning van adressant kent een bestemming "Woongebied". Erfbebouwing is daarmee ook nu al op de betreffende grond toelaatbaar. Alleen is hiervan nooit gebruik gemaakt.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 2	<p>Dat een nieuwe villa met tuin op de kop van een bestaand villawijkje het aanzicht van dat villawijkje zal "devalueren" is een verder niet onderbouwde, persoonlijke opvatting. De vraag dringt zich op: waarin verschilt in essentie de situatie van de woning van de betrokken inspreker in vergelijking met de geprojecteerde woning? In beide gevallen gaat om het een villa liggend aan de entree van een villawijkje.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 3	<p>De verkeersveiligheid zal eerder verbeteren. Thans worden beide zijden van het Van der Vlugtpark ter plaatse van de aansluiting op de Mendeldreef omgeven door metershoge hagen, die het zicht volledig ontnemen. Die hoge haag zal voor het betrokken perceel verdwijnen en leiden tot een alleszins aanvaardbare, juist overzichtelijkere situatie. Voor de goede orde: ter plaatse is er al sprake van een woonerf en dit verandert niet. Dit onderstreept de veiligheid voor kinderen (maar die is, zoals altijd, afhankelijk van het gedrag van individuele weggebruikers). Ten slotte ligt spelen op of direct nabij dit kruispunt/deze T-splitsing bepaald niet voor de hand.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 4	<p>Dit punt mist een ruimtelijke relevantie, waar het in dit geval om behoort te gaan. Nieuwbouwontwikkelingen worden voorts niet op economische gronden - zoals door inspreker aangevoerd - door de overheid beoordeeld. De realiseerbaarheid ligt bij de ontwikkelaar. De overheid heeft zich (bij deze particuliere ontwikkeling) te bemoeien met, en uit te spreken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving en omliggende belangen. Een causaal verband zoals wordt verondersteld is voorts natuurlijk ook niet aantoonbaar. Dat zou dan immers voor elke vergelijkbare nieuwbouwwoning (in Lisse en omgeving) gelden.</p>

	<p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 5	<p>Verwezen wordt naar punt 4.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 6	<p>Inherent aan het door provincie gevoerde "rode contourenbeleid" is, dat de bestaande ruimte binnen die contour goed benut moet worden. Deze ontwikkeling is daar een goed voorbeeld van. Bedacht moet worden dat hier feitelijk sprake is van een relict uit vroeger tijden. Was deze locatie namelijk ten tijde van de ontwikkeling van de wijk "De Blinkerd en het Van der Vlugtpark" reeds beschikbaar geweest (zoals vele andere domeinen in de omgeving wel waren) dan had hier buiten twijfel iets dergelijks reeds gestaan. Voor het overige kan weer verwezen worden naar punt 4.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Ad 7	<p>De planschaderegeling is een wettelijke regeling. In voorkomend geval is de overheid daarop aanspreekbaar en dus is de regeling toereikend. Dat eventuele aanspraken worden doorgelegd naar een ontwikkelaar is een zaak tussen de overheid en die ontwikkelaar.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Inspreker 2.

1	<p>De geplande bestemmingswijziging voorziet in een bestemming tot bouwgrond ten behoeve van een aanbouw. Het deel van het bestaande gebouw dat afgebroken wordt, staat ca. 2 tot 3 meter vanaf de erf(af)scheiding. Dit is een fraaie gemetselde muur, begroeid met klimop. De geprojecteerde aanbouw direct achter de tuinmuur, ca. 1.20 meter er boven uitstekend, zal afbreuk doen aan de karakteristieke uitstraling van de villa. De huidige doorgang is al nauw en dat zal optisch nog veel nauwer gaan lijken. Verzocht wordt om voor de nieuwe aanbouw de bestaande afstand tot de erfgrans te handhaven, dan wel voor die strook geen bouwbestemming te geven en het gebied als tuin aangemerkt te houden zoals thans het geval is. E.e.a. is met foto's weergegeven.</p>
2	<p>Toegezegd is dat op de platte daken tussen de villa's geen dakterrassen mogen worden toegestaan. Graag wordt om een bevestiging hiervan in de beschrijving van het bouwplan of in het bouwbesluit. Dit ter voorkoming van inkiijk in de tuin.</p>
3	<p>De betrokken architect heeft toegezegd dat het appartementengebouw geblindeerde, niet te openen ramen aan de noordzijde zal krijgen. Dat geldt ook voor eventueel voor nog te plaatsen ramen. Ook dit wordt graag bevestigd gezien.</p>

Gemeentelijke reactie en conclusie.

Ad 1	<p>De veronderstelling dat specifiek voorliggend bestemmingsplan ter plaatse een bouwbestemming tot op de erfgrans creëert, is niet juist. Reeds het geldende bestemmingsplan Dorp uit 1995 biedt – door de daarin tot op de erfgrans gelegde bestemming “Woongebied” bouwmogelijkheden tot 2.5 meter achter de woning bij een hoogte van 3 meter. Alleen lag/licht de invulling daarvan door de aangrenzende bestemming “bedrijven” minder voor de hand. Deze regeling is bovendien ook niet bijzonder voor deze locatie, maar is een generieke regeling voor vrijstaande woningen in het geldende bestemmingsplan Dorp. Er staat ook nu een aanbouw tot op erfgrans. Een feit is overigens wel, dat voorliggend plan een aanbouw met een <i>grotere</i> diepte tot op de erfgrans toelaat dan in het bestemmingsplan Dorp toelaatbaar zou kunnen zijn.</p> <p>Conclusie: Het verdient aanbeveling met dit punt enigszins rekening te houden. Door de bouwbestemming één meter ten opzichte van de erfgrans terug te leggen wordt geen wezenlijke beperking opgelegd aan de mogelijkheid voor een uitbouw, maar wordt wel tegemoet gekomen aan het belang van inspreker. Dit punt is tussen de initiatiefnemer en inspreker besproken en heeft geleid tot wederzijdse overeenstemming luidende als volgt. De bestaande uitbouw tot op de erfgrans blijft behouden. Die nieuwe uitbouw zal 1 meter inspringen ten opzichte van de erfgrans. Planologisch wordt dit vastgelegd.</p>
Ad2	<p>De toelaatbare hoogte voor een uitbouw is max. 3.5 meter. De hoogte inclusief dakpakket van een uitbouw ligt bij het huidige Bouwbesluit rond de 2.90 meter. Het beloopbaar maken van een uitbouw mag alleen indien daar een afdoende valbeveiliging (hek) op aanwezig is. Een dergelijk hek moet minimaal 1 meter zijn. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat een dergelijke hek meegenomen moet worden voor bepaling van de hoogte. Aldus zou de hoogte met een hek op 3.9 meter uitkomen en daarmee wordt de toelaatbare hoogte overschreden. Langs deze weg is verzekerd dat het platte deel of een uitbouw niet beloopbaar gemaakt kan worden.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 3	<p>Mededelingen hieromtrent kunnen van gemeentewege niet gedaan worden. Eventuele verplichtingen om vensters ondoorzichtig te <i>moeten</i> maken vloeien voort uit het burgerlijk recht. Daar zal de ontwikkelaar zich aan <i>moeten</i> houden. Verdergaande afspraken kunnen uitsluitend onderling gemaakt worden.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet wijziging van het bestemmingsplan.</p>

Inspreker 3

1	De nieuwe situatie leidt tot aantasting van de privacy door de mogelijkheid van inkijk in zij- en achtertuin.
2	Er wordt, door de oriëntatie van de tuin, zonlicht ontnomen.
3	De massa van de woning zal invloed hebben op de bodemstructuur. De woning Van der Vlugtpark 2 is onderkelderd. Aannemelijk kan er schade ontstaan.
4	<p>De ingediende tekeningen corresponderen niet met de overeenkomstige tekst van het bestemmingsplan.</p> <p>Op pagina 24 staat beschreven: Het parkeeraanbod is als volgt opgebouwd. 2 openbare plaatsen. Een parkeerplaats bij de geschakelde woning (enkele oprit) die mag worden meegerekend voor 0.8 pp. De andere geschakelde woning heeft een garage met dubbele oprit. Dit impliceert dat tegen de erfgrans een garage wordt gebouwd, een bouwwerk met een hoogte van 3 meter en een lengte van ca. 6 meter. Dit correspondeert niet met de voorwaarde van "5 meter uit de erfgrans bouwen". Dit leidt tot waardevermindering van de percelen Van der Vlugtpark 1 en 2. Wie is daarvoor aansprakelijk? Verzocht wordt om voorafgaand een onderzoek hieromtrent te laten verrichten.</p> <p>Voorts wordt verzocht om de uitvoerend aannemer een bankgarantie te laten stellen aan de gemeente Lisse voor wat betreft eventuele door de bouw veroorzaakte schade. Tevens wordt verzocht een onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke schade.</p>
5	Vanwege de bouw van twee woningen zal het grondwaterpeil verhoogd worden. Nu al is het af en toe, bij extreme weersomstandigheden, nodig om maatregelen te treffen om water af te voeren (wegens verlaging van de tuin over een deel om daglicht in de kelder te krijgen). Verzocht wordt om onderzoek hiernaar.
6	Het karakter van het Van der Vlugtpark zal verloren gaan. Onduidelijk is of de woningen in dezelfde stijl als de bestaande woningen worden opgetrokken. Waarom wordt het bedrijfspand niet afgebroken en ontwikkeld in dezelfde stijl als het Van der Vlugtpark?
7	De entree wordt aanzienlijk gewijzigd (met een tweetal openbare parkeerplaatsen). Dit creëert een onveilige situatie en beperkt de bewegingsvrijheid van kinderen. Onafhankelijk onderzoek wordt aanbevolen.
8	<p>Gevreesd wordt dat de woningen niet verkocht worden, dus leeg komen te staan. Dat zal leiden tot waardedaling van de woningen van omwonenden.</p> <p>De wijziging lijkt alleen bedoeld voor het economisch belang van de eigenaar, heeft geen voordeel voor de gemeente Lisse en heeft uiterst nadelige gevolgen voor de omwonenden.</p>
9	De eigenaar heeft nimmer van te voren overleg gevoerd. De plannen worden als voldongen gepresenteerd.

Gemeentelijk reactie en conclusie.

Ad 1	<p>De betrokken stelling is aannemelijk niet geheel waar. Vanuit de dakkapel van de woning Van der Vlughtpark 1 moet thans ook enig zicht op de zijtuin bestaan (begroeiing is daarvoor niet bepalend). Voorts zou een weliswaar niet aanwezige, maar wel mogelijke dakkapel op de woning Van der Vlughtpark 4 ook zicht kunnen geven op de achtertuin. Maar wat hier ook van zij, dit laat onverlet dat de omgeving inderdaad verandert. Echter, een omgeving kan in een dynamische samenleving en gelet op het gevoerde "rode contourenbeleid" nu eenmaal ook niet voor eindeloos onveranderlijk of onveranderbaar worden aangenomen. En al helemaal niet in een stedelijk gebied als het onderhavige. Een recht op uitzicht en privacy zoals hier bedoeld, bestaat voorts niet. Absolute privacy is in een stedelijk gebied, waarvan hier sprake is, bovendien betrekkelijk zeldzaam.</p> <p>Conclusie Dit punt leidt niet een wijziging in het bestemmingsplan.</p>
Ad 2	<p>Ten einde ongefundeerde discussies over dit punt te voorkomen zijn bezonningsdiagrammen opgesteld, waarbij de bestaande situatie is afgezet tegen de nieuwe. Hieruit blijkt dat er, tijdens de gangbaar maatgevende periode van 21 maart tot 21 september, van een nadelige situatie geen noemenswaardige sprake is (slechts een marginaal schaduwvlakje rond 16.00 uur in de zijtuin, gemeten 21 maart/september). In de (niet maatgevende) periode daarbuiten, van september tot december en in gelijkmate maar omgekeerd van december tot maart, is er wel sprake van een toename van schaduw. De geprojecteerde beelden gaan overigens uit van een harde slagschaduw, die er in die periode evenwel vaak niet is.</p> <p>Ten aanzien van dit punt geldt aldus dat van een beperkte nadelige bezonning in de zijtuin sprake is (vooral in het vroege vóór- en het late najaar). De feitelijke situatie qua bezonning in die periode rechtvaardigt de stelling dat dit, zoals gezegd, beperkt zal zijn. Vermindering van <i>daglicht</i>toetreding is overigens niet in het geding.</p> <p>Conclusie Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 3	<p>Aan de orde hier is de ruimtelijke ordeningsprocedure. Dit punt heeft daar geen betrekking op. Het ziet toe op de bouwtechniek, die pas bij de feitelijke verlening van de omgevingsvergunning aan de orde komt.</p> <p>Ten overvloede wordt niettemin hierop het volgende vermeld. Bij elke bouwactiviteit moet terdege rekening gehouden worden met gebouwen en bouwwerken in de omgeving. De massa van de geprojecteerde woning zal via de fundering worden afgedragen naar draagkrachtige lagen van de ondergrond. Door de ontwerper/constructeur moet een funderingsconstructie gekozen worden waarbij uitgesloten wordt dat er schade aan belendingen ontstaat. Ook de funderingswijze moet zodanig zijn dat schade wordt voorkomen. Gelet ook nog eens op de onderlinge afstand van ca. 15 meter is dit technisch gezien geen probleem.</p>

	<p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 4	<p>De tekst in het plan bevat een onjuistheid. Er is in het bouwplan geen sprake van de bouw een garage tegen de erfgrans van inspreker. Ter plaatse zal slechts voorzien worden in de aanleg van twee parkeerplaatsen op maaiveld. De tekst zal hierop worden aangepast.</p> <p>Voor wat betreft de opmerkingen over eventuele schade het volgende. Voor planschade (bijvoorbeeld in verband met vermindering van bezonning of privacy) kan zo nodig een beroep gedaan worden op gemeentelijke planschaderegeling/-verordening. De gemeente is hierop aanspreekbaar (maar legt die aansprakelijkheid overigens door naar de ontwikkelaar).</p> <p>Met betrekking tot, vermeende door de bouw veroorzaakte, schade (die nogmaals niet te verwachten is) heeft de gemeente geen rol, niet als opdrachtgever en niet als uitvoerende partij. De uitvoerende partij (de aannemer) moet in geval van eventuele schade door de gedupeerde aansprakelijk gesteld worden. Opnamen vooraf kunnen zo nodig dienen om de causaliteit aan te tonen. Iedere bonafide aannemer heeft een aansprakelijkheidsverzekering die dergelijke schade dekt.</p> <p>Ten slotte: een onderzoek laten doen naar schade die er niet is en ook niet verwacht wordt is niet mogelijk.</p>
Ad 5	<p>Ook ten aanzien van dit punt geldt weer dat in deze procedure de <i>ruimtelijke ordeningsaspecten</i> aan de orde behoren te komen. De grondwaterstand behoort daar niet toe.</p> <p>Overigens is het onaannemelijk dat de bouw van twee <i>één</i>gezinswoningen met slechts een kruipruimte, een aantoonbare en dus causale invloed zal hebben op de grondwaterstand in dit gebied. Die grondwaterstand ligt in dit gebied op 60 tot 65 min. Daar zal geen verandering in optreden.</p> <p>Dat adressant voorts zelf gekozen heeft voor een situatie bij zijn woning, waarin bij extreme weersomstandigheden, voor extra afwatering gezorgd moet worden, valt deze ontwikkeling niet tegen te werpen. Er zou overigens ook reeds in de huidige situatie ter plaatse erfbebouwing opgericht kunnen worden. Een voorafgaand onderzoek zal daarom in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet verricht worden.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad6	<p>Het karakter van het Van der Vlugtpark kenmerkt zich door bebouwing met vrijstaande en geschakelde villa's (verderop trouwens ook rijwoningen, maar dit terzijde). Dat de bouw van een nieuwe geschakelde villa dat karakter <i>verloren</i> zal laten gaan, is een verder niet onderbouwde, persoonlijke opvatting die niet wordt gedeeld. Integendeel: stedenbouwkundig is juist heel zorgvuldig omgegaan met de omgeving door de geprojecteerde bouwmassa (één laag met kap) <i>overeen</i> te laten komen met de bebouwing op het Van der Vlugtpark. Of daarbij ook <i>architectonisch</i> voor een gelijke stijl zal worden gekozen is niet van belang. Die beoordeling is verder aan de architect en het oordeel van de</p>

	<p>welstandscommissie.</p> <p>Dat de bestaande bedrijfsruimte getransformeerd wordt tot woonruimte getuigt van een duurzaam gebruik van de bestaande bebouwing. Daar is niets mis mee. Het volume staat er al en krijgt alleen een nieuwe functie.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 7	<p>De entree zal door het verdwijnen van de metershoge haag juist veel overzichtelijker worden dan nu het geval is. Op geen enkele wijze valt in te zien dat de parkeerplaatsen voor verkeersonveiligheid zorgen. Ze liggen ook niet op het kruispunt maar in het Van der Vlugtpark. Ter plaatse is reeds sprake van een woonerf. Dat garandeert voldoende bewegingsvrijheid voor kinderen en een zeer beheerste snelheid van alle weggebruikers en daarmee veiligheid. De individuele verkeersdeelnemer zal zich daar overigens altijd naar moeten gedragen. Maar daar heeft niemand invloed op en dat is overal zo. Dat kinderen nabij deze T-splitsing zullen gaan, dan wel willen spelen, ligt bovendien allerminst voor de hand. Dat is nu niet anders dan in de gewijzigde situatie.</p> <p>Een onderzoek wordt overbodig geacht.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 8	<p>Dit punt is in relatie tot de gevoerde ruimtelijke ordeningsprocedure niet relevant. Verkoop is, in dit geval, de zorg van de ontwikkelaar. Zonder twijfel mag aangenomen worden dat de bouw niet zal starten voordat verkoop in voldoende mate een feit is. Zoals dat te doen gebruikelijk is bij praktisch elke (woningbouw)ontwikkeling. En helemaal in de huidige marktomstandigheden.</p> <p>Er bestaan zoals gezegd voorzieningen om eventuele negatieve gevolgen – mits onafhankelijk aangetoond - te kunnen laten compenseren.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>
Ad 9	<p>Over dit punt heeft de gemeente geen oordeel. Dit is aan de private partijen. De overheid draagt de zorg te voldoen aan de wettelijke procedure.</p> <p>Conclusie: Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p>

Vastgesteld door het college van b. en w. d.d. 13 december 2011.