



**Nota zienswijzen  
en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan  
“Lint Noord”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0086-ONTW  
mei 2013  
Corsanummer: T13.05149**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1            Zienswijzen</b>	<b>2</b>
1.1    Inleiding	2
1.2    Procedure	2
1.3    Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4    Eindconclusie zienswijzen	47
<b>Hoofdstuk 2            Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>48</b>
2.1    Inleiding	48
2.2    Ambtshalve wijzigingen	48
<b>Hoofdstuk 3            Overzicht wijzigingen</b>	<b>51</b>

# 1. ZIENSWIJZEN

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

## 1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" en de Staatscourant van 13 maart 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 14 maart 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" zes weken ter inzage lag op het gemeentehuis van Lansingerland en digitaal raadpleegbaar was via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Diegene die over het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie hadden ingediend zijn daarnaast schriftelijk geïnformeerd over de ter vsie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 24 april 2013.

## 1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: J.C. Kraan**  
Noordeindseweg 394  
2651 LN Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 18 maart 2013, ingekomen 20 maart 2013 (I13.12766)
2. **Reclamant 2: Hoogheemraadschap van Delfland**  
Postbus 3061  
2601 DB Delft  
Brief d.d. 15 april 2013, ingekomen 16 april 2013 (I13.17451)
3. **Reclamant 3: WDAvising b.v. (namens A. Voorwinden)**  
Postbus 137  
3300 AC Dordrecht  
Brief d.d. 17 april 2013, ingekomen 17 april 2013 (I13.17957)
4. **Reclamant 4: DAS (namens de heer en mevrouw Van Campen)**  
(BAE..6.10.84791)

Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam  
Brief d.d. 18 april 2013, ingekomen 22 april 2013 (I13.18403)

5. **Reclamant 5: Bouwman Thewessen Van Winden (namens mw. M.J.T. Van der Burg – van Leeuwen, Maatschap J.J.J.M. van der Burg en M.J.T Van Leeuwen)**  
Postbus 274  
2670 AH Naaldwijk  
Brief d.d. 22 april 2013, ingekomen 23 april 2013 (I13.18820)  
Aanvullende brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19290)
6. **Reclamant 6: HJF Advocaten (namens A.M. Ruigrok en A. de Lotto)**  
Postbus 50  
2270 AB Voorburg  
Brief d.d. 22 april 2013, ingekomen 23 april 2013 (I13.18821)
7. **Reclamant 7: Advocatenkantoor Zwinkels (Vollebregt Aanhangers b.v., de heer J.M.A. Vollebregt en C.A.M. Vollebregt)**  
Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
Brief d.d. 23 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19031)
8. **Reclamant 8: Timmer en aannemersbedrijf K. Vollebregt en K.J.G. Vollebregt**  
Noordersingel 76  
2651 LW Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 22 april 2013, ingekomen 23 april 2013 (I13.19027)
9. **Reclamant 9: Advocatuur Midden Nederland b.v. (namens mevrouw P. van den Berk en de heer P.van den Berg)**  
Landjuweel 34  
3905 PG Veenendaal  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19170 en I13.19172)
10. **Reclamant 10: Maat Caravans Recreatie b.v.**  
Noordeindseweg 380 B  
2651 LN Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 23 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19231)
11. **Reclamant 11: Advocatenkantoor Zwinkels (namens Maatschap J.A.I.M van der Burg en M.A.J.M. van der Burg)**  
Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19285)
12. **Reclamant 12: Advocatenkantoor Zwinkels (namens de heer en mevrouw Van Dongen)**

Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19286)

**13. Reclamant 13: Fam. Greeve**

Korenwolfstraat 8  
2651 MC Berkel en Rodenrijs  
Brief ingekomen 25 april 2013 (I13.19318)

**14. Reclamant 14: Stichting Univé Rechtshulp (namens de heer en mevrouw Van Vlimmeren)**

Postbus 557  
9400 AN Assen  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19283)

**15. Reclamant 15: Advocatenkantoor Zwinkels (namens Handelskwekerij Greeve b.v. en de heer M.J.M. Greeve)**

Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19284)

**16. Reclamant 16: Advocatenkantoor Zwinkels (namens J.M.M. Kerklaan Beheer b.v., Handelonderneming J.J. Kerklaan en J.J.M. Kerklaan)**

Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19288)

**17. Reclamant 17: H. van der Meer**

Noordersingel 56  
2651 LW Berkel en Rodenrijs  
Brief ingekomen 25 april 2013 (I13.19297)

**18. Reclamant 18: M.J. Overdevest**

Parkzoom 125  
2614 TD Delft  
Brief d.d. 22 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19235)

**19. Reclamant 19 C.J. Maat**

Noordeindseweg 388  
2651 LN Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19232)

**20. Reclamant 20: Oosterlaan (namens fam. Kneppers)**

Edelsteenweg 32  
2651 SR Berkel en Rodenrijs  
Brief ingekomen 25 april 2013 (I13.19325)

- 21. Reclamant 21: N.C.M. Oltshoorn**  
Noordersingel 20A  
2651 LV Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19229)
- 22. Reclamant 22: N.C.M. Oltshoorn**  
Noordersingel 20A  
2651 LV Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19230)
- 23. Reclamant 23: M.J. Overdevest**  
Parkzoom 125  
2614 TD Delft  
Brief d.d. 24 april 2013, ingekomen 24 april 2013 (I13.19234)
- 24. Reclamant 24: R.H. Mertens**  
Pastoor Verburghweg 4  
2651 LC Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 23 april 2013, ingekomen 25 april 2013 (I13.19312)
- 25. Reclamant 25: M.P.G. Lam**  
Noordersingel 86A  
2651 LW Berkel en Rodenrijs  
Brief d.d. 24 mei 2013, ingekomen 28 mei 2013 (I13.23881)

De ontvangen zienswijzen zijn, met uitzondering van reclamant 25, tijdig verstuurd en daarmee ontvankelijk. Hieronder is (ambtshalve) een samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld. De zienswijze van reclamant 25 is een maand na sluiting van de zienswijzentermijn ingediend en is niet ontvankelijk. De zienswijze wordt daarom niet inhoudelijk behandeld.

## **Reclamant 1:**

### *Samenvatting*

Op de verbeelding is de woning, Noordeindseweg 394, aangemerkt als bedrijfswoning, behorende bij het bedrijf Kraan Aannemers b.v.. Alvorens de woning destijds aan te kopen is in overleg met de gemeente bepaald dat bij een nieuw bestemmingsplan de woning als burgerwoning zou worden opgenomen. Dat is bij brief van 4 december 2003 medegedeeld. Verzoek is om de woning en het bijgebouw te bestemmen als woning om deze in de toekomst vrij van het bedrijf te kunnen bewonen en later ook los van het bedrijf te kunnen verkopen.

### *Beoordeling*

Voorop wordt gesteld dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingslegging aansluit bij de feitelijke situatie. De woning wordt bewoond door de eigenaar van het achter op het perceel gevestigde aannemersbedrijf. Daartegenover staat dat aan u concreet is aangegeven op welke wijze de situatie in een toekomstige bestemmingsplan zou worden opgenomen. Beoordeeld is of het bestemmen van de woning als burgerwoning aanvaardbaar is in deze situatie.

Gelet op de situering van de woning ten opzichte van de bedrijvigheid is de afstand meer dan 20 meter. Gegeven de omstandigheid dat alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf" is deze afstand in gemengd gebied voldoende. De aan- en afvoerroute van het bestemmingsplan "Bedrijf" vindt plaats over de toerit ten noorden van de woning (bestemming "Tuin"). Gegeven de omstandigheid dat nu al sprake is van een burgerwoning direct (ten noorden) van deze toerit is het bestemmen van de Noordeindseweg 396 als burgerwoning niet aanvullend beperkend.

Overigens houdt dit niet in dat bij de resterende bedrijfsbestemming een nieuw recht op een bedrijfswoning ontstaat of op termijn zal worden toegestaan.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. Op de verbeelding wordt de bestemming van de woning Noordeindseweg 394 gewijzigd van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen". In verband daarmee vervalt ook het bouwvlak voor het bijgebouw (circa 58 m<sup>2</sup>) achter de woning, nu de bestemming 'Wonen' een algemene regeling heeft voor bijgebouwen die derhalve niet op de verbeelding hoeven te worden weergegeven.

## Reclamant 2:

### *Samenvatting*

1. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de Noordeindsevaart de belangrijkste watergang in het gebied is. Dit is een primaire watergang en heeft de functie van binnenboezem. De binnenboezem heeft een peil van -2,66 m +NAP en wijkt daarmee af van het peil in de Noordpolder. Verzocht wordt dit aan te passen in de toelichting.
2. De Noordeindsevaart is bestemd als 'Water'. Ter hoogte van de Planetenweg is echter de bestemming 'Verkeer' opgenomen in plaats van de bestemming 'Water'. Gezien het primaire belang van de vaart voor de waterstructuur wordt verzocht de gehele watergang als 'Water' te bestemmen. Ter plaatse van de brug en de kruisende leidingen kunnen dubbelbestemmingen worden toegepast;
3. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat zowel de beschermingszone als het waterstaatswerk zelf (voorheen kernzone) worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterstaat- waterkering". Op de verbeelding is alleen het waterstaatswerk als zodanig bestemd. Verzocht wordt de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" op te nemen conform de nieuwe digitale legger waarbij zowel het waterstaatswerk en de beschermingszone in de dubbelbestemming vallen;
4. In de waterparagraaf is opgemerkt dat bomen en begroeiing negatief zijn voor de functionaliteit van de waterkering. Hierdoor zijn in het beleid van Delfland (nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen) bomen en begroeiing op kaden over het algemeen niet toegestaan. In het kader van de kadeverbetering moeten bestaande bomen in veel gevallen worden verwijderd. Verzocht wordt de tekst ten aanzien van bomen en begroeiing op kaden in de beschrijving van het voor dit plangebied kenmerkende landschap met beeldbepalende bomen te nuanceren.

### *Beoordeling*

1. De plantoelichting wordt op dit punt aangevuld;
2. Zoals naar aanleiding van het vooroverleg al is toegelicht en is verwoord in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is bij de bestemmingslegging de keuze gemaakt de openbare en doorgaande verkeerstructuren die water kruisen te bestemmen als "Verkeer". Binnen deze bestemming is (kruisend) water eveneens toegestaan. Het waterbelang is zodoende en in samenhang met De Keur voldoende gewaarborgd.
3. De dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" is in het ontwerpbestemmingsplan is gelegd op de regionale waterkering (Noordeindsevaart) gebaseerd op de beschrijvende legger die het Hoogheemraadschap tot voor kort hanteerde. Nu het Hoogheemraadschap een digitale legger heeft wordt de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" afgestemd op deze legger waarbij de beschermingszone en het waterstaatswerk als zodanig onderdeel uitmaken van deze dubbelbestemming
4. De plantoelichting geeft op diverse onderdelen een beschrijving. De beschrijving van het voor het plangebied kenmerkend landschap is beschrijvend voor de feitelijke situatie en omvat geen oordeel ten aanzien van andere belangen. Deze komen, indien daarvan sprake is, aan de orde in de overige onderdelen van de plantoelichting. In de waterparagraaf zijn de belangen vanuit (water)veiligheid verwoord en is ook een relatie gelegd met de bomen en begroeiing op de waterkering.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:



- i. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.1.4 onder het kopje Oppervlaktesysteem toegevoegd dat de binnenboezem heeft een peil van -2,66 m +NAP en wijkt daarmee af van het peil in de Noordpolder;
- ii. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" verruimd en afgestemd op de actuele en digitale legger van het hoogheemraadschap.

### **Reclamant 3:**

#### *Samenvatting*

Cliënten zijn al geruime tijd bezig plannen te realiseren voor de bouw van twee woningen met een bijgebouw op het perceel tussen Noordersingel 68 en 74. Inmiddels zijn deze plannen zodanig concreet dat binnenkort een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan wordt opgestart. Onder verwijzing naar jurisprudentie ter zake wordt verzocht in het vast te stellen bestemmingsplan Lint-Noord rekening te houden met de herontwikkeling van het genoemde perceel, nu dit zo concreet is. In het vast te stellen plan dienen de voor het perceel toegekende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de functies wonen, erf en tuin. Voor de bebouwingsmogelijkheden dient afstemming plaats te vinden met de plannen zoals deze bij het Omgevingsloket zijn ingediend.

#### *Beoordeling*

Voor de betreffende ontwikkeling op het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nr. 7675 is/wordt een projectafwijkingsprocedure gevoerd. Het ontwerpbesluit ligt tot met 13 juni 2013 ter inzage. Het betreft de realisatie van twee woningen en een bijgebouw. Met het oog op de rechtszekerheid in relatie tot de inwerkingtreding van dat besluit in relatie tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Lint Noord wordt de concrete en onderbouwde ontwikkeling middels passend bestemmingen opgenomen in het plan.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten:

- i. Op de verbeelding worden op het perceel tussen Noordersingel 68 en 74 de voorkomende bestemmingen en gebiedsaanduiding 'Wro-zone 1' vervangen door de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". De gebiedsaanduiding "zichtlijn" en de dubbelbestemming "Waterstaat -Waterkering" blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de woningen wordt een bouwvlak gesitueerd waarbij de hoogteaanduidingen zijn afgestemd op de maatvoering van de projectafwijkingsprocedure. Voor het grote bijgebouw wordt een nadere aanduiding opgenomen;
- ii. In de regels wordt in de bestemming "Wonen" een maatwerkbepaling opgenomen ten dienste van het bijgebouw.

## **Reclamant 4:**

### *Samenvatting*

1. De ingediende inspraakreactie dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd;
2. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening en het woongenot van cliënten wordt bij ongewijzigde vaststelling ernstig aangetast. Bovendien handelt de gemeente in strijd met de haar civielrechtelijke verplichtingen die voortvloeien uit de koop- en algemene akte van cliënten.
3. Verzocht wordt de zichtlijn ten noorden van 't Noordeindse Dael naadloos te laten aansluiten op het vigerende bestemmingsplan Groenzone Pijnacker Nooddorp. De huidige configuratie is niet nuttig en tast de effectiviteit van de zichtzone aan. Verzocht wordt de zone trapeziumvormig te maken;
4. Voor het perceel ten noorden van 't Noordeindse Dael is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Cliënten worden hierdoor ernstig in het woongenot aangetast. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de Structuurvisie Het Lint uit 2002 bepaald dat ter plaatse een zichtzone in acht dient te worden genomen. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt dit doorkuist.

*Bij reclamant is navraag gedaan naar de in de zienswijzen genoemde akte(n). Deze zijn vervolgens per mail toegestuurd door reclamant 14.*

### *Beoordeling*

1. In het kader van de inspraak is een inhoudelijke beoordeling gemaakt van de ontvangen inspraakreacties. Ook van de inspraakreactie van reclamant. Het verslag van de inspraak is opgenomen als bijlage 5 in het ontwerpbestemmingsplan en de beoordeling is terug te vinden bij inspreker 16 (en 7). Nu feiten en omstandigheden niet zijn gewijzigd wordt voor het standpunt / de beantwoording korthedshalve verwezen naar het verslag van inspraak;
2. Op welke gronden geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijk ordening blijft onbenoemd, maar voor zover de aantasting van het woongenot bestaat uit verlies aan uitzicht wordt het volgende opgemerkt. De wijzigingsmogelijkheid voorziet in bouw-mogelijkheden die uitsluitend na een wijzigingsprocedure kunnen worden geëffectueerd. Dit kan gevolgen hebben voor het uitzicht maar een recht op vrij uitzicht bestaat niet. Voor zover wordt verwezen naar de (koop)akte(n) is dit een overeenkomst waarin de gemeente geen partij is. Gemeente heeft in dat verband geen privaatrechtelijke of civielrechtelijke verplichtingen;
3. De zichtlijn zoals deze in de structuurvisie Het Lint is geprojecteerd is met de realisatie van 't Noordeindsche Dael onmogelijk geworden. Stedenbouwkundig is gezien op welke wijze er nog een beleefbare zichtlijn kon worden ingepast ten noorden van 't Noordeindse Dael gegeven de nieuwe situatie. De smalle doorgang tussen de woningen aan de zijde van de Noordeindseweg maakt een diagonale en waarneembare zichtlijn van zuid-oost naar noord-west die aansluit op de reservering in het aansluitende bestemmingsplan Groenzone Berkel - Pijnacker niet goed mogelijk. Dat mede gelet op de situering van belendende percelen aan de zijde van de Noordeindseweg. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op die percelen maakt dat een zichtlijn met een noordwestelijke projectie en een ruime functionele breedte niet mogelijk goed moge-

lijk is. Bovendien beperkt dit de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel, waarover de zichtlijn dan zou zijn geprojecteerd. Gekozen is daarom voor een zichtlijn waarbinnen een vrij zicht tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel gewaarborgd kan worden, waarbij de zichtlijn meer een verblijfskwaliteit wordt dan een momentopname voor de passant over de Noordeindseweg.

4. Het woongebiedje van reclamant, 't Noordeindse Dael, vindt zijn oorsprong in de structuurvisie. De ontwikkeling van het perceel ten noorden is in diezelfde structuurvisie aangegeven. Omdat dit nog niet is ontwikkeld is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een ontwikkeling eventueel mogelijk maakt. De zichtzone uit de structuurvisie is met de realisatie van 't Noordeindse Dael al niet meer op de oorspronkelijke plek mogelijk. In beginsel is dat ook niet bezwaarlijk nu een structuurvisie per definitie een concrete nadere uitwerking vraagt. Zoals bij 3 opgemerkt is in de heroverweging gekozen voor een ander ligging van de zichtlijn. Niet valt in te zien waarom beide aanduidingen (Zichtlijn en Wro-zone - wijzigingsgebied) niet zouden kunnen samenvallen. Ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan deze zo worden ingevuld dat de zichtlijn blijft behouden. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid Wro-zone - wijzigingsgebied leidt niet automatisch tot het verwijderen van deze gebiedsaanduiding "Zichtlijn".

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## Reclamant 5:

### Samenvatting

1. Met de gemeente zijn gesprekken gaande over de realisatie van een woning tussen de Noordeindseweg 304 en 308. In tegenstelling tot hetgeen in de inspraaknota staat, is er duidelijkheid over de precieze locatie en kan voldaan worden aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorts is recentelijk nog aangegeven dat het college besloten heeft uitvoering te geven aan het eerder genoemde principebesluit daaromtrent. Cliënt stelt zich op het standpunt dat voldoende duidelijk en concreet is, dat aan het perceel de bestemming Woondoeleinden moet worden toegekend.
2. De aanbouw die gerealiseerd is bij de Noordeindseweg 308a dient ook gerealiseerd kunnen worden bij de woning Noordeindseweg 308. Echter door het schuin aflopende bestemmingsvlak "Wonen" kan dit niet volledig gerealiseerd worden. Verzocht wordt de verbeelding zodanig aan te passen dat voornoemde aanbouw met dezelfde afmetingen ook bij Noordeindseweg 308 gerealiseerd kan worden en wel volledig binnen de bestemming "Wonen".
3. Op 7 augustus 2008 is vrijstelling verleend om de bestemming van een loods op het perceel Noordeindseweg 308A te wijzigen van een agrarische bestemming in de bestemming detailhandel en opslag. In strijd hiermee is niet de bestemming "Detailhandel" opgenomen op de plankaart, maar perifere detailhandel. Dit is een ernstige beperking van de rechten van cliënte en dit is onacceptabel. Op de plankaart dient de loods de bestemming detailhandel te krijgen hetgeen in overeenstemming is met de vrijstelling.
4. Op 1 september 2004 is vrijstelling is verleend om een loods te gebruiken voor opslag van goederen. Op de verbeelding dient de afkorting (OP) te worden opgenomen zodat duidelijk is dat ook de loods voor opslag aangewend kan en mag worden.
5. In het ontwerpbestemmingsplan zijn het kader en de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel van cliënt. Dit is gebaseerd op het gemeentelijke standpunt zoals is weergegeven in de brief van 24 mei 2011. De voorwaarden en mogelijkheden in de wijzigingsbevoegdheid zijn aanzienlijk minder dan eerder aan cliënt is vergund. Cliënt heeft op 6 oktober 2010 een bouwvergunning verkregen voor het bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen waarbij het totaal te bebouwen oppervlak 2.646 m<sup>2</sup> belooft en de oppervlakte van het grootste gebouw 1.221 m<sup>2</sup> belooft. Per perceel dient cliënt maximaal 2.000 m<sup>2</sup> te mogen bebouwen en niet per ontwikkeling. Op voornoemde wijze is ook de verleende vergunning afgegeven.
6. In recent overleg met de gemeente is aangegeven dat de uitkomst van de gerechtelijke procedure tussen cliënt enerzijds en de gemeente anderzijds, welke op dit moment aanhangig is bij de Raad van State, bepalend is voor de wijze waarop het verdere eigendom van cliënte zal worden bestemd. De gemeente heeft aangegeven dat, als uit de uitspraak van de Raad van State blijkt dat cliënte in het gelijk wordt gesteld, de gemeente haar standpunt zal wijzigen en wel in overeenstemming zal brengen met de uitspraak van de Raad van State.

### Beoordeling

1. Begin 2013 is aangegeven dat het college uitvoering zal geven aan een eerder genomen principebesluit ten aanzien van de locatie tussen Noordeindseweg 304 en 308. Recentelijk is nog met de stedenbouwkundige overlegd over de situering van de woning. Er is nog geen definitieve instemming, concreet plan en ruimtelijke on-

- derbouwning beschikbaar die in vervolgens in procedure is gebracht. In dat verband is het opnemen van een woonbestemming in dit bestemmingsplan niet aanvaardbaar;
2. Niet duidelijk is waarom een bestaande uitbouw bij een woning zonder meer ook mogelijk moet worden gemaakt bij een andere woning. Evenwel kan het bestemmingsvlak "Wonen" ter plaatse worden verruimd aan de zuidzijde. Dit conform de feitelijke situatie, waarbij dit deel tot aan het toegangspad ten zuiden van de woningen is ingericht als tuin. Dit geeft betere mogelijkheden voor het realiseren van een eventuele aanbouw aan de woning mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende regels.
  3. De vrijstelling is, gelezen in samenhang met de aanvraag, verleend voor een keukencentrum en opslag. Deze gebruiksvormen zijn specifiek toegestaan in de betreffende loods, dit door middel van aanduidingen. Met toepassing van een afwijking kan een andere vorm van perifere detailhandel worden toegestaan. Een algemene detailhandelsbestemming wordt niet overwogen nu detailhandel bij voorkeur in de centrumgebieden wordt geconcentreerd en de Noordeindseweg hiervan geen onderdeel uitmaakt. Overigens is de specifieke aanduiding opslag beperkend in de zin dat de loods, naast perifere detailhandel in keukens uitsluitend ten dienste van opslag kan worden gebruikt. Andere vormen van lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2, waaronder ook opslag valt) zijn in dit geval eveneens aanvaardbaar. Gelet hierop wordt de aanduiding (op) verwijderd;
  4. De vrijstelling is, gelezen in samenhang met de aanvraag, verleend voor de opslag van goederen en andere vormen van lichte bedrijvigheid. In dat verband is aan de loods de algemene bedrijfsbestemming geven die bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Daarbinnen zijn zowel opslag als lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk maken. Het toevoegen van een nadere aanduiding (op) is dus niet nodig. In het plan is deze aanduiding specifiek bedoeld om aan te duiden dat gebouwen/terreinen uitsluitend voor opslag zijn bedoeld. De toevoeging zou derhalve leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden die met vrijstelling zijn toegestaan.
  5. Het standpunt van gemeente en reclamant lopen uiteen over de mogelijkheden die aanvaardbaar zijn. De eerder vergunde situatie is tijdens de integrale heroverweging in de bezwaarprocedure alsnog gemotiveerd geweigerd. Dit besluit tot weigering is onderwerp van een gerechtelijke procedure en ligt nu bij de Raad van State. Bij de weigering is aangegeven onder welke voorwaarden een ontwikkeling naar het oordeel van de gemeente wel aanvaardbaar kan zijn. Ter uitvoering van die toezegging is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
  6. De gemeente zal een uitspraak van de Raad van State respecteren en daarna handelen indien de uitspraak daartoe aanleiding geeft.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten:

- i. Het bestemmingsvlak "Wonen" bij de woning Noordeindseweg 308 wordt aan de zuidzijde verruimd tot aan de inrit naar de achtergelegen percelen;
- ii. De functieaanduiding opslag (op) op de loods direct ten oosten van de woningen Noordeindseweg 308 en 308a vervalt.

## **Reclamant 6:**

### *Samenvatting*

1. In de inspraak is verzocht de rechten uit de Wmvergunning (Wet milieubeheer) voor de inrichting Noordeindseweg 107 en 107a in het plan op te nemen. Dit is niet gebeurd. Toch dient rekening te worden gehouden met de vergunde milieurechten en met name de geurcirkel van 80 meter. In de inspraaknota is vermeld dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met vergunde milieurechten. Dit is naar het oordeel van cliënten te mager en dient alsnog in het plan te worden opgenomen of schriftelijk te verklaren dat de verleende milieuvergunning zal worden geëerbiedigd;
2. In het plan is een richtafstand van 50 meter genoemd. In dat geval kan er in de directe omgeving van de inrichting worden gebouwd waardoor de verleende vergunning in het gedrang komt. Cliënten vragen zich af of bij het verlenen van bouwvergunningen aan derden rekening wordt gehouden met de Wmvergunning;
3. De tuin naast Noordeindseweg 105 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Hiermee worden belangen geschaad omdat daardoor binnen de 80 meter gebouwd kan worden;
4. In de inspraaknota is aangegeven dat de hoogteaanduidingen op het perceel Noordeindseweg 107 en 107A worden aangepast. Dit is niet correct het gebouw rechtsvoor is hoger dan 5 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.

*Met reclamant is gebeld om het punt onder 4 goed te kunnen beoordelen.*

### *Beoordeling*

1. Het opnemen van informatie uit milieuvergunningen in een bestemmingsplan regeling is niet gebruikelijk en/of niet doelmatig. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd rekening te worden gehouden met vergunde (milieu)rechten. Dat volgt uit de wet en nadere schriftelijke bevestiging is dan ook niet nodig. Van belang is daarbij dat de bestaande rechten en mogelijkheden uit een vergunning door een nieuwe ontwikkeling niet extra worden geschaad of ingeperkt en dat ter plaatse van een nieuwe ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.  
Daarnaast kunnen milieuvergunningen of de regelgeving daaromtrent) tussentijds wijzigingen wat dan weer met zich mee zou brengen dat telkens het bestemmingsplan moet worden aangepast.  
De ligging van een geurcontour wordt overigens bepaald op basis van odeur units per kubieke meter. Afhankelijk van het type bebouwing (verspreid liggende woonbebouwing of aaneengesloten woonbebouwing) gelden andere normen. De door cliënten genoemde 80 meter is derhalve geen harde contour;
2. De richtafstand van 50 meter komt voort uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en is een hulpmiddel bij de afweging die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gemaakt. Ook hier is dit geen vaste afstand en kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken en eventueel een kleinere afstand aanvaardbaar zijn. Daarnaast zal bij ontwikkelingen in de omgeving van de inrichting ook de milieuvergunning in die af- en overweging dienen te worden meegenomen;

3. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming "Tuin" ter plaatse van een vergunde garage omgezet naar de bestemming "Wonen" en houdt derhalve de inpassing van een bestaand recht in. De bestaande milieurechten worden daardoor niet aangetaast. Het bouwvlak van de woning is onveranderd gebleven en voorkomt bovendien, dat de woning bij vervangende nieuwbouw dichter bij de inrichting is te realiseren dan nu feitelijk het geval is.
4. Aanpassing is niet nodig. De hoogteaanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn conform de vergunde situatie (en bij de zienswijze overlegde tekening) ingetekend op de verbeelding. Aan de zijde van de Noordeindseweg (rechtsvoor) is zijn twee hoogteaanduidingen vermeld. Goothoogte 4m en bouwhoogte 7,5 m voor het zuidelijke deel en goothoogte 3 m en bouwhoogte 5 m voor het noordelijke deel.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



## **Reclamant 7:**

### *Samenvatting*

1. Ten onrechte is in de reactie op de inspraak steeds verwezen naar Noordeindseweg 356. Dat is niet correct. Aan het bedrijfspand is in 1998 het adres Noordeindseweg 358 toegewezen. Verzocht wordt het juiste huisnummer te gebruiken voor het bedrijf van cliënten;
2. Aan het terrein in de bestemming "Bedrijf" toegekend. Specifieke is de aanduiding 'detailhandel perifeer' toegekend.' Niet kan worden ingestemd met de beperking dat uitsluitend detailhandel in aanhangers is toegestaan. Uitwisseling in soorten perifere detailhandel moet mogelijk zijn en is ruimtelijk niet bezwaarlijk. Voor omwonenden maakt het niet uit welke soort goederen verkocht wordt. Verzocht wordt alle detailhandel in zeer volumineuze goederen toe te staan;
3. Voor de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden wordt verwezen naar het provinciale beleid. In het plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 10% het provinciale beleid laat een verdergaande bevoegdheid toe. Verzocht wordt dit op te nemen;
4. De toegestane bouwhoogte van het oostelijke bouwvlak is beperkt tot 4 meter. In het nu geldende bestemmingsplan (Noordeindseweg, 16<sup>de</sup> herziening) is de goothoogte gesteld op 4 meter. Daarvan uitgaande dient de bouwhoogte op ten minste 7 meter te worden gesteld Binnen de nu vastgelegde bouwhoogte van 4 meter kan nauwelijks een bruikbaar bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. In dat verband wordt gewezen naar de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen met een hoogte van 11 meter aan de overzijde (westzijde) van de Noordeindseweg;
5. De woning en het achtergelegen bijgebouw aan de Noordeindseweg 356 zijn bestemd als "Wonen", het voor- en zijterrein als "Tuin". In het nu geldende bestemmingsplan heeft de woning deze bestemming gekregen. De woning heeft altijd bij het bedrijf gehoord en is in eigendom van J.M.A. Vollebregt. Cliënten hebben het recht van eerste koop. Om die reden zou de woning een bedrijfsbestemming moeten krijgen en de bestemming "Tuin" vervallen en eveneens een bedrijfsbestemming krijgen. Een aanvullende reden om het vlak met de bestemming "Wonen" geheel of in ieder geval gedeeltelijk om te zetten naar de bestemming "Bedrijf" is dat een groot deel van het perceel in gebruik is ten behoeve van de bedrijfsvoering. Het merendeel van de garage wordt gehuurd en is in gebruik bij cliënten voor de opslag van aanhangers en overige materialen. Om die reden dient ten minste 11 meter van deze garage een bedrijfsbestemming te krijgen. Verzocht wordt dit aan te passen;

### *Beoordeling*

1. De juiste huisnummering zal worden gebruikt bij toekomstige correspondentie. In de regels zal dit huisnummer worden aangepast in artikel 5.1.2 lid a, sub d5.
2. Uitwisseling van soorten perifere detailhandel is niet bij recht maar wel middels een afwijking mogelijk, dat is geregeld in artikel 5.6.3. Aan de keuze om niet zonder meer perifere detailhandel toe te staan ligt de planologische overweging ten grondslag dat detailhandel in beginsel plaats dient te vinden in de centrumgebieden en de perifere detailhandel op daartoe aangewezen locaties zoals bedrijfsterreinen. Voor bestaande situaties buiten deze gebieden is een maatwerkbestemming opgenomen voor specifieke perifere detailhandel om recht te doen aan de feitelijke situatie. Middels

afwijking zijn vervolgens nog andere typen perifere detailhandel mogelijk en vindt een nader afwegingsmoment plaats. Dat is nodig omdat de ruimtelijke dynamiek van verschillende vormen van perifere detailhandel van elkaar verschillen.

3. Voorop wordt gesteld dat de gemeente haar eigen afweging mag maken inzake het te voeren ruimtelijke beleid. Een en ander mag en kan beperkter zijn dan provinciaal of rijksbeleid maar kan niet ruimer zijn dan in de provinciale verordening of de rijksregelgeving (Barro).

De bestaande toegestane bebouwingmogelijkheden op het perceel zijn nog niet benut. Verzoek om uitbreiding is die omstandigheid prematuur. Bovendien kent het plan middels afwijking uitbreidingsmogelijkheden van 10% van de bebouwingsooppervlakte aan bedrijfsgebouwen (artikel 5.4.1). Daarnaast biedt het plan middels een algemene afwijking nog mogelijkheden voor een afwijking van 10% en is middels wijziging een uitbreidingsmogelijkheid van 20% opgenomen. Het plan biedt in dat verband voldoende mogelijkheden om binnen de planperiode een autonome bedrijfsontwikkeling te faciliteren.

4. De goothoogte in het nu geldende bestemmingsplan is onjuist vastgelegd als maximale bouwhoogte. Dat wordt aangepast. Omdat het bouwvlak nog niet is bebouwd kan geen aansluiting worden gezocht bij het bestaande gebouw. Om een gebouw met een kap te kunnen realiseren wordt de goothoogte gesteld op 4 meter en de bouwhoogte op 7 meter vergelijkbaar met de overige bedrijfsbebouwing op het perceel;
5. Aansluiting is gezocht om bij het geldende bestemmingsplan en gelet op de feitelijke (gebruiks)situatie is de bestemming "Wonen" en "Tuin" op zijn plaats. Het recht van eerste koop door cliënten doet hier niets aan af. Bovendien zou het bestemmen als bedrijfswoning met zich meebrengen dat het huidige woongebouw strijdig zou worden. Dat is ongewenst. Het bestemmen van de gronden voor de woning als bedrijfsterrein is in dat verband ook ruimtelijk niet gewenst. Voor zover het achterliggende bijgebouw wordt gebruikt ten dienste van het bedrijf bestaat er geen planologisch bezwaar om deze bestaande situatie dit als zodanig te bestemmen.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten:

- i. In 5.1.2 lid a, sub d5 wordt Noordeindseweg 356 vervangen door Noordeindseweg 358;
- ii. Op de verbeelding wordt de maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' (4 m) op het oostelijke bouwvlak van het perceel Noordeindseweg 358 gewijzigd in de maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' waarbij de waarden respectievelijk 4 m en 7 m bedragen;
- iii. Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' verruimd en voorzien van een bouwvlak ter plaatse van het bijgebouw achter Noordeindseweg 356 voor het oostelijke deel (11 meter) van dit gebouw. In het bouwvlak komt een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' waarbij de waarden respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, e.a.a. afgestemd op de bestaande maatvoering;

## **Reclamant 8:**

### *Samenvatting*

Onder verwijzing naar zijn inspraakreactie en de reactie van de gemeente hierop dient de heer Vollebregt een zienswijze in. In de zienswijze wordt het volgende aangevoerd:

1. Het wijzigingsgebied Wro-zone 2 is in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan verkleind. Verzocht wordt de oorspronkelijke oppervlakte weer op te nemen.
2. De bestemming 'Bedrijf' zou voor het gehele perceel Noordersingel 76 en voor het aangrenzende perceel Noordeindseweg 89 moet worden verhoogd qua categorie indeling naar 3.1 Dit geldt voor de loods op het perceel Noordeindseweg 89 en de hiervoor gelegen verharding. Daarnaast zou de bestemming 'Bedrijf' ook moeten worden toegekend aan de gronden gelegen naast de nieuwe woning aan de Noordersingel.

### *Beoordeling*

1. Het wijzigingsgebied Wro-zone 2 is teruggelegd omdat de bestemming 'Bedrijf' (inclusief bedrijfswoning) overeenkomstig de voor een burgerwoning verleende bouwvergunning op het perceel Noordersingel 76 is gewijzigd. De wijziging naar een bestemming "Wonen" is dus in feite al gerealiseerd. Toevoeging van dit perceeldeel aan de wijzigingsbevoegdheid Wro-zone 2 kan wel van nut zijn indien ooit een mogelijk herontwikkeling aan de orde is. Het perceel kan dan bij een dergelijke ontwikkeling integraal worden betrokken. Het gebied 'wijziging Wro-zone 2' wordt daarom gewijzigd naar de omvang zoals deze is voorzien in de structuurvisie en was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
2. Ter plaatse van de percelen Noordersingel 76 en Noordeindseweg 89 is reeds jaren een aannemersbedrijf gevestigd. Uit de inspraakreactie bleek dat een gedeelte van het perceel in gebruik is bij een hoveniersbedrijf. Op basis hiervan is aan een gedeelte van het bedrijf de aanduiding categorie 3.1 toegekend, met name ten behoeve van het aannemersbedrijf. Het hoveniersbedrijf valt onder categorie 2 en is in beginsel binnen de gehele bestemming "Bedrijf" toegestaan. Aan de hand van luchtfoto's en nadere informatie van de DCMR kan worden vastgesteld dat de loods, gelegen op het perceel Noordeindseweg, in gebruik is bij het aannemersbedrijf. Ook blijkt dat het perceel voor de betreffende loods in gebruik is bij het (hoveniers)bedrijf. Het perceelsgedeelte naast de nieuwe burgerwoning aan de Noordersingel is overwegend 'groen' en niet in gebruik voor bedrijfsdoeleinden, bovendien ligt dit op korte afstand van burgerwoningen.

Begrijpelijk is dat reclamant de flexibiliteit in het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van zijn gronden en opstallen door aan vrijwel het gehele perceel de bestemming 'Bedrijvigheid categorie 3.1' te willen geven. Nu echter de vigerende regeling aan de percelen een agrarische bestemming geeft en er geen sprake is van verworven rechten, dient gelet op mogelijk hinder voor de omgeving, de bedrijvigheid naar het huidige gebruik te worden ingepast. In zijn algemeenheid is binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 2. Deze lichte(re) vormen van bedrijvigheid zijn gelet op de omgeving aanvaardbaar. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' geeft de mogelijkheid om allerlei typen bedrijven toe te staan in deze zwaardere milieucategorie, terwijl beoogd is het daar gevestigde aannemersbedrijf te bestemmen. Die algemene inwisselbaarheid is gelet op de omgeving niet gewenst. Anders dan de

algemene aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zal om die reden een specifieke aanduiding worden opgenomen ten behoeve van een aannemersbedrijf als verbijzondering op de algemene toelaatbare bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De loods op het perceel Noordeindseweg 89 wordt binnen die aanduiding gebracht.

Voor de overige gronden wordt, uitgaande van het huidige gebruik, het volgende vastgelegd:

- het perceel voor de loods, in gebruik bij de hovenier, een bedrijfsbestemming tot maximaal categorie 2;
- het perceel naast de nieuwe burgerwoning op het perceel Noordersingel 76 behoudt de bestemming 'Tuin'.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. Het gebied wijziging Wro-zone 2 wordt op de verbeelding uitgebreid naar de oorspronkelijke omvang zijnde de oppervlakte opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en de structuurvisie;
- ii. Het gebied voor de loods op het perceel Noordeindseweg 89 wordt op de verbeelding bestemd tot 'Bedrijf';
- iii. De algemene aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' wordt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en deze gewijzigde aanduiding omvat ook de loods op het perceel Noordeindseweg 89;
- iv. In de regels wordt in artikel 5.1.2 een lid toegevoegd 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' tevens bestemd voor een aannemersbedrijf".

## Reclamant 9:

### *Samenvatting*

1. Verwezen wordt naar de inspraakreactie d.d. 1 mei 2012. Op grond van deze reactie is de bestemming teruggebracht naar "Agrarische doeleinden". Op het perceel worden bloemen en fruit gekweekt. Deze producten worden ter plaatse verkocht. Hiervoor zou een etalage moeten worden opgericht voor de woning Noordeindseweg 382. In de zienswijze wordt verzocht de oprichting van een etalage mogelijk te maken. Ten aanzien van bovengenoemde etalage en de oprichting van een garage op het perceel is stedenbouwkundig advies uitgebracht. Dit advies zou moeten leiden tot inpassing in het bestemmingsplan.
2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt bebouwing ten onrechte wegbestemd. Voorts is ten onrechte aan het perceel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" gegeven. Dit geldt ook voor de bestemming "Waterstaat – Waterkering".
3. Tot slot wordt verzocht om op voormalige bushaltelocatie parkeerplaatsen aan te leggen voor bezoekers van het perceel.

### *Beoordeling*

1. Voor de bouw van een etalage op het perceel is vergunning aangevraagd. Dit verzoek is stedenbouwkundig beoordeeld en onder het stellen van nadere voorwaarden in stedenbouwkundige zin aanvaardbaar. Bij de stedenbouwkundige toetsing is een tweede element toegevoegd, zijnde een garage op het perceel behorende bij de "agrarische bedrijfswoning". Ook de garage is stedenbouwkundige aanvaardbaar geoordeeld zij dat ook hier sprake is van bijkomende voorwaarden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Noordeindseweg 382 de bestemming "Agrarische doeleinden". De oprichting van een etalage voor de voorgevel is op grond van deze bestemming niet toegestaan. Gelet op de positieve stedenbouwkundige beoordeling van het plan is het gewenst in het bestemmingsplan door middel afwijking van de bouwregels een mogelijkheid tot oprichting van een etalage te creëren. Hiertoe dient aan artikel 3.4.3 een sub b. te worden toegevoegd dat luidt als volgt:  
"b. de bouw van een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>".  
Op deze bepaling zijn alle specifieke voorwaarden genoemd artikel 3.4.5 van toepassing zodat een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is. Bij de toetsing of al dan niet door inzet afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling zal op deze specifieke voorwaarden worden getoetst.  
De bouw van een garage behorende bij de agrarische bedrijfswoning is eveneens in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. De oprichting van vrijstaande bijgebouwen is mogelijk binnen 30 meter vanaf de bedrijfswoning. Deze garage zou echter geplaatst moeten worden buiten deze 30 meter. Het perceel heeft een diepte van 50 meter en een bijzondere achterperceelsgrens waartegen c.q. waarop de garage gesitueerd zou moeten worden. Gezien het bijzondere karakter van de situatie wordt, gelet op positieve stedenbouwkundige advies, een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.  
Overigens is binnen de gevraagde en toegekende bestemming slechts op beperkte schaal detailhandel toe te staan. Dit dient zich conform de planregels te beperken tot de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten die afkomstig zijn van het betrokken bedrijf.

2. Op grond van artikel 27.1 zijn alle bouwwerken waarvoor vergunning is verleend in gepast in het bestemmingsplan “Lint Noord”. Er is dus geen bebouwing wegbestemd. De dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat - Waterkering” zien toe op een specifiek ruimtelijk belang beschermd zoals archeologie of water. Het regelen van het aspect archeologie vloeit voort uit het Verdrag van Malta en de wet. Op basis van aanvullend gemeentelijk (bureau)onderzoek en daarbij behorend beleid is maatwerk opgenomen voor de gebieden met verschillende archeologische verwachtingswaarden. Dit om onnodige beoordelings- en/of onderzoekslasten te voorkomen. De dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” vloeit voort uit de waterschapskeur en beschermt het belang van de betreffende regionale waterkering. Voorst schrijft de provinciale verordening voor dat regionale waterkeringen in bestemmingsplannen beschermend moeten worden bestemd. Beide belangen moeten derhalve vanwege hoger wet en regelgeving geregeld zijn in een bestemmingsplan.
3. Het verzoek parkeerplaatsen aan te leggen valt buiten het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Lint Noord”.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. Aan artikel 3.4.3 een sub b. te worden toegevoegd dat luidt als volgt:  
“b. de bouw van een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>”.
- ii. Op de verbeelding wordt aan de achterzijde van het perceel een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de oprichting van een garage/bedrijfsgebouw.

## **Reclamant 10:**

### *Samenvatting*

1. Zoals reeds is verzocht in het kader van de inspraak dient de bouwhoogte gesteld worden tussen de 6 en de 8 meter. Dit in verband met de voorgenomen nieuwbouwplannen. In bouwhoogtes zouden vanuit een oogpunt van diversiteit kunnen worden gevarieerd.
2. De in het ontwerpbestemmingsplan toegekende 'wijzigingsmogelijkheid' verwoordt de eerdere toezeggingen van burgemeester en wethouders gedaan bij brieven van 9 augustus 2011, 13 september 2011 en 23 november 2011 (resp. U11.29709, U1135887 en U 11.47779). Deze wijzigingsmogelijkheid voorziet niet in een uitbreiding van de showroom van 1.500m<sup>2</sup>. De wijziging zou hier wel in moeten voorzien omdat eerder is toegezegd dat een dergelijk uitbreidingsverzoek zou worden gehonoreerd. Op verzoek van de gemeente is gewacht met het aanvragen van vergunning. Dit is bezwaarlijk nu op basis van de toezegging geïnvesteerd is in een verplaatsing van de werkplaats. Daarnaast voldoet de huidige showroom niet aan de eisen van de dealer. De verplaatsing van de werkplaats leidt sowieso al tot een schadepost van minimaal €150.000,-. Een te kleine showroom kan ertoe leiden dat het dealerschap uiteindelijk wordt ontnomen. Een brief van de betreffende dealer is bij de zienswijze gevoegd. Gewezen wordt tot slot op het feit dat al vanaf 2005 met de gemeente wordt gesproken over de uitbreiding van het bedrijf.

### *Beoordeling*

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lint Noord beoogt de bestaande bebouwing vast te leggen. De in het bestemmingsplan gehanteerde bouwhoogtes zijn hoogtes van de nu aanwezige bebouwing. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een eventuele uitbreiding op basis waarvan eveneens 6 meter bouwhoogte en 4 meter goothoogte wordt gehanteerd. Voor het toestaan van hogere bouwhoogtes voorziet het ontwerpbestemmingsplan in binnenplanse mogelijkheden een algemene wijzigingsbevoegdheid. Per concrete situatie kan hier in dit kader worden beoordeeld of een grotere hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Het ontwerp wordt op dit punt niet aangepast.
2. Met betrekking tot de uitbreiding van de showroom kunnen slechts aan de brieven met kenmerk U11.29709, U1135887 en U11.47779 van burgemeester en wethouders bepaalde rechten worden ontleend. Om invulling te geven aan het in deze brieven neergelegde standpunt is in het bestemmingsplan een mogelijkheid tot wijziging opgenomen waarbij een uitbreiding showroom mogelijk wordt gemaakt. De in de wijziging neergelegde regeling is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar gelet op de karakteristiek van de lintstructuur. Uit de bij de zienswijze gevoegde brief inzake het dealerschap blijkt niet welke maatvoering moet worden aangehouden voor een showroom. Geïnformeerd wordt slechts naar de voortgang met betrekking tot de vergunningverkrijging voor de showroom. Echter ook de eisen die verband houden met een dealerschap kunnen echter niet zover gaan dat in afwijking van hetgeen stedenbouwkundige aanvaardbaar elke maatvoering zou moeten worden toegestaan in verband met het behoud van een dealerschap. Het ontwerp wordt op dit punt niet aangepast.

*Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



## **Reclamant 11:**

### *Samenvatting*

Nu de agrarische activiteiten zijn beëindigd kan niet gevergd worden dat de bebouwing in stand blijft. Om die reden is het plan gevormd om alle opstallen af te breken en het perceel opnieuw te ontwikkelen. De gemeente heeft in de beoordeling van de inspraakreactie toegezegd dat naast de bestaande woning 1 extra woning gerealiseerd kan worden. Dit is echter onvoldoende om de ontwikkeling mogelijk te maken. De sloopkosten van de bestaande opstallen zijn vanwege de omvang, het beton en asbest hoog. Bovendien is ter plaatse veel puin gestort dat verwijderd moet worden. Om ontwikkeling mogelijk te maken dienen in totaal ten minste drie woningen te worden gerealiseerd. In ruil voor de te slopen oppervlakte aan opstallen is de bouw van twee extra woningen te rechtvaardigen. Realisering van deze woningen kan verspreid over het gebied plaatsvinden, maar cliënt is bereid om drie woningen te realiseren binnen de contouren van de huidige bouwmassa te concentreren. Daartoe is een voorstel opgesteld. Verzocht wordt om op het perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om middels een korte procedure en onder voorwaarden de nieuwbouw van drie woningen mogelijk te maken.

### *Beoordeling*

In de beoordeling van de inspraakreactie is geen concrete toezegging gedaan ten aanzien van de bouw van één extra woning. Aangeven is dat een alternatieve invulling voor agrarische bedrijf bespreekbaar is. Te denken valt aan een herinrichting waarbij de agrarische opstallen worden gesloopt en ter plaatse een nieuwe invulling wordt bedacht in een omvang en positionering zonder grote verkeersaantrekkende werking. Met een alternatieve invulling is het, zoals is aangegeven, niet onvoorstelbaar dat de mogelijkheid ontstaat voor een extra woning. Dat is wat anders dan een concrete toezegging. Het gepresenteerde plan gaat uit van een herinrichting met drie aaneen gebouwde woningen. Stedenbouwkundig is de gekozen vorm niet gewenst. Het nu opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij eisen dienen te worden gesteld aan bijvoorbeeld inrichting en woningaantallen is op basis van het gepresenteerde schetsplan te veel een keurslijf en werkt beperkend in het proces dat moet bijdragen aan de kwalitatieve, ruimtelijke gewenste en economisch uitvoerbare herinrichting van het perceel.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Reclamant 12:**

### *Samenvatting*

Reclamant wenst een tweede woning te realiseren hiertoe dient een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het westelijk deel van perceel is in afwijking van de overige percelen grotendeels bestemd tot 'Tuin'. Behoudens de aanwezigheid van zichtlijn is hiervoor geen motivering gegeven. De zichtlijn wordt overigens onderbroken door bebouwing aan de overzijde van de Meikeverstraat. Bovendien was in het voorontwerpbestemmingsplan Lint Noord wel het perceel grotendeels bestemd tot 'Wonen'.

Overige percelen hebben in plaats van de bestemming "Tuin", de bestemming 'Tuin-Parkeren', zodat hier wel garages en carports mogen worden opgericht. Ook hier is aan het onderhavige perceel slechts de bestemming "Tuin" toegekend.

In 2011 is verzocht het perceel te mogen splitsen. De bedoeling was op het afgesplitste perceel een woning te bouwen. Bij brief van 9 december 2011 werd hier door de gemeente positief op gereageerd. Mede omdat het voorontwerpbestemmingsplan Lint Noord aan het perceel de bestemming 'Wonen' gaf is opdracht gegeven aan van Oosterlaan architectuur en vormgeving door de heer Van Dongen om het plan verder uit te werken. Deze uitwerking d.d. 29 oktober 2012 is bij de gemeente ingediend op 9 november 2012. Bij brief van 4 februari 2013 is het principeverzoek echter afgewezen. Hier tegen is bezwaar gemaakt bij brief van 27 februari 2013. De uitwerking van 29 oktober 2012 en het bezwaarschrift vormen een onderdeel van de zienswijze.

### *Beoordeling*

De vigerende bestemmingsregeling voor het perceel Meikeverstraat 7 is neergelegd in de 19<sup>e</sup> Partiële herziening van het bestemmingsplan Lint-Noord vastgesteld bij raadsbesluit 29 november 2001. Op grond van deze bestemmingsregeling mag ter plaatse binnen het bebouwingsvlak een woning worden opgericht binnen het bebouwingsvlak. Het perceel gelegen rondom de woning heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erfafscheidingen en pergola's worden gebouwd. In de regeling wordt verwezen naar het bewaken van diagonale zichtlijn over het perceel vanaf de Noordeindseweg richting Berkel-Pijnacker. De regeling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan komt overeen met de vigerende regeling.

Niet valt in te zien op welke wijze het voorontwerpbestemmingsplan, voor zover daaraan al rechten kunnen worden ontleend, een aanleiding geven voor het maken van een plan voor een extra woning. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming "Wonen" heeft betrekking op het erf/de tuin van de bestaande woning en voorzag in zijn geheel niet in een mogelijkheid voor een extra woning. In het voorontwerp was een dergelijke bouwmogelijkheid niet opgenomen.

In de brief uit 2011 is nadrukkelijk gesteld dat gelegenheid wordt gegeven om een aangepast plan in te dienen en dat daarna een definitieve uitspraak wordt gedaan.

Dit heeft geleid tot een conceptplan/oriëntatie van Van Oosterlaan Architectuur en Vormgeving d.d. 29 oktober 2012. Naar aanleiding hiervan is uitgebreid stedenbouwkundig ge-

toetst in hoeverre aan een dergelijk verzoek zou kunnen worden meegewerkt. In de brief aan de heer Van Dongen d.d. 4 februari 2013 wordt uitgebreid de stedenbouwkundige beoordeling van het verzoek weergegeven. De stedenbouwkundige beoordeling luidt als volgt:

#### *Ruimtelijke situatie*

De Meikeverstraat is een parallelstraat van de Noordersingel en is aan de zuidzijde voor de auto's ontsloten met een open terrein met onder meer parkeren. Aan de noordzijde sluit de straat aan op de Middelweg. De straat heeft nu een open karakter door de getrapte rooilijn van de woningen richting de Noordeindseweg. Aan de zijde van de woningen naar de Noordersingel is dit karakter eenvormiger en gesloten.

De nieuwbouwlocatie is vanaf de Noordeindseweg goed zichtbaar. Hier zijn de woningen aan de Noordersingel herkenbaar door de openheid langs de Noordeindseweg. In dit gebied is dus al een flinke verdichting opgetreden, waardoor de zichtrelatie van Noordeindseweg naar Noordersingel onder spanning is komen te staan. Daardoor is het belang van de open ruimte met onder meer de parkeerplaats vanaf de teen van de polderdijk tot aan de vaart toegenomen. Onderdeel van deze open ruimte aan de Noordeindseweg is onder meer de tuin van het perceel Meikeverstraat 7.

#### *Ruimtelijke afweging*

Het lint aan de Noordeindseweg en Noordersingel heeft een grote cultuurhistorische betekenis. Het lint ligt vanwege de vele transformaties onder een vergrootglas omdat de verstedelijking er op verschillende locaties fors is in verhouding tot de landschappelijke structuur. Het toevoegen van een woning aan de Meikeverstraat betekent een verdichting en het dichtzetten van een stuk van de openheid en het zicht vanaf de Noordeindseweg in westelijke richting. Doordat het bouwvlak zowel naar de Noordersingel als richting de Noordeindseweg als tweedelijns te kwalificeren is, doorbreekt de nieuwe woning de logica van de landschappelijke inpassing van woningen in het lint. Daarnaast zou een extra woning de transformatie van de Meikeverstraat inhouden van een aan één zijde open tussenstraatje tot een straat met een grotendeels gesloten wand. Ook heeft een extra bouwvlak impact op het uitzicht van de woningen aan de Noordersingel. De impact van een extra woning is daarmee zowel voor de directe omgeving als voor het gehele lint onwenselijk.

Ten slotte is het algehele beleid van de gemeente erop gericht om geen extra woningen toe te voegen. Uitzonderingen kunnen onder meer toegestaan worden indien sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is daar geen sprake van.

Gelet op dit stedenbouwkundig advies in relatie tot hetgeen binnen de huidige bestemmingsregeling is toegestaan, is in het ontwerpbestemmingsplan aangesloten op de nu vigerende regeling. Er bestaat geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De brief van 9 december 2011 en de eerdere regeling in het voorontwerpbestemmingsplan verplichten hiertoe niet.

Het vorenstaande geldt eveneens voor de bestemming 'Tuin'. Hier is het bestaande recht gerespecteerd. Gebleken is dat de situering van het bestemmingsvlak 'Wonen' in relatie tot de omvang van het perceel leidt tot een onevenredige beperking voor het realiseren van bijgebouwen zoals dat in de planregels is beoogd. Om die reden wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' verruimd, waarbij voor wat betreft de situering aansluiting wordt gezocht bij de vergelijkbare situatie ter plaatse van Noordeindseweg 61.

Overigens is op het genoemde bezwaarschrift inhoudelijk beslist en daarvan is reclamant op de hoogte gesteld. De beslissing op bezwaar geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak "Wonen" op het perceel Meikeverstraat 7 in westelijke richting met circa 15 meter, zodat deze gelijk komt te liggen met de westelijke grens van het bestemmingsvlak "Wonen" aan de Noordeindseweg 61.

## **Reclamant 13:**

### *Samenvatting*

In de zienswijze wordt verzocht de bestemming 'Wonen' op de onderdelen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen) in zijn algemeenheid te verruimen. Het betreft de bepaling dat bij aanbouwen aan de zijgevel van vrijstaande woningen minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd, de hoogte van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en de mogelijkheid af te wijken van de bouwregels voor wat betreft de plaatsing van een kapconstructie op een bijgebouw. De afwijkingmogelijkheid geldt nu bovendien uitsluitend ten zuiden van de Planetenweg/Meerweg maar zou volgens de reclamant moeten gelden voor het gehele plangebied.

### *Beoordeling*

In de zienswijze wordt niet gemotiveerd waarom de bijgebouwenregeling voor het perceel zou moeten worden aangepast. Op het perceel Korenwolfstraat 8 is een bijgebouw gesitueerd dat qua afmetingen en situering niet voldoet aan de nu opgenomen algemene regeling voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. In de algemene aan- en bijgebouwen regeling, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan het, beoogd het open karakter van de bebouwing, zoveel mogelijk te handhaven. Ten noorden van de Planetenweg/Meerweg is bij vrijstaande woningen een ruimere maatvoering aangehouden om het open karakter meer te benadrukken. Het is daarom niet wenselijk deze algemene bepaling aan te passen.

Kenmerkend voor lintbebouwing is echter ook een zeer variërend bebouwingsbeeld waarbij voor de aanwezige erfbebouwing in enkele gevallen geldt dat die niet passen binnen de algemene regeling. Voor bestaande bebouwing in een afwijkende maatvoering en/of situering is daarom in artikel 27, lid 1 bepaald dat deze bouwwerken in stand mogen worden gehouden. De bestaande afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering. Dit is de zogenaamde 'vangnetregeling'. Naast deze regeling kan op basis van een omgevingsvergunning op grond van artikel 30 nog maximaal 10% worden afgeveken van de maatvoering, mits wordt voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden.

Het vorenstaande geldt ook voor de hoogte van aanbouwen (maximaal 4 m) en de hoogte van vrijstaande bijgebouwen (maximaal 3 m). Gevraagd is een verruiming naar 5m en 5.5 m). Bestaande legale maatvoering die afwijkt valt onder de vangnetregeling. Een algemene verruiming om een kap toe te staan op de ze bouwwerken is niet aan de orde. Het bestemmingsplan Lint Noord bevat in artikel 17.4 al de mogelijkheid om af te wijken van de regels voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van een kap. Deze regeling is in het ontwerpbestemmingsplan gekoppeld aan het plangebied gelegen ten zuiden van Planetenweg/Meerweg. Dit gebied heeft namelijk qua bebouwing een meer stedelijk karakter, terwijl in het gebied ten noorden daarvan een opener karakter heeft. De scheiding is echter niet noodzakelijk nu bij de overweging om al dan niet af te wijken van de bebouwingsregeling om een kap toe te staan op aanbouw of bijgebouw rekening gehouden worden met het karakter van de aanwezige bebouwing. De koppeling aan een specifiek deel van het plangebied is daar om niet noodzakelijk, deze koppeling kan vervallen.

*Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. In de regels vervalt in artikelen 17.4.1b, 17.4.1c en 17.4.1d de zinsnede “uitsluitend op percelen ten zuiden van Planetenweg/Meerweg”.

## Reclamant 14:

### *Samenvatting*

1. De vaststelling van het bestemmingsplan in de huidige vorm zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot nu de zichtlijn die cliënten hebben vanuit de woning/vanaf het perceel ernstig wordt aangetast. Cliënten hebben een koop/aanneemovereenkomst gesloten in de situatie dat er onomstotelijk onbelemmerd uitzicht blijft. In het nu voorliggende ontwerp handelt de gemeente in strijd met haar privaatrechtelijke verplichtingen en in strijd met het besluit van de Raad van State inzake het bestemmingsplan het bestemmingsplan Groenzone Berkel - Pijnacker.
2. De verbeelding van het ontwerp is onjuist voor het gebied ten noorden van de woningen in 't Noordeindsche Dael waar de gebiedsaanduiding 'Zichtlijn' en de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' op dezelfde locatie zijn ingetekend. In de toelichting is uitgesloten dat beiden op één en dezelfde grondstukken aanwezig zijn;
3. Op de verbeelding zijn de twee zichtlijnen die de begrenzing vormen van de zichtzone ten onrechte parallel aan elkaar ingetekend. Deze rechthoekige figuratie tast de nut en de effectiviteit van de zichtzone aan. Door de projectie van de zichtzone zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is er uitzicht op de 380 kV hoogspanningsverbinding. Er is dan ook nauwelijks zicht op het landelijke gebied hetgeen wel de functie van de zichtzone is. Bovendien is de zichtzone zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is niet veilig beleefbaar voor gebruikers van de Noordeindseweg vanwege de kijkhoek. Deze zichtzone dient in westelijke richting breder te worden en logisch en consequent aan te sluiten op het 'doorzicht', zoals deze in het bestemmingsplan Groenzone Berkel - Pijnacker is vastgelegd. Verzocht wordt dit aan te passen.
4. Op de verbeelding is de zichtzone in het verlengde van de westelijke sloot langs de Noordersingel ten onrechte niet ingetekend;
5. De gronden ten zuiden van de zichtlijn dienen uitsluitend de (dubbel)bestemmingen "A (Agrarisch)" en "WR-A (Waarde - Archeologie)" te hebben met de Gebiedsaanduiding "Zichtlijn", waarbij de zichtlijn bij voorkeur ook een bestemming wordt;
6. De nadere eisen in artikel 3, 8, 12, 13, 16 en 17 dienen te worden uitgebreid met de tekst 'met name ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Zichtlijn" op de verbeelding en in artikel 28.1 van de regels';
7. Artikel 31.2 onder f verwijst naar artikel 28. Onder f is echter niet goed leesbaar wat er wel en wat er niet is toegestaan dan wel waarop de tekst betrekking zou kunnen hebben. Artikel 28.1 "Zichtlijn" dient dan ook volledig uitgezonderd te worden van de werking van artikel 31.2 onder f;
8. In de plantoelichting dienen in paragraaf "Onbebouwde zones" derde volzin hoofdstuk 2.4.2 de woorden "waar mogelijk" te vervallen omdat deze nergens in de structuurvisie "Het Lint" voorkomen in relatie tot de zichtlijnen.
9. In artikel 16.4.1 onder c is ten onrechte voorzien in de mogelijkheid om bouwwerken toe te staan in de bestemming 'Water'. Het betreft hier water dat als smalle sloot of vijver dient. Waarom en wat wordt toegestaan bij woningen van 5 meter hoog die al 11 meter hoog zijn.

### *Beoordeling*

1. Voorop wordt gesteld dat een recht op vrij uitzicht niet bestaat. Daarnaast is de gemeente geen partij in de genoemde overeenkomsten zodat zij publiekrechtelijk in beginsel niet gehouden is aan deze privaatrechtelijke overeenkomsten en zijn eventuele daarin opgenomen garanties inzake vrij uitzicht publiekrechtelijk niet bindend en mogelijk ook privaatrechtelijk niet afdwingbaar voor zover het bepalingen betreft die buiten de in de overeenkomsten betrokken gronden vallen. Tot slot heeft de Raad van State zich uitsluitend uitgesproken in relatie tot indertijd behandelde plan. Op geen enkele wijze kan de uitspraak verbindende bepalingen bevatten voor gronden buiten het indertijd behandelde plan. In die zin kan ook niet gehandeld worden in strijd met bedoelde uitspraak nu onderhavig plan een ander gebied betreft;
2. In de plantoelichting is vermeld dat deze zones vrij blijven van bebouwing voor een breedte van tenminste 10 meter. Niet valt in te zien waarom beide genoemde aanduidingen niet zouden kunnen samenvallen. Ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan deze zo worden ingevuld dat de zichtlijn blijft behouden. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid leidt niet automatisch tot het verwijderen van deze gebiedsaanduiding "Zichtlijn".
3. De zichtlijn zoals deze in de structuurvisie Het Lint is geprojecteerd is met de realisatie van 't Noordeindsche Dael onmogelijk geworden. Stedenbouwkundig is bezien op welke wijze er nog een beleefbare zichtlijn kon worden ingepast ten noorden van 't Noordeindse Dael gegeven de nieuwe situatie. De smalle doorgang tussen de woningen aan de zijde van de Noordeindseweg maakt een diagonale en waarneembare zichtlijn van zuid-oost naar noord-west die aansluit op de reservering in het aansluitende bestemmingsplan Groenzone Berkel - Pijnacker niet goed mogelijk, mede gelet op de situering van belendende percelen. Gekozen is daarom voor een zichtlijn waarbinnen een vrij zicht tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel gewaarborgd kan worden, waarbij de zichtlijn meer een verblijfskwaliteit wordt dan een momentopname voor de passant over de Noordeindseweg.
4. De zichtzone wordt ter plaatse doorgetrokken tot de plangrens;
5. De bedoelde gronden hebben uitsluitend de genoemde bestemmingen conform de feitelijke situatie. Aanvullend zijn twee gebiedsaanduiding toegevoegd "Wro-zone" en "Zichtlijn" opgenomen. Zoals bij 2 al is verwoord kunnen deze aanduidingen naast elkaar bestaan;
6. Een zichtlijn is geen bestemming en daarom als gebiedsaanduiding opgenomen. Deze gekozen systematiek van gebiedsaanduiding waarborgt het beoogde doel. Het is niet noodzakelijk in de nadere eisen van diverse artikelen hiervoor een verwijzing op te nemen. De beperkende regels van de gebiedsaanduiding (artikel 28) gelden onverminderd ter plaatse van de op de verbeelding gesitueerde gebiedsaanduiding;
7. Artikel 31.2 kent een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van in het plan voorkomende dubbelbestemmingen en aanduidingen. Zoals vermeld in sub f kunnen die worden toegepast voor alle voorkomende gebiedsaanduidingen, waaronder de gebiedsaanduiding "Zichtlijn". Dit geeft het bestemmingsplan enige flexibiliteit om indien daarvoor redenen zijn de aanduidingen toe te voegen, te verleggen of te verwijderen dat geldt ook voor de gebiedsaanduiding "Zichtlijn"; Overigens dient bij een dergelijke aanpassing wel wijzigingsprocedure gevoerd te worden.
8. In de visie is een gewenst beeld neergezet. De tekst in de plantoelichting van het bestemmingsplan vindt zijn basis in die structuurvisie, maar dient in ook rekening te



houden met de bestaande en feitelijke situatie. Om die reden is in de plantoelichting 'waar mogelijk' opgenomen omdat de bestaande situatie niet afdwingbaar veranderd kan worden.

9. Artikel 16 (bestemming "Water") bevat de regels voor het in het plangebied voorkomende water, zoals sloten, waterberging, vijvers en de vaart. Ten dienste van deze bestemming kunnen andere bouwwerken worden toegestaan tot een hoogte van 1 meter. Met afwijking kan middels toepassing van 16.4 onder c de hoogte van deze andere bouwwerken (dit zijn bouwwerken geen gebouw zijnde) worden toegestaan tot een hoogte van 5 meter. Voorbeelden daarvan zijn installaties ten dienste van de waterveiligheid of waterkwaliteit of bijvoorbeeld bruggen voor zover deze samenvallen met de aanduiding 'brug'. Er kunnen op basis van de regeling geen gebouwen of andere bouwwerken ten dienste van de functie wonen worden opgericht. Er is geen sprake van een 'onterechte regeling'.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding "Zichtlijn" (ten noorden 't Noordeindse Dael) in westelijke richting verlengd tot de plangrens.

## **Reclamant 15:**

### *Samenvatting*

1. De grond aan de voor- en zijkant van de woning Middelweg 8 is bestemd als "Tuin". Hierdoor is voor en naast de woning in het geheel geen bebouwing mogelijk. Daarnaast is het bouwvlak van de woning zeer beperkt waardoor uitbreiding niet mogelijk is. Tegen beide beperkingen bestaat bezwaar;
2. De gronden waar voorheen de glasopstanden stonden zijn agrarisch bestemd en er is voor deze gronden een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Met de wijzigingsmogelijkheden kan worden ingestemd nu dat mogelijkheden biedt de bedrijfsgrond opnieuw in te richten met woningbouw. Niet kan worden ingestemd met de voorwaarden die zijn verboden aan de wijziging. Het gaat daarbij over het aantal woningen (13), de situering ervan, oriëntatie en beoogde doorzichten. Het aantal woningen is beperkter dan in de structuurvisie is vermeld en voor de gehanteerde inrichtingseisen is geen verklaring gegeven. Bovendien is er een vergevorderd plan ontwikkeld voor 16 woningen. Verzocht wordt de wijzigingsvoorwaarden in artikel 37.7 aan te passen zodat ten minste 16 woningen worden toegestaan en de voorwaarden voor het overige aan te passen aan de bijgevoegde ontwerptekening.

### *Boordeling*

1. In het geldende bestemmingsplan is de zone tussen de woning en de vaart (circa 10 meter) al voorzien van een bestemming waarin bebouwing is uitgesloten. Ook het gebied voor de woning kan niet worden gebruikt voor bebouwing, nu het oprichten van kassen voor de (bedrijfs)woning niet is toegestaan alsmede dat de bouw van overige bedrijfsopstallen op ten minste 15 meter vanuit de weg (middelweg) moeten worden gebouwd. De bestemming "Tuin" zoals deze is neergelegd volgt dit uitgangspunt en komt daarnaast overeen met de feitelijke situatie. De (voormalige bedrijfs)woning is nu bestemd als reguliere woning en voorzien van een bouwvlak. Dit bouwvlak omvat de bestaande woning en sluit aan bij de feitelijke situatie. Uitbreiding van de woning is mogelijk buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak "Wonen" zoals dat in ruime mate is gelegd om de achter- en zijkant van de woning. Zowel aan- en uitbouwen alsmede vrijstaande bijgebouwen zijn mogelijk;
2. Het plan voorziet in mogelijkheden om middels een wijzigingsplan een alternatieve ontwikkeling op het perceel mogelijk te maken. Dit in de vorm van woningbouw. De in de structuurvisie genoemde aantallen zijn maximale aantallen, waar niet zonder meer rechten aan kunnen worden ontleend. Bovendien dient een structuurvisie per definitie nader te worden uitgewerkt op perceelsniveau, waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat. Specifiek voor deze grote (herontwikkel)locatie is met het oog daarop een stedenbouwkundig advies opgesteld en in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoofdlijnen hiervan opgenomen. Op basis daarvan zijn de woningaantallen en inrichtingseisen opgesteld en verwerkt in de wijzigingsbevoegdheid. Recent is een schetsplan gepresenteerd en besproken. Van gemeentezijde zijn de uitgangspunten voor herontwikkeling van het perceel besproken en toegelicht. Deze zijn gelijk aan hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het overlegde schetsplan bij de zienswijze voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en inrichtingsuitgangspunten die eerder zijn meegedeeld en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt nu die voorwaarden en uitgangspunten

aan te passen op basis van het gepresenteerde schetsontwerp. Dat is niet het uitgangspunt. Doel is om in overleg met de stedenbouwkundige 'ontwerperwijs' te komen tot een herinrichtingvoorstel dat voldoet aan de voorwaarden en uitgangspunten zoals eerder genoemd en opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid.

*Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen van het plan.

## Reclamant 16:

### *Samenvatting*

1. De ruimte tussen de woning Noordeindseweg 348 en het bedrijfsterrein is volledig bestemd als "Tuin". Verzocht wordt tweederde van dit terrein alsmede de inrit naar het bedrijf te bestemmen als "Bedrijf";
2. Voor de toekomst dient de mogelijkheid te worden behouden om de strook langs de Noordeindseweg met woningen te bebouwen. Dit conform de mogelijkheden als opgenomen in structuurvisie Het Lint. Omdat er nog geen concreet plan is wordt verzocht dit middels een wijzigingsbevoegdheid vast te leggen;
3. In ieder geval dient de mogelijkheid om de voorste strook langs de Noordeindseweg te bestemmen voor woningbouw binnen het bestemmingsplan mogelijk te blijven en dienende uitgangspunten van de structuurvisie ook bij de beoordeling van (wijzigings)verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan leidend te zijn.

### *Boordeling*

1. Hoewel een in- uitrit in beginsel is toegestaan binnen de bestemming "Tuin" is de betreffende inrit in het geldende bestemmingsplan, 16<sup>e</sup> herziening ook al bestemd ten behoeve van de bestemming "Bedrijf". De bestemming zal daarvoor worden aangepast.

De woning Noordeindseweg 348 is een burgerwoning. De ruimte tussen de woning en het achterliggende bedrijfsterrein is bestemd als "Tuin", een deel is echter ingericht als ten dienste van bedrijfsactiviteiten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een mate van scheiding gewenst tussen bedrijfsactiviteiten en een burgerwoning. Het achterliggende terrein mag worden gebruikt ten dienste van bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1. Een en ander conform het feitelijke gebruik en in overeenstemming met de 16<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Noordeindseweg. Feitelijk is een groter deel van het terrein in gebruik als bedrijfsterrein en gelegen in de bestemming "Tuin", zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Verruiming houdt een nieuwe planologische situatie in. In die situatie dient te worden afgewogen of verruiming in dit geval aanvaardbaar is. De bestaande afstand tussen (het bouwvlak van) de woning en het bestemmingsvlak "Bedrijf" is 45 meter. Aanpassing zou deze afstand terugbrengen tot circa 25 meter. De afstand is minder dan de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering als richtafstand adviseert in gemengde gebieden (30 meter) voor bedrijven in milieucategorie 3.1. Er bestaat planologisch geen bezwaar om het betreffende terrein deel en de inrit (die in het geldende plan al een bedrijfsbestemming heeft) als bedrijf te bestemmen. Gelet op de beperkt afstanden tot de burgerwoning wordt de nadere functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' niet toegekend. Bedrijfsactiviteiten die vallen onder die milieucategorie dienen dus op het achterterrein te blijven plaatsvinden. Het voorste deel kan gebruikt worden voor de minder zware activiteiten (milieucategorie) 1 en 2 zoals bijvoorbeeld parkeren en opslag.

2. De structuurvisie geeft een algemeen toekomstbeeld en verdient per definitie uitwerking. Anders dan voor het gebied tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg bestaat voor het deel ten oosten van de Noordeindseweg nog geen concreet toekomstbeeld, maar vormt de structuurvisie een richtsnoer bij de beoordeling van concrete plannen. Daarbij dient de ruimtelijke kwaliteit per geval te worden beoordeeld

en te worden gezien in samenhang met de functies in de omgeving. Op voorhand bestaat er voor de locatie geen aanleiding een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar woningbouw. Indien daartoe een initiatief wordt ontwikkeld zal dit moeten worden gezien in samenhang met de achterliggende bedrijvigheid. Gelet op de huidige aard en omvang hiervan is woningbouw tussen de Noordeindseweg en die bedrijvigheid vooralsnog niet aanvaardbaar;

3. De structuurvisie is één van de documenten die bij de beoordeling van concrete plannen wordt gebruikt. De structuurvisie heeft echter geen oneindige werkingsduur en kan worden vervangen door een nieuwe visie, indien (gewijzigde) ruimtelijke inzichten daartoe aanleiding geven. Daarnaast zijn er tal van andere wet- en regelgevingen die medebepalend zijn voor de inrichtingsmogelijkheden van een locatie. Er kan dus geen sprake zijn van exclusief en oneindige werkingsduur van een visie.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten:

- i. Op de verbeelding wordt de bestemming "Bedrijf" uitgebreid ter plaatse van de uitrit en het terrein achter de woning Noordeindseweg 348 voor zover het, het deel betreft op een afstand ligt van meer dan 25 meter achter deze woning.

**Reclamant 17:**

*Samenvatting*

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze opgenomen onder nummer 13.

*Beoordeling en conclusie*

Voor de beoordeling en de conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op de zienswijze bij reclamant 13.

## **Reclamant 18:**

### *Samenvatting*

Voor de kavel Noordeindseweg 366 zijn de nokhoogten van de loodsen achter woning hoger dan de 4 meter die het ontwerpbestemmingsplan aangeeft. De werkelijke hoogte bedraagt 6,10 meter. Verzocht wordt de werkelijke hoogte op te nemen.

### *Beoordeling*

In het bestemmingsplan is een terughoudende wijze van bestemmen gehanteerd, maar is ook rekening gehouden met de bestaande rechten. Op de verbeelding is de bouwhoogte (bouwregel) beperkt tot 4 meter. In artikel 27.1 is echter bepaald dat bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de bouwregels, zijn toegestaan en mogen worden herbouwd, waarbij de bestaande afwijkende maatvoering geldt als maximale maatvoering. Overigens geldt dit uitsluitend voor bouwwerken die rechtsgeldig zijn gebouwd. Er bestaat echter geen planologisch bezwaar de bouwhoogte aanvullend op te nemen op de verbeelding.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'maximale bouwhoogte (4)' vervangen door de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (4 / 6,5)'

## **Reclamant 19:**

### *Samenvatting*

1. In het kader van inspraak werd reeds aangevoerd dat de bestemming en het gebruik van de percelen beperkt werd tot caravanstalling of glastuinbouw. Dit legt een te grote gebruiksbeperking op de percelen. De provinciale verordening en de gemeentelijke structuurvisie zijn van 2010. De gebouwen waarbinnen het gebruik als caravanstalling is gevestigd zijn decennia geleden opgericht.
2. In het verleden is vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20040145. Onduidelijk is waarom deze aanvraag niet meegenomen is in het bestemmingsplan. Voor de aanvraag zijn de nodige onderzoeken gedaan en kosten gemaakt.

*Bij reclamant is navraag gedaan naar de in de zienswijze genoemde stukken. Desgevraagd is de ontvangstbevestiging uit 2004 overlegd, evenals een bekendmaking in De Heraut en een situatieschets.*

### *Beoordeling*

1. Zoals in het kader van de inspraak reeds werd vermeld maken de gronden deel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied als bedoeld in de Provinciale Structuurvisie. Op grond van de Provinciale Verordening zijn hier uitsluitend glastuinbouwbedrijven toegestaan. De gemeentelijk structuurvisie sluit aan op de provinciale structuurvisie. Gelet op de provinciale regeling kan andere bedrijvigheid slechts worden toegelaten voor zover deze bedrijvigheid daadwerkelijk ter plaatse is gevestigd zoals in casu de caravanstalling. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. In het kader van de inspraakreactie werd ook al verwezen naar een verzoek om bouwvergunning uit 2004. De betreffende aanvraag kon toen niet worden achterhaald. In de zienswijze worden nu een nummer en indieningsdatum genoemd van deze aanvraag. Ook nazoeking op basis hiervan heeft geen resultaat opgeleverd. De aanvraag, beoordeling en besluit zijn niet te achterhalen. Uit de door reclamant overlegde stukken blijkt uitsluitend dat in 2004 een aanvraag is gedaan en laat het geldende bestemmingsplan de realisatie van een woning niet toe.  
Overigens geldt wel dat het indienen van een aanvraag niet leidt tot inpassing in het bestemmingsplan. Dit is anders als daadwerkelijk vergunning is verleend. Daarvan is in casu geen sprake nu .

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen van het plan.



## **Reclamant 20:**

### *Samenvatting*

1. Voor het gebied nabij Noordeindseweg 105 tot aan de Noordersingel vindt sinds 2009 planontwikkeling plaats. Doel is om 2 woningen met bijgebouwen te ontwikkelen. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld dat binnenkort ter toetsing aan de gemeente gezonden;
2. Voor het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen. Enkele wijzigingsvoorwaarden komen niet overeen met de ontwikkeling die wordt voorgestaan en met ambtelijke instemming in voorbereiding is. Het gaat om de bouw- en inrichtingsregels a, c, d, i, j, o en p. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid op deze punten aan te passen of een precieze verwijzing op de verbeelding op te nemen naar de voorgenomen en in voorbereiding zijnde ontwikkeling.

### *Boordeling*

1. De planvoorbereiding is bekend bij de gemeente en door initiatiefnemers wordt gewerkt aan een zelfstandig bestemmingsplan. Indien met het plan kan worden ingestemd zal dit een eigen procedure doorlopen.
2. Voor het plan wordt om inhoudelijke en procedurele overwegingen een zelfstandige bestemmingsplanprocedure voorbereid en niet is voorzien in een wijzigingsplan dat is gebaseerd op wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Lint Noord. In dat kader is het niet noodzakelijk de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid aan te passen aan het concrete plan. Bovendien is de betreffende wijzigingsbevoegdheid op meer plekken van toepassing en is aanpassing van de bouw- en inrichtingsregels omwille van dit plan al niet aan de orde

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen van het plan.

## **Reclamant 21:**

### *Samenvatting*

Een gedeelte van het perceel Noordersingel 20A is bestemd als "Gemengd - Agrarisch". Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De zichtlijn zoals gepresenteerd in de structuurvisie Het Lint 2002, met een breedte van 10 meter is daar eenvoudig in te passen.

### *Beoordeling*

Aan de zones tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel die in de structuurvisie als 'groen' zijn aangeduid is de bestemming 'Gemengd' (GD) toegekend. Uitgangspunt is dat hier enerzijds geen bestemmingen komen die leiden tot een grote verdichting, maar anderzijds wel enige flexibiliteit krijgen in de gebruiksmogelijkheden. In de kern van deze zone is bovendien een zichtlijn opgenomen. Omzetten naar een andere bestemming die eenzelfde mate van openheid waarborgen is mogelijk, maar het zonder meer en op voorhand toestaan van woningbouw op deze locatie(s) is niet gewenst. Dit zou leiden tot een verdichting die niet is beoogd.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het plan.

## **Reclamant 22:**

### *Samenvatting*

De mogelijkheid moet worden opengehouden om op het perceel Noordersingel 20A voor de beide dochters een huis te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan Lint Noord voorziet daar niet in. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

### *Beoordeling*

Voor het perceel is naast de reguliere bestemming de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1'. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 31.3) geeft in beginsel de mogelijkheid om binnen de in het plan opgestelde kaders de bestemming van het perceel te wijzigen. Binnen gebieden met de wijzigingsbevoegdheid 1 is voorzien in mogelijkheden om in een ruime setting nieuwe woon/werkfuncties of woningen toe te staan. Deze laatste mogelijkheid komt nader beziën onvoldoende tot uitdrukking in de regeling en de regeling wordt op dit punt verduidelijkt.

In beginsel biedt de regeling de mogelijkheid om extra woningen te bouwen waarbij per nieuwe woning ten minste 1.800 m<sup>2</sup> perceel beschikbaar moet zijn. Hiervoor kan binnen de planperiode met in achtneming van de bouw- en inrichtingsplan een plan worden opgesteld. Overigens zal bij een concrete planontwikkeling ook duidelijk moeten zijn hoe de toe te voegen woonfunctie(s) zich verhouden tot de nu bestaande en bestemde agrarische functie van het perceel.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. In artikel 31.3 wordt in de aanhef de zinsnede 'bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer' als volgt aangepast: aangepast 'bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer'.

## **Reclamant 23:**

### *Samenvatting*

1. In het ontwerpbestemmingsplan Lint Noord is aan het perceel Noordeindseweg 114 en 116 de bestemming "Detailhandel" toegekend. In het nu geldende bestemmingsplan Noordpolder uit 1984 is aan het perceel eveneens een bestemming "Detailhandel" toegekend. Deze is echter veel ruimer dan nu het geval is. Verzocht wordt de regeling zoals die geldt over te nemen in het nieuwe plan. Dit sluit ook aan bij het conserverende karakter, waarbij de huidige bestemming wordt gecontinueerd.
2. In het voorontwerp was aan het perceel de bestemming dienstverlening aanwezig. Deze is geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan. Door de schaalvergroting in detailhandel en de beperkte oppervlakte van het pand met een oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup> beter of juiste meer geschikt voor een dienstverlenende bestemming zoals een (para)medische praktijk, kinderdagverblijf, fitness of filmhuis;
3. Onduidelijk is welke bestemming er in de bestemming van 'specifieke vorm van detailhandel uitgesloten – dagelijkse goederen' zijn opgenomen;
4. Door de verlening van de Wilgenlaan over de vaart, wordt de gevel van het gebouw langs deze laan belangrijker. Dit zou tot uitdrukking kunnen komen door het toestaan van een extra verdieping over de gehele breedte van de kavel langs de Wilgenlaan.

### *Beoordeling*

1. Een conserverend bestemmingsplan houdt niet uitsluitend in dat de bestaande planologische regeling opnieuw ongezien wordt vastgelegd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt binnen de uitgangspunten van actualisatie-opgave de nieuwe bestemmingslegging overwogen. Het bestemmingsplan uit 1984 is gebaseerd op de indertijd heersende planologische inzichten. Gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd ruimtelijk beleid, hebben er toe geleid dat een dergelijke ruime bestemming niet meer gewenst is. Zo is in de gemeentelijke structuurvisie is verwoord is het beleid gericht op concentratie van detailhandel en horeca in de bestaande dorpscentra en wordt ingezet op de versterking van de deze centra voor de dagelijkse boodschappen. Om die reden is de reikwijdte van de bestemming 'Detailhandel' voor zover die in het plan voorkomt beperkter dan in 1984, nu het plangebied geen onderdeel is van (een van de) centrumgebieden.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan was aan het perceel een nadere aanduiding 'Dienstverlening' toegekend. Naast detailhandel biedt de aanduiding de mogelijkheid het perceel te gebruiken voor dienstverlenende functies. In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding verwijderd. Directe aanleiding is dat het karakter en de dynamiek van bepaalde dienstverlenende functies nogal kan afwijken van de detailhandelfunctie. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan geluid en parkeren. Het is, mede gelet op, op de omvang van de bebouwing, dat deze geschikt is voor dergelijke dienstverlenende functies. In dat verband wordt binnen de bestemming detailhandel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van gebruik ten dienste van dienstverlening. Middels een eenvoudige en korte procedure, kan na beoordeling op relevante ruimtelijke aspecten, het gebruik ten dienste van een specifieke vorm van dienstverlening worden toegestaan;
3. In de bestemming detailhandel zoals deze voorkomt in het plangebied zijn detailhandels vormen in dagelijkse goederen uitgesloten. Zoals vermeld bij 1 zijn de planologi-

sche inzichten ten aanzien van detailhandel sinds 1984 aanzienlijk veranderd. Detailhandel in de dagelijkse goederen worden bij voorkeur gevestigd in de centrumgebieden en worden in gebieden buiten de centra niet meer gefaciliteerd. Te denken valt daarbij aan supermarkten, slaggers en/of groenteboer of detailhandel in gebruiksartikelen die dagelijks worden aangeschaft.

4. Veranderingen in de ontsluitingsstructuur vormen geen directe aanleiding om de bouwingsmogelijkheden van panden langs of nabij deze infrastructuur te vergroten of te verruimen zonder dat daaraan een concreet en beoordeelbaar plan ten grondslag ligt. Een algemene verruiming van het bouwvlak is dan ook niet aan de orde. Met het oog op het nu geldende bestemmingsplan is uit een vergelijk gebleken dat het bouwvlak waar een bouwhoogte 6 meter mag bedragen ruimer dan in het ontwerpbestemmingsplan Lint Noord is opgenomen. Daar is de bouwhoogte beperkt tot de voorzijde terwijl deze bouwhoogte over een lengte van 30 meter is toegestaan in het geldende plan. Het bouwvlak wordt op dit punt afgestemd op het nu geldende plan.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten:

- i. In de regels wordt aan artikel 6 de artikelen 6.5 (specifieke gebruiksregels) en artikel 6.6 (afwijken van de gebruiksregels) toegevoegd waarbij in artikel 6.6. wordt geregeld dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van dienstverlenende functies;
- ii. Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak waar de bouwhoogte van 6 m is toegestaan verruimd tot 30 meter achter de gevel die is georiënteerd aan de Noordeindseweg;

## Reclamant 24:

### *Samenvatting*

1. Bij de berekening van het vrachtverkeer is het aandeel van het vrachtverkeer onwaarschijnlijk laag gesteld. Dit wijkt aanzienlijk af van de informatie die gehanteerd wordt in andere plannen waaronder de “Reconstructie Pastoor Verburghweg” en “Ontwerpbestemmingsplan Oostland- Berkel.” De akoestische resultaten zijn hierdoor twijfelachtig, het plan mist in dit opzicht dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing. De actuele gegevens zijn beschikbaar en opgenomen in bestemmingsplan Oostland - Berkel.
2. In het bestemmingsplan ontbreken maatregelen om vrachtverkeer tegen te gaan. De conclusie dat die niet noodzakelijk zijn is onjuist vanwege de onjuiste akoestische onderbouwing (als aangegeven onder 1).
3. Ten onrechte wordt gerekend met 5dB(A) aftrek omdat sprake is van een 30 km zone en omdat deze aftrek niet geldt voor het vrachtverkeer.

### *Beoordeling*

1. Het bestemmingsplan Lint Noord voorziet niet in nieuwe ontwikkeling die ingevolge de Wet geluidhinder nader onderzoek vragen. Een uitzondering geldt in dit verband voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden waarvan moet worden aangetoond dat deze in beginsel binnen de normen van de Wet geluidhinder ontwikkeld kunnen worden. Indien een wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk uitgeoefend zal worden dient op basis van het specifieke wijzigingsplan wederom nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. De geluidsparagraaf van het bestemmingsplan en het hieraan ten grondslag liggende geluidsonderzoek moet in dit licht worden gezien. In de aan reclamant verzonden brief (kenmerk U13.4632) wordt uitgebreid ingegaan op de geconstateerde verschillen tussen de onderzoeken en worden de geconstateerde verschillen verklaard. Al met al kan worden geconstateerd dat het akoestisch onderzoek wel aantoont dat de gebieden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt kunnen worden ontwikkeld binnen de door de Wet geluidhinder gestelde normen. Er bestaat geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.
2. In de reactie op de inspraakreactie (onder inspreker 17) wordt niet gesteld dat verkeersmaatregelen niet nodig zijn. In de reactie wordt terecht gesteld dat het bestemmingsplan niet het juiste instrument is om verkeersmaatregelen, zoals een rijverbod voor vrachtauto's, in op te nemen. Er bestaat geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.
3. In de brief (U13.04632) en de hierbij behorende toetsing van de DCMR wordt aangetoond dat verkeerssituatie op de Pastoor Verburghweg niet of nauwelijks wordt beïnvloed door aangrenzende ontwikkelingen. Er is geen aanzienlijk toename van (vracht)verkeer. De situatie verbeterd in feite door de weg in te richten als 30 km weg. De snelheid van het verkeer wordt hierdoor omlaag gebracht. Een weg waarop de snelheid beperkt is tot 30 km per uur valt buiten de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Op grond van jurisprudentie moet echter wel door onderzoek worden aangetoond dat sprake is van een *goede ruimtelijke ordening*. Eerdergenoemde onderzoeken tonen aan dat niet alleen de akoestische situatie, maar ook de luchtkwaliteit en het niveau van de trillingen ruimschoots binnen de wettelijke normen blijft. Er bestaat geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

*Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Eindconclusie zienswijzen**

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.



## 2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Lint Noord” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbetert/verduidelijkt kunnen worden.

Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Twee aanpassingen worden vanwege de inhoudelijke relevantie expliciet benoemd. De ambtshalve wijzigingen in de juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding, zijn hieronder weergegeven, evenals de twee inhoudelijke aanpassingen/verduidelijkingen in de plantoelichting.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen

#### Regels

- In artikel 5 wordt aan 5.1.2 sub d4 Noordeindseweg 380b toegevoegd;
- In artikel 5 wordt aan 5.2.2 sub c gewijzigd in: indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectieve 7 en 11 meter en bedraagt het bebouwingspercentage 100%;
- In artikel 5 vervalt 5.2.2 sub f
- In artikel 5 bevat 5.6.3 bevat een verwijzing naar 5.2.1 sub d. Dat wordt veranderd in een verwijzing naar 5.1.2 sub d;
- In artikel 7 wordt in 7.1.2. onder a de tekst gewijzigd in ‘kas:zijn de gronden tevens bestemd voor glastuinbouwbedrijven’
- In artikel 17 wordt de verdeling van subleden in 17.2.4 gewijzigd van i, j, k en l naar a, b, c en d;
- In artikel 29 wordt in 29.3.2 ingevoegd de bepaling: een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning.

#### Verbeelding (en regels)

- Eind 2010 is voor het perceel Noordeindseweg 73 met vrijstelling vergunning verleend voor het uitbreiden van een woning en het realiseren van een ruimte voor het geven van kookworkshops. Een en ander is inmiddels gerealiseerd, maar nog niet vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding worden ten behoeve van deze vergunning aangepast naar de bestemming ‘Wonen’ met nadere aanduiding voor het gebruik ten dienste van kookworkshops zodat de vergunde rechten correct worden vastgelegd. De bedrijfsbestemming komt te vervallen. In de regels van de bestemming ‘Wonen’ wordt het specifieke gebruik van koopworkshops nader toegestaan;
- Voor een ontwikkeling van vier woningen met kantoorunits ten noorden van de Pastoor Verburchlaan en het daar gevestigde tankstation is recentelijk een vrijstelling ex. artikel 19, lid 2 WRO verleend. De ontwikkeling wordt met passende bestemmingen ingevoegd. Ten behoeve van de kantoorunits wordt dit in de bestemming “Wonen” op de verbeelding aangeduid en in de regels toegestaan. Voorwaarde van de vrijstelling is de beëindiging van de verkoop van LPG op het naastgelegen tankstation. Met de planologische inpassing van de vrijstelling wordt om die reden ook de aanduiding ‘verkooppunt motorbrand-

stoffen met lpg' (vml) gewijzigd in 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm) en komt de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – lpg' te vervallen;

- De begrenzing van de twee gebiedjes 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', ter plaatse van Noordersingel 74 en 78 worden conform de structuurvisie teruggelegd tot aan de Noordersingel;
- Aan de bouwvlakken met de aanduiding bedrijfswoning ter plaatse van Noordeindseweg 79a en 81a wordt een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' aan de Noordeindseweg 212 wordt ter plaatse van de bestaande kapconstructie een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' aan de Noordeindseweg 362 wordt ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m en voor het overige deel van het bouwvlak een goothoogte van 4 en bouwhoogte van 6 m;
- Aan de bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijf' ten oosten van Noordersingel 18, ten oosten van Noordeindseweg 440 en ten oosten van Noordeindseweg 444 wordt een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 6 m;
- Aan het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' achter Noordeindseweg 29 wordt een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7 m;
- Aan het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' op de Noordeindseweg 127a wordt een maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' toegevoegd met een bouwhoogte van 7 m;
- Het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' aan de Noordeindseweg 127 wordt achter de aangeduide bedrijfswoning verruimd met de omvang van de aanwezige bedrijfsruimte. Aan het gehele bouwvlak wordt een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m;
- Aan het bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' aan de Noordersingel 102/104 wordt aan het noordelijke deel de nadere aanduiding 'Bedrijfswoning' toegevoegd en aan het gehele bouwvlak een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 10 m;
- Aan een bestaande bijgebouw (hooiberg) bij Noordeindseweg 93 wordt een bouwvlak toegevoegd met een maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Aan het perceel Noordeindseweg 364, wordt de functieaanduiding 'nutsvoorziening (nv)' toegevoegd;

#### Toelichting

- In hoofdstuk 1.2 wordt een korte verantwoording opgenomen voor de inpassing van ontwikkeling die tussentijds een zelfstandige procedure hebben doorlopen en bij de vaststelling van het plan zijn ingepast;
- In hoofdstuk 2.5 van de plantoelichting zijn de in het plan toegepaste regels kort toegelicht. De paragraaf onder het kopje *Globaliteit en Flexibiliteit* geeft aan dat het plan een aantal flexibiliteitsbepalingen heeft. Hoewel dit geen rechten zijn, wordt dit vaak wel als zodanig ervaren. Ontwikkelingen in de lintstructuur vragen om een zorgvuldige afweging

Ter verduidelijk en aanvulling zal worden toegevoegd dat de toepassing van het 'flexibiliteitsinstrumentarium' alleen na een zorgvuldige afweging zal worden toegepast en niet als recht is te beschouwen.

### 3. OVERZICHT WIJZIGINGEN

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels en verbeelding en de belangrijkste aanpassingen in de toelichting en opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

#### Regels

- Aan artikel 3.4.3 wordt een sub b toegevoegd dat luidt als volgt:
- “b. de bouw van een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>”;
- In de regels wordt in artikel 5.1.2 een lid toegevoegd ‘specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf’ tevens bestemd voor een aannemersbedrijf”;
- In artikel 5 wordt aan 5.1.2 sub d4 Noordeindseweg 380b toegevoegd;
- In artikel 5.1.2 lid a, sub d5 wordt Noordeindseweg 356 vervangen door Noordeindseweg 358;
- In artikel 5 wordt aan 5.2.2 sub c gewijzigd in: indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectieve 7 en 11 meter en bedraagt het bebouwingspercentage 100%;
- In artikel 5 vervalt 5.2.2 sub f;
- In artikel 5 bevat 5.6.3 een verwijzing naar 5.2.1 sub d. Dat wordt veranderd in een verwijzing naar 5.1.2 sub d;
- Aan artikel 6 worden de artikelen 6.5 (specifieke gebruiksregels) en artikel 6.6 (afwijken van de gebruiksregels) toegevoegd waarbij in artikel 6.6 wordt geregeld dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van dienstverlenende functies;
- In artikel 7.1.2. onder a de tekst gewijzigd in ‘kas:zijn de gronden tevens bestemd voor glastuinbouwbedrijven’;
- In artikel 17.1.2 worden toegevoegd de subleden c: ‘kookworkshop’ tevens voor het geven of laten geven van kookworkshops en d. ‘kantoren’, uitsluitend ten dienste van kantoren;
- In artikel 17 wordt de verdeling van subleden in 17.2.4 gewijzigd van i, j, k en l naar a, b, c en d;
- In artikel 17.2.4 een maatwerkbepaling toegevoegd ten dienste van een afwijkende maatvoering van een op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘bijgebouw’;
- In de artikelen 17.4.1b, 17.4.1c en 17.4.1d vervalt de zinsnede “uitsluitend op percelen ten zuiden van Planetenweg/Meerweg”;
- In artikel 31.3 wordt in de aanhef de zinsnede ‘bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Tuin’, ‘Water’, ‘Groen’ en/of ‘Verkeer’” als volgt aangepast:aangepast ‘bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Bedrijf’, ‘Tuin’, ‘Water’, ‘Groen’ en/of ‘Verkeer’”;
- In artikel 29 wordt in 29.3.2 ingevoegd de bepaling: een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning;
- Voor zover de samenvoeging, toevoeging of het schrappen van regels/artikel leidt tot een vernummering van ander dan genoemde artikelen zijn deze onderdeel van de wijzigingen.

## Verbeelding

- De bestemming van de woning Noordeindseweg 394 gewijzigd van de bestemming “Bedrijf” in de bestemming “Wonen”, de aanduiding ‘Bedrijfswoning’ vervalt.
- De dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” verruimd en afgestemd op de actuele en digitale legger van het hoogheemraadschap.
- Op het perceel tussen Noordersingel 68 en 74 worden de voorkomende bestemmingen en gebiedsaanduiding ‘Wro-zone 1’ vervangen door de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”. De gebiedsaanduiding “zichtlijn” en de dubbelbestemming “Waterstaat -Waterkering” blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de woningen wordt een bouwvlak gesitueerd waarbij de hoogte-aanduidingen zijn afgestemd op de maatvoering van de projectafwijkingsprocedure. Voor het bijgebouw wordt een nadere aanduiding opgenomen.
- Het bestemmingsvlak “Wonen” bij de woning Noordeindseweg 308 wordt aan de zuidzijde verruimd tot aan de inrit naar de achtergelegen percelen.
- De functieaanduiding opslag (op) op de loods direct ten oosten van de woningen Noordeindseweg 308 en 308a vervalt.
- De maatvoeringaanduiding ‘maximale bouwhoogte’ (4 m) op het oostelijke bouwvlak van het perceel Noordeindseweg 358 wordt gewijzigd in de maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ waarbij de waarden respectievelijk 4 m en 7 m bedragen.
- Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ verruimd en voorzien van een bouwvlak ter plaatse van het bijgebouw achter Noordeindseweg 356 voor het oostelijke deel (11 meter) van dit gebouw. In het bouwvlak komt een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ waarbij de waarden respectievelijk 3 m en 6 m bedragen.
- Het gebied wijziging Wro-zone 2 ter plaatse van Noordersingel 76/Noordeindseweg 89 wordt uitgebreid naar de oorspronkelijke omvang zijnde de omvang zoals deze is verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan en de structuurvisie.
- Het gebied voor de loods op het perceel Noordeindseweg 89 wordt op de verbeelding bestemd tot ‘Bedrijf’.
- De algemene aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ wordt op het perceel Noordersingel76/Noordeindseweg 89 vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf’ en deze gewijzigde aanduiding omvat ook de loods op het perceel Noordeindseweg 89;
- Aan de achterzijde van het perceel Noordeindseweg 382 wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de oprichting van een garage/bedrijfsgebouw.
- het bestemmingsvlak “Wonen” op het perceel Meikeverstraat 7 in westelijke richting met circa 15 meter, zodat deze gelijk komt te liggen met de westelijke grens van het bestemmingsvlak “Wonen” aan de Noordeindseweg 61.
- De gebiedsaanduiding “Zichtlijn” (ten noorden ‘t Noordeindse Dael) wordt in westelijke richting verlengd tot de plangrens.
- De bestemming “Bedrijf” wordt uitgebreid ter plaatse van de uitrit en het terrein achter de woning Noordeindseweg 348 voor zover het, het deel betreft op een afstand ligt van meer dan 25 meter achter deze woning.
- De aanduiding ‘maximale bouwhoogte (4)’ op het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing op Noordeindseweg 366 wordt vervangen door de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (4 / 6,5)’.
- Het aanduidingsvlak van Noordeindseweg 114 en 116, waar de bouwhoogte van 6 m is toegestaan verruimd tot 30 meter achter de gevel die is georiënteerd aan de Noordeindseweg.
- De bestemming van het perceel Noordeindseweg 73 wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Het bouwvlak en de maatvoering wordt afgestemd op de vergunde situatie. Een nadere functieaanduiding wordt toegevoegd ten behoeve van kookworkshops.

- De aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’ (vml) ter plaatse van Pastoor Verburghlaan 2a gewijzigd in ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg’ (vm) en de gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone – lpg’ te vervallen.
- De begrenzing van de twee gebiedjes ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 2’, ter plaatse van Noordersingel 74 en 78 worden conform de structuurvisie teruggelegd tot aan de Noordersingel;
- Aan de bouwvlakken met de aanduiding bedrijfswoning ter plaatse van Noordeindseweg 79a en 81a wordt een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Bedrijf’ aan de Noordeindseweg 212 wordt ter plaatse van de bestaande kapconstructie een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Bedrijf’ aan de Noordeindseweg 362 wordt ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m en voor het overige deel van het bouwvlak een goothoogte van 4 en bouwhoogte van 6 m;
- Aan de bouwvlakken binnen de bestemming ‘Bedrijf’ ten oosten van Noordersingel 18, ten oosten van Noordeindseweg 440 en ten oosten van Noordeindseweg 444 wordt een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 6 m;
- Aan het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ achter Noordeindseweg 29 wordt een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7 m;
- Aan het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ op de Noordeindseweg 127a wordt een maatvoeringaanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een bouwhoogte van 7 m;
- Het bouwvlak binnen de bestemming ‘Bedrijf’ aan de Noordeindseweg 127 wordt achter de aangeduide bedrijfswoning verruimd met de omvang van de aanwezige bedrijfsruimte. Aan het gehele bouwvlak wordt een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m;
- Aan het bouwvlak in de bestemming ‘Bedrijf’ aan de Noordersingel 102/104 wordt aan het noordelijke deel de nadere aanduiding ‘Bedrijfswoning’ toegevoegd en aan het gehele bouwvlak een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 10 m;
- Aan een bestaande bijgebouw (hooiberg) bij Noordeindseweg 93 wordt een bouwvlak toegevoegd met een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ toegevoegd met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m;
- Aan het perceel Noordeindseweg 364, wordt de functieaanduiding ‘nutsvoorziening (nv)’ toegevoegd.

#### Toelichting

- Aanpassing van diverse redactionele zaken ter verduidelijking, nadere toelichting of vanwege de actualiteit;
- In hoofdstuk 1.2 wordt een korte verantwoording opgenomen voor de inpassing van ontwikkeling die tussentijds een zelfstandige procedure hebben doorlopen en bij de vaststelling van het plan zijn ingepast;
- In hoofdstuk 2.5 van de plantoelichting wordt onder het kopje *Globaliteit en Flexibiliteit* verduidelijkt uitgebreid en waarbij specifiek wordt toegevoegd dat de toepassing van het

'flexibiliteitinstrumentarium' alleen na een zorgvuldige afweging zal worden toegepast en niet als recht is te beschouwen.

- In hoofdstuk 5.1.4 wordt onder het kopje *Oppervlaktesysteem* toegevoegd dat de binnenboezem heeft een peil van -2,66 m +NAP en wijkt daarmee af van het peil in de Noordpolder.