

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
EN WIJZIGING**

Zuidplas, Juli 2015

Bestemmingsplan

Twee woningen Tulpstraat

**ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPAN**

Twee woningen Tulpstraat Moordrecht

GEMEENTE ZUIDPLAS

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Twee woningen Tulpstraat” te Moordrecht vanaf donderdag 22 januari 2015 tot en met woensdag 4 maart 2015 ter inzage gelegen op het raadhuis, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek op de inhoud van het plan te reageren.

In deze Nota zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Twee woningen Tulpstraat” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. Ook is aandacht besteed aan de vooroverlegreacties. In paragraaf 1.1 en 1.2 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- nummer zienswijze van de reclamant
- datum van indiening en datum van ontvangst
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen)
- de reactie van gemeentewege
- de conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 2 overlegreacties en 7 zienswijzen binnengekomen. Zienswijze R6 is mede ondertekend door 49 personen en is nader mondeling toegelicht. Het verslag van de mondelinge toelichting is toegevoegd aan, en vormt een aanvullende toelichting op, de schriftelijke zienswijzen van R6.

Ontvankelijk

De zienswijzen R3, R4, R5, R6, R7 zijn voor het einde van de inzagetermijn binnengekomen, zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Zienswijze R8 is voor het einde van de termijn ter post bezorgd en de dag erop volgend ontvangen, is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Zienswijze R9 is blijkens het poststempel voor het einde van de termijn ter post bezorgd en twee dagen later ontvangen (6 maart 2015); dat is binnen een week na afloop van de officiële termijn. Gelet daarop wordt de zienswijze als ontvankelijk aangemerkt.

1.1 Overzicht overlegreacties

NUMMER	BLZ.
R1 - Ministerie van Infrastructuur en Milieu , Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam	6
R2 - Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam	6

1.2 Overzicht indieners zienswijzen

NUMMER	BLZ.
R3 - [REDACTED]	7
R4 - [REDACTED]	8
R5 - Oostpolderwerf B.V. en Rhyndave Vastgoed B.V. , Postbus 85, 2410 AB Bodegraven	9
R6 - [REDACTED]	10
R7 - [REDACTED]	11
R8 - [REDACTED]	12
R9 - [REDACTED]	13

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Overlegreacties

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Ministerie van I&M, Rijkswaterstaat		E14.003404		19 december 2014	19 december 2014
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Rijkswaterstaat, West-Nederland Zuid heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan Twee woningen Tulpstraat.		De reactie van Rijkswaterstaat wordt voor kennisgeving aangenomen.		
CONCLUSIE					
1. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.					
Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 - Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard		E15.000020 E15.000290		5 januari 2015 2 februari 2015	5 januari 2015 2 februari 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Bij brief van 5 januari 2015 heeft het hoogheemraadschap opgemerkt dat het plan Twee woningen Tulpstraat geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Wel is verzocht de opmerkingen van HHSK in de waterparagraaf te verwerken.		De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn vóór de terinzagelegging van het ontwerpplan verwerkt in de waterparagraaf.		
2.	Bij brief van 2 februari 2015 heeft het hoogheemraadschap opgemerkt dat het plan Twee woningen Tulpstraat geen nadelige invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.		De opmerkingen van het hoogheemraadschap worden voor kennisgeving aangenomen.		
CONCLUSIE					
1. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.					
2. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

2.2 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 3 – Particulier		I.15.000544	9 februari 2015	10 februari 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	a. Reclamanten vrezen voor aantasting privacy, verlies van uitzicht en waardevermindering van hun huis. b. Bovendien vrezen zij schade aan hun huis door bouwverkeer en andere onvoorziene zaken.		a. Bij schade door maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening (artikel 6.1 Wro) kan het zijn dat reclamanten in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in planschade. Een verzoek tot planschade dient separaat van deze bestemmingsplanprocedure te worden ingediend. De indieningstermijn voor een planschadeverzoek betreft vijf jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden. b. Schade door bouwverkeer en andere onvoorzienbare zaken in de uitvoering van het werk zijn uitvoeringsaspecten die in het kader van deze planologische procedure niet relevant zijn. Eventuele schade als gevolg van de feitelijke uitvoering van het werk valt onder verantwoordelijkheid van de aannemer, welke hiervoor verzekerd is.	
2.	De strook grond waarop gebouwd wordt is belangrijk voor wateropvang van hemelwater; men vreest voor negatieve effecten voor de omliggende kavels als de grond opgehoogd wordt en de sponswerking van de bodem wordt aangetast.		Indien er sprake is van een toename van meer dan 500 m2 verhard oppervlak moet er aanvullend waterberging worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied. In het kader van dit bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen die na heroverweging van bezwaren (zie R4 -2) een gezamenlijk oppervlak van 441 m2 bestrijken. Gelet op de reeds aanwezige (te slopen) opstallen met een oppervlakte van 110 m2 en de toegestane netto toename van 500 m2 aan verharding is 610 m2 aan verharding toegestaan. Er behoeft derhalve voor de ontwikkeling geen aanvullende waterberging te worden gerealiseerd. Ook mag de ontwikkeling geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding in het gebied. Hierover zijn afspraken gemaakt met het waterschap.	
3.	Reclamanten verwachten overlast door een gebrek aan parkeerplaatsen wanneer er een bedrijf aan huis wordt gestart. Door verandering van de bestaande parkeerplaats in een doorgaande weg verwacht men onveilige situaties.		Een bedrijf aan huis is niet bij recht toegestaan. Wanneer een bedrijf aan huis wordt begonnen dient opnieuw een planologische afweging gemaakt te worden teneinde af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Daarbij geldt, dat de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimte niet nadelig mag beïnvloeden. Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven dient in overeenstemming te zijn met de hoogste parkeernormen van de CROW zoals die gelden ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. De verkeerssituatie wijzigt overigens niet wezenlijk, er rijden nu ook auto’s.	
CONCLUSIE				
1. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
2. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
3. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Particulier		I.15.000679	16 februari 2015	17 februari 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	a. Reclamanten vrezen voor aantasting van hun privacy, verlies van het groene beeld, het vergezicht, licht en ruimtegevoel, aantasting van hun woongenot en waardevermindering van hun huis. b. Bovendien verwachten reclamanten schade door heiwerkzaamheden direct achter hun woning.		a. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R3 onder 1a. b. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R3 onder 1b.	
2.	Voorgesteld wordt om de woningen onder één kap te realiseren en zo ver mogelijk naar achteren te bouwen tegenover het parkeerhofje en de hoogte ervan te beperken, opdat er voor een ieder minder hinder ontstaat.		Teneinde te komen tot een voor alle partijen acceptabele inpassing zullen aanpassingen worden verricht in de situering en grootte van de bouwvlakken. Dit houdt in dat het bouwvlak dat het meest oostelijk is gelegen ongeveer 8 meter naar het westen opschuift waardoor er voor de bewoners een zichtlijn naar het achtergelegen gebied blijft bestaan. Om stedenbouwkundig een mooi geheel te creëren wordt het meest westelijk gelegen bouwvlak naar het oosten opgeschoven. Beide bouwvlakken zijn na heroverweging en de bezwaren beziend te groot; hierdoor ontstaat er teveel onzekerheid over de situering van het hoofdgebouw. Verkleining van bedoelde bouwvlakken zal de bezwaren niet wegnemen, aangezien er altijd zicht op de bebouwing blijft bestaan, maar in het kader van de rechtszekerheid is het gewenst meer duidelijkheid te scheppen over de situering van het hoofdgebouw. Aangezien de woningen worden uitgevoerd in één laag met een kap kan de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht worden naar 4m1, respectievelijk 8m1. Hiermee wordt beter aangesloten op de bouwhoogtes van de woningen in de nabije omgeving.	
3.	Reclamanten hebben bezwaren tegen de herinrichting van het parkeerterrein, het verplaatsen van de pomp en lichtmast en het haaks parkeren op het parkeerterrein.		Het bedoelde parkeerterrein en de herinrichting ervan zijn maatregelen die getroffen worden buiten het plangebied. Deze zienswijze is in het kader van deze procedure dan ook ongegrond.	
4.	Bezwaar bestaat tegen de rooi van twee bomen.		De bomen zijn niet opgenomen in de lijst van beeldbepalende bomen en hebben derhalve geen beschermde status. Planologisch zijn de bomen niet relevant en deze zienswijze is dan ook ongegrond.	
5.	Van enig overleg is geen sprake geweest. Reclamanten geven aan dat er 1 keer een ontmoeting is geweest op de parkeerplaats waarbij initiatiefnemer heeft aangegeven bouwplannen te hebben.		Het college mocht er op grond van (schriftelijke) beweringen van initiatiefnemer gevoeglijk van uitgaan dat er overleg met de omgeving heeft plaatsgevonden en dat er kennelijk draagvlak voor de ontwikkeling was. Nu dat kennelijk niet het geval was, betreurt het college dit. Immers op basis van de beweringen van initiatiefnemer heeft het college besloten om geen inspraak te verlenen op grond van de Inspraakverordening. Wettelijk gezien is op het ontwerpbestemmingsplan de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van toepassing waardoor er voor een ieder alsnog de gelegenheid is om zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te dienen. Die zienswijzen worden bij de overwegingen om te komen tot een besluit betrokken en waar mogelijk overgenomen.	
CONCLUSIE				
1. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
2. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

3.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Oostpolderwerf B.V. en Rhynele Vastgoed B.V.	I.15.000774	20 februari 2015	23 februari 2015

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Reclamant maakt bezwaar tegen het gehele bestemmingsplan. In het algemeen ligt er onvoldoende onderzoek aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag. Er is onvoldoende dan wel ontoereikend in kaart gebracht dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening en wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn op het milieu (o.a. luchtkwaliteit, flora en fauna en geluid).	Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing gestaafd door diverse onderzoeken die zijn verricht door terzake deskundigen. Hoewel reclamant niet heeft gemotiveerd wat er niet toereikend danwel onvoldoende is onderzocht gaan wij in op de door hem met name genoemde benoemde aspecten. <u>Luchtkwaliteit</u> In de regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is de realisatie van twee woningen aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Het aspect “luchtkwaliteit” leidt dan ook niet tot belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woningen. <u>Flora en Fauna</u> Voor het plangebied is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door een gecertificeerd bureau conform de daarvoor geldende richtlijnen. De conclusie uit dit onderzoek was dat flora en fauna de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. <u>Geluid</u> Ten behoeve van de goede ruimtelijke onderbouwing is een geluidsonderzoek uitgevoerd, hieruit is gebleken, dat het aspect “Geluid” de realisatie van de twee woningen niet in de weg staat, mits er voor de meest oostelijk gelegen woning een procedure Hogere grenswaarde wordt doorlopen. Nu het bouwvlak naar het westen wordt verplaatst en de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt verlaagd naar maximaal 8 meter (zie de beantwoording bij R4 onder 2) is het blijkens nader akoestisch onderzoek niet meer nodig om een Hogere grenswaarde procedure te volgen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het milieu.
2.	Reclamant verwijst naar een voorgenomen ontwikkeling Oostpoldererf waarvoor op 20 februari 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend en geeft aan dat de onderhavige ontwikkeling zijn voorgenomen ontwikkeling zou kunnen belemmeren. Een goede ruimtelijke visie afgestemd met alle betrokkenen, ontbreekt.	Het verzoek om een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Oostpoldererf is ingediend ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (i.c. 22 januari t/m 4 maart 2015) Van afstemming vooraf kon derhalve geen sprake zijn.

CONCLUSIE

1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Particulier		I15.000846 A15.000714 Verslag mondelinge zienswijze	26 februari 2015 3 maart 2015 (mondeling)	26 februari 2015 3 maart 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Woningbouw is in strijd met de hoofddoelstellingen van het huidige geldende bestemmingsplan. Vroeger had dit gebied de bestemmingen groenvoorzieningen, dorpsrandactiviteiten, bedrijfsdoeleinden, maar nooit de mogelijkheid tot het bouwen van woningen. In het oude Streekplan Zuid Holland Oost valt dit plangebied onder de aanduiding ‘gebied met natuurwaarden’		De ontwikkeling is passend binnen het huidige beleid. Allereerst past het plan binnen de Structuurvisie Zuidplas 2030, daarin wordt het plangebied aangeduid als “Dorps- of buurtschap”. Het geldende plan “Moordrecht Buiten” stond geen ontwikkeling toe omdat er geen concrete plannen waren, maar gaf al wel een woonfunctie aan het gebied. Ook hadden de percelen reeds een woonbestemming in de voorgaande bestemmingsplannen. Het Streekplan Zuid Holland Oost is inmiddels vervangen door de Visie Ruimte van de provincie Zuid Holland. Hierin wordt het gebied aangeduid als stedelijk gebied, waarin woningbouw is toegestaan.	
2.	Door de bouw van de woningen komt de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg in het gedrang. De koek- en banketfabriek heeft milieucategorie 3.2.		Uitbreiding van het bedrijfsterrein was ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig plan niet aan de orde. Het daartoe vastgestelde wijzigingsplan is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. De woningbouwlocatie valt buiten de geurcirkel van de koek- en banketfabriek.	
3.	Om problemen met waterafvoer te voorkomen is in het plangebied een greppel gegraven. Op deze plek wordt nu een woning geprojecteerd.		De ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding in het gebied. De demping van de oorspronkelijke watergang wordt ongedaan gemaakt waardoor de greppel niet meer noodzakelijk is en een goede waterafvoer gegarandeerd is.	
4.	De ontwikkeling vindt plaats bij en heeft invloed op de ecologische hoofdstructuur. Is er wel getoetst aan de natuurwetgeving en de effecten op de EHS?		Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied of ander natuurgebied dat onder bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de EHS, waardoor toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS niet nodig is: als gevolg van de voorgenomen plannen gaat geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren. Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er geen beschermde plant- of diersoorten in het gebied aanwezig zijn.	
5.	De in het bestemmingsplan opgenomen beschermende groenstrook is nog steeds niet aangelegd.		De groenstrook wordt mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan Oosteinde, echter de aanleg ervan kan de gemeente niet zonder meer afdwingen. De verplichting om een groenstrook aan te leggen is er pas als het bedrijfsterrein wordt uitgebreid; een en ander is vastgelegd in de kaders voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Zodra men daarvan gebruik wenst te maken moet de bouw afhankelijk gesteld worden van de beschermende groenstrook. Een en ander heeft echter geen directe relatie met de voorgenomen woningbouw omdat voor het onderhavige plangebied dat is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan Moordrecht Buiten een woonbestemming geldt.	
6.	Medewerking aan dit bouwplan is een zeer ernstige aantasting van het woongenot en privacy.		Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R3 onder 1a.	
7.	Mondelinge toelichting : voor de volledige weergave van de mondelinge toelichting wordt verder verwezen naar het verslag. Hieronder wordt e.e.a kort aangehaald: a. Bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing; de huidige woning van reclamant heeft een goothoogte van 3,62m en een nokhoogte van 6.3m. Dit betekent dat de		a. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R4 onder 2.	

	goothoogte van de nieuwe woning bijna gelijk is aan de nokhoogte van de bestaande woning. De lintbebouwing wordt aangetast. De afstand tussen het bestaande woonhuis en de nieuw te bouwen woning bedraagt slechts 10 meter. b. De parkeerplaats (ontsluitingsweg) blokkeert de doorgang naar het achtergelegen gebied, dit moet een openbare weg worden. c. Vanwege de ontsluiting wordt er een aantal parkeerplaatsen opgeofferd. Worden er wel voldoende parkeerplaatsen in het gebied mogelijk gemaakt? d. Welke bedrijfsactiviteiten gaat de initiatiefnemer ontplooiën? e. De sloot die is gegraven moet worden gedempt, dit levert problemen op met de waterafvoer. f. Er is geen maatschappelijk en economisch belang voor de gemeente, principe van 'nee, tenzij' wordt hier losgelaten.	b. De ontsluitingsweg dient slechts ter ontsluiting van de twee woningen, bovendien kan de openbaarheid van een weg niet worden geregeld in een bestemmingsplan. c. Het aantal parkeerplaatsen van de bestaande parkeerplaats blijft door een herinrichting gehandhaafd. In het plangebied zelf komen zes parkeerplaatsen, 2 ten behoeve van elke woning en voor elke woning één bezoekersparkeerplaats. Dit is in overeenstemming met de CROW-normen. d. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit niet aan de orde is. Indien de initiatiefnemer een bedrijf aan huis wil beginnen dient hij daartoe een verzoek in te dienen. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar R3 onder 3. e. Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R6 onder 3. f. De Wet ruimtelijke ordening stelt niet verplicht dat er voor de gemeente een economisch belang moet zijn. Wel dient het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar te zijn. Initiatiefnemer heeft zich verplicht de exploitatie en realisering van het plan geheel voor eigen rekening te nemen, zonder dat daar enige geldelijke verplichting voor de gemeente uit voort vloeit. Daarnaast heeft initiatiefnemer zich verplicht eventuele kosten die voortvloeien uit planschadeclaims aan de gemeente te vergoeden. Het bestemmingsplan is daardoor economisch uitvoerbaar.
CONCLUSIE		
1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
7.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R7 – Particulier	I15.000874	27 februari 2015	28 februari 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant vreest verlies aan vrij uitzicht en waardedaling van de woning	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar R3 onder 1a.	

2.	Woningbouw is in strijd met de hoofddoelstellingen van het huidige geldende bestemmingsplan.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze R6 onder 1.
3.	Reclamant verwijst naar de structuurvisie van de provincie uit 2010 en stelt dat het plan daarmee in strijd is. Ook verwijst reclamant naar de EHS.	De structuurvisie geldt niet meer. De ontwikkeling is niet strijdig met het nieuwe provinciale beleid uit 2014. Zie verder R6 onder 1 en onder 4.
4.	Volgens reclamant is het plan in strijd met de woonvisie van de gemeente, en zijn er alternatieve locaties voor woningbouw.	Allereerst past het plan binnen de Structuurvisie Zuidplas 2030, daarin wordt het plangebied aangeduid als “Dorp- of buurtschap”. Volgens de woonvisie dient gebouwd te worden vanuit én aan de dorpen. Dat is exact wat hier gebeurt. Het bestaan van alternatieven zegt niks over de voorgenomen ontwikkeling (vaste jurisprudentie).
5.	De bestaande slotenstructuur mag niet worden gewijzigd.	Dit zal ook niet gebeuren. Bij de entree van het gebied wordt een duiker aangelegd. Bovendien wordt de reeds jaren aanwezige verstoring, namelijk een watergang die dwars op de slotenstructuur ligt, ongedaan gemaakt. Zie verder de beantwoording onder R6 onder 3.
6.	Het ecologisch onderzoek is slechts een momentopname, zodat niet kan worden uitgesloten dat er beschermde soorten in het gebied voorkomen.	Het onderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd bureau conform de daarvoor geldende richtlijnen. Er bestaat geen aanleiding om aan de uitkomsten te twijfelen. Overigens dient bij de uitvoering van de plannen altijd voldaan te worden aan de zorgplicht op grond van de Flora- en faunawet.
7.	Het bouwrijp maken van de kavels zal een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg hebben.	De ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding in het gebied. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden genomen.

CONCLUSIE

1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R8 – Particulier		I15.000951	3 maart 2015	5 maart 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Het bouwplan achter reclamants huis is zeer ruim en groen opgezet en lijkt de beste manier om Moordrecht het landelijk karakter te laten behouden.		Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R9 – Particulier		I15.000981	4 maart 2015	6 maart 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant geeft aan dat het voorgenomen bouwplan de mooiste en beste manier is om het gebied te ontwikkelen. De ontwikkeling wordt met deze reactie ondersteund.		Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen als volgt:

Toelichting:

In hoofdstuk 1.3.1. wordt toegevoegd dat er sprake is van woningen van één bouwlaag met een kap.

In hoofdstuk 3.3. Bedrijven en milieuzonering wordt een passage opgenomen waarin wordt aangegeven dat er een geurcirkel ligt op het naastgelegen gebied, dat de geplande woningen hier buiten vallen en dat deze geen belemmeringen vormen voor de bedrijfsvoering van de koek- en banketfabriek.

In hoofdstuk 3.11.2 Onderzoek wordt onder het kopje 'Wateroverlast oppervlaktewater' het gezamenlijk oppervlak van '593 m²' gewijzigd in '441 m²'.

Regels:

Artikel 3.2.1 onder b wordt aangevuld met de bepaling dat het gaat om 2 woningen met een enkele bouwlaag en kap.

Artikel 3.2.1 c wordt gewijzigd en luidt als volgt: de minimale afstand van het meest westelijk gelegen hoofdgebouw tot de buitenrand van de nog te realiseren ontsluitingsweg bedraagt 5 meter.

In artikel 3.2.1 d wordt na "bijgebouwen" toegevoegd : ", dakkapellen".

Artikel 3.2.1 f en g vervalt

Artikel 3.2.2 a wordt gewijzigd en luidt als volgt: "aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;"

Artikel 3.2.2 c wordt gewijzigd en luidt als volgt: "voor het meest westelijk gelegen hoofdgebouw geldt dat de minimale afstand van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen tot de voorgevellijn 1 meter bedraagt;"

Artikel 3.2.2 d wordt gewijzigd en luidt als volgt: "voor het meest westelijk gelegen hoofdgebouw geldt dat de minimale afstand van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen tot de buitenrand van de nog te realiseren ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" 6 meter bedraagt;"

Ambtshalve aanpassing van de Regels:

Begrippen

1.22 dienstverlening - vervalt

1.23 erker - vervalt

2.2 bebouwingspercentage – vervalt

Artikel 3.2.3 a wordt gewijzigd en luidt als volgt: "overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd waarbij de minimale afstand tot de voorgevellijn 1 meter bedraagt;"

Artikel 3.3.2 onder b wordt benoemd als volgt:3 parkeerplaatsen per woning (incl. de aan-huis geboden beroepen)

Artikel 3.3.2 c vervalt

Artikel 3.3.1 a

Na "bijgebouwen" wordt toegevoegd: "behalve wanneer dit mantelzorg betreft;"

Artikel 3.4.1 wordt gewijzigd en luidt als volgt:

"d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- uit- en bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m² voor beroepen aan huis en bedrijven aan huis tezamen."

Artikel 3.4.2 vervalt

Artikel 7 a en 7c – vervallen

Artikel 8.2 b – vervalt

Artikel 9.1 b : de zinsnede "de bebouwingspercentages, of" vervalt.

Artikel 11

Na "Tulpstraat" wordt toegevoegd "van de gemeente Zuidplas."

Verbeelding:

De benaming van het plangebied op de verbeelding wordt gewijzigd in "Twee woningen Tulpstraat".

Op de verbeelding wordt voor de meest westelijk gelegen woning een voorgevellijn opgenomen.

Op de verbeelding wordt de situering en de grootte van de beide bouwvlakken aangepast en wordt de maximale goot- en bouwhoogteaanduiding verlaagd naar respectievelijk 4m en 8m. Het meest oostelijk gelegen bouwvlak schuift ongeveer 8 meter naar het westen en wordt aangepast naar 11 x 11 (was 19 x 11). Het meest westelijk gelegen bouwvlak schuift op naar het oosten en wordt aangepast naar 20 x 11 (was 35 x 11).