

# **Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties**

## **voorontwerpbestemmingsplan**

### **Verzamelbestemmingsplan Nootdorp**

## Inleiding

### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 september 2010 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp" voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 11 november 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Pijnacker, op [www.Pijnacker-Nootdorp.nl](http://www.Pijnacker-Nootdorp.nl) en op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 november 2010 naar alle betrokken overleginstanties gestuurd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 7 inspraakreacties ontvangen, alsmede 7 reacties van betrokken andere overheden. Het (voorlopige) standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in de voorliggende Nota van Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp".

De Nota van Beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraakreacties. Tegen de Nota van Beantwoording inspraakreacties kunnen geen bezwaren worden ingediend.

### *Vervolgprocedure*

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de inspraakreacties zijn verwerkt, alsmede mogelijke ambtshalve wijzigingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte bezwaren, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, door hen die bezwaar hebben gemaakt, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de binnengekomen bezwaren besluiten of de binnengekomen bezwaren aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 1 van de voorliggende Nota van Beantwoording inspraak- en overlegreacties worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 wordt gereageerd op de ingediende reacties in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro door de betrokken andere overheden en belanghebbende partijen. Hoofdstuk 3 tenslotte omvat een Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende Nota van Beantwoording inspraakreacties een voorlopig standpunt inhoudt én dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

## **Inhoudsopgave**

Inleiding	pag. 2
Hoofdstuk 1: inspraakreacties	pag. 4
Hoofdstuk 2: overlegreacties	pag. 13
Hoofdstuk 3: Staat van wijzigingen	pag. 21

## Hoofdstuk 1: Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen inspraakreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere inspraakreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere inspraakreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen inspraakreactie leidt.

### Overzicht ingediende inspraakreacties

	<i>locatie</i>	<i>ontvangen</i>	<i>ontvangen van:</i>	<i>pagina</i>
1	Hogeveenseweg 12	17 november 2010	M. Mol	5
2	Margriet 5	18 november 2010	M.C. Borsboom	6
3	Sportparkweg 10	18 november 2010	Van den Bosch-Van Uden	7
4 en 5	Geerweg 13-17	7 december 2010	G.A. de Vries en fam. Kerklaan	8
6	Geerweg 13-17	7 december 2010	J.J.H.H.M. Kerklaan	10
7	's Gravenweg 30	17 december 2010	Fam. Staas	11
8	Gehele plan en Dorpsstraat in het bijzonder	20 december 2010	Cleton & Com	12

1.		
	Ontvangen op:	17 november 2010
	Ontvangen van:	De heer M. Mol
	Betreft:	Hogeveenseweg 12

### Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	In de aanloop van het verzamelplan heeft betrokkene overleg gehad met de gemeente over eventuele plannen op zijn perceel aan de Hogeveenseweg 12. In deze gesprekken is naar voren gekomen dat betrokkene graag zijn perceel zou willen splitsen ter realisatie van twee vrijstaande woningen. Betrokkene verzoekt dan ook de splitsing van zijn kavel aan de Hogeveenseweg 12 op te nemen in het verzamelplan.
--	---

### Reactie gemeente

	<p>In het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" hebben de woningen aan de westzijde van de Hogeveenseweg allemaal de specifieke aanduiding "V" gekregen. Daar zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. Aan de overzijde, in de wijk 's-Gravenhout, is een variëteit aan vrijstaande, half vrijstaande en geschakelde woningbouw ontwikkeld. Gezien deze omgeving zijn er in beginsel geen bezwaren tegen een zekere mate van verdichting in het lint aan de Hogeveenseweg. Ook op het gebied van Externe veiligheid zal de komst van een extra woning in een bebouwd gebied, in dit geval, niet tot een noemenswaardige toename van de risico's leiden.</p> <p>In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal, aangezien de huidige woning gesloopt moet worden, voor de realisatie van de bestemming, een onderzoek moeten plaatsvinden naar de mogelijke verstoring van flora en fauna (met name vleermuizen) in en rond de woning. Een onderzoek naar vleermuizen in en rondom de bebouwing neemt een aanzienlijke hoeveelheid tijd in beslag, omdat hiervoor op meerdere momenten in het seizoen waarnemingen gedaan moeten worden. Dit leidt tot vertraging van het gehele bestemmingsplan. Om dit te voorkomen, is derhalve besloten het verzoek op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid. Het plan zal hier dan ook op worden aangepast.</p> <p>Als stedenbouwkundige randvoorwaarden zal worden meegegeven dat de woningen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen dienen te blijven met een maximaal te bebouwen oppervlak voor het hoofgebouw van 250m<sup>2</sup>.</p>
--	--

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

2.		
	Ontvangen op:	18 november 2010
	Ontvangen van:	M.C. Borsboom
	Betreft:	Margriet 5

### **Ingediende inspraakreactie**

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

Betrokkene geeft aan dat een stukje grond naast de woning aan de Margriet 5 momenteel nog een groenbestemming heeft en wil dit graag omgezet hebben in een erfbestemming. Dit om bebouwing op het betreffende stukje grond mogelijk te maken.
---

### **Reactie gemeente**

Ons beleid is er op gericht geen bouwwerken toe te staan bij hoekwoningen. Wij zullen uw verzoek dan ook niet opnemen in het voorontwerp bestemmingsplan. Wel kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen.
--

### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

3.		
	Ontvangen op:	18 november 2010
	Ontvangen van:	Mevrouw J.W.T. van den Bosch-Van Uden
	Betreft:	Sportparkweg 10

### Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Op 1 november 2010 is bij de gemeente een principeverzoek betreffende het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Sportparkweg 10 te Nootdorp ingediend. In dit principeverzoek is gevraagd het huidige bouwvlak op het perceel te vergroten en daarbij de voorgevelrooilijn gelijk te trekken met de ernaastgelegen woning.
	Tevens verzoekt betrokkene dit principeverzoek uit te breiden met het verzoek om op het betreffende perceel een bestemming mogelijk te maken dat gemengd-3 toe staat en beide verzoeken mee te nemen in het verzamelplan.

### Reactie gemeente

	<p>Gezien de situering van de reeds aanwezige bebouwing van het perceel en de omliggende bebouwing hebben wij geen problemen bij het vergroten van het huidige bebouwingsvlak. Zeker gezien de afmetingen van de toekomstige bebouwing ten opzichte van de ernaast gelegen woning is dit verantwoord.</p> <p>In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal, aangezien de huidige woning gesloopt moet worden, voor de realisatie van de bestemming, een onderzoek moeten plaatsvinden naar de mogelijke verstoring van flora en fauna (met name vleermuizen) in en rond de woning. Een onderzoek naar vleermuizen in en rondom de bebouwing neemt een aanzienlijke hoeveelheid tijd in beslag, omdat hiervoor op meerdere momenten in het seizoen waarnemingen gedaan moeten worden. Dit leidt tot vertraging van het gehele bestemmingsplan. Om dit te voorkomen, is derhalve besloten het verzoek op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid. Het plan zal hier dan ook op worden aangepast.</p> <p>Een toename van bedrijfsvoering in het gebied van het perceel van betrokkene is niet gewenst. Tevens kunnen wij een dusdanig globale vraag niet beantwoorden zonder een plan dat hieraan ten grondslag ligt, zeker gezien alle onderzoeken die met een wijziging gepaard gaan.</p> <p>Een toevoeging bij de bestemming wonen van gemengd -3 kunnen wij dan ook niet inwilligen.</p>
--	---

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

4. en 5.		
	Ontvangen op:	7 december 2010
	Ontvangen van:	G.A. de Vries en Fam. Kerklaan
	Betreft:	Geerweg tussen 13 en 19

### Ingediende inspraakreactie

Gezien de sterke overeenkomst van de inspraakreacties van J.J.H.H.M. Kerklaan en de inspraakreacties van de heer De Vries en de overige Fam Kerklaan, is besloten om bij de beantwoording van de inspraakreacties van beide partijen samen te voegen. Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen zijn van mening dat de postzegelbebouwing op het perceel tussen Geerweg 13 en 17 niet mogelijk gemaakt zou mogen worden. Zeker gezien het feit dat het voornemen om tien woningen in te breien op de Geerweg in het verleden ook niet door de gemeente is opgenomen in het definitieve bestemmingsplan voor dit gebied. Tevens zou de toekomstige bebouwing op het perceel niet bijdragen aan het sinds 1990 bestaande lint van de Geerweg.
b.	De komst van de woning zal, volgens betrokkenen, zorgen voor een ernstige vermindering van het woongenot.
c.	Betrokkenen geven aan dat tenminste twee openbare parkeerplaatsen verloren zullen gaan bij realisatie van dit plan. Men stelt dat er momenteel al een tekort aan parkeerplaatsen voor de huidige bewoners heerst.
d.	Door het toestaan van voornoemd bouwplan zal volgens betrokkenen een precedentwerking ontstaan op het bouwen op minder dan drie meter van de erfrens. Voornoemde kavel is volgens betrokkenen slechts 9x15 meter en zal volgens de laatste ingediende bouwplannen volgens betrokkenen volledig bebouwd worden.
e.	Dat in het verleden een fietsdoorgang was gepland op het betreffende perceel en geen bebouwing van een huis van maximaal 10 meter hoogte.
f.	Volgens betrokkenen heeft de toenmalige eigenaar van het betreffende perceel en de destijds aanwezige houten noodbebouwing een vergoeding ontvangen om voornoemde bebouwing te verwijderen en niet te herbouwen.
g.	Betrokkenen geven aan dat door de komst van een extra woning ernstige waardevermindering zal optreden.
h.	Er wordt verzocht de bebouwing op het perceel tussen Geerweg 13 en 17 niet op te nemen in het "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".
i.	Alle gerechtelijke en planmatige schades met betrekking tot het opnemen van de bebouwingmogelijkheid van het perceel tussen Geerweg 13 en 17 zullen betrokkenen bij de gemeente in rekening brengen.
j.	Verzocht wordt de betrokkenen op de hoogte te houden van de voortgang van de planwijziging.

### Reactie gemeente

a.	<p>Provinciaal beleid is er op gericht dat bebouwing van een gebied alleen mogelijk is wanneer dit binnen de zogeheten rode contour valt. Deze contour valt dan ook precies in het midden van de Geerweg waardoor bebouwing aan de ene kant van de weg wel mogelijk zou kunnen zijn maar de andere kant weer niet.</p> <p>Mede naar aanleiding van enkele verzoeken van belanghebbenden (bewoners) aan de Geerweg om het bebouwingslint van de Geerweg te verdichten, is in het voorontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout &amp; Kalisbuurt de realisatie van maximaal tien woningen opgenomen. Vijf woningen zouden gerealiseerd kunnen worden in het reeds bestaande bebouwingslint. De overige vijf zouden na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gebouwd kunnen worden tussen de huisnummers 31 en 61.</p> <p>Toen in de inspraak op dat plan bleek dat tegen het verdichten van het bebouwingslint van de Geerweg bij omwonenden veel bezwaren bestond, is de voorgenomen bouwmogelijkheid voor de tien extra woningen opnieuw tegen het licht gehouden. Deze heroverweging heeft ertoe geleid dat van de tien extra woningen slechts één woning mogelijk gemaakt werd, namelijk op de kavel tussen Geerweg 13 en 19. Door een fout in de redactie van de voorschriften van het bestemmingsplan 's-Gravenhout &amp; Kalisbuurt bleek het noodzakelijk deze locatie in het "Verzamelplan Nootdorp" op te nemen.</p>
----	--



b.	Uit onderzoek is gebleken dat het plan van de initiatiefnemer financieel gedekt was. Indien schade tengevolge van de komst van dit bouwplan uitgekeerd diende te worden, zouden de kosten hiervoor gedekt zijn. De initiatiefnemer is echter van mening dat de kosten die voor dit plan gemaakt moeten worden niet opwegen tegen de opbrengsten van het plan en ziet derhalve af van het realiseren van voornoemd bouwplan. Deze zal derhalve uit het plan verwijderd worden.
c.	Realisatie van dit bouwplan is alleen mogelijk wanneer voldaan wordt aan de opgegeven parkeernorm op eigen perceel. Gezien het feit dat het parkeren niet op het achtererf kan geschieden zou er een aanduiding in de tuinbestemming geplaatst worden waarbij parkeren op eigen terrein verplicht werd gesteld. Voor realisatie van de woning zou het inderdaad nodig zijn dat er 1 a 2 parkeerplaatsen zouden verdwijnen, deze konden echter verderop worden gecompenseerd (tegenover nummer 16 en bij nummer 21). Alleen de nummers 12, 14 en 16 dienen namelijk gebruik te moeten maken van de openbare parkeervoorzieningen waar rekening mee gehouden moet worden. Nu echter besloten is voornoemd bouwplan niet op te nemen is er ook geen parkeerproblematiek mee die opgelost dient te worden.
d.	Een precedentwerking ontstaat alleen wanneer er een geheel identieke situatie binnen de gemeente ontstaat. Wij zijn van mening dat het in dit geval voldoende was aangetoond dat het hier om een specifieke situatie ging en derhalve niet zou zorgen voor een precedentwerking.
e.	Het is juist dat er eind jaren '90 sprake is geweest van plannen om tussen de Molenaar Blonkweg en de Geerweg een fietsverbinding te realiseren. De paden in het bosgebied van De Balij zouden aldus aangesloten kunnen worden op reeds bestaande fietsroutes vanuit de kern Nootdorp. Daarbij was echter een locatie ten oosten van deze locatie in gedachten. Een dergelijke verbinding tussen Geerweg 13 en 19 is nimmer aan de orde geweest. Nu het bouwplan van de teruggetrokken is vormt dit onderdeel geen probleem meer.
f.	Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan creëert de gemeente nieuw beleid. Bij het maken van nieuw beleid worden verschillende disciplines van de gemeente betrokken en een zorgvuldige afweging gemaakt. Zo ook in dit geval. Dat er met de initiatiefnemer van het bouwplan voor de woning tussen Geerweg 13 en 19 in het verleden afspraken zijn gemaakt over de sloop van een houten noodwoning achten wij op dit moment niet relevant. De vraag die thans voorligt, is of de bouw van een nieuwe woning aanvaardbaar is. Die vraag hebben wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt reeds bevestigend beantwoord.
g.	Gemakshalve wordt voor de beantwoording van deze vraag naar het antwoord van vraag b verwezen.
h.	Wij zien geen reden dit verzoek van betrokkenen in te willigen. Wel is het zo dat de initiatiefnemer besloten heeft zijn bouwplan in te trekken en dat het plan derhalve niet meer in het verzamelplan opgenomen zal worden.
i.	Wij nemen kennis van hetgeen betrokkenen naar voren brengen. Nu de plannen van de initiatiefnemer niet meer opgenomen worden in het verzamelplan is er geen sprake meer van genoemde schade.
j.	Wij zullen betrokkenen van de verdere gang van zaken op de hoogte houden door ze mee te nemen in de procedure.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp". Wel is het betreffende perceel, op verzoek van de initiatiefnemer buiten het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" gelaten.

6.		
	Ontvangen op:	17 december 2010
	Ontvangen van:	Familie Staas
	Betreft:	's-Gravenweg 30

### Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene heeft in een principeverzoek aangegeven dat zij een groenstrook van ca. 7 meter aan de rechterzijde van voornoemde kavel (bekeken vanaf de 's-Gravenweg), die op dit moment een groenbestemming heeft, een erfbestemming willen laten krijgen. Het verzoek is dan ook het voorontwerpbestemmingsplan hier op aan te passen.
b.	Tevens willen zij weten of het mogelijk is de functieaanduiding op de kavel 's-Gravenweg 30, te veranderen van "vrijstaand" naar "Twee-aan-een". Dit om de mogelijkheid van het realiseren van een vrijstaande dan wel een twee onder een kapwoning op het perceel open te houden.
c.	Er wordt verzocht het bouwvlak op de kavel te veranderen, wat meer naar rechts, wanneer de groenstrook veranderd wordt in een erfbestemming. Zoals het bouwvlak nu is ingetekend en rekening houdend met het feit dat de twee woningen 3 meter uit de erfgrens moeten blijven, zouden er voor de woningen slechts hele smalle, langgerekte bouwvlakken overblijven. Betrokkene geeft aan behoefte te hebben aan een bouwvlak dat niet zo zeer naar achteren uitgerekt is maar meer in de breedte.

### Reactie gemeente

a.	Wij kunnen ons vinden in het verzoek van betrokkene en voorzien geen problemen bij het inwilligen hiervan. Het voorontwerp zal dan ook hierop aangepast worden.
b.	Zowel een vrijstaande woning als een twee onder een kap woning achten wij acceptabel op de kavel van betrokkene. Het gewenste bouwvlak met een bouwmogelijkheid van maximaal 250m <sup>2</sup> voor het hoofdgebouw.
c.	Ook hier kunnen wij ons in vinden en voorzien wij geen problemen bij het inwilligen van dit verzoek. Het plan zal hier dan ook op worden aangepast.

### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

7.		
	Ontvangen op:	20 december 2010
	Ontvangen van:	Cleton & Com
	Betreft:	Algemeen en Dorpsstraat

### Ingediende inspraakreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen geeft aan dat er nog wordt verwezen naar het projectbesluit uit de Wro. Aangezien dat instrument sinds 1 oktober niet meer bestaat dient het plan hier op aangepast te worden.
b.	In de bijlage van de inspraakreactie van betrokkene is het huidige ontwerp van de bebouwing aan de Dorpsstraat toegevoegd. Betrokkene verzoekt het plan hier op aan te passen.
c.	Nu de provinciale structuurvisie en de verordening voor het streekplan in de plaats is gekomen, hoeft deze niet meer in het plan opgenomen te worden.
d.	Betrokkene verzoekt de geluidsonderzoeken te mogen inzien zodra deze beschikbaar zijn.
e.	De vraag is of er wel een groepsrisico-berekening moet worden uitgevoerd aan de 's-Gravenweg 30. Er wordt slechts 1 woning toegevoegd. Wanneer de huidige EV-situatie onder de zogenaamde oriënterende waarde blijft, zou een groepsrisicoberekening volgens betrokkene overbodig zijn.
f.	Betrokkene geeft aan dat het naar hun mening noodzakelijk is iets te vermelden over watercompensatie met betrekking tot het extra bebouwde oppervlak.
g.	De toelichting moet en kan worden aangevuld met het flora- en faunaonderzoek.
h.	Verzocht wordt om in artikel 2 bij de regels een bepaling op te nemen voor ondergeschikte bouwdelen die bij het meten buiten beschouwing kunnen worden gelaten.
i.	Bij sub a in artikel 3.2.2 van de regels van het voorontwerp gaat betrokkene er van uit dat het gaat om de plankaart. Wellicht dient dit expliciet aangegeven te worden.
j.	In artikel 8 van de regels wordt gesproken over de aanlegvergunning welke al sinds 1 oktober 2010 (Wabo) een omgevingsvergunning is.
k.	Voor de Dorpsstraat is gebleken dat er geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Vreemd is het dat deze locatie dan wel valt onder artikel 8 van de regels waarbij de "aanlegvergunningplicht" is opgenomen.
l.	In artikel 12 wordt verwezen naar de Woningwet en niet naar de Wabo (Wabo). Om volledig te zijn, dient ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden genoemd. Voordat het ontwerp ter inzage zal liggen kunnen er namelijk nog bouwwerken worden opgericht onder de Wabo.
m.	In artikel 14 van de regels worden ontheffingsmogelijkheden gegeven voor bepaalde bouwwerken (gebouwen) en voor begrenzingen. Betrokkene geeft aan een ontheffingsmogelijkheid hierbij op te nemen voor het afwijken van bouwregels met 10%.

### Reactie gemeente

a.	Wij kunnen ons vinden in hetgeen betrokkene naar voren brengt en zullen het plan hierop aanpassen. Ruim voor de inwerkingtreding van de Wabo is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De wetwijziging is destijds dan ook niet meegenomen, omdat lange tijd onduidelijkheid bestond ten aanzien van de betreffende regeling. Het ontwerpbestemmingsplan zal op de meest recente wetgeving worden aangepast.
b.	Wij kunnen instemmen met het ontwerp dat naar voren gebracht is door betrokkene en zullen het plan hierop aanpassen.
c.	Het plan zal hierop worden aangepast.
d.	Wij nemen kennis van hetgeen betrokkene naar voren brengt en wijzen op het feit dat de onderzoeksresultaten inmiddels verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan en dat betrokkene de op de gebruikelijke wijze tijdens de terinzagelegging van het plan kan inzien.
e.	Zoals betrokkene wellicht was opgefallen, stond er ter plaatse van het groepsrisico voor de 's-Gravenweg 30 een pm. De invulling van de pm laat inderdaad zien dat een groepsrisicoberekening in dit geval niet nodig is.
f.	Alle ontwikkelingen welke zich bevinden binnen het voorontwerpbestemmingsplan zijn getoetst aan het waterhuishoudkundig raamplan voor de kern Nootdorp. Het

	waterhuishoudkundigraamplan zet alle maatregelen uiteen welke genomen worden ter compensatie voor de aanwezige en daar nieuw te komen nieuwbouw binnen het stedelijk gebied. Hieraan voldoen de ontwikkel locaties. Tevens heeft overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden welke zijn goedkeuring over het plan gegeven heeft.
g.	Wij nemen kennis van hetgeen betrokkene naar voren brengt en hebben het plan hier op aangepast.
h.	Wij werken met standaardregels welke door de raad zijn vastgesteld en voor inspraak opengesteld. Iedere afwijking van deze regels zal in de toelichting van het betreffende plan verantwoord moeten worden. Hetgeen betrokkene vraag valt onder een algemene regelgeving welke wij niet opgenomen willen hebben. De bebouwing zal gerealiseerd moeten worden binnen de aangegeven bouwgrenzen welke wij voldoende achten.
i.	Alle regels die zijn opgenomen in het plan hebben een koppeling met de verbeelding van dat plan. Wij zien niet in dat expliciet bij deze regel vermeld moet worden dat het in dat geval gaat om de plankaart. Het plan zal hier dan ook niet op worden aangepast.
j.	Zoals reeds vermeld onder a. is het voorontwerp bestemmingsplan ruim voor de inwerkingtreding van de Wabo opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan zal op de meest recente wetgeving worden aangepast.
k.	Het is gebruikelijk om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen ter bescherming van de mogelijk aanwezig archeologische resten in de gemeente. Omdat het onderzoek reeds is uitgevoerd en gebleken is dat voor de betreffende locatie geen resten gevonden zijn, kan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen tevens meteen een aanlegvergunning verleend kunnen worden.
l.	Gemakshalve verwijzen wij voor een antwoord naar de beantwoording onder a en j.
m.	Hoewel in veel bestemmingsplannen een vrijstellingsbepaling van 10% is opgenomen, is dit geen verplicht onderdeel. Gemeenten kunnen hierin een eigen beleid bepalen. Bij het invoeren van de standaardvoorschriften van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is om reden van rechtszekerheid voor derden, bijvoorbeeld omwonenden, bewust gekozen om de 10% regeling buiten de regels te houden. Deze regeling in namelijk standaard al bij het bouwvlak opgenomen. Een extra 10% achten wij dan ook niet wenselijk.

### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

## Hoofdstuk 2: Overlegreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen overlegreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere overlegreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere overlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen overlegreactie leidt.

### Overzicht ingediende vooroverlegreacties

<i>locatie</i>	<i>ontvangen</i>	<i>Ontvangen van</i>	<i>pagina</i>
Algemeen	10 december 2010	Stadsgewest Haaglanden	14
Algemeen	22 december 2010	Hoogheemraadschap van Delfland	15
Dorpsstraat Nootdorp	22 december 2010	Kamer van koophandel Den Haag	16
Milieu, Archeologie, Water en Molenbiotoop	22 december 2010	Provincie Zuid-Holland	17
Algemeen	23 december 2010	Veiligheidsregio Haaglanden	18
Milieu en Externe Veiligheid	21 december 2010	VROM-Inspectie	19
Algemeen	19 november 2010	Gemeente Zoetermeer	20

1.		
	Ontvangen op:	10 december 2010
	Ontvangen van:	Stadsgewest Haaglanden
	Betreft:	Algemeen

### **Ingediende overlegreactie**

Door betrokkene wordt het volgende naar voren gebracht:

	In het RSP staat dat de ruimte voor woningbouw moet worden gezocht in de kern van bestaande dorps- en stadscentra. De in het voorontwerpbestemmingsplan geplande ontwikkelingen passen binnen dit kader. Betrokkene kunnen derhalve instemmen met het voorliggende plan.
--	--

### **Reactie gemeente**

	Wij nemen kennis van hetgeen betrokkene heeft aangedragen
--	---

### **Conclusie**

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

2.		
	Ontvangen op:	22 december 2010
	Ontvangen van:	Hoogheemraadschap van Delfland
	Betreft:	Alemeen

### **Ingediende overlegreactie**

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Binnen het plangebied zijn verschillende polderkaden aanwezig. betrokkene verzoekt zowel de kern- als beschermingszones van de waterkeringen op de plankaart op te nemen. In een ambtelijk overleg van 22 november 2010 is hiervoor een kaart met aanduidingen van de diverse zones overhandigd.
--	--

### **Reactie gemeente**

	Wij kunnen instemmen met de opmerkingen van voornoemde overleginstantie en hebben het plan hierop aangepast.
--	--

### **Conclusie**

De overlegreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

3.		
	Ontvangen op:	22 december 2010
	Ontvangen van:	Kamer van Koophandel
	Betreft:	Dorpsstraat Nootdorp

### Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Voor de locatie Dorpsstraat 82 tot en met 90 is een verwijzing naar de parkeernormen in het ASVV en het integrale parkeerbeleidsplan van de gemeente te summier.
b.	Betrokken partij vraagt de nadrukkelijke aandacht voor het toegezegde flankerende beleid en de volledige analyse van de verkeerssituatie in de kern begin 2011.
c.	Na het wijzigen van de oude hoofdbestemming van de Dorpsstraat, vanwege de bouw van de parade, is de Dorpsstraat onder andere bestemd voor horeca en aanverwante functies om een levendige kern te behouden. Dit vraagt om een goed onderbouwd parkeerbeleid. Vastgesteld is dat bestaande parkeerruimte niet overal goed vindbaar is. Daarbij komt dat niet alle plekken in de schil rondom de Dorpsstraat geschikt zijn voor bezoekersparkeren. Verzocht wordt dan ook om in overleg met de daar gevestigde ondernemers tot passende maatregelen te komen.

### Reactie gemeente

a.	<p>Betrokken partij geeft aan dat het verwijzen naar integrale parkeerbeleidsplannen voor een onderbouwing voor de bebouwing aan de Dorpsstraat te summier is. In welk opzicht dit te summier zou zijn, wordt niet aangegeven.</p> <p>De passage over het parkeren (zie pagina 20) die nu is opgenomen in het Verzamelplan geldt in het algemeen voor de hele Gemeente Pijnacker-Nootdorp en dus ook voor dit plan. Alle bouwaanvragen worden getoetst aan de normen uit het Integraal Parkeerbeleidsplan, die ook zijn opgenomen in de bouwverordening. Deze normen zijn gebaseerd op de normen in de ASVV. In aanvulling hierop geldt dat bij nieuwbouw of functiewijziging parkeercapaciteit op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Deze parkeercapaciteit moet voor de doelgroep (bijv. bewoners) toegankelijk te zijn. Daarnaast moeten voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn.</p> <p>Voor Dorpsstraat 82 t/m 90 zijn deze richtlijnen uit het Integraal Parkeerbeleidsplan ook gehanteerd. Aan de hand van de parkeernorm uit het Integraal Parkeerbeleidsplan is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor woningen en dienstverlening uitgerekend. Dit zijn zowel parkeerplaatsen voor bewoners en werknemers als parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen voor bewoners en werknemers moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor bezoekers worden verondersteld al in het openbaar gebied aanwezig te zijn, ten behoeve van voorzieningen die vroeger op de plek van de nieuwbouw stonden.</p>
b.	Wij nemen kennis van hetgeen dat naar voren is gebracht en zullen extra aandacht besteden aan het toegezegde flankerende beleid en de volledige analyse van de verkeerssituatie in de kern. Dit staat echter los van de procedure van dit bestemmingsplan.
c.	Zoals u reeds heeft aangegeven, is uit recent onderzoek gebleken dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn in de kern van Nootdorp. Mocht echter in de toekomst blijken dat aanvullende maatregelen nodig zijn dan zullen deze in overleg met de aldaar gevestigde ondernemers genomen worden.

### Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".



4.		
	Ontvangen op:	22 december 2010
	Ontvangen van:	Provincie Zuid-Holland
	Betreft:	Milieu, Archeologie, Water en Molenbiotoop

### Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Bij diverse onderdelen in het bestemmingsplan is een pm melding opgenomen, beoordeling op deze onderdelen is dan ook niet mogelijk.
b.	Voor verschillende locaties is volgens de toelichting nog geen archeologisch verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek kunnen mogelijk leiden tot aanpassing, omdat het archeologisch beleid uitgaat van "behoud in situ".
c.	Ondanks het feit dat het er nu op lijkt alsof er geen extra bouwmogelijkheden worden geschapen is het toch noodzakelijk de regeling voor de molenbiotoop wel op te nemen. Bovendien geldt binnen de bebouwingscontour niet meer de 1:100 regel, maar de 1:30 regel.
d.	Tot slot dient in het bestemmingsplan te worden aangegeven hoe en waar de verharding, ten gevolge van het bestemmingsplan, wordt gecompenseerd.

### Reactie gemeente

a.	Wij nemen kennis van hetgeen door betrokken partij naar voren is gebracht en hebben de pm stukken, zoals reeds de bedoeling was, aangevuld danwel ingevuld.
b.	Inmiddels is voor alle relevante locaties binnen het gebied archeologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in het plan verwerkt.
c.	De bouwlocaties welke zich bevinden binnen het plangebied vallen niet binnen de contouren van de aanwezige molenbiotoop. Wel hebben wij de 1:100 contour in de toelichting gewijzigd in de 1:30 contour.
d.	Alle ontwikkelingen welke zich bevinden binnen het voorontwerpbestemmingsplan zijn getoetst aan het raamplan water. Het raamplan water zet alle maatregelen uiteen welke genomen worden ter compensatie voor de aanwezige en de daar nieuw te komen bebouwing binnen het stedelijk gebied. De ontwikkellocaties binnen het verzamelplan voldoen aan voornoemd plan. Tevens heeft overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden welke zijn goedkeuring over het plan gegeven heeft.

### Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

5.		
	Ontvangen op:	23 december 2010
	Ontvangen van:	Veiligheidsregio Haaglanden
	Betreft:	Algemeen

### **Ingediende overlegreactie**

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokken instantie geeft aan dat de uitvoering van het bestemmingsplan, dat een zeer geringe omvang heeft, niet leidt tot een noemenswaardige toename van de risico's. Er hoeven dan ook geen specifieke adviezen uitgebracht te worden met betrekking tot het ter inzage gelegde plan. Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten blijken de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) nu voldoende te zijn, dit dient wel geborgd te worden voor de toekomst.
--	--

### **Reactie gemeente**

	Wij nemen kennis van hetgeen betrokken overleginstantie te melden heeft en waar dit kan zullen de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) geborgd worden voor de toekomst.
--	---

### **Conclusie**

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

6.		
	Ontvangen op:	21 december 2010
	Ontvangen van:	VROM-Inspectie
	Betreft:	Milieu en Externe Veiligheid

### **Ingediende overlegreactie**

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Uit de toelichting blijkt dat voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties nog geen akoestisch onderzoek is gedaan. Hierdoor is niet duidelijk of bij deze locaties sprake zal zijn van een akoestisch verantwoorde situatie of dat eventuele geluidreducerende maatregelen noodzakelijk zijn.
b.	Voor de 's -Gravenweg 30 is het vertrouwen uitgesproken over de verantwoording van het groepsrisico in het ontwerpbestemmingsplan

### **Reactie gemeente**

a.	Inmiddels is er een onderzoek gedaan voor de te ontwikkelen locaties welke is verwerkt in het plan. Uit onderzoek is gebleken dat een besluit hogere grenswaarden voor de van belangzijnde percelen niet noodzakelijk is.
b.	Wij nemen kennis van deze opmerking en kunnen mededelen dat het betreffende stukje over externe veiligheid is aangevuld.

### **Conclusie**

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".

7.		
	Ontvangen op:	19 november 2010
	Ontvangen van:	Gemeente Zoetermeer
	Betreft:	Algemeen

### **Ingediende overlegreactie**

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Uit het oogpunt van de belangen van de betrokken organisatie heeft het voorontwerp geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
--	---

### **Reactie gemeente**

	Wij nemen kennis van hetgeen de betrokken organisatie ons heeft gemeld.
--	---

### **Conclusie**

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan Nootdorp".



	<p>de woning gerealiseerd mag worden is strak op de huidige woning gelegd. De goot- en bouwhoogte zijn daarbij respectievelijk 3 en 6 m.</p> <p>De huidige eigenaar heeft een principeverzoek ingediend om de bestaande woning te mogen vergroten. Hierbij is eveneens gevraagd de voorgevelrooilijn gelijk te trekken met de ernaast gelegen woning. Tevens wil de initiatiefnemer de maximale goot- en bouwhoogte vergroten naar 5 respectievelijk 7 m. Hiermee worden de bouwmogelijkheden vergelijkbaar met de mogelijkheden van de naastgelegen woning op nummer 12. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn echter nog geen onderzoeken uitgevoerd naar onder andere de bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten. Om onnodige vertraging te voorkomen is er voor deze locatie gekozen een wijzigingsgebied op te nemen. De wijziging is ook hier tenslotte wel stedenbouwkundig verantwoord.</p> <p>- Friendshipring 12 en omgeving: In het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' zijn op een viertal plekken private paden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze strookjes krijgen vóór de voorgevel de bestemming 'Tuin' en erachter de bestemming 'Wonen'.</p> <p>Tijdens de zienswijzenprocedure is door een van de bewoners hiervan melding gemaakt. In reactie op deze zienswijze heeft de gemeente aangegeven de omissie op te lossen in het definitieve bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'. Het vastgestelde bestemmingsplan is echter per abuis niet op dit punt aangepast.</p> <p>- Gildeweg: Op de hoek van het Oosteinde met de Gildeweg is een bedrijfsgebouw gerealiseerd. Door de omvang van het gebouw is er onvoldoende ruimte op het perceel over om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Bij de gemeente is daarom het verzoek binnengekomen om de benodigde acht extra parkeerplaatsen in de groenbestemming aan de overzijde Gildeweg te mogen realiseren. Eigenaar van het bedrijfsgebouw zal zelf zorg dragen voor de realisatie en het onderhouden van deze parkeerplaatsen. De gewenste locatie heeft in het bestemmingsplan 'Nootdorp-noord' echter een groenbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om verharding ten behoeve van de verkeersfunctie te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" zal dit worden rechtgezet.</p> <p>- Hofweg: In het op 23 september 2010 vastgestelde</p>	<p>Ambtshalve/Inspraak</p> <p>Ambtshalve</p> <p>Ambtshalve</p>
--	--	--

	<p>bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' is aan de Hofweg een mogelijkheid opgenomen om een kantoorpand te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 11 m. In februari 2009 is voor het betreffende perceel een stedenbouwkundig plan opgesteld waarop door de gemeente positief is gereageerd. In het stedenbouwkundig plan is de situering en de hoogte van het gebouw zorgvuldig gekozen, waardoor het kantoorgebouw duidelijk zichtbaar is vanaf de A12 en de Hofweg. De gemeente heeft naar aanleiding van dit plan aangegeven, dat zij een gebouw met een hoogte van maximaal 16 passend vindt op deze locatie.</p> <p>Per abuis is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' in plaats van 16 m een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" zal dit worden rechtgezet.</p> <p>- Dakota: De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de 71 vrije kavels in het Landgoed, waarvan de percelen Dakota 2, 9 en 10 deel uitmaken, is vastgelegd in een 'Handboek vrije kavels'. Op de kaveltekeningen in het handboek staat een bebouwingsvlak aangegeven, dat 5 m van de voorerfgrens, 7 m van de achtererfgrens en 3 m van de zij-erfgrenzen ligt. Daarnaast mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en maximaal 30% van de kaveloppervlakte groot zijn. In het Bestemmingsplan Nootdorp-Noord is voor de kavels Dakota 2, 9 en 10, per abuis het bouwvlak niet juist opgenomen. Hierdoor zijn de bebouwingmogelijkheden voor hoofdgebouwen zodanig beperkt dat het maximale oppervlakte van 30% van het totale perceel niet kan worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" zal dit worden rechtgezet.</p> <p>- Kievitsbloem: Een strook grond grenzend aan de woning op de Kievitsbloem 62 heeft in het geldend bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum', ten onrechte een verkeers bestemming 'gekregen. De grond is in particulier eigendom en als tuin in gebruik bij de woning aan het Kievitsbloem 62. Dit is echter niet als zodanig in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en zal worden rechtgezet.</p> <p>- Kortelandseweg 2: In het vastgestelde bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' is aan de zuidzijde van de Kortelandseweg een bouwvlak opgenomen waarbinnen een of meerdere woningen gerealiseerd mogen worden. Net ten noorden van het betreffende bouwvlak</p>	<p>Ambtshalve/Inspraak</p> <p>Ambtshalve/Inspraak</p> <p>Ambtshalve/Inspraak</p>
--	---	--

	<p>is een verkeerbestemming opgenomen om de realisatie van een keerlus/ opstelplaats voor hulpdiensten mogelijk te maken. Aangezien er in deze situatie nauwelijks voldaan kan worden aan de parkeereisen, heeft de eigenaar van de betreffende grond bij de gemeente een verzoek tot wijziging van het bouwvlak ingediend. Dit om zo de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt. De verkeersbestemming zal worden aangepast en de keerlus zal worden verplaatst, zodat deze tegenover de aan de overzijde van de weg gelegen keerlus komt te liggen. De brandweer is voorafgaand aan dit verzoek geïnformeerd en zij geeft aan geen bezwaar te hebben met de verplaatsing van de keerlus.</p> <p>- Texel en omstreken: In het geldende bestemmingsplan Nootdorp-Noord is in de waterbestemming opgenomen dat vlonders, andere aanlegplaatsen en balkons boven het water binnen een afstand van 1,5 m van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' mogen worden gerealiseerd. Tijdens de bouw van de woningen aan de 'eilanden' Texel, Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog zijn echter vlonders gerealiseerd met een diepte van 2 m. Hiermee komt de oorspronkelijke maat niet overeen met de toegestane maat op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat hiermee een rechtsongelijke situatie is ontstaan. In stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar ten aanzien van de iets vergrootte vlonders. Met voorliggend bestemmingsplan zal deze omissie dan ook planologisch worden rechtgezet.</p>	Ambtshalve
Pagina 22, paragraaf 3.1 "Molenbiotoop"	De aangehaalde provinciale criteria zijn aangepast en het stuk is verder aangevuld.	Vooroverlegreactie en amts halve wijz.
Pagina 28, paragraaf 3.5 "Waterkering"	Uitleg over compensatie verhard oppervlak en opnemen waterkeringen.	Vooroverlegreactie en amts halve wijz.
Algemeen	Ondergeschikte schrijf- en taalfouten die inhoudelijk geen betekenis hebben, worden aangepast. Tevens teksten waar nodig aangevuld.	Ambtshalve wijziging
<b>REGELS</b>		
Algemeen	regels aangepast aan standaardvoorschriften waar nodig en eventuele vernumming van de artikelen.	Ambtshalve
Artikel tussen 3 en 4	Hier wordt een artikel Kantoor toegevoegd wegens de locatie Hofweg	Ambtshalve
Artikel 5 water	Bij dit artikel wordt artikel 5.2.1. lid c toegevoegd ten behoeve van de vlonders	Ambtshalve/Inspraak
Artikel 6 wonen	6.2.2 wordt f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' mag de bouwhoogte van 40% van de gronden niet meer bedragen dan 12 m, er aan toegevoegd. Dit	Ambtshalve/Inspraak



	tenbehoefte van de plannen voor de Dorpsstraat 82-90. tevens zal ten behoeve van 's-Gravenweg 30 bij dit artikel opgenomen worden dat de afzonderlijke woningen geen groter oppervlak mogen hebben dan 250m <sup>2</sup> .	
Artikel 14 Algemene wijzigingsregel	<p>Een aanvulling hierop is:</p> <p>b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' ten behoeve van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het realiseren van twee woningen mits de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen;</li> <li>2. het vergroten van het bestemmingsvlak;</li> <li>3. het vergroten van het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 250m<sup>2</sup> per woning;</li> <li>4. het verhogen van de goot- en bouwhoogte, mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m.</li> </ol> <p>c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' ten behoeve van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het vergroten van het bouwvlak, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 165 m<sup>2</sup> en het aantal woningen niet meer bedraagt dan 1;</li> <li>2. het vergroten van het bestemmingsvlak;</li> <li>3. het verhogen van de goot- en bouwhoogte, mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 7 m.</li> </ol> <p>d. De onder a tot en met c genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>3. de milieusituatie;</li> <li>4. het uitzicht van woningen;</li> <li>5. de verkeersveiligheid.</li> </ol> <p>Dit ten behoeven van de op te nemen locaties Sportparkweg 10 en Hogeveenseweg 12.</p>	Ambtshalve/Inspraak
<b>VERBEELDING</b>		
Dorpsstraat 82-90	De verbeelding wordt conform de aangeleverde tekeningen aangepast. Hierbij wordt er een eveneens een hoogteaccent aan de voorgevel geplaatst waarbij maximaal 40% van dat gebied tot een hoogte van 12 meter bebouwd mag worden. Dit in verband met anders totaal kunnen optrekken van de voorgevel tot 12 meter. Hoogteaccenten zijn echter wel nodig wegens de trappenhuisen..	Ambtshalve/Inspraak
's-Gravenweg 30	Het bouwblok wordt breder maar minder diep gemaakt.	Inspraakreactie
Hoegeveenseweg 12	Een wijzigingsbevoegdheid voor deze locaties zal	Inspraakreactie

	en Sportparkweg 10	worden opgenomen.	
	Friendshipring 12, Gildeweg, Hofweg, Dakota 2, 9 en 10 en het water bij de locatie Texel en omgeving	Deze locaties zijn op de verbeelding toegevoegd	Ambtshalve
	Geerweg tussen 13 en 19	Deze locatie is in overleg met de initiatiefnemer bij het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelp Nootdorp” weggelaten	Ambtshalve