

Bijlage 5

Nota van beantwoording zienswijzen en
staat van wijzigingen
's-Gravenhout, Geerweg en omgeving

Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan “s-Gravenhout, Geerweg en omgeving”



Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen.....	6
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen.....	15

Inleiding

Inhoud van het plan

Het plangebied 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' betreft grotendeels een actualisatie van het bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt'. Om het bestemmingsplan actueel te houden (dat wil zeggen niet ouder dan tien jaar) moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern Nootdorp. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- het bedrijventerrein Oostambacht en de wijk Vrouwtjeslant in het noordwesten;
- de wijk Achter het Raadhuis in het zuidwesten;
- het Balijbos in het zuidoosten;
- de RandstadRail in het noordoosten.

De kern van het gebied wordt bepaald door de woonwijk 's-Gravenhout, inclusief het sportpark 's-Gravenhof, de Nootdorpse tennisvereniging, de woningen aan de Kruisweg.

Vanaf 8 december 2016 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Procesverloop tot op heden

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2016 en de raad op 28 april 2016 ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' voor inspraak en vooroverleg. Ten behoeve van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 11 mei 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan 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 zeven inspraakreacties ontvangen, alsmede drie reacties van betrokken andere overheden. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is verwoord in een Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'.

De Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad en onder de aandacht gebracht van de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 oktober 2016 en de raad van 24 november 2016 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 8 december 2016 ter inzage te leggen. Dit is gepubliceerd in de Telstar/Eendracht en Staatscourant van 7 december 2016. Gedurende de periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Aan de indieners van de zienswijzen, ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn, is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 1 februari 2017. Drie reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie.

Vervolg

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een conceptbeantwoording in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van wijzigingen).

Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een beslissing nemen.

Leeswijzer

In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. Tenslotte omvat hoofdstuk 2 de Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Hoofdstuk 1: Overzicht ingediende zienswijzen

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

Overzicht ingediende zienswijzen

<i>nr.</i>	<i>Ontvangen door:</i>	<i>Datum ontvangst:</i>
1.	Ontwerpburo OE! T.a.v. mevrouw N. van de Ven Lombardkade 41A 3011 ZA Rotterdam Namens: Mevrouw S. Janssen Hogeveenseweg 24 2631 PH Nootdorp	21 december 2016, aangevuld 27 december 2016
2.	Gasunie Transport Services B.V. T.a.v. mevrouw L. Refwutu Postbus 181 9700 AD Groningen	16 januari 2017
3.	Wijkvereniging Hof van 's-Gravenhout T.a.v. de heer C.J. Debets Hofweg 4 2631 XE Nootdorp	17 januari 2017
4.	De heer A.J. Bogaards en mevrouw N. Bogaards-Hoogerbrugge Hogeveenseweg 47 2631 PH Nootdorp De heer P.J. Bogaards Legakker 10 2632 AB Nootdorp	17 januari 2017

1.	
Ontvangen op:	21 december 2016, aangevuld 27 december 2016
Ontvangen van:	Ontwerpburo OE! T.a.v. mevrouw N. van de Ven Lombardkade 41A 3011 ZA Rotterdam Namens: Mevrouw S. Janssen Hogeveenseweg 24 2631 PH Nootdorp
Onderwerp:	Vergroten bouwvlak ten behoeve van een uitbouw

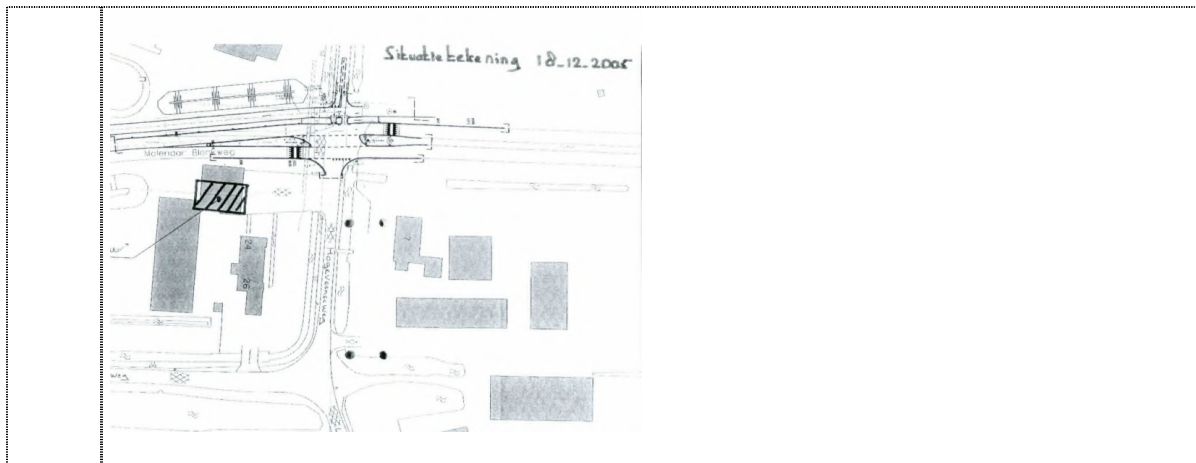
Ingediende zienswijze

Door reclamante wordt het volgende naar voren gebracht:

- a. Reclamante verzoekt het bouwvlak te vergroten met 30m² aan de achterzijde van de woning aan de Hogeveenseweg 24 te Nootdorp. De uitbouw past momenteel niet in het ontwerpbestemmingsplan aangezien op het perceel te veel aan bijbehorende bouwwerken (kassen) staan. Deze kassen worden momenteel gebruikt voor de kweek van producten die aan huis worden verkocht. Daarnaast worden er schilderworkshops gegeven.



In de toekomst worden de huidige kassen mogelijk vervangen door een nieuw te bouwen schuur. Afspraken over afmetingen van deze schuur (circa 13 bij 10 meter) zijn in het verleden gemaakt tussen de vorige eigenaar en de gemeente (afschrift is bij de zienswijze bijgevoegd).



Reactie gemeente

- a. Het verzoek van reclamante heeft betrekking op een uitbouw van de woning met een volume aan de achterzijde van de woning en een kleine overstek van ongeveer 80 cm aan de zijgevel. Het ontwerp past in de stijl van de huidige woning en heeft een open karakter. De aansluiting in het dak wordt voorzien van een schuine lichtstraat die onder een hoek op de achtergevel komt. Het ontwerp is qua massa en volume goed in balans. Het vormt een kwalitatieve verduurzaming van de woning. De totale uitbreiding omvat circa 30m².

De aansluiting met de uitbouw van de naastgelegen woning is echter niet optimaal aangezien deze is voorzien van een schuin dakvlak en de achtergevel iets eerder ophoudt. De volumes wijken dus sterk af in maat, schaal en vormgeving. Desalniettemin bestaat er gezien de positie van de uitbouw en het hierboven beschrevene geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de uitbouw. Er is vanaf de weg geen zicht op de locatie waardoor geen belangrijke zichtlijnen worden gehinderd. Dit betekent dat de aanbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Voor wat betreft het vernieuwen van de schuur het volgende. De omvang en locatie van de schuur passen momenteel niet in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien op het principeverzoek positief is gereageerd wordt hiervoor maatwerk geleverd. Dit betekent dat de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' wordt aangepast. Daarnaast wordt op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen en in de regels dat op dit perceel een groter bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden in afwijking van de standaardregels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'. Zowel de uitbouw als de schuur worden planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van de woning wordt vergroot. Voor de schuur worden de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' aangepast alsmede de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt vervolgens de maatvoering beschreven.

2.		
	Ontvangen op:	16 januari 2017
	Ontvangen van:	Gasunie Transport Services B.V. T.a.v. mevrouw L. Refwutu Postbus 181 9700 AD Groningen
	Onderwerp:	Gastransportleiding

Ingediende zienswijze

Door reclamante wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	In het plangebied ligt een gastransportleiding in eigendom van betrokkene. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de rotonde van De Poort, een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ('Wijzigingsbevoegdheid 6') die samenvalt met de aardgastransportleiding van de Gasunie. De ontwikkelingen die hiermee mogelijk worden gemaakt verdraagt zich niet met de aanwezigheid van de gastransportleiding. De Gasunie verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.4.6 uit te breiden met de volgende bepaling(en): <ul style="list-style-type: none"> - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 6' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder; - de wijziging geen belemmering vormt uit het oogpunt van externe veiligheid.
b.	Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, verzoekt reclamant de beoogde wijziging(en) voor te leggen.

Reactie gemeente

a.	Vanzelfsprekend wordt het belang van de gastransportleiding onderschreven. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en het ontwikkelen van de planlocatie dient rekening te worden gehouden met de bebouwingsvrije- en beschermingszone van de aardgastransportleiding. In overleg met reclamant is overeengekomen om in artikel 27.4.6 op te nemen dat de wijziging geen belemmering vormt uit het oogpunt van externe veiligheid en een verwijzing wordt opgenomen naar artikel 16 ('Leiding-Gas') van de regels.
b.	Met reclamante is de beoogde wijziging afgestemd. Uiteraard wordt reclamante eveneens bij het opstellen van een wijzigingsplan, in het kader van het vooroverleg, betrokken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'. In artikel 27.4.6 wordt opgenomen dat de wijziging geen belemmering vormt uit het oogpunt van externe veiligheid en een verwijzing naar artikel 16 ('Leiding-Gas') van de regels.

3.		
	Ontvangen op:	17 januari 2017
	Ontvangen van:	Wijkvereniging Bos van 's-Gravenhout T.a.v. de heer C.J. Debets Hofweg 4 2631 XE Nootdorp
	Onderwerp:	Bestemmingslegging speelgelegenheden

Ingediende zienswijze

Door reclamant wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>In de straten Hof van Leiden en Hof van Wassenaer hebben de speelgelegenheden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Reclamant wil op basis van onderstaande argumentatie deze bestemming gewijzigd zien in de bestemming 'Groen' zodat in de toekomst wordt voorkomen dat deze plekken een verkeersfunctie krijgen.</p> <p>Argumentatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar beoogt tevens invulling te geven aan het kwalitatieve kader zoals opgenomen in het wijkwaarderingplan. Bij de inrichting van de dwarsstraten Hof van Leiden en Hof van Wassenaer is gekozen voor herkenbare verkeersluwe 'pleintjes' waarbij de als speelplek ingerichte pleintjes verkeersvrij zijn. Deze inrichting moet worden beschouwd als specifiek kenmerk van de wijk en dient als zodanig ook in de toekomst worden behouden. Deze speelplekken zijn groen ingericht en verkeersvrij gemaakt. Naar de mening van reclamant is het wijzigen van de bestemming naar 'Groen' een passende vertaling van de huidige situatie; 2. het bestemmingsplan is niet consistent in de bestemmingslegging van speelplekken. Soms is de bestemming 'Groen' gehanteerd (speelplek aan de Hof van Brassier) terwijl de pleintjes in de dwarsstraten de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben. Het is niet duidelijk waar dat verschil op is gebaseerd; 3. mocht er in de toekomst behoefte bestaan om in het kader van veranderende behoefte de speelplekken anders in te richten of zelf op te heffen dan dienen deze verkeersvrije situatie in stand te blijven. De samenhang van primaire ontsluitingswegen en straten voor secundair bestemmingsverkeer (deels verkeersluw, deels verkeersvrij) dient ongewijzigd te blijven om ook in de toekomst het verkeersluwe karakter van de wijk in stand te laten. Voorts zal het groene karakter van de speelplekken dienen te worden gehandhaafd. Reclamant is van mening dat dit het beste kan geschieden door de bestemming van deze pleinen ook als zodanig aan te passen.
b.	<p>In de reactie op de inspraakreactie wordt volstaan met een verwijzing naar de 'Standaardregels stedelijke gebied' op grond waarvan speelvoorzieningen zowel binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' als de bestemming 'Groen' zijn toegestaan. Het is reclamant niet duidelijk waarom niet kan worden meegegaan met de bestemmingslegging naar 'Groen'.</p>
c.	<p>Ten slotte past het in het beleid van de gemeente om in voorkomende situaties waarin</p>

burgers zich als participerend opstellen een meer sturende keuze te maken, als daarmee specifieke beeldbepalende situaties in de wijk kunnen worden beschermd en aan de wensen van de bewoners kan worden voldaan.

Reactie gemeente

- a. Zoals reclamant al stelt, betreft het bestemmingsplan een conserverend plan. Dit wil zeggen dat er geen 'ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. De bestemminglegging van de speelplekken in de straten Hof van Leiden, Hof van Wassenaer en Hof van Brasser is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt'. Een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan is niet aan de orde. Dit wil overigens niet zeggen dat er bij het actualiseren van een bestemmingsplan niet gekeken kan worden of de juiste bestemming is gelegd. De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid bij het leggen van bestemmingen. De gemeenteraad heeft bij de raadsbehandeling op 30 maart 2017 een amendement aangenomen. Hierin is besloten om de speelvoorzieningen in de straten Hof van Leiden en Hof van Wassenaer de bestemming 'Groen' toe te kennen. Hierdoor behoeven de overige punten geen verdere bespreking meer.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'. De bestemming van de speelvoorzieningen in de straten Hof van Leiden en Hof van Wassenaer worden aangepast naar de bestemming 'Groen'.

4.		
	Ontvangen op:	17 januari 2017
	Ontvangen van:	De heer A.J. Bogaards en mevrouw N. Bogaards-Hoogerbrugge Hogeveenseweg 47 2631 PH Nootdorp De heer P.J. Bogaards Legakker 10 2632 AB Nootdorp
	Onderwerp:	

Ingediende zienswijze

Door reclamanten wordt het volgende naar voren gebracht:

a.	<p>In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 27.4.7 onder 6 opgenomen dat per woning, voorafgaande aan de bouw van de woningen, ten minste de helft van de aanwezige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Reclamant verzoekt dit punt te verwijderen of in overleg met reclamant aan te passen om de volgende redenen:</p> <p>a) reclamant is van mening dat er sprake is van niet benutte bouwrechten (circa 125m²) en is bereid dit in te leveren, mits dit meetelt in het te slopen oppervlakte. Dit om te voorkomen dat er eerst uitgebreid wordt om het vervolgens te slopen (kapitaalvernietiging);</p> <p>b) bebouwing dient te worden gesloopt en kan vervolgens vergunningsvrij worden gebouwd (kapitaalvernietiging);</p> <p>c) reclamanten wensen één woning op korte termijn te realiseren. Echter om de hobby van de heer A.J. Bogaards te continueren, is het behoud van de werktuigenloods en de stal benodigd.</p> <p>d) In verband met asbest dient het dak van de hooiberg en de werktuigenloods uiterlijk in 2024 te worden vervangen. Hierdoor kan tijdens de vervanging van het dak van de werktuigenloods de hooiberg (in verband met hoogte) fungeren als tijdelijke opslag. Door een beperkte verschuiving van de sloop in de tijd (tot hooguit 2023) kan dit worden gerealiseerd en wordt alsnog voldaan aan de sloop van de hooiberg.</p> <p>e) Door de sloop van de hooiberg ontstaat er een verhoging van de geluidsbelasting op de bestaande woning. In 2000/2001 is met de gemeente overeengekomen dat een geluidsscherm zal worden geplaatst langs de Hofweg. Indien sloop van de hooiberg voorafgaat aan de bouw van de eerste woning wordt de plaatsing van de scherm urgent. Reclamanten wensen dit te bespreken in het kader van de gefaseerde ontwikkeling.</p> <p>f) Naast de Geerweg 36 kan een woning worden gebouwd zonder de sloop van enige bebouwing. Daarbij is circa 355m² van de bedrijfsruimte omgezet naar woonfunctie. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een woning. De gronden worden niet gebruikt ten behoeve van bijbehorende bouwwerken. Reclamant is niet tegen de bouw van de extra woning maar wenst een gelijke behandeling.</p>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- b. Reclamanten wensen het voorstel met betrekking tot gefaseerde bouw van de twee woningen nader toelichten aan de gemeenteraad zodat op basis daarvan punt 6 uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden aangepast.

Reactie gemeente

- a. Op het moment van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan was overeenstemming over een gefaseerde sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing. We betreuren het dan ook ten eerste dat na het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan hierop wordt teruggekomen en reclamanten dit punt uit het bestemmingsplan geschrapt wil hebben en spreken over kapitaalvernietiging (genoemd onder punt a en b). De wijzigingsbevoegdheid is namelijk op verzoek van reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Met het toestaan van twee woningen wordt beoogd een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Daarin past het niet het handhaven van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Het niet benut hebben van 'bouwrechten' doet daar verder niets aan af.

Zoals gesteld, dient de helft van de aanwezige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt alvorens één woning gebouwd kan worden. In artikel 3.1, lid 2 Wro geldt een bestemmingsplan voor een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan. Het is de keuze van reclamanten op welke termijn, binnen deze tien jaar, dit geschiedt. Ditzelfde geldt voor wat er gesloopt wordt om te kunnen voldoen aan deze voorwaarde.

In het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' is ter voorbereiding van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidhinder als gevolg van het wegverkeer. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat het middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk is gemaakt nieuwe geluidsgevoelige gebouwen te realiseren. Eén van de onderzochte locaties betrof de randzone Balij. Gelet op de berekende geluidscontouren was voor deze locatie een geluidsbelasting te ondervinden van meer dan de voorkeurswaarde door de route Hofweg / Molenaar Blonkweg. De maximaal berekende geluidsbelasting als gevolg van deze route is 60 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB werd niet overschreden. Hierdoor is het aannemelijk dat het aspect geluid voor de bouw van deze twee woningen geen belemmering vormt. In het kader van het op te stellen wijzigingsplan dient dit aspect wel verder onderzocht te worden.

In het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' hebben de betreffende gronden de bestemming 'Tuin'. Van het omzetten van bedrijfsruimten naar een woonfunctie is geen sprake. In het 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014' hebben de gronden de bestemming 'Wonen' gekregen en daarmee dezelfde bestemminglegging overeenkomstig de buurman van de Geerweg 34. Hierdoor is het voor de eigenaar van het perceel mogelijk om bijbehorende bouwwerken op te richten hetgeen niet kan in de bestemming 'Tuin'. De uiteenzetting van de reclamanten klopt derhalve niet.

Het slopen van aanwezige (bedrijfs)bebouwing heeft als doel een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Aangezien, zoals reclamanten al opmerken, geen bebouwing op dit perceel aanwezig is, is een dergelijke kwaliteitsslag op dit perceel niet aan de orde. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de bouw van een woning op deze locatie. Zoals reclamanten stellen is van een ongelijke behandeling dan ook geen sprake.

- b. Ervan uitgaande dat reclamanten artikel 27.4.7 onder 5 bedoelen (dit artikel ziet op sloop), hebben reclamanten de mogelijkheid gehad om de zienswijze toe te lichten aan de commissie van de gemeenteraad op woensdag 1 februari jl.. Van deze mogelijkheid heeft de heer P.J. Bogaards gebruik gemaakt.

Conclusie



De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'.



Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de diverse inspraak- en overlegreacties. Hieruit zijn enkele wijzigingen voortgekomen. In onderstaande tabel zijn bovengenoemde wijzigingen en de belangrijkste ambtshalve wijzigingen (ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen daar gelaten) opgenomen.




Wijz. Op blz	reactie op	wijziging	Wijziging is gebaseerd op
Toelichting			
	Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen	Ambtshalve wijziging
45	Paragraaf 4.6.2, subkopje 'Veiligheid en waterkeringen'	In deze subkop staat aangegeven dat er mag worden gebouwd in het waterstaatswerk en de beschermingszone maar dat wel eerst advies moet worden ingewonnen. Dat wordt stringenter opgenomen. Binnen het waterstaatswerk mag niet gebouwd worden, tenzij aangetoond kan worden dat de veiligheid niet wordt geschaad. Voor werken in het waterstaatswerk en beschermingszone moet bij voorhand een vergunning worden aangevraagd. Wanneer nu bebouwing binnen de keurzone (waterstaatswerk en beschermingszone) valt, dan is verstandig in vooroverleg met het Hoogheemraadschap te treden.	Ambtshalve wijziging
Regels			
	Inhoudsopgave	Artikel 17 (Leiding – Water) wordt op alfabetische volgorde gezet in de regels en inhoudsopgave	Ambtshalve wijziging
	Artikel 12.1 onder e	Kleine tekstuele aanpassing	Ambtshalve wijziging
	Artikel 27.4.6	In dit wordt opgenomen dat de wijziging geen belemmering vormt uit het oogpunt van externe veiligheid en een verwijzing naar artikel 16 ('Leiding-Gas') van de regels.	Zienswijze onder punt 2
	Artikel 27.4.7 (wijzigingsbevoegdheid Hogeveenseweg 47)	In de nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de twee te bouwen woningen maximaal 4 resp. 8 meter mag bedragen. Abusievelijk zijn deze maten niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dienen alsnog te worden opgenomen. Echter in verband met de hoogtes genoemd in het bouwbesluit heeft reclamant verzocht om de bouwhoogte te verhogen naar 9 meter. Aangezien hiertegen geen ruimtelijk bezwaar bestaat wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast.	Ambtshalve wijziging


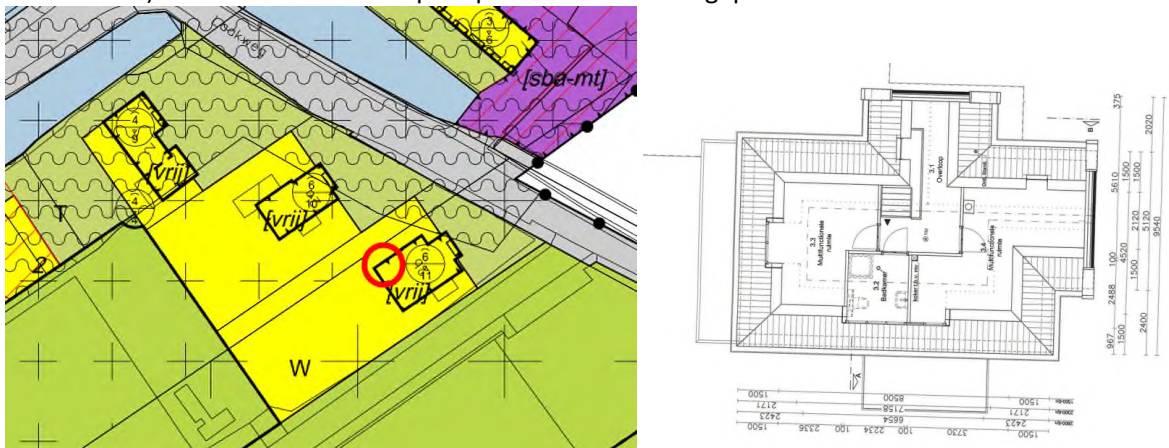
	Daarnaast wordt in de wijzigingsregels opgenomen dat bij gedeeltelijk gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bestaande bedrijfsbebouwing niet verder mag worden uitgebreid om de beoogde kwaliteitsslag te borgen.	
Hogeveenseweg 24	Bijbehorende regels opnemen in de bestemming 'Wonen' om maten te stellen aan het bijgebouw.	Zienswijze onder punt 1
Verbeelding		
Speelvoorzieningen Hof van Leiden en Hof van Wassenaer	De bestemming van de speelvoorzieningen in de straten Hof van Leiden en Hof van Wassenaer worden aangepast naar de bestemming 'Groen'.	Zienswijze onder punt 3
Hogeveenseweg 24	Zowel de uitbouw als de schuur worden planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van de woning wordt vergroot. Voor de schuur worden de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' aangepast alsmede de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt vervolgens de maatvoering beschreven.	Zienswijze onder punt 1
Laan van 's-Gravenhout 46 (Robrecht)	Op onderstaande afbeelding is in rood aangegeven hetgeen buiten het bouwvlak wordt gebracht. Dit betreft een erker waarvan het gebruikelijk is dat een dergelijk bouwwerk buiten het bouwvlak valt.	Ambtshalve wijziging
		
Hof van Naeltwijck 1 en 3	Hof van Naeltwijck 1 en 3 betreffen dezelfde woningen. Echter hebben ze beide een ander bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt gelijk getrokken overeenkomstig nummer 1 waarbij het rood gearceerde in het bouwvlak wordt opgenomen.	Ambtshalve wijziging

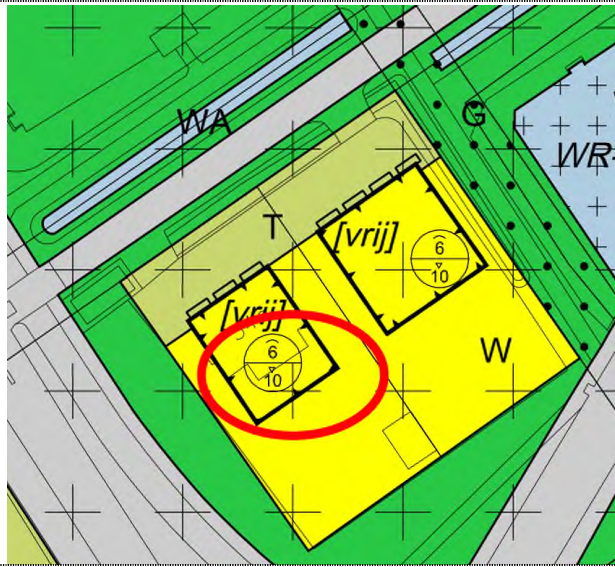
		
<p>Hof van Naeltwijck 2 en 4 Hof van Teijlingen 2 en 4 Laan van Floris de Vijfde 32 en 34 (Hubertus)</p>	<p>Hof van Naeltwijck 2, 4, Hof van Teijlingen 2, 4 en Laan van Floris de Vijfde 32 en 34 betreffen dezelfde woningen. Het rood gearceerde betreft twee bouwlagen en behoort in het bouwvlak te worden opgenomen.</p> 	<p>Ambtshalve wijziging</p>
<p>Hof van Naeltwijck 6 (Robrecht)</p>	<p>Het rood gearceerde betreft twee bouwlagen en behoort in het bouwvlak te worden opgenomen.</p>	<p>Ambtshalve wijziging</p>

		
<p>Hof van Naeltwijck 8 en 10 Hof van Brasser 20 en 22 (George)</p>	<p>Hof van Naeltwijck 8 en 10 en Hof van Brasser 20 en 22 betreffen dezelfde woningen. Echter hebben deze woningen een ander bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt gelijk getrokken overeenkomstig nummer 8 waarbij het rood gearceerde in het bouwvlak wordt opgenomen.</p> 	<p>Ambtshalve wijziging</p>
<p>Hof van Naeltwijck 12, 18, 24 Hof van Brasser 10 Hof van Teijlingen 19 en 25 Laan van Floris de Vijfde 20 en 26 (Hubertus)</p>	<p>Hof van Naeltwijck 12, 18, 24, Hof van Brasser 10, Hof van Teijlingen 19, 25 en Laan van Floris de Vijfde 20 en 26 betreffen dezelfde woningen. Echter hebben deze woningen een ander bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt gelijk getrokken overeenkomstig nummer 18 waarbij het rood gearceerde in het bouwvlak wordt opgenomen.</p>	<p>Ambtshalve wijziging</p>

		
Hof van Naeltwijck 17 (Robrecht)	Het bouwvlak is ten onrechte gedraaid. 	Ambtshalve wijziging
Hof van Naeltwijck 19	Het bouwvlak is ten onrechte gedraaid. 	Ambtshalve wijziging
Hof van Polanen 2 en 4	Het rood gearceerde betreft twee bouwlagen en behoort in het bouwvlak te worden opgenomen.	Ambtshalve wijziging

		
<p>Hof van Polanen 24</p>	<p>Het rood gearceerde betreft twee bouwlagen en behoort in het bouwvlak te worden opgenomen.</p> 	<p>Ambtshalve wijziging</p>
<p>Hof van Teijlingen 17 (Hubertus)</p>	<p>Het bouwvlak is ten onrechte gedraaid.</p> 	<p>Ambtshalve wijziging</p>
<p>Hof van Polanen 1 en 3 Hof van Teijlingen 18 en 24 (Luidgard)</p>	<p>Hof van Polanen 1, 3 en Hof van Teijlingen 18 betreffen dezelfde woningen. Echter hebben deze woningen een ander bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt gelijk getrokken overeenkomstig het bouwvlak van Hof van Polanen 1 en 3 (zie onderstaande afbeelding).</p>	<p>Ambtshalve wijziging</p>

		
's-Gravenweg 3	Gevellijn nieuw op te richten bebouwing verwijderen	Ambtshalve wijziging
Laakweg 2b	<p>Het bouwvlak van de woning Laakweg 2b is niet geheel overeenkomstig de verleende vergunning (zie onderstaand). Het bouwvlak dient op dit punt te worden aangepast.</p> 	Ambtshalve wijziging
's-Gravenweg 34a	Het bouwvlak van de woning 's-Gravenweg 34a is niet geheel overeenkomstig de verleende vergunning (zie onderstaand). Het bouwvlak dient op dit punt te worden aangepast.	Ambtshalve wijziging



Plangrens

Plangrens ten noorden van het bestemmingsplan laten aansluiten op het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Oostambacht 2017'.

Ambtshalve wijziging