

Hellevoetsluis

Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Helvoet

nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:
053000.20150816

opdrachtleider:
Ing. W. Groenen

versie

datum:
23-05-2017
20-02-2018

status:
concept
definitief

Inhoud

1. Overleg/inspraakreactie	blz. 5
1.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	5
1.2. Inspraakreacties	7

1. Overleg/inspraakreactie

1

Het voorontwerpbestemmingsplan (verder: het bestemmingsplan) heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017.

1.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Reacties van:

1. Gemeente Nissewaard, Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse;
2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam;
4. Gasunie, Postbus 181, 9700 AD Groningen;
5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam;
6. Waterschap Hollandse Delta.

De reacties luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Gemeente Nissewaard	
	Voor een aantal ontwikkelingen voorziet het bestemmingsplan niet in een bestemmingsregeling die herontwikkeling door middel van woningbouw direct mogelijke maakt. De plannen worden	Het plan Sportlaan e.o. bestaat uit 3 delen te weten: - 25 vrijstaande woningen aan "Sportlaan"

<p>genoemd in de toelichting. Voor de woningen toegelaten door middel van een rechtstreekste bouwtitel in het bestemmingsplan geleden de afspraken gemaakt in afsprakenkader Voorne Putten. In dit kader geldt als uitgangspunt dat het voorziene aantal woningen ook moet passen in de bandbreedte van de eigen woningbehoefte. Voor Nissewaard kunnen de nu gehanteerde aantallen woningen reden zijn om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. De geconstateerde overschrijding is ons inziens daarom aanleiding voor nader overleg, waarbij wij ervan uitgaan dat u hiertoe het initiatief neemt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 43 woningen (waarvan 80% eengezinswoningen) in het gebied "Helvoet" (43) - 90 woningen (waarvan 80% meergezinswoningen) in het plandeel "Vermaat". <p>Het geheel betreft een zgn. "verbeterlocatie" en is opgenomen in de "Actualisering van de Visie op Verbeterlocaties", zoals door de gemeenteraad op 29 oktober 2015 vastgesteld.</p> <p>De plandelen Sportlaan en Helvoet- Lekkerkerk kunnen daarbij gerealiseerd worden met woningen zoals gereserveerd onder "locatieverbeteringen". Met het oog op ook nog te ontwikkelen andere verbeterlocaties, was het totaal aantal onder 'locatieverbeteringen' gereserveerde woningen echter niet toereikend om ook het plandeel Vermaat (met 90 woningen) te realiseren. Gelet op de belangrijke bijdrage, die het plandeel Vermaat levert aan leefbaarheid en het in stand houden van voor Hellevoetsluis belangrijke voorzieningen heeft het college van B&W van Hellevoetsluis er voor gekozen om de 90 woningen uit te wisselen met het bouwplan van (60 en 30) woningen in Kanaalzone - Centrumgebied.</p> <p>Laatstgenoemde bouwplan komt dan ook niet meer voor op de planmonitor wonen van de Provincie Zuid-Holland en ook alle andere bouwplannen zijn inmiddels weer geactualiseerd, waardoor de totale plancapaciteit van Hellevoetsluis weer past binnen de bandbreedte van WBR en BP zoals laatstelijk in 2016 door de provincie Zuid-Holland vastgesteld.</p> <p>De 8 woningen van de locatie Lekkerkerk worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. In de periode tussen de fase voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan zijn de plannen voor deze locatie niet uitgewerkt tot concrete plannen en is de economische uitvoerbaarheid daarvan nog niet aan te tonen. Hier zal t.z.t. een separate ruimtelijke procedure voor worden doorlopen.</p>
--	---

2.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	
	<p>Naar aanleiding van het op 21 december 2016 aangeboden voorontwerpbestemmingsplan, hierbij het verzoek om nadere informatie. In het door de gemeente ingezonden e-formulier wordt bij de vraag motivering artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte verwezen naar bijlage 3. Echter, deze bijlage kunnen wij niet inzien.</p> <p>Op grond van de door GS- aanvaarde woonvisie Voorne-Putten 2016 is bij verbeterlocaties als categorie 2 voor de periode 2015-2019 het aantal van 69 woningen aangegeven en 25 woningen voor de periode 2020-2024.</p> <p>Dit terwijl in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan op de (herontwikkelings)(locaties Vermaat, Helvoet en Lekkerkerk in totaal maximaal 160 grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. In Woongebied-1 maximaal 25 grondgebonden woningen, in Woongebied 2- maximaal 45 grondgebonden woningen en in Woongebied-3 maximaal 90 grondgebonden woningen.</p> <p>Op basis van de door GS aanvaarde woonvisie Voorne-Putten is voor verbeterlocaties het totaal van 94 woningen opgenomen. Anderzijds wordt in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan in totaal maximaal 160 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.</p> <p>Kan de gemeente dit verschil nadere motivering vanwege het niet kunnen openen/inzien van bijlage 3 nadere motivering van artikel 2.1.1. ladder voor duurzame verstedelijking waar naar wordt verwezen.</p>	<p>Het plan Sportlaan e.o. bestaat uit 3 delen te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 vrijstaande woningen aan "Sportlaan" - 43 woningen (waarvan 80% eengezinswoningen) in het gebied "Helvoet" (43) - 90 woningen (waarvan 80% meergezinswoningen) in het plandeel "Vermaat". <p>Het geheel betreft een zgn. "verbeterlocatie" en is opgenomen in de "Actualisering van de Visie op Verbeterlocaties", zoals door de gemeenteraad op 29 oktober 2015 vastgesteld. De plandelen Sportlaan en Helvoet-Lekkerkerk kunnen daarbij gerealiseerd worden met woningen zoals gereserveerd onder "locatieverbeteringen". Met het oog op ook nog te ontwikkelen andere verbeterlocaties, was het totaal aantal onder 'locatieverbeteringen' gereserveerde woningen echter niet toereikend om ook het plandeel Vermaat (met 90 woningen) te realiseren. Gelet op de belangrijke bijdrage, die het plandeel Vermaat levert aan leefbaarheid en het in stand houden van voor Hellevoetsluis belangrijke voorzieningen heeft het college van B&W van Hellevoetsluis er voor gekozen om de 90 woningen uit te wisselen met het bouwplan van (60 en 30) woningen in Kanaalzone - Centrumgebied. Laatstgenoemde bouwplan komt dan ook niet meer voor op de planmonitor wonen van de Provincie Zuid-Holland en ook alle andere bouwplannen zijn inmiddels weer geactualiseerd, waardoor de totale plancapaciteit van Hellevoetsluis weer past binnen de bandbreedte van WBR en BP zoals laatstelijk in 2016 door de provincie Zuid-Holland vastgesteld.</p> <p>De 8 woningen van de locatie Lekkerkerk worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. In de periode tussen de fase voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan zijn de plannen voor deze locatie niet uitgewerkt tot concrete plannen en is de economische uitvoerbaarheid daarvan nog niet aan</p>

		te tonen. Hier zal t.z.t. een separate ruimtelijke procedure voor worden doorlopen.
3.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
	Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding om een reactie te geven op het plan.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
4.	Gasunie	
	Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen (gas)leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
5.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	
	De VRR constateert dat er met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
6.	Waterschap Hollandse Delta	
	Het waterschap geeft aan dat de uitgangspunten voor het watersysteem goed zijn verwoord en dat het waterschap zich kan vinden in de stelling dat open water en groene bergingsvoorzieningen de voorkeur hebben boven maatregelen als een waterplein of waterdoorlatende verharding. Verder geeft het waterschap enkele aandachtspunten mee ten behoeve van de inrichting van het watersysteem en het aanleggen van groen. Het waterschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De aandachtspunten worden meegenomen bij de verder uitwerking van de bouwplannen. Het waterschap zal hierbij worden betrokken.

1.2. Inspraakreacties

Reacties van:

1. Fam De Blok, Moriaansweg Oost 143, 3223 AG Hellevoetsluis
2. PLUS Trommel, Moriaanseweg West 56 3222 AD Hellevoetsluis
3. Fam Flinterman, Molenweg 5 3223 AE Hellevoetsluis
4. A.M. Heijmans, Duindoornstraat 22 3222 XE Hellevoetsluis
5. C.G. van Dijk, Geep 16 3225 XD Hellevoetsluis
6. Fam Ras, Grasweg 3 3225 LB Hellevoetsluis
7. Helvoet Rubber & Plastic Technologies B.V., Sportlaan 13 3223 EV Hellevoetsluis
8. Vermaat Onroerend Goed, Parklaan 10 3233 VH Oostvoorne
9. A.J. de Bruin, Rijksstraatweg 224 3223 KD Hellevoetsluis
10. J. Hoogenboom, Aalbrecht van Beijerenstraat 1 3222 CA Hellevoetsluis

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Fam De Blok	
	Willen reden van wijziging functionaliteit pand Moriaanseweg oost 143 (plankaart 11BG-BDL blad 2). Kadastrale grens op eerdergenoemde plankaart is niet correct getekend. Voor juiste lijn zie bestemmingsplan 2008.	Het pand is per abuis niet correct bestemd. De bestemming Wonen – 1 is gewijzigd in Gemengd 1 met de aanduiding ‘detailhandel’.
2.	PLUS Trommel	
	Heeft de wens geuit om de supermarkt aan de Moriaansweg West 56 te verplaatsen.	De wens om de supermarkt te verplaatsen is duidelijk. Graag gaat de gemeente het gesprek aan om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn op de middellange termijn. Dit traject zal buiten het voorliggende bestemmingsplan worden gelopen.

3.	Fam Flinterman	
	Zou er op de plek van de action ook een supermarkt gevestigd mogen worden, zonder het bestemmingsplan te wijzigen?	Daar waar de aanduiding 'detailhandel' is opgenomen is in principe ook een supermarkt toegestaan. Of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is voor een supermarkt hangt echter af van meerdere factoren, zoals het minimaal benodigde verkoopvloeroppervlak, bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
4.	A.H. Heijmans	
	Naast de woning Duindoornstraat 22 is het voetpad gekenmerkt als 'verkeer'. Ik maak bezwaar tegen deze bestemming en wil dit gewijzigd zien in tuin. Veel last van contactgeluiden. Oplossen door verleggen voetpad zodat deze vrijkomt van de woning. Men wil het vrijkomende perceeltje aankopen en voorzien van een afscheiding.	Met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de verplichte standaarden SVBP2012. Mede als gevolg hiervan krijgen gronden een bestemming die past bij de feitelijke functie van die gronden. Zo zijn de gronden voor de voorgevel bestemd voor 'Tuin' en wegen en paden voor 'Verkeer'. Bij brief d.d. 27 februari 2017 is aan u medegedeeld dat het door u aangewezen stuk grond niet wordt beschouwd als "snippergroen" en derhalve niet aan u kan worden verkocht.
5.	C.G. van Dijk	
	Moverende reden om te verzetten tegen het plan. Maakt bezwaar tegen het plan VOBP Nieuw Hellevoet/ Ontwerp gebiedsvisie Sportlaan e.o.	Het bezwaar wordt ter kennisgeving aangenomen.
6.	Fam Ras	
a	Overleg geweest over verminderen winkeloppervlak aan de Rijksstraatweg. Insprekers stellen voor dat de aanduiding voor detailhandel op de verdieping op het pand Rijksstraatweg 56 wordt omgezet naar Rijksstraatweg 54 eerste verdieping en dat daarmee de tweede verdieping 56 wordt bestemd als gd-1. Hiermee wordt het aantal en de m2 detailhandel gehalveerd.	Het pand Rijksstraatweg 54 heeft in het vigerende plan reeds een aanduiding 'detailhandel'. Het verplaatsten van de aanduiding 'detailhandel op de verdieping' van het pand Rijksstraatweg 56 naar detailhandel op de begane grond op Rijksstraatweg 54 is vanwege de conserverende aard en op basis van gemeentelijk beleid niet mogelijk.

b	Op basis van de van rechtswege verleende vergunning voor de opbouw van een tweede etage op nummer 54 bij een eerdere eigenaar en WABO 2016 58 is de hoogte van Rijksstraatweg 54 net als Rijksstraatweg 56 ook 9 meter i.p.v. de in de plankaart vermelde hoogte van 6 meter.	De goothoogte voor het pand Rijksstraatweg 54 is aangepast naar een goothoogte van 9 meter.
c	Het terrein voor de Rijksstraatweg 54 en 56 is eigen terrein. Om meer parkeerplaatsen te creëren stellen wij in overleg grond ter beschikking voor parkeerplaatsen. Mogelijk wil de eigenaar van Rijksstraatweg 52 ook medewerking verlenen. Stellen voor parkeertijd voor bepaalde parkeerplaatsen te beperken tot bijv. 2 uur.	Ten aanzien van het realiseren van extra parkeerplaatsen kunt u in overleg gaan met de gemeente. Dit is geen zaak om te regelen in het bestemmingsplan.
d	Integreren reclamezuil met de parkeerplaatsen ter hoogte van Rijksstraatweg 54 en 56. De reclamezuil is bestemd voor alle ondernemingen van nummer 54 en 56. Met een reclamezuil van 6 meter hebben alle winkeliers voldoende ruimte voor hun uitingen conform reglement De Passage.	De reclamezuil is conform de verleende vergunning aangeduid op de verbeelding en in de regels.
e	Rijksstraatweg 33 omvat in de plankaart het geheel van Rijksstraatweg 33, 35 en 37. Het betreft 3 verschillende panden met een eigen opgang en zou ook in de plankaart moeten worden opgenomen als 3 separate onderdelen met GD-1 functie detailhandel. Ook in de gemeentelijke aanslagen worden deze panden separaat aangeslagen onder 33, 35 en 37.	De ondergrond van de verbeelding maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Huisnummers staan in de ondergrond. Ter plaatse van Rijksstraatweg 33, 35 en 37 is alleen nummer 33 zichtbaar. Voor alle drie de panden geldt echter dezelfde bestemming: Gemengd – 1 met de aanduiding 'detailhandel', e.e.a. conform het vigerende bestemmingsplan.

7.	Helvoet Rubber & Plastic Technologies B.V.	
a	Maakt bezwaar tegen het aantal vermelde woningen. Meer dan de reeds overeengekomen 43 stuks.	<p>Het project Sportlaan e.o. omvat totaal 158 woningen en bestaat uit 3 delen te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 vrijstaande woningen aan "Sportlaan" op gemeentelijke gronden; - 43 woningen (waarvan minimaal 80% eengezinswoningen) in het gebied "Helvoet"; - 90 woningen (waarvan minimaal 80% meergezinswoningen) in het plandeel "Vermaat". <p>Het totaal aantal woningen kan niet toenemen in verband met regionale afspraken. De bouw van 158 woningen voorziet in een actuele regionale behoefte. Er is binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan de voorgenomen ontwikkelingen. De woningbouwplannen zijn afgestemd op de regionale behoefte. De aantallen passen binnen de regionale woningmarkt afspraken en de woningbehoefteraming van de provincie Zuid- Holland.</p>
b	Maakt bezwaar dat er ineens op de gemeente locatie woon contingenten ontstaan.	<p>In de visie actualisatie verbeterlocaties (vastgesteld door de raad d.d. 29 okt 2015) zijn 25 woningen reeds gereserveerd voor vrijkomende schoollocaties. Dit is dan ook geen nieuw wooncontingent, maar is opgenomen in de bestaande Regionale woningbouwafspraken.</p>
c	Onderschrijft de kans voor wat betreft de tweede ontsluitingsweg over terrein van Helvoet, in het licht van het totale plan op de Helvoet locatie. Waarbij er van uit wordt gegaan dat de noordzijde van het woongebied vanaf de Moriaanseweg ook bereikbaar blijft voor auto's.	<p>Het realiseren van een tweede ontsluiting in het verlengde van de Sportlaan (richting de Molenweg) kan wenselijk zijn voor een goede ontsluiting van de Woonpromenade én voor de nieuw te bouwen woningen. Ook de eigenaar van de meubelboulevard Moerman heeft aangegeven interesse te hebben in een tweede ontsluiting. Er hebben gesprekken hierover plaatsgevonden. De plannen zijn nog niet concreet genoeg waardoor deze ontsluitingsweg in dit bestemmingsplan niet zal worden opgenomen. Naar aanleiding van inspraakreacties is ervoor gekozen om de huidige functie van de Molenweg, als doodlopende weg voor autoverkeer, te handhaven.</p>

d	<p>Merkt op dat met betrekking tot de milieuaspecten er in het verleden voorbij is gegaan aan de huidige Milieuvergunning. De gemeente heeft aangeboden/ gesuggereerd zich in te spannen om de oorspronkelijke vergunning weer grotendeels terug te brengen naar de situatie zoals het was.</p>	<p>Voor het opnemen van een juiste bestemming dient de gemeente inzicht te krijgen in de lopen bedrijfsprocessen (en de daarbij behorende geur- en geluidproductie) en de eventuele toekomstplannen van het bedrijf. De benodigde onderzoeken zijn in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan verricht en hebben inzicht gegeven. Op basis van die informatie heeft de gemeente een passende bestemming opgenomen die recht doet aan zowel de bestaande als de beoogde toekomstige situatie welke binnen de vergunning valt en waarop Helvoet derhalve rechten aan kan ontlenuen.</p>
c	<p>Verzoeken de maximale maat tot de erfgrrens in acht te nemen en aandacht te geven aan het ontwerp van de achtergevels. Dit met betrekking tot het feit dat de gekozen bouwhoogte en uitstraling van het zwembad en de sporthal, nadelige invloed kan hebben op de toekomstige invulling van de Helvoet locatie ten westen van de Molenweg.</p>	<p>De situering van het sportcomplex en het parkeren is nader onderzocht in het Masterplan. Tevens is nader onderzoek gedaan naar de situering van het IKC ten opzichte van de Al-laan. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige hoofdopzet met een groenzone langs de Al-laan (tussen het IKC en de weg) en een multifunctionele kiss- en ridestrook temidden van het IKC en het sportcomplex, het centrale hart. Voor de strook ten noorden van het sportcomplex gaat het Masterplan uit van een doorlopende groenzone en een ontsluitingsweg met haaksparkeren. In het bestemmingsplan is deze ruimte, tussen het sportcomplex en het terrein van Helvoet, specifiek bestemd als Groen, Water en Verkeer. Hierdoor is de open ruimte tussen het sportcomplex en het terrein van Helvoet gegarandeerd. Bij het ontwerp van het sportcomplex zal aandacht worden besteed aan de uitstraling van de gevels, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan voor het voorzieningencluster.</p>

8.	Vermaat Onroerend Goed	
a	Bezwaar op de wijziging naar bestemming verblijfsgebied – verkeer en het verzoek is dit aan te passen naar woongebied 3.	De bestemming Woongebied 3 is vergroot, met uitzondering van de vigerend bestemming Verkeer. De exacte bestemmingsgrenzen zijn aan de hand van gesprekken en (milieu)onderzoek verder bepaald en vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.
b	Verzoek om voor de eerste fase van herontwikkeling naar de 90 woningen en bijbehorende stedelijke voorzieningen op de Vermaat locatie, de hoogten als ‘nader te bepalen’ op te nemen.	Een ‘nader te bepalen hoogte’ kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen, omdat dit geen juridische zekerheid biedt. Uit het masterplan dat is opgesteld is gebleken welke hoogte passend is. Op basis hiervan en de verkavelingsvoorstellen zijn de maximale hoogtes opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
c	Bezwaar indien de milieucategorie 1 en 2 met daarbij behorende richtafstanden in het vigerende bestemmingsplan gaat verhogen naar milieucategorie 3.2.	De bedrijfsvoering van Helvoet valt onder het Activiteitenbesluit. Een deel van deze activiteiten vallen onder milieucategorie 3.2. In het vigerende bestemmingsplan is (voor alle bedrijven in het plangebied) een maximale milieucategorie 2 opgenomen omdat ten tijde van het opstellen van dit plan werd veronderstelt dat de bedrijfsvoering van Helvoet zou worden gestaakt (binnen de planperiode van 10 jaar). Het gebruik van de gronden van Helvoet (voor zover er sprake is van activiteiten in milieucategorie 3.2) is daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Nu de bedrijfsvoering niet is beëindigd en er ook geen zicht is op een bedrijfsbeëindiging dient de bestaande bedrijfsvoering te worden bestemd. Aan de hand van onderzoek is gebleken hoe de bedrijfsvoering van Helvoet kon worden ingeschaald, waarmee recht wordt gedaan aan de bestaande rechten van Helvoet, omwonenden en waarbij ook rekening is gehouden met de toekomstige woningen.
d	Verzoeken de aanduiding ‘specifiek vorm van sport – sportcomplex’ op te nemen bij de bestemmingen Sport.	Op de locatie van het sportcomplex wordt alleen het sportcomplex mogelijk gemaakt en zijn andere functies die binnen sport vallen niet toegestaan.

e	Verzoek om de 30% regel voor groen, water en speelvoorzieningen ook voor de locatie IKC en Sportcomplex op te nemen.	De eis van 30% voor groen, water en sportvoorzieningen geldt voor het gehele ontwikkelgebied Sportlaan e.o. Gedurende het proces zijn de bestemmingen rondom het sportcomplex en het IKC gedetailleerder uitgewerkt dan de woongebieden. Hierdoor is het mogelijk om groen en water rechtstreeks te bestemmen en is het niet meer noodzakelijk om de 30% regel voor dit gebied op te nemen.
f	Voor het deel gesitueerd aan de A.I. laan staat de bestemming Groen opgenomen. Verzoek om in het aangegeven deel met de bestemming 'Groen' ook de aanduiding 'verkeer' op te nemen.	De betreffende aanduiding is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
g	(Er van uitgaande dat) natuurinclusief bouwen (bedoeld wordt) is van toepassing. Bezwaar is dat het lijkt dat natuurinclusief bouwen alleen van toepassing wordt verklaard voor het deel van de herontwikkelingslocatie van de Vermaat locatie.	Het natuurinclusief bouwen is uitsluitend benoemd in de ruimtelijke onderbouwing en toelichting en niet in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om een streven van de gemeente. Dit streven geldt voor de gehele ontwikkellocatie. De toelichting en ruimtelijke onderbouwing zijn op dit punt verduidelijkt.
h	Kunt u aangeven waar staat opgenomen dat, op de herontwikkelingslocatie de ontwikkeling van woningbouw in combinatie met stedelijke voorzieningen en mogelijk ook commerciële voorzieningen in de plint langs de A.I. Laan mogelijk wordt?	In de bestemming 'Woongebied 3' is onder lid 23.5.3 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Commerciële voorzieningen betreft detailhandel. Dit is op deze locatie niet mogelijk.

9.	A.J. De Bruin	
	Verzoek om het bouwvlak aan te passen aan de bestaande grote van de woning. Nu staat meer als de helft buiten het vlak. Het bouwen ten opzichte van de erfscheiding gaarne aanpassen tot 0,5 meter i.p.v. 1 meter. Dit ook op de naast gelegen percelen zodat er altijd een meter vrij blijft voor onderhoud. Nu moet ik deze meter alleen op mijn perceel vrijhouden voor de burens op dit smalle perceel is dit 20% van de totale breedte.	Het bouwvlak zal worden aangepast aan de gebouwde situatie. De regels ten aanzien van het aanhouden van een vrije afstand tot de perceelgrens zijn niet van toepassing binnen de bestemming Wonen – 2.

10.	J. Hoogenboom	
a	Aalbrecht van Beijerenstraat 1: het bouwvlak is te klein ingetekend. Met huidige bestemming mag 50% van de grond achter rooilijn worden bebouwd. Verzoek voorwaarden vigerende bestemmingplan handhaven.	Het bouwvlak wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
b	Langs de voorgevel is in het nieuw bestemmingsplan een strook tuin geïntroduceerd. Deze lijn van zuid naar noord recht doortrekken zodat de mogelijkheid blijft om een erker aan de woning te bouwen (art 17.2.1 h).	De mogelijkheid om een erker te bouwen aan de voorgevel van een woning in de bestemming Tuin is opgenomen in de bestemming Tuin, artikel 12.3.1.
c	Om in de toekomst mantelzorg mogelijk te maken is het wenselijk om een gebouw met de gebruiksfunctie 'logies' los van de woning te bouwen. Past dit binnen het voorgestelde bestemmingsplan? Zo niet, dan dit in het plan opnemen.	De mogelijkheid voor het realiseren van een mantelzorgwoning is reeds geregeld in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Het is dan ook niet nodig om dit (dubbel) te regelen in het bestemmingsplan.
d	T.o.v. het vigerende bestemmingsplan is de ter plaatse van Rijksweg 27 gewijzigd van detailhandel naar horeca bestemming. Gelet op de in artikel 6 'gemengd 1' en bijlage 2 'staat van horeca-activiteiten' omschreven toegestane activiteiten is dit op deze locatie geen goede ontwikkeling. In bijlage 2 is ook omschreven: hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Voor deze locatie de bestaande gebruiksbestemming handhaven.	Abusievelijk is op het betreffende pand in het voorontwerp-bestemmingsplan een aanduiding 'horeca' opgenomen. Deze aanduiding wordt gewijzigd in een aanduiding 'detailhandel' conform het vigerende bestemmingsplan.
e	Het is niet wenselijk om de bouwvlakken van Rijksweg 23 en 15 door te trekken tot tegen de Aalbrecht van Beijerenstraat. Welke goothoogten zijn hier van toepassing? Inspreker ziet verder graag dat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat bevoorrading van uit de Aalbrecht van Beijerstraat niet is toegestaan.	Hoewel in het nieuwe bestemmingsplan met bouwvlakken wordt gewerkt, zijn de bouwmogelijkheden voor de locatie Rijksweg 23 niet anders dan die in het vigerende plan. Voor het pand Rijksweg 23 geldt een goothoogte van 5 meter, voor nummer 15 een goothoogte van 6 meter. Bevoorrading is niet iets dat geregeld wordt via het bestemmingsplan, maar via het Activiteitenbesluit en of een verkeersbesluit.

f	Het is niet wenselijk om de bouwvlakken van Rijksstraatweg 23 en 15 door te trekken tot tegen de Aalbrecht van Beijerenstraat. Welke goothoogten zijn hier van toepassing? Inspreker ziet verder graag dat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat bevoorrading van uit de Aalbrecht van Beijerstraat niet is toegestaan.	De gronden zijn bestemd conform het feitelijke gebruik. Een woonbestemming creëert de mogelijkheid voor ongewenste bouwmogelijkheden. Om die reden is de bestemming van de inrit inderdaad gewijzigd in een bestemming Verkeer.
g	De grond van de inrit naar de garageboxen achter de Aalbrecht van Beijerstraat 27 t/m 31 en 33 t//m 41 is particulier eigendom. Op de plankaart is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar 'Verkeer'. Dit is niet wenselijk.	De invulling voor deze ontwikkellocatie is nog niet bekend. Op het moment dat daar meer duidelijkheid over bestaat zal er een aparte planprocedure worden opgestart en wordt de omgeving geïnformeerd.
h	Hoek Rijksstraatweg/ Amnesty Internationallaan In hoofdstuk 2.4 Toekomstige ontwikkelingen is de visie op de hoek Rijksstraatweg/AI-laan omschreven. Inspreker vraagt aandacht en verduidelijking met betrekking tot de bouwhoogte en de ontsluiting.	Het bouwvlak is hier inderdaad te ver naar voren doorgetrokken. Dit wordt aangepast.
i	Het bouwvlak voor de Tolweg 11 is ver voor de bestaande rooilijnen aangegeven. Dit is niet wenselijk.	De gronden zijn bestemd conform het feitelijke gebruik, namelijk parkeerplaats.
j	Op de locatie Rijksstraatweg 39 is een strook woonbestemming gewijzigd naar bestemming verkeer. Wat is hier van de bedoeling?	De bestemming is hier in overeenstemming gebracht met de werkelijk situatie ter plaatse. De strook is ingericht als parkeerplaats.
k	Een stuk openbaar groen tussen Aalbrecht van Beijerenstraat 26 en 32 is bestemd als 'Wonen – 1'. Is het niet beter om dit aan te geven als Groen. Deze locatie is geschikt voor de aanplant van een markante boom.	Hoewel de vigerende situatie is overgenomen is de opmerking terecht. Het feitelijke gebruik is groen en de gronden worden dan ook als zodanig bestemd.
l	Restaurant Akcay aan de Rijksstraatweg 44 Wat is de bedoeling met deze locatie?	De grond ter plaatse van Akcay is bestemd conform het vigerende bestemmingsplan, te weten Verkeersbestemming. In het Masterplan wordt (op termijn) uitgegaan van een langzaamverkeersverbinding op de huidige locatie van de horecavoorziening. De eigenaar van deze horecavoorziening is daarvan op de hoogte.

m	In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 7 en van 3 meter opgenomen voor de locatie Hoonartstraat 64 t/m 70. In het voorontwerp is de hele kavel bestemd met een bouwhoogte van 7 meter. Dit kan tot gevolge hebben dat hier een groot massaal gebouw komt. Dit is niet wenselijk.	De goothoogte (niet de bouwhoogte) uit het vigerende plan wordt overgenomen.
n	Artikel 17.2.1 d waar is lid 15.3 en wat staat daar (is waarschijnlijk 17.3)?	Dit is inderdaad een verkeerde verwijzing en moet zijn 17.3. Dit wordt aangepast.
o	In het winkelgebied Rijkstraatweg is geen toilet voor het winkelpubliek.	De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.