



## **Bestemmingsplan ‘Hoekeindseweg 119’**

### **Notitie Inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen**

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Identificatiecode:</b> | <b>NL.IMRO.1621.BP0130-ONTW</b> |
| <b>Datum:</b>             | <b>16 juni 2017</b>             |
| <b>Corsa:</b>             | <b>T17.08674</b>                |

| <b>Inhoudsopgave</b>                                                                           | <b>Blz.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Hoofdstuk 1      Inspraak</b>                                                               |             |
| 1.1   Inleiding                                                                                | 2           |
| 1.2   Procedure                                                                                | 2           |
| 1.3   Samenvatting inspraakreacties, gemeentelijke reactie en<br>conclusie per inspraakreactie | 2           |
| <b>Hoofdstuk 2      Overleg</b>                                                                | 9           |
| <b>Hoofdstuk 3      Ambtshalve wijzigingen</b>                                                 |             |
| 3.1   Inleiding                                                                                | 11          |
| 3.2   Ambtshalve wijzigingen en motivering                                                     | 11          |

# **1 INSPRAAK**

## **1.1 Inleiding**

Het voorontwerp bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” heeft in het kader van de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak Burgerinitiatief Lansingerland 2013 vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

## **1.2 Procedure**

In het Gemeenteblad van 8 juli 2014 is bekend gemaakt dat met ingang van 9 juli 2014 het voorontwerp bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” vier weken voor inspraak ter visie ligt. Het voorontwerp was beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke viewer en de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp wijzigingsplan in te dienen.

## **1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie**

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

### **1. Inspreker 1**

Inspraakreactie ontvangen op 5 augustus 2014, geregistreerd: I14.34376

De reactie is binnen de termijn verzonden. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

#### *Samenvatting*

- a. Inspreker vindt dat de nieuwe bebouwing te dicht bij zijn woonhuis komt te staan. Hierdoor wordt zijn privacy aangetast en verslechterd zijn wooncomfort. Hij vreest verder een waardedaling van zijn woning en denkt dat zijn complete achtertuin in de schaduw komt te liggen.
- b. Door het beoogde dempen van de sloot tussen zijn perceel en het plangebied, komt een natuurlijke grens te vervallen, waardoor ook de veiligheid in gevaar zou komen.
- c. Inspreker vindt, dat de nieuwe ontsluiting voor veel overlast zal zorgen. Inspreker vindt één toegangsweg voor het gehele plangebied onvoldoende.
- d. Inspreker vindt dat er geen behoefte is aan nieuwe industrieterreinen, vooral gezien de leegstand in de regio.

- e. Inspreker stelt dat geen rekening is gehouden met omwonenden.

#### *Beoordeling*

- a. De afstand van de nieuwe bebouwing (bouwvlak) tot de perceelgrens van inspreker wordt vergroot van 10 naar 20 meter. Binnen die strook van 20 meter is een groenbestemming opgenomen en de bestemming 'bedrijventerrein', zonder bouwvlak. Op grond van het geldende bestemmingsplan is achter het perceel van inspreker bebouwing (kassen, bedrijfsgebouwen etc.) toegestaan. Volgens algemene jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Gelet daarop en de afstand van 20 meter tussen de perceelsgrens en de mogelijke bebouwing is er sprake van een aanvaardbare situatie.
- b. Het plan voorziet niet in het dempen van de sloot, die grenst aan het perceel van inspreker.
- c. Besloten is een tweede ontsluiting op te nemen in het plangebied. Hierdoor wordt het verkeer verdeeld. De tweede ontsluiting grenst aan, en ontsluit, het zuidelijk deel van het plangebied. Verkeersonderzoek (zie bijlage 1 van de toelichting) heeft uitgewezen dat door de verkeerstoename als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling (maximaal 4.000 m<sup>2</sup> bvo voor de bedrijfsmatige activiteiten) in het plangebied geen verkeerskundige aanpassingen van het bestaande wegennet nodig zijn. Er worden dan ook geen verkeerskundige problemen verwacht. Bedrijven die wel passen in milieucategorie 1 of 2, maar ongewenst zijn vanwege de verkeersaantrekkende werking (en/of om andere redenen), zijn doorgehaald op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dergelijke bedrijven zijn dus niet mogelijk binnen het plangebied.
- d. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte combinatie van bedrijven met bedrijfswoningen faciliteren een bijzondere niche in de markt. Het gaat hierbij niet om een standaard bedrijventerrein, maar om een kleinschalige ontwikkeling van hoge kwaliteit. Er wordt dus voorzien in een bijzondere behoefte anders op andere bedrijventerrein. Naar verwachting is er voldoende vraag voor voorziene ontwikkeling.
- e. Er wordt rekening gehouden met omwonenden door de afstand tussen de bebouwing en de perceelsgrens te vergroten naar 20 meter (zie punt a) en een tweede ontsluiting op te nemen (zie punt c).

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn een aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd. Ten eerste is de afstand van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de perceelgrens van bestaande woningen vergroot naar 20 meter. Ten tweede is in het ontwerp bestemmingsplan een tweede verkeersontsluiting opgenomen, zodat de verkeersbewegingen over twee wegen verdeeld kunnen worden.

## 2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens inspreker 2.

Inspraakreactie ontvangen op 5 augustus 2014, geregistreerd: I14.34504

De reactie is binnen de termijn verzonden. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

### *Samenvatting*

- a. Feitelijke situatie: Inspreker geeft aan dat zijn perceel direct grenst aan het plangebied. Hij vreest dat de nu voorziene nieuwbouw zijn privacy, uitzicht en rust zou kunnen aantasten.
- b. Financiële haalbaarheid en noodzaak: Inspreker vraagt zich af of er überhaupt vraag is naar de ontwikkeling van bedrijfsruimten, gezien de leegstand in de regio. Bestaande bedrijventerreinen bieden volgens inspreker voldoende ruimte voor uitbreiding.
- c. Onmogelijkheid: Inspreker vindt dat het plan in strijd is met een eerdere uitspraak van de Raad van State m.b.t. woningbouw binnen het plangebied. Aanwezige bedrijfspanden zouden het volgens inspreker niet toelaten om hier woningen te realiseren. Dat wordt nog versterkt door de nu in het bestemmingsplan voorziene bedrijfspanden. Deze zullen een negatief effect hebben op bestaande woningen in de directe omgeving.
- d. Verkeer: Inspreker geeft aan dat in de huidige situatie het verkeer op de Hoekeindseweg al voor veel overlast zorgt. Er vinden volgens inspreker veel ongevallen plaats met fietsende scholieren. De weg kan de stroom fietsers in de ochtend en in de middag volgens inspreker niet meer aan. Vaak wordt met 4 of 5 fietsen naast elkaar gefietst, opgeteld in beide richtingen dus 10 fietsen. Een toename van het verkeer door de beoogde ontwikkeling zal de hiervoor beschreven problematiek nog versterken. In- en uitritten van bedrijven aan de Hoekeindseweg zijn volgens inspreker te smal voor grotere voertuigen. Door grotere draaicirkels van vrachtwagens is het groen langs de wegen behoorlijk aangetast. Volgens inspreker kan de Hoekeindseweg geen extra aansluitingen meer aan.
- e. Onvoldoende belangenafweging: Inspreker vindt dat onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden. Door de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen wordt zijn woongenot direct aangetast, door een verslechtering van zijn uitzicht, de bezonning en de toename van geluid- en stankoverlast.

Omdat de kavels al lang niet meer in gebruik zijn voor glastuinbouw, vindt de inspreker dat een vergelijking van wat in het huidige bestemmingsplan mogelijk is met de in het nu voorliggende bestemmingsplan te vergelijken niet kan. Dit inzicht wordt volgens de inspreker gedeeld door de provincie en de uitspraak door de Raad van State van 13 augustus 2008.

Inspreker meldt dat zich direct naast de adressen Hoekeindseweg 119 en 141 illegale bebouwing bevindt en dat de gemeente hier niet handhavend optreedt. Hij

vreest daarom ook dat door onderhuur van de nu voorziene panden ongewenste toestanden ontstaan, zoals het uitvoeren van bedrijvigheden die niet passen bij de toegestane milieucategorieën, waar volgens inspreker weer niet door de gemeente handhavend zal worden opgetreden. Inspreker vreest verder dat bij leegstand van de panden een toename van criminaliteit zou kunnen plaatsvinden.

Inspreker vindt dat de toegestane milieucategorieën te veel mogelijk zouden maken. Hotels, cafe's detailhandel in vuurwerk, een meubelstofeerderij of een autoplaatwerkerij vindt hij onwenselijke ontwikkelingen. De genoemde voorbeelden zullen volgens inspreker direct overlast geven door de vele bezoekers, nachtelijke activiteiten of machines die voor geluidsoverlast zullen zorgen.

- f. Toelichting, verbeelding en regels: Inspreker vindt dat de toelichting, plankaart en de regels van het bestemmingsplan op een aantal punten onvolledig en/of onduidelijk zijn. Inspreker vraagt zich af of het opnemen van een onderzoeksplicht voor een geluidsonderzoek voldoende is. Volgens inspreker is onvoldoende aangetoond dat een aanvaardbaar leef- en woongenot kan worden gewaarborgd. Volgens inspreker ogen de regels rommelig. Artikel 4.2.1 staat volgens inspreker niet op zijn plaats onder 3.2. Verder zijn aanduidingen op de plankaart niet duidelijk genoeg en worden nergens toegelicht. Volgens inspreker dient de plankaart hierop aangepast te worden. Inspreker vindt dat artikelen 3.1.1 onder h en i nog ruimte voor interpretatie overlaten. Dat geldt ook voor artikel 3.4.3. Hij vindt ook dat een onderzoekplicht moet worden opgenomen voor het verkeer. Inspreker vraagt waarom in artikel 3.2.2 onder d niet het woord 'minimaal' is opgenomen ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens? Tenslotte merkt inspreker op dat een maximale bouw- en goothoogte voor de bedrijfswoningen ontbreken.
- g. Flora en Fauna: Volgens inspreker bevinden zich beschermde planten en dieren in het plangebied, die een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.
- h. Procedure: Inspreker vindt het geen goede zaak dat inspraak tijdens de zomervakantie heeft plaatsgevonden, ook dient het als voordeel voor de gemeente vanwege een aankomende wijziging in de regelgeving. Inspreker vindt het ook nalatig dat hij niet per bewonersbrief op de hoogte is gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan. Inspreker heeft ook geen informatie over het plan ontvangen in de lokale krant. Inspreker zou de krant, waarin stond dat het plan ter inzage wordt gelegd, graag willen ontvangen. Inspreker is nu toevallig op het plan gestoten. Inspreker behoudt zich voor, deze inspraakreactie aan te vullen. Hij geeft ook aan bereid te zijn om mee te werken aan alternatieven. Tenslotte vraagt de inspreker om het plan niet vast te stellen zonder plan tegemoetkomend aan de inspraakreactie aan te passen.

#### *Beoordeling*

- a. Feitelijke situatie: De afstand van de nieuwe bebouwing (bouwvlak) tot de perceelsgrens van inspreker wordt vergroot van 10 naar 20 meter. Binnen die strook

van 20 meter is een groenbestemming opgenomen en de bestemming 'bedrijventerrein', zonder bouwvlak. Op grond van het geldende bestemmingsplan is achter het perceel van inspreker bebouwing (kassen, bedrijfsgebouwen etc.) toegestaan. Volgens algemene jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Gelet daarop en de afstand van 20 meter tussen de perceelsgrens en de mogelijke bebouwing is er sprake van een aanvaardbare situatie.

- b. Financiële haalbaarheid en noodzaak: De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte combinatie van bedrijven met bedrijfswoningen faciliteren een bijzondere niche in de markt. Het gaat hierbij niet om een standaard bedrijventerrein, maar om een kleinschalige ontwikkeling van hoge kwaliteit. Er wordt dus voorzien in een bijzondere behoefte anders op andere bedrijventerrein. Naar verwachting is er voldoende vraag voor voorziene ontwikkeling.
- c. Onmogelijkheid: Niet wordt ingezien dat het plan in strijd zou zijn met de uitspraak van de Raad van State van 13 augustus 2008. Door de Raad van State is geoordeeld dat de provincie (goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan) zich ten oprechte op het standpunt heeft gesteld dat de bestemming "Agrarische doeleinden" met als subbestemming "Glastuinbouw" voor het perceel uitvoerbaar is. Goedkeuring is onthouden aan de bestemming glastuinbouw. Met die uitspraak is het onderliggende bestemmingsplan Overbuurtse Polder uit 1989 weer van kracht geworden. Dat bestemmingsplan maakt ook glastuinbouw mogelijk op het perceel. De uitspraak van de Raad van State is mede aanleiding geweest om voor het perceel een andere ontwikkeling dan glastuinbouw mogelijk te maken. In 2011 heeft de provincie op de functiekaart het perceel gewijzigd van glastuinbouwbedrijfsgebied naar stads- en dorpsgebied. Argumenten daarvoor waren onder andere dat door de vorm en ligging het perceel niet bruikbaar is voor glastuinbouw en dat een kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling, in aansluiting op de naastgelegen bedrijven en woningen aan het lint Hoekeindseweg voor de hand ligt.

Bij de situering van de bedrijfswoningen is rekening gehouden met de richtafstanden, die horen bij de betreffende milieucategorieën van de betreffende bedrijven. De toegelaten categorieën zijn daarnaast beperkt tot maximaal categorie 2. Met een richtafstand van 10 meter (categorie 2) vormen deze geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoningen. Deze zullen ook geen negatief effect hebben op bestaande woningen in de directe omgeving.

- d. Verkeer: Verkeersonderzoek (zie bijlage 1 van de toelichting) heeft uitgewezen dat door de verkeerstoename als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling (maximaal 4.000 m<sup>2</sup> bvo voor de bedrijfsmatige activiteiten) in het plangebied geen verkeerskundige aanpassingen van het bestaande wegennet nodig zijn. Er worden dan ook geen verkeerskundige problemen verwacht. Bedrijven die wel passen in milieucategorie 1 of 2, maar ongewenst zijn vanwege de verkeersaantrekkende werking (en/of om andere redenen), zijn doorgehaald op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dergelijke bedrijven zijn dus niet mogelijk binnen het plangebied.

Het gedrag van fietsers, zoals door inspreker wordt beschreven, is echter niet via een bestemmingsplan te sturen. Ook kunnen ruimtelijke ontwikkelingen niet hierdoor beïnvloed worden.

Besloten is een tweede ontsluiting op te nemen in het plangebied. Hierdoor wordt het verkeer verdeeld. De tweede ontsluiting grenst aan, en ontsluit, het zuidelijk deel van het plangebied. Bij de inrichting van de voorziene toegangswegen wordt rekening gehouden met de draaicirkels van vrachtwagens. Bij de in het voorontwerp bestemmingsplan aangewezen verkeersontsluiting gaat het overigens om een bestaande aansluiting.

- e. Onvoldoende belangenafweging: Alle relevante aspecten zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht. Uit de conclusies blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast heeft naar aanleiding van de inspraakreactie overleg met inspreker plaatsgevonden, dat ook tot een aanpassing van het plan heeft geleid (zie punt a van de beantwoording).

De gronden binnen dit bestemmingsplan worden weliswaar al voor een bepaalde tijd niet meer gebruikt voor glastuinbouw, maar het is wél een bestaand recht. Zie verder de beantwoording onder punt c.

In het bestemmingsplan is ook een handhavingsparagraaf opgenomen. De gemeente zal, als dat nodig is, handhavend optreden.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in horeca. Hotels, cafe's en nachtzaken zijn daarom niet toegestaan. Dat geldt ook voor detailhandel in vuurwerk. Een autoplaatwerkerij valt in categorie 3.2 en is daarom niet toegestaan. Een meubelstofeerderij wél, om dat deze voor weinig overlast in de omgeving zorgt. Er zijn alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. In artikel 3.1.1 lid a van de regels wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijven die weliswaar in categorie 1 of 2 vallen, maar ongewenst zijn in het plangebied, doorgehaald. Dat betekent dat die bedrijven niet mogelijk zijn.

- f. Toelichting, plankaart en regels: Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld, zodat verschillende verkavelingen mogelijk zijn. Hiervoor zijn in de regels bepalingen opgenomen, waarbij bouwplannen gekoppeld worden aan een onderzoeksplicht. In de onderzoeksrapporten moet aangetoond worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden vastgesteld en waar zo nodig maatregelen worden toegepast. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 5 bij de toelichting) is aangegeven onder welke situaties / voorwaarden de realisatie van een bedrijfswoning vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is.

Het klopt dat de nummering van artikel 4.2.1 niet juist is. Deze moet zijn 3.2.2. Vervolgens veranderd ook de nummering van alle opvolgende artikelen.

Alle aanduidingen zijn weergegeven in de legenda van de verbeelding (plankaart). Verder zijn de aanduidingen expliciet in de regels genoemd in onder anderen artikel 3.2.3 onder b.

In artikel 3.4.3 wordt duidelijk aangegeven wat de parkeernormen zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Dat blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Het opnemen van een onderzoeksplicht voor het verkeer is niet nodig. Zie de beantwoording onder punt d.

In het ontwerp bestemmingsplan zal in artikel 3.2.2 onder 'd' het woord 'minimaal' worden toegevoegd.

Voor de bedrijfswoningen is in het voorontwerp het maximale volume bepaald door de combinatie van een maximum voetprint met een maximum woonoppervlak. In het ontwerp bestemmingsplannen worden de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen vastgelegd in de regels onder artikel 3.23 lid c en d.

- g. Flora en Fauna: Onderzoek heeft uitgewezen dat zich geen beschermde planten en dieren in het plangebied bevinden, die een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan (zie paragraaf 6.7 van de toelichting en bijlage 8 bij de toelichting).
- h. Procedure: Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak Burgerinitiatief Lansingerland 2013 na publicatie in het Gemeenteblad op 8 juli 2014 ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 Wro gepubliceerd worden in het Gemeenteblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage liggen, zodat een ieder voldoende tijd heeft om een zienswijze op het ontwerp in te dienen. Inspreker wordt ook persoonlijk geïnformeerd.

De alternatieven zijn n.a.v. de inspraakreactie voorgelegd aan inspreker.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn een aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd. Ten eerste is de afstand van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de perceelgrens van bestaande woningen vergroot naar 20 meter. Ten tweede is in het ontwerp bestemmingsplan een tweede verkeersontsluiting opgenomen, zodat de verkeersbewegingen over twee wegen verdeeld kunnen worden. Ten derde zijn een aantal redactionele aanpassingen van de regels doorgevoerd.

## 2 OVERLEG

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 4 juli 2014 uitgenodigd om binnen een termijn van 5 weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- Pipeline Control
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- Ondernemend 3B

Van deze 9 instanties hebben er 3 gereageerd. Dunea heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Na het invullen van het e-formulier van de provincie is naar voren gekomen dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen. De overige instanties hebben niet gereageerd.

De inhoudelijke reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

1. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**  
Overlegreactie ontvangen op 14 juli 2014, geregistreerd: I14.31263

### *Samenvatting*

Het hoogheemraadschap geeft aan in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan, mits in een onderhoudsplicht voor het extra gegraven oppervlaktewater wordt voorzien. Dit dient ook met toekomstige eigenaren, na vertrek van de ontwikkelende partij, duidelijk gecommuniceerd worden.

### *Beoordeling*

Dit punt zal in de verkoopovereenkomsten van betreffende panden worden opgenomen.

### *Conclusie*

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

Overlegreactie ontvangen op 22 juli 2014, geregistreerd: I14.32329

### *Samenvatting*

In haar reactie adviseert de Veiligheidsregio om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat met weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

### *Beoordeling*

Er wordt kennis genomen van het advies. Het bestemmingsplan is geen instrument voor publieksvoorlichting inzake het handelen bij rampen. De Gemeente communiceert hierover via de daarvoor geschikte en beschikbare middelen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### 3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### 3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die gewijzigd/verbeterd/geactualiseerd kunnen worden. De wijzigingen zijn hieronder weergegeven. De wijzigingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

1. *Actualisatie beleid:*

De beschrijving van het beleid, met name op provinciaal niveau is geactualiseerd. N.a.v. de ladder van duurzame verstedelijking is in een extra paragraaf de regionale behoefte van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen gemotiveerd.

2. *Actualisatie onderzoeken (bijlagen de toelichting):*

De meeste onderzoeken waren niet meer actueel en zijn daarom in 2016 geactualiseerd.

3. *Actualisatie verkaveling en afstanden*

N.a.v. inspraak, overleg en nieuwe inzichten is de beoogde verkaveling en de afstand tot woningen in de directe omgeving aangepast. Hierdoor is het nodig geweest om de tekst in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Ook wordt het plangebied vergroot.

Toelichting: Op diverse plekken in de toelichting is de tekst aangepast aan de nieuwe situatie.

Regels: Artikel 3.1.2 ‘Specifiek’ is geschrapt, bedrijven van milieucategorie 2 zijn nu in principe overal toegestaan, mits aan de minimale afstandseis wordt voldaan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijven uit categorie 1 en 2 doorgehaald die ongewenst zijn in het plangebied. Artikel 3.1.1 a is daarom ook aangepast.

Verder zal in artikel 3.2.3 onder ‘d’ het woord ‘minimaal’ worden toegevoegd. In artikel 3.2.4 onder c en d wordt nu ook voorzien in een maximale goot- en nokhoogte voor bedrijfswoningen. De bestemming “Groen” is toegevoegd. Omdat er geen archeologische verwachting meer van toepassing is voor het plangebied is de dubbelbestemming in de regels geschrapt.

Verbeelding: Het plangebied wordt vergroot met het perceel direct aan de Hoekeindseweg tussen de twee ontsluitingswegen. Daarnaast worden de in artikel 3.1.2 (voorontwerp bestemmingsplan) beschreven aanduidingen geschrapt. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de afstand tot de percelen van de bestaande woningen minimaal 20 meter bedraagt. Binnen een strook van 10 meter langs de perceelgrens met de bestaande woningen aan de Hoekeindseweg zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. De aanduiding ten aanzien van de archeologische dubbelbestemming is geschrapt.

4. *Tweede ontsluitingsweg*

Toelichting: Betreffende tekstpassages zijn conform de nieuwe situatie aangepast.

Verbeelding: De betreffende gronden worden voor verkeer bestemd.