

**Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen  
bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk,  
1<sup>e</sup> part.herz. Hoefweg 184-186**

Indentificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0171H01  
Team Omgevingsrecht

Datum: 17 mei 2022  
Corsanummer: T22.02318

## Inhoudsopgave

|     |                                                                                  |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Inspraak .....                                                                   | 3  |
| 1.1 | Inleiding .....                                                                  | 3  |
| 1.2 | Procedure .....                                                                  | 3  |
| 1.3 | Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie ..... | 3  |
| 2   | Overlegreacties .....                                                            | 19 |
| 2.1 | Inleiding .....                                                                  | 19 |
| 2.2 | Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie .....   | 19 |
| 3   | Ambtshalve wijzigingen .....                                                     | 21 |
| 3.1 | Inleiding .....                                                                  | 21 |
| 3.2 | Ambtshalve wijzigingen .....                                                     | 21 |
| 4   | Staat van wijzigingen .....                                                      | 23 |

Bijlage A: uitgebreide stedenbouwkundige onderbouwing

Bijlage B: tekeningen

# 1. *Inspraak*

## 1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In hoofdstuk 4 is een overzicht van alle bestemmingsplan aanpassingen weergegeven.

## 1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 23 december 2020 is bekend gemaakt dat met ingang van 24 december 2020 het voorontwerpbestemmingsplan tot en met 20 januari 2021 ter inzage lag op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Eén reclamant heeft meerdere reacties ingediend.

## 1.3 Inspraakreactie en gemeentelijke reactie en conclusie

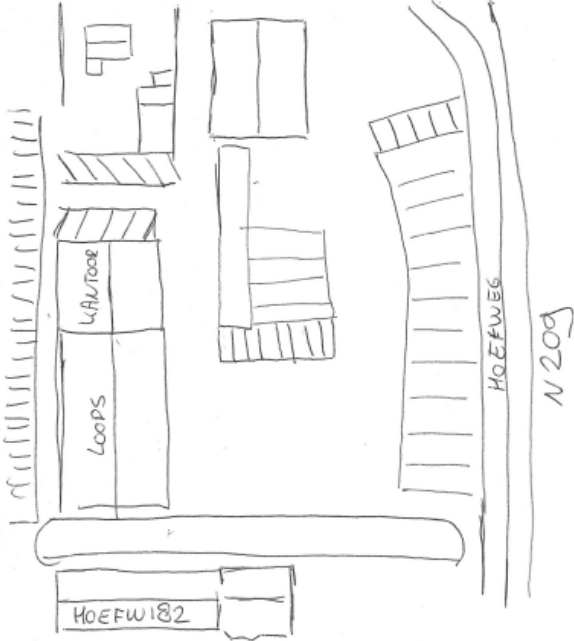
We hebben de volgende reacties ontvangen van dezelfde inspreker:

1. Inspraakreactie van 12 januari 2021 (e-mail) (I22.04778)
2. Inspraakreactie van 18 januari 2021 (brief), ontvangen 19 januari 2021 (I21.01114)
3. Aanvullende inspraakreactie/ klacht van 3 maart 2021 (brief), ontvangen 4 maart 2021 (I21.04237). De klacht is in behandeling genomen en afgehandeld (brief van 15 maart 2021, kenmerk 245384). De inhoudelijke punten van de brief van 3 maart 2021 worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.
4. Brief aan wethouder Arends van 26 mei 2021, ontvangen 26 mei 2021 (I22.04779). Naar aanleiding van deze brief is er op 16 september 2021 een overleg gevoerd met de inspreker en wethouder. De inhoudelijke punten uit de brief van 26 mei 2021 worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

De ontvangen inspraakreacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

# 1. Inspraakreactie 1 (I22.04778)

|   | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>Inspreker geeft aan dat zij het plan voor de locatie Hoefweg 184 niet acceptabel te vinden. Ze zijn het namelijk niet eens dat er een gebouw zo dicht bij de woning (Hoefweg 182) wordt geplaatst en dat het terrein ook nog eens 1.5 meter hoger komt te liggen dan het perceel van inspreker. Dat komt niet ten goede aan woongenot en onze privacy.</p> <p>Inspreker is van mening dat de initiatiefnemer de inspreker hierover had moeten informeren. Nu blijkt achteraf dat initiatiefnemer bij de gemeente heeft aangegeven dat initiatiefnemer contact heeft opgenomen met de aangrenzende woningen. Inspreker geeft aan dat dit absoluut niet waar is.</p> | <p>Ten aanzien van de reactie met betrekking tot het plan zelf en de inbreuk op het woongenot en privacy wordt kort-en volledigheidshalve verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.</p> <p>Ten aanzien van het informeren van inspreker merken wij op dat de gemeente had vernomen van initiatiefnemer dat hij contact heeft gehad met onder andere inspreker over onderhavig initiatief. Dat bleek helaas niet zo te zijn. Dat is een gegeven waar nu niets meer aan te doen is.</p> <p>Wij hebben besloten op dit bestemmingsplan inspraak toe te passen op grond van onze Inspraakverordening zodat inspreker in een vroeg stadium (niet pas bij het ontwerpbestemmingsplan) kennis kon nemen van het plan. Inspreker heeft dus voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan behandelt 2 momenten om te reageren: bij het voorontwerpbestemmingsplan en bij het ontwerpbestemmingsplan.</p> |
| 2 | <p>Het alternatief dat inspreker wil aandragen c.q. wil voorstellen is, dat de loods en het kantoor op het terrein zo wordt verplaatst, zodat zij, vanuit de woonkeuken het uitzicht maar ook het daglicht blijft behouden. Dat willen zij overleggen met de initiatiefnemer. Het plan/idee is de twee panden te verplaatsen in het verlengde van de naast gelegen kassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>De aangedragen alternatieven zijn 17 februari en 31 maart 2021 met inspreker besproken.</p> <p>Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3 | <p>Zoals het plan beschrijft wordt ook het laag liggende terrein verhoogd met 1.5 meter. Ingeval de loods dan op het verhoogde deel komt, het kantoor op de huidige hoogte wordt gebouwd, het kantoor wat vierkanter wordt en daardoor het ook verder van het huis komt te liggen van de woning op de Anjerweg, dan hoeft er op die plek ook geen scherm te worden geplaatst van 5 meter hoog + nog eens de ophoging van 1.5 meter van de grond. Dat we willen voorleggen aan de initiatiefnemer.</p>                                                                                  | <p>De aangedragen alternatieven zijn 17 februari en 31 maart 2021 met inspreker besproken.</p> <p>Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.</p> <p>Overigens hebben de bewoners van de woning op de Anjerweg geen bezwaar tegen de realisatie van het scherm. Er komt wel een aanpassing ten aanzien van de uitvoering van het scherm.</p>                                                                                                             |
| 4 | <p>De tekeningen in de aanvraag komen niet overeenkomen met de werkelijkheid. Zo staat er in de bijgeleverde tekening dat de sloot voor 1/3 deel van het bedrijventerrein van de initiatiefnemer is en voor 2/3 deel van inspreker (Hoefweg 182) maar dit is niet juist. Het is namelijk zo dat de sloot voor de helft bij inspreker hoort en de andere helft bij het terrein van het bedrijventerrein van de initiatiefnemer. Daarnaast staat op dezelfde tekening het huis van inspreker veel verder van de sloot af dan dat het in werkelijk is. Dat geeft een vertekend beeld.</p> | <p>In het bestemmingsplan moet er geen vertekend beeld zijn opgenomen. In paragraaf 2.2 van toelichting wordt daarom de tekening vervangen. In <b>bijlage B</b> van deze notitie zijn een aantal tekeningen opgenomen met de juiste weergave van de omgeving en het aangepaste plan. Overigens ligt het eigendom van de sloot bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op de aangepaste tekening is de juiste kadastrale informatie overgenomen. Zie onderstaande kaart met</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>het rode kader: dat is het eigendom van het hoogheemraadschap.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 | <p>Inspreker geeft aan officieel bezwaar aan te tekenen wanneer er geen compromis komt. Inspreker geeft aan dat zij de reactie verder willen toelichten indien nodig.</p> <p>Daarnaast houdt inspreker de gemeente op de hoogte t.a.v. de reactie van de initiatiefnemer wat betreft het voorstel en of inspreker zich genoodzaakt voelt nog verdere stappen te ondernemen.</p> | <p>Inspreker heeft formeel een inspraakreactie ingediend. Zie inspraakreactie 2. Daarnaast zijn er een aantal overleggen geweest tussen inspreker en initiatiefnemer en met inspreker, initiatiefnemer, architect en gemeente (op 10 en 17 februari 2021 en op 31 maart 2021). Inspreker heeft op 16 september 2021 ook met de wethouder overlegd.</p> <p>Ook zijn er diverse telefonische contacten en per e-mail geweest. Inspreker heeft meerdere malen zijn reactie en mening toegelicht en dat is over en weer goed besproken. Het is duidelijk wat inspreker beoogd te voorkomen. Door de vele contactmomenten zijn de meningen over en weer goed voor het voetlicht gebracht. In onderhavige notitie wordt een en ander formeel beschreven.</p> |

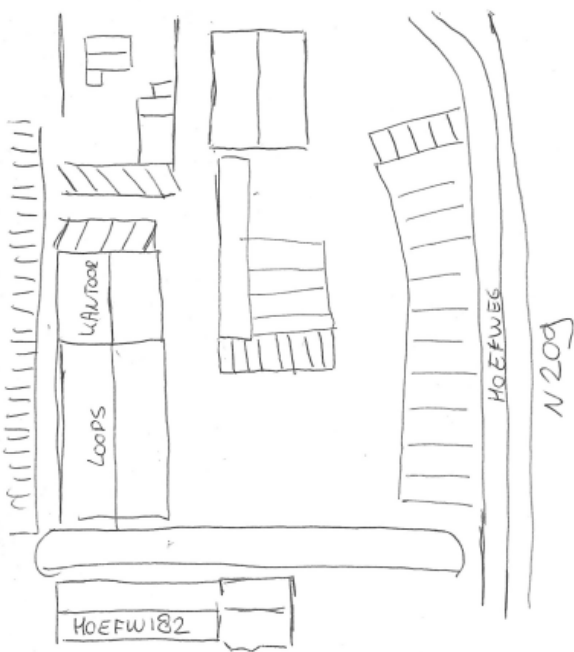
### Conclusie

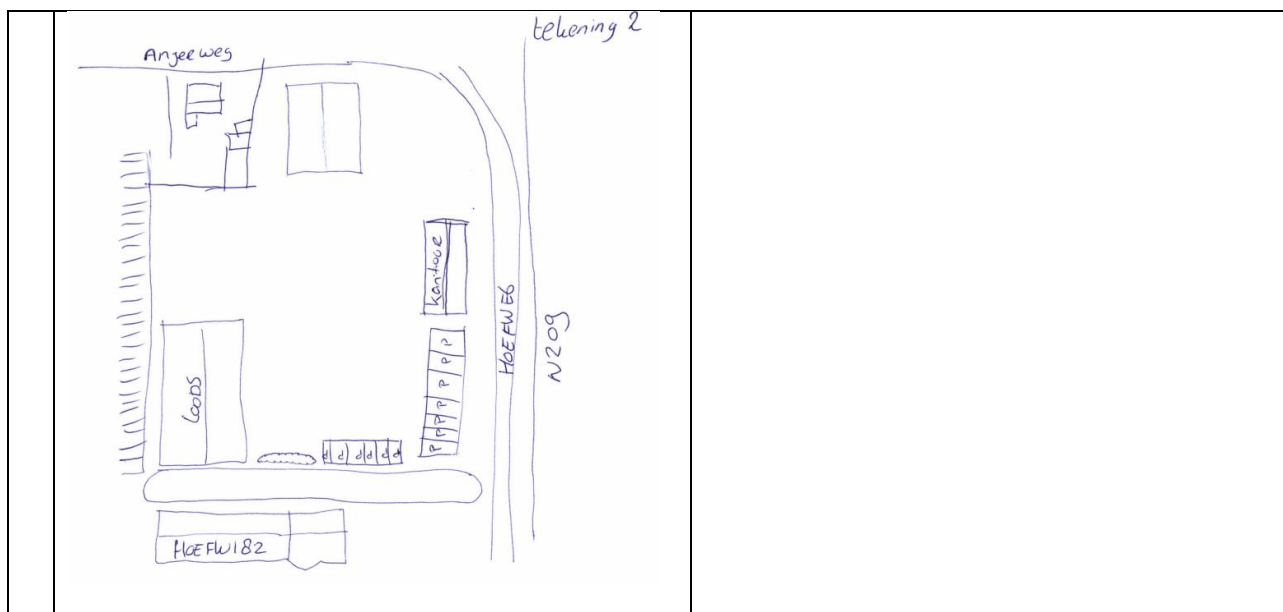
Naar aanleiding van bovenstaande inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

1. De afbeelding in paragraaf 2.2 wordt vervangen.

## 2. Inspraakreactie 2 (I21.01114)

|   | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de positionering van het pand. De gekozen locatie neemt het woongenot en privacy af. De tekeningen die in het bestemmingsplan staan zijn niet in verhouding met de werkelijkheid en geven een vertekend beeld. De bijgevoegde tekening 3 geeft aan dat het huis van inspreker niet op de juiste plaats is getekend en in werkelijkheid dicht bij de sloot staat dus dicht bij de erfgrans.</p> | <p>Tijdens de overleggen tussen de initiatiefnemer en reclamant is een voorstel gedaan voor een gewijzigde positionering van het kantoorpand. Het kantoorgedeelte schuift 2,5 meter op naar het noorden (van de woning van reclamant af). Het kantoorpand komt daarmee in het midden te staan van de loods. De afstand tussen de woning van reclamant en het kantoor is dan 18,5 meter.</p> <p>Met de initiatiefnemer is afgesproken dat er een permanente groenblijvende groenvoorziening wordt aangebracht tussen de sloot en het gebouw. Deze groenvoorziening wordt geborgd in het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels.</p> <p>Daarnaast heeft de initiatiefnemer het voorstel gedaan om aan de zijde van reclamant de ramen met het type melkglas uit te rusten zodat er geen vanuit het kantoor geen inkijk kan zijn op de woning van reclamant. Het melkglas wordt ook geborgd in het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels.</p> <p>In het bestemmingsplan moet er geen vertekend beeld zijn opgenomen. In paragraaf 2.2 van toelichting wordt daarom de tekening vervangen. In <b>bijlage B</b> van deze notitie zijn een aantal tekeningen opgenomen met de juiste weergave van de omgeving en het aangepaste plan.</p> |
| 2 | <p>Inspreker is in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer staat open voor andere ideeën/suggesties. Deze andere ideeën zijn ook doorgegeven aan de behandeld ambtenaar. Daar is geen reactie op gekomen. Na pogingen om in contact te komen met de behandelend ambtenaar voelde inspreker zich genoodzaakt om een inspraakreactie in te dienen.</p>                                                                          | <p>In een telefoongesprek op 20 januari 2021 (bevestigd per mail op 20 januari 2021) is destijds door de behandeld ambtenaar aangegeven nog niet toegekomen te zijn om een reactie te geven op de mail van 12 januari 2021.</p> <p>Aangeven is in een gezamenlijk overleg (initiatiefnemer, diens architect en de gemeente) de alternatieven te bespreken. Deze overleggen waren op 10 februari 2021 (via Skype), waarbij de techniek ons in de steek liet, en op 17 februari 2021 (via Teams).</p> <p>Ook is in de bovengenoemde e-mail aangegeven dat er schriftelijke inhoudelijke</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | reactie komt op de inspraakreactie na behandeling in het college.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3 | <p>Inspreker heeft 2 alternatieve inrichtingen van het perceel getekend. Tekening 1 heeft als voordeel dat er geen geluidswal van 5 meter hoeft te worden gerealiseerd voor de bewoners aan de Anjerweg. Daarnaast is het woongenot en privacy voor inspreker daarmee gewaarborgd. Tekening 2 heeft naast de voordelen zoals bij tekening 1 dat alle faciliteiten zoals elektra, water en riool al aanwezig is.</p>  | <p>Een andere positionering van het pand, zoals voorgesteld door reclamant, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.</p> <p>De initiatiefnemer heeft het plan ontworpen op basis van de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden geven aan dat de beoogde locatie van het pand de meest optimale positie voor het gebouw is en voortkomt uit de historische ontwikkelingskarakteristiek van het historische lint aan de Hoefweg. De grotere boerderijbebouwing (waaronder de schuren) staan traditioneel gezien haaks op de weg en de kleine woonbebouwing (zoals de vooroorlogse arbeiderswoningen) staan traditioneel gezien meestal evenwijdig aan de weg. Het gebouw dient derhalve aan te sluiten bij het karakter van de nog aanwezige historische bebouwing langs de Hoefweg. Belangrijk is daarbij de positionering en oriëntatie van het gebouw, deze dient vergelijkbaar te zijn met andere (historische) bebouwing zoals men die traditioneel langs de Hoefweg aantreft. De door reclamant aangedragen positionering van de gebouwen past niet in de hiervoor beschreven uitgangspunten.</p> <p>In <b>bijlage A</b> bij deze notitie zijn de uitgebreide stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.</p> |



### Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

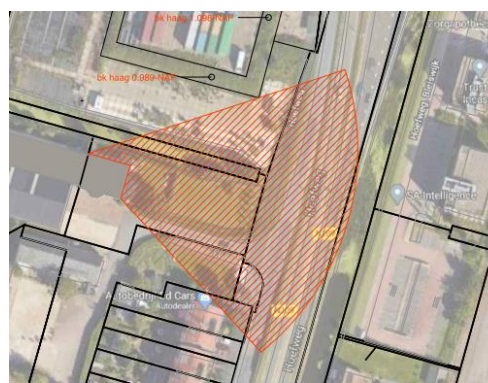
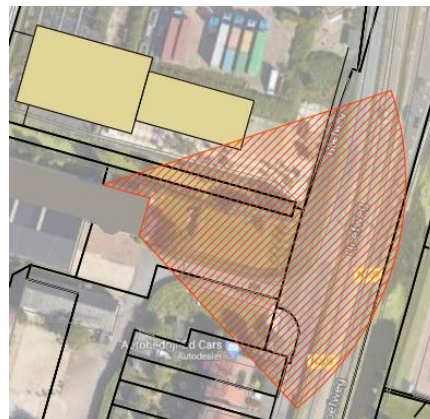
1. Op de verbeelding schuift het kantoorgedeelte 2,5 meter op in noordelijke richting.
2. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels die ziet op het aanbrengen en in standhouden van een groenvoorziening.
3. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels die ziet op het aanbrengen en in standhouden van melkglas bij de ramen aan de zijde van reclamant.
4. Paragraaf 2.2.1 (stedenbouwkundige randvoorwaarden) wordt uitgebreid met de tekst onder paragraaf 2 van bijlage A bij deze notitie.

### 3. Inspraakreactie 3 (I21.04237)

|   | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                    | Beantwoording                                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Op 17 februari 2021 is tijdens een Teams vergadering gesproken over de aangedragen alternatieven. Inspreker heeft geen goede reden gekregen waarom de alternatieven niet zouden kunnen. | Tijdens de Teams vergadering is door de gemeente aangegeven waarom de alternatieven niet mogelijk zijn. Zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 2.          |
| 2 | Inspreker is van mening dat er voorbijgegaan wordt aan hun woongenot. De privacy zal stukken minder worden omdat het personeel rechtstreeks in de woonkeuken kijkt.                     | Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 2.                                                                          |
| 3 | De gemeente heeft inspreker niet betrokken bij het opstellen van het plan. Het plan was al beklonken tussen de gemeente, architect en eigenaar.                                         | De gemeente had vernomen van initiatiefnemer dat hij contact heeft gehad met onder andere inspreker over onderhavig bestemmingsplan. Dat bleek helaas niet zo te |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>zijn. Dat is een gegeven waar nu niets meer aan te doen is.</p> <p>Wij hebben besloten op dit bestemmingsplan inspraak toe te passen op grond van onze Inspraakverordening zodat inspreker in een vroeg stadium (niet pas bij het ontwerpbestemmingsplan) kennis kon nemen van het plan. Inspreker heeft dus voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan behandelt 2 momenten om te reageren: bij het voorontwerpbestemmingsplan en bij het ontwerpbestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4 | <p>De tekening met de zichtlijnen klopt niet. De zichtlijnen zijn getekend vanuit de woonkamer en niet vanuit de woonkeuken, waar de meeste tijd van de dag wordt doorgebracht. Inspreker heeft na realisatie van het gebouw geen zicht meer op het groengebied.</p>  <p>(Werkelijke zichtlijnen geel gemarkeerd)</p> | <p>Op de tekening is de zichtlijn ook aangegeven vanuit de woonkeuken. De zichtlijnen zijn in beeld gebracht richting de Hoefweg. Hiermee is het bestaande uitzicht ten opzichte van het uitzicht zoals het wordt inzichtelijk gemaakt. En het uitzicht wordt, zoals op onderstaande tekeningen blijkt, nauwelijks beïnvloed.</p> <p>Het klopt dat het zicht vanuit de woonkeuken richting noorden/noordwesten (het huidige groengebied) deels verdwijnt door de realisatie van het gebouw. Echter in de huidige situatie is het geen groenvoorziening maar een terrein met stelconplaten (zie onderstaande foto) begrenst door een verwilderde circa 5 meter brede groenstrook. Een groenstrook die niet als zodanig is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.</p>  <p>Zoals bij de beantwoording van inspraakreactie 2 staat aangegeven wordt er een groenvoorziening geëist door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hierdoor is</p> |

er na realisatie ook zicht op groen. Daarmee wordt het zicht op het gebouw en kantoor deels weggenomen.



zichtlijnen; langs bestaande begroeiing

5 Aangegeven werd in het gesprek op 17 februari 2021 dat de desbetreffende grond nu een agrarische bestemming heeft en er een kas van 11 meter hoog kon staan. Inspreker zegt dat die kas er niet staat en als die er had gestaan zij 6 jaar geleden van de koop van de woning hadden afgezien. Er staat nu niets en wat inspreker betreft komt er ook niets te staan.

In het gesprek is toegelicht dat wat er op grond van het huidige bestemmingsplan kan worden gerealiseerd direct wordt vergund ingeval het aangevraagde past in het bestemmingsplan. In theorie is het dus mogelijk dat er een kas of agrarisch bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd op grond van het huidige bestemmingsplan. Het is juist dat er nu niets staat. Maar bij een verzoek om planschade wordt er een vergelijking gemaakt tussen wat er op grond van het huidige bestemmingsplan en wat er op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is.

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | <p>Inspreker wil niet leren leven met inkijk, een muur van bijna 7 meter hoog op een werkelijke afstand van 18,5 van het keukenraam.</p> <p>Ook de werkzaamheden in het weekeinde aan de vrachtwagens tast het leefgenot aan. Het parkeren van vrachtwagens aan de slootkant, mocht het kantoor op een andere plaats komen, is ook ongewenst vanwege de werkzaamheden met luchtdrukpistolen bij het verwisselen van banden of om de bandenspanning op peil te brengen. Parkeren langs de slootkant zorgt er ook voor dat het vrije uitzicht kwijtraakt.</p> | <p>Ten aanzien van de inkijk wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 2.</p> <p>De werkzaamheden aan de vrachtwagens zullen plaatsvinden in de loods. In het geluidsonderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) zijn de gevolgen onderzocht voor het geluid in de omgeving van herontwikkeling. Dit rapport is beoordeeld door de DCMR Milieudienst Rijnmond. Er is getoetst aan de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' en het Activiteitenbesluit Milieubeheer.</p> <p>Geconcludeerd is dat er met de nodige voorzieningen, in de vorm van een geluidscherm tussen de erfgrans van het bedrijf en de Anjerweg 2, kan worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Ook is er dan sprake van een voldoende woon- en leefklimaat voor een woning in een gemengd gebied.</p> <p>Het kantoor komt niet op een andere plaats, daardoor kunnen de vrachtwagens ook niet aan de slootkant worden geparkeerd. De beoogde indeling van het terrein heeft als voordeel voor inspreker dat de loods en het kantoor een afschermdende werking hebben ten opzichte van de parkerende vrachtwagens (licht en geluidhinder).</p> |
| 7 | <p>Inspreker vreest ook voor een waardedaling van de woning als het plan wordt gerealiseerd. Wie draait daar voor op?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Inspreker kan in dat geval een verzoek om planschadevergoeding indienen. Dat verzoek wordt dan behandeld conform de planschadeverordening. Dat houdt onder meer in dat een onafhankelijke instantie het verzoek beoordeelt. Het college neemt doorgaans het advies van de onafhankelijke instantie over.</p> <p>Mocht het advies leiden tot een toekenning dan betaalt de gemeente de planschade en verhaalt dit vervolgens op de initiatiefnemer. Dat is bepaald in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | <p>Inspreker was ook verwonderd door de afwezigheid van de initiatiefnemer. Twee keer was hij niet bij een overleg omdat hij het te druk had. Inspreker vat dit op als een minachting en een gebrek aan respect.</p>                                                                                                      | <p>De initiatiefnemer had zich afgemeld omdat er toen 4 mensen minder op kantoor werkzaam waren en hij onmogelijk bij de afspraak kon zijn. De initiatiefnemer had nog voorgesteld om de afspraak in de avonduren plaats te laten vinden. Er is geen sprake van minachting en er is ook geen gebrek aan respect van de kant van initiatiefnemer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9  | <p>Er moet gekeken worden naar de flora en fauna in de omgeving van de Hoefweg. Er zitten ringslangen, waargenomen aan de Hoefweg 176, Hoefweg 182 en Anjerweg 1. De ringslang is een beschermde diersoort en hier moet nader onderzoek naar worden gedaan. Zoals te lezen is in paragraaf 4.1.1. van de toelichting.</p> | <p>In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de natuurbescherming. Tijdens het onderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) zijn geen ringslangen waargenomen. Zoals in paragraaf 4.2 staat vermeld geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;</li> <li>-in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.</li> </ul> |
| 10 | <p>Hoeveel vrachtwagens komen er te staan? In het bestemmingsplan en rapport van Peutz staat 22 vrachtwagens. Op de website van de initiatiefnemer staat 43 vrachtwagens.</p>                                                                                                                                             | <p>Wat in het rapport van Peutz staat klopt; 22 vrachtwagens. Op de website staan verouderde gegevens omtrent het wagenpark.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | <p>Kloppen de grondoppervlaktes wel? Zie de paragrafen 2.2.1 en 2.2.3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Er zit in tabel 2.1 inderdaad een fout. Er staat 230 m<sup>2</sup> voor het kantoor. Dat is wat er wordt toegevoegd ten opzichte van het aantal m<sup>2</sup> van het bestaande kantoor. Het nieuwe kantoorgebouw meet 420 m<sup>2</sup>. In tabel 2.1 moet dat worden overgenomen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het kantoor bedraagt dan <math>420 \text{ m}^2 / 100 \times 2,6 = 11</math> parkeerplaatsen (in plaats van 6). Daar komen 8 parkeerplaatsen bij voor de loods.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                  | <p>Totaal 19 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op de inrichtingstekening zijn 25 parkeerplaatsen ingetekend voor personenwagens.</p> <p>Daarbij komt dat de meeste vrachtwagenparkeerplaatsen doordeweeks niet bezet zijn omdat de chauffeurs onderweg zijn.</p> <p>We passen paragraaf 2.2.3 aan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12 | Ook worden verschillende getallen genoemd t.a.v. perceel oppervlakte en aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's (zie pag. 17 en 67 van het pdf bestand).      | <p>Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar punt 11.</p> <p>Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen voor de vrachtwagens het volgende. Er zijn 18 parkeerplaatsen ingetekend op de situatietekening. Daarbij komen er 4 a 5 plaatsen in de loods.</p> <p>De grondoppervlakte van het totale perceel is ca. 9.252 m<sup>2</sup> (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie D nr. 3079). Dat is inclusief het pand van Mastermate (de initiatiefnemer is daar ook grondeigenaar van).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13 | In paragraaf 3.3 staat dat de koers voor de gemeente is: aantrekkelijk suburbaan wonen en leefbaar en zorgzaam met eigen identiteit. Voor inspreker wordt daar niet aan voldaan. | <p>De tekst uit de structuurvisie bevat een tekst voor de gehele gemeente en bevat een koers. Het is voor inspreker een waardeoordeel of daar voor hem aan wordt voldaan of niet. Uit het bestemmingsplan en in deze notitie, met de genoemde wijzigingen, blijkt dat de ontwikkeling is in te passen op de locatie. Ook gelet op de directe omgeving.</p> <p>De koers voor Lansingerland is ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven bieden. De gemeente moet bij elke ontwikkeling een afweging maken of de ontwikkeling wenselijk is en in te passen op een bepaalde locatie, rekening houdend met alle belangen.</p> <p>In paragraaf 3.3 is het initiatief getoetst aan de structuurvisie van Lansingerland, dat is gebruikelijk bij bestemmingsplannen die een ontwikkeling mogelijk maken. Geconcludeerd</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>is dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De ontwikkeling past ook in de door de gemeenteraad op 24 februari 2022 vastgestelde omgevingsvisie. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie. Paragraaf 3.3 wordt geactualiseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 14 | <p>Bij het stuk over de waterkwantiteit (pagina 23 van de toelichting) staat dat het bestaande bouwvlak wordt verkleind van 2.566 m2 naar 1.033 m2. Hoe kan dat want het oude pand dat gesloopt wordt is ongeveer 190 m2 (zie paragraaf 2.2.3). Wat gaat er nog meer gesloopt worden om aan de vermindering te komen van 1.533 m2 totaal?</p> | <p>In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwvlakken strak om de bestaande en nieuwe gebouwen gelegd. Dat is in het huidige bestemmingsplan niet het geval. Daar zijn grotere bouwvlakken ten opzichte van de bestaande gebouwen op de verbeelding opgenomen. Er mag nu dus meer gebouwd worden op grond van het geldende bestemmingsplan. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden.</p> <p>De rekensom is al volgt.</p> <p>Aantal m2 bestaande gebouwen:<br/> -gebouw Mastermate: 520 m2<br/> -kantoor: 190 m2<br/> Totaal: 710 m2.</p> <p>Aantal m2 bebouwing nieuwe situatie (tevens als bouwvlak opgenomen op de verbeelding, dus strak om de gebouwen heen):<br/> -gebouw Mastermate: 520 m2<br/> -kantoor: 420 m2<br/> -nieuwe loods: 712 m2<br/> Totaal: 1652 m2</p> <p>Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan (wat dus volledig bebouwd kan worden) meet ca. 2550 m2.</p> <p>Planologisch neemt het bouwvlak dus af met 898 m2 (2550-/-1652).</p> <p>In paragraaf 5.2 onder 'waterkwantiteit' worden de cijfers aangepast en de tekst verduidelijkt.</p> <p>Voor het hoogheemraadschap is het van belang of de verharding toeneemt. Als dat het geval is moeten er doorgaans</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                     | maatregelen worden getroffen. In paragraaf 5.2 is aangegeven dat er geen watercompensatie nodig is. Het aantal m2 bebouwing is niet alleen van belang omdat het terrein ook grotendeels verhard is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15 | Waarom moet het perceel 1,5 meter opgehoogd worden zodat het nieuw te bouwen pand 8,5 meter hoog komt te staan ten opzichte van het perceel van inspreker?                                          | Volgens de het Actueel Hoogtebestand Nederland bedraagt het hoogteverschil 1,20 meter (afgerond) en geen 1,50. Zie de tekening bij <b>bijlage B</b> .<br>De ophoging is nodig voor een terrein zonder hoogteverschil. Dat is praktischer voor de bedrijfsvoering en vereist geen aanvullende technische maatregelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16 | Er is geen bedrijfspand dat voorbij een (bedrijfs)woning staat aan de gehele Hoefweg. Waarom is dit in dit geval niet nodig? Het moet toch passen in de omgeving?                                   | Omtrent de inpasbaarheid van het plan in de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 2 en <b>bijlage A</b> .<br><br>Overigens klopt het niet wat inspreker zegt. Aan de Hoefweg 210 staat een bedrijfspand voorbij de naastgelegen woningen Hoefweg 204 en 202. Dat is ook het geval aan de Hoefweg 233, ten opzichte van woning Hoefweg 231.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 17 | Het bestaande kantoorpand moet weg i.v.m. de verkeersveiligheid moet hoe zit dat met die blokken die er nu staan want die benemen nu ook het zicht van de bocht en maken het nu dus ook gevaarlijk. | Het kantoorpand moet niet weg vanwege de verkeersveiligheid. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend. Bij de beoordeling daarvan is aangegeven dat bij nieuwbouw van het kantoorgebouw op een locatie elders op het perceel de kans ontstaat om de functionaliteit van het perceel te vergroten, de verkeersveiligheid te verbeteren en om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Bleiswijk een impuls te geven.<br><br>De blokken staan op eigen terrein achter het hek. We zien niet in waarom deze blokken gevaarlijk zouden zijn voor de verkeersveiligheid. Als men zich aan de eigen weghelft houdt is er voldoende zicht. |

## Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

1. Paragraaf 2.2.3 wordt aangepast: in tabel 2.1 worden de juiste getallen opgenomen.
2. Paragraaf 3.3 wordt geactualiseerd: de structuurvisie is niet meer van toepassing maar de op 24 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie.
3. Paragraaf 5.2 wordt aangepast: de juiste cijfers worden opgenomen en de tekst verduidelijkt.

## 4. Inspraakreactie 4 (I22.04779)

|   | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Inspreker wil geen kantoorpand naast hun woning dat het woongenot en hoogstwaarschijnlijk de waarde van het huis beïnvloed. Een kantoorpand belemmert de privacy in de woonkeuken, de ruimte waar insprekers de meeste tijd van de dag doorbrengt. Door het ophogen van de grond zal het pand met nog 1,5 meter hoger uitkomen en krijgt inspreker te maken met een kantoorpand dat 8,2 meter hoog wordt. Daardoor verliezen ze het uitzicht maar ook veel daglicht in de woonkeuken. | Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2 | Inspreker vindt het raar dat er een transportbedrijf zich kan vestigen in een woongebied/agrarisch gebied. Een transportbedrijf hoort thuis op een industrieterrein, niet tussen woonhuizen.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Het lint de Hoefweg kenmerkt zich door een diversiteit aan functies. Naast agrarische bedrijven zijn er ook woningen en andere bedrijven gevestigd (o.a. een houthandel, tuincentrum en een opslagbedrijf), vaak al jarenlang.<br>Overigens heeft het perceel van reclamant overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk ook een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'transportbedrijf', net als het perceel direct ten zuiden van reclamant. |
| 3 | Inspreker hekelt de eerder gemaakte opmerking over de mogelijkheid van de bouw van een kas op de huidige bestemming. Ook wordt aangegeven dat inspreker van de gemeente meerdere malen heeft gehoord dat de gemeente de beoogde locatie de beste plek vindt. En dat de gemeente heeft aangegeven dat het kantoorpersoneel de gordijnen dicht doen als de zon schijnt en inspreker geen inbreuk heeft op de privacy.                                                                   | In het gesprek is dat toegelicht om aan te geven wat er op grond van het huidige bestemmingsplan kan worden gerealiseerd (direct vergund als er wat aangevraagd wordt dat past in het bestemmingsplan). In theorie is het dus mogelijk dat er een kas of agrarisch bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd op grond van het huidige bestemmingsplan.<br><br>Ten aanzien van de positionering van het gebouw en de inbreuk op de privacy wordt                                     |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4 | <p>Inspreker benoemt de slogan van de gemeente: de inwoners van de gemeente Lansingerland staan centraal. Dat is zoals het de gemeente uitkomt maar verder moet je vooral je mond houden en accepteren dat het plan gewoon doorgang zal gaan vinden. Of je daar nu wel of niet je woongenot wordt aangetast. En de waardevermindering van het perceel mocht inspreker over gaan tot verkoop omdat ze besluiten niet langer er te willen blijven wonen.</p> | <p>De gemeente moet bij de beoordeling van plannen alle belangen meewegen. Bij dit plan is aangegeven waarom de gemeente er aan mee wil werken. En is aan de hand van de inspraakreacties in deze nota aangegeven welke aanpassingen er worden gedaan om het plan voor reclamant acceptabeler te kunnen maken.</p> <p>Reclamant heeft het recht om tegen het plan te ageren (bij het voorontwerp, ontwerp en na de vaststelling).</p> <p>Ten aanzien van een mogelijke waardevermindering wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3.</p> |
| 5 | <p>Hoe kan het zo zijn dat de stedenbouwkundige met deze uitspraak komt: “Bij de herontwikkeling van locatie Hoefweg 184 is het herkenbaar houden/maken van het historische lint de Hoefweg het uitgangspunt”. De stedenbouwkundige heeft niet goed naar de omgeving gekeken. Er staat geen enkel bedrijfspand voorbij een woning, wat met de aanvraag wel het geval is.</p>                                                                               | <p>Omtrent de inpasbaarheid van het plan in de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 2 en <b>bijlage A</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Conclusie

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 2 Overlegreacties

### 2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 21 januari 2021 te reageren:

Provincie Zuid-Holland  
 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond  
 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard  
 Dunea Duin en Water  
 Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)  
 N.V. Nederlandse Gasunie  
 VWS Pipeline Control  
 Luchtverkeersleiding NL/CNS-radioapparatuur

Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2). In hoofdstuk 4 is een overzicht van alle aanpassingen van het bestemmingsplan weergegeven.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen dat zij geen (inhoudelijke) op- of aanmerkingen op het plan hebben:

- Dunea, per mail van 24 december 2020 (I22.04780)
- Luchtverkeersleiding Nederland, per mail van 4 januari 2021 (I22.04781)
- Stedin, per mail van 5 januari 2021 (I22.04782)
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, per mail van 6 januari 2021 (I22.04783)

#### *Reactie*

Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

### 2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke overlegreactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

#### **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, ontvangen 7 januari 2021 (I22.04784)**

##### *Samenvatting*

Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt. Deze specifieke

ontwikkeling valt buiten de LC01 contour van het worst case scenario en om die reden adviseert de VRR geen aanvullende maatregelen.

*Reactie*

Hiervan wordt kennis genomen.

*Conclusie*

De VRR adviseert geen aanvullende maatregelen. Het advies is opgenomen in de toelichting.

### 3 Ambtshalve wijzigingen

#### 3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting en regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een ontwikkeling en voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

##### Toelichting

1. Paragraaf 4.2. en 4.3 worden geactualiseerd aan de hand van het aanvullende onderzoek naar vleermuizen. Het onderzoeksrapport wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Bijlage 1 wordt vervangen door het stikstofdepositie onderzoek van Kuiper Compagnons d.d. 5 mei 2022.
2. Paragraaf 6.1.2 en 6.1.3 worden geactualiseerd. Het bureauonderzoek is akkoord bevonden en nader onderzoek wordt niet nodig geacht.
3. Paragraaf 3.2 wordt geactualiseerd. Inmiddels heeft de provincie nieuw beleid. Het meest recente omgevingsbeleid dateert van 7 augustus 2021. Daarnaast wordt, op verzoek van de provincie, in deze paragraaf uitgebreider ingegaan op de motivering waarom wij toepassing geven aan de afwijkingsmogelijkheid van artikel 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening. Met deze motivering heeft de provincie eerder ingestemd.
4. In paragraaf 7.5.2 wordt uitgebreid met een getalsmatige motivering door het invullen van de NIBM-calculator.
5. Aan paragraaf 2.2 een nieuwe sub paragraaf toegevoegd over de grondophoging.
6. Het m.e.r.- beoordelingsbesluit wordt toegevoegd aan de toelichting.

##### Regels

1. In overleg tussen de initiatiefnemer en de bewoners van Anjerweg 2 is bepaald om het geluidscherm verder van de erfscheiding te realiseren en deels transparant uit te voeren. In de regels wordt aan artikel 3.1.2 lid c toegevoegd dat het geluidscherm voor minimaal 50 procent (aan de bovenzijde) transparant wordt uitgevoerd.

2. Voor het kantoordeel wordt een aanduiding ‘kantoor’ opgenomen op de verbeelding en aan de regels wordt lid d toegevoegd aan artikel 3.1.2:  
*“kantoor” zijn de gronden tevens bestemd voor een kantoor.* Reden daarvoor is dat een deel van dit kantoor wordt verhuurd aan derden en in die zin dus geen bedrijfsgebonden kantoor is zoals bedoeld in artikel 3.4.2.
3. In artikel 3.2.2 wordt een regeling opgenomen om de dakkapellen/dakopbouwen conform het bouwplan (zie de tekeningen bij de bijlagen van deze notitie) bij recht mogelijk te maken.

### **Verbeelding**

1. Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was 1 hoogte opgenomen voor het gehele bouwvlak: een bouwhoogte van 7 meter. Dat klopt niet. Het bouwvlak was ook ruimer ingetekend (op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en nog niet op basis van het uiteindelijke ontwerp, nu wordt het bouwvlak wel strak om de gebouwen gelegd). Het bouwvlak wordt als volgt aangepast:
  - het kantoorgedeelte wordt aan de noord- en zuidzijde 2,5 meter smaller.
  - het kantoorpand komt in het midden te staan van de loods. De afstand tussen het kantoor en de woning Hoefweg 184 wordt 2,5 meter groter;
  - voor het kantoorgedeelte wordt een goothoogte opgenomen van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
  - voor de loods wordt een goothoogte opgenomen van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
2. Voor het kantoorpand wordt de aanduiding ‘kantoor’ opgenomen. Zie ook onder ‘regels’.
3. De aanduiding ‘geluidscherm’ verschuift 5 meter in zuidelijke richting. Zie ook onder ‘regels’.

## 4 Staat van wijzigingen

### Toelichting

1. Paragraaf 4.2. en 4.3 worden geactualiseerd aan de hand van het aanvullende onderzoek naar vleermuizen. Het onderzoeksrapport wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Bijlage 1 wordt vervangen door het stikstofdepositie onderzoek van Kuiper Compagnons d.d. 5 mei 2022.
2. Paragraaf 6.1.2 en 6.1.3 worden geactualiseerd. Het bureauonderzoek is akkoord bevonden en nader onderzoek wordt niet nodig geacht.
3. Paragraaf 3.2 wordt geactualiseerd. Inmiddels heeft de provincie nieuw beleid. Het meest recente omgevingsbeleid dateert van 7 augustus 2021. Daarnaast wordt, op verzoek van de provincie, in deze paragraaf uitgebreider ingegaan op de motivering waarom wij toepassing geven aan de afwijkingsmogelijkheid van artikel 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening. Met deze motivering heeft de provincie eerder ingestemd.
4. In paragraaf 7.5.2 wordt uitgebreid met een getalsmatige motivering door het invullen van de NIBM-calculator.
5. Aan paragraaf 2.2 een nieuwe sub paragraaf toegevoegd over de grondophoging.
6. De afbeelding in paragraaf 2.2 wordt vervangen.
7. Paragraaf 2.2.1 (stedenbouwkundige randvoorwaarden) wordt uitgebreid met de tekst onder paragraaf 2 van bijlage A bij deze notitie.
8. Paragraaf 2.2.3 wordt aangepast: in tabel 2.1 worden de juiste getallen opgenomen.
9. Paragraaf 3.3 wordt geactualiseerd: de structuurvisie is niet meer van toepassing maar de op 24 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie.
10. Paragraaf 5.2 wordt aangepast: de juiste cijfers worden opgenomen en de tekst verduidelijkt.
11. Het m.e.r.- beoordelingsbesluit wordt toegevoegd aan de toelichting.

### Regels

1. In overleg tussen de initiatiefnemer en de bewoners van Anjerweg 2 is bepaald om het geluidsscherp verder van de erfscheiding te realiseren en deels transparant uit te voeren. In de regels wordt aan artikel 3.1.2 lid c toegevoegd dat het geluidsscherp voor minimaal 50 procent (aan de bovenzijde) transparant wordt uitgevoerd.

2. Voor het kantoordeel wordt een aanduiding ‘kantoor’ opgenomen op de verbeelding en aan de regels wordt lid d toegevoegd aan artikel 3.1.2: “kantoor” zijn de gronden tevens bestemd voor een kantoor. Reden daarvoor is dat een deel van dit kantoor wordt verhuurd aan derden en in die zin dus geen bedrijfsgebonden kantoor is zoals bedoeld in artikel 3.4.2.
3. In artikel 3.2.2 wordt een regeling opgenomen om de dakkapellen/dakopbouwen conform het bouwplan (zie de tekeningen bij de bijlagen van deze notitie) bij recht mogelijk te maken.
4. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels die ziet op het aanbrengen en in standhouden van een groenvoorziening.
5. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels die ziet op het aanbrengen en in standhouden van melkglas bij de ramen aan de zijde van reclamant.

#### **Verbeelding**

1. Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was 1 hoogte opgenomen voor het gehele bouwvlak: een bouwhoogte van 7 meter. Dat klopt niet. Het bouwvlak was ook ruimer ingetekend (op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en nog niet op basis van het uiteindelijke ontwerp, nu wordt het bouwvlak wel strak om de gebouwen gelegd). Het bouwvlak wordt als volgt aangepast:
  - het kantoorgedeelte wordt aan de noord- en zuidzijde 2,5 meter smaller. Het kantoorpand komt in het midden te staan van de loods. De afstand tussen het kantoor en de woning Hoefweg 184 wordt 2,5 meter groter;
  - voor het kantoorgedeelte wordt een goothoogte opgenomen van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
  - voor de loods wordt een goothoogte opgenomen van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
2. Voor het kantoorpand wordt de aanduiding ‘kantoor’ opgenomen. Zie ook onder ‘regels’.
3. De aanduiding ‘geluidscherm’ verschuift 5 meter in zuidelijke richting. Zie ook onder ‘regels’.
4. De bouwvlakken zijn op basis van de actuele tekening strak om de gebouwen gelegd.

## Bijlage A - uitgebreide stedenbouwkundige randvoorwaarden



*Plangebied Hoefweg 184 (het bestaande kantoorgebouw is blauw gearceerd)*

## 1. Opgave

Bij de gemeente is het initiatief binnengekomen om een bestaand kantoorgebouw aan de Hoefweg 184 te slopen en om op een andere plek op hetzelfde perceel een nieuw kantoorgebouw op te richten. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn bedoeld als ruimtelijk kader voor dit nieuwe kantoorgebouw.



*Huidige kantoorgebouwtje langs de N209*



*Historische woonboerderij gelegen naast Hoefweg 184*

### Huidige Situatie

De Hoefweg 184 bevindt zich aan de N209, een drukke verkeersweg en een belangrijke entree voor de dorpskern van Bleiswijk. Het huidige kantoorgebouw is gesitueerd zich op enkele meters van deze verkeersweg; een plek die onwenselijk is om redenen van verkeersveiligheid en die de functionaliteit van het perceel belemmert. Bij nieuwbouw van het kantoorgebouw op een locatie elders op het perceel ontstaat er de kans om functionaliteit van het perceel te vergroten, de verkeersveiligheid te verbeteren en om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Bleiswijk een impuls te geven.

De Hoefweg is een historisch lint en daarnaast een drukke verkeersweg. De hoge verkeersintensiteit heeft ervoor gezorgd dat het wegprofiel van de Hoefweg niet meer overeenkomt met het oorspronkelijke, voor veel linten kenmerkende wegprofiel. Daarnaast heeft de hoge verkeersintensiteit van deze weg ervoor gezorgd dat veel woonbebouwing in de loop der tijd een bedrijfsmatige functie heeft gekregen en dat er op veel percelen er kantoor- dan wel bedrijfsgebouwen bij zijn geplaatst met een afwijkende vormgeving en uitstraling. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat oorspronkelijke karakteristiek van het historische lint de Hoefweg onder druk is komen te staan.

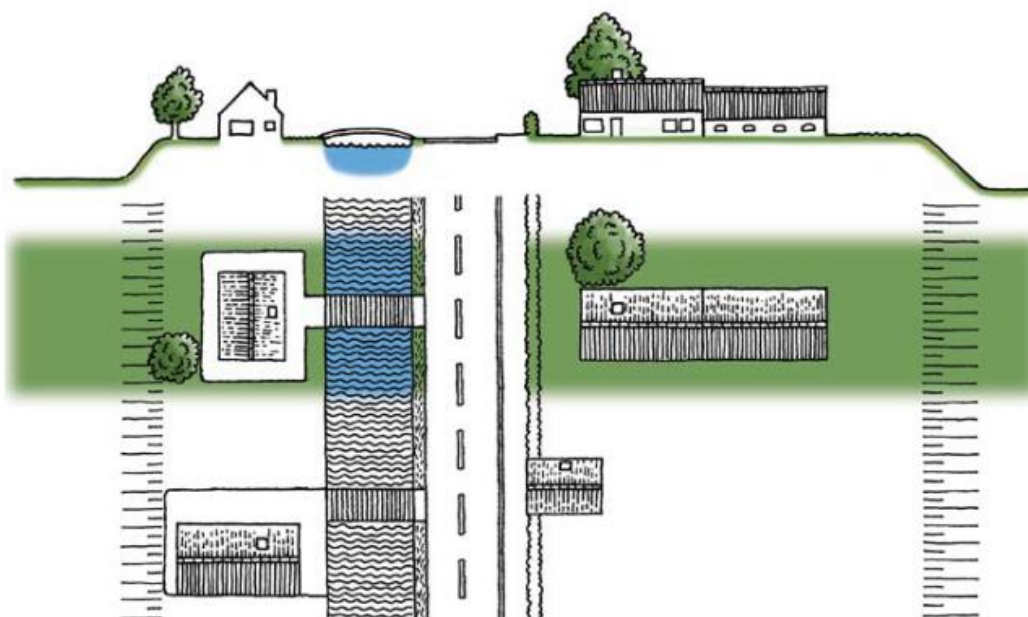
## 2. Beleid

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld april 2012)

### **Nota Cultuurhistorie Plus**

In deze nota is het onderliggende ‘verhaal’ over de ruimtelijke geschiedenis van Lansingerland beschreven. Dit is gedaan aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en analyses van de min of meer historische gebiedstypen zoals het historische polderlint de Hoefweg. De nota de onderligger op basis waarvan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Lansingerland wordt gevoerd. Wie die ruimtelijke geschiedenis van de gemeente kent, zal de voorwaarden bij nieuwe ingrepen beter begrijpen. Daarnaast wordt ook de samenhang tussen de verschillende disciplines van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals ruimtelijk beleid en stedenbouw, beleid ten aanzien van het landschap, welstandsbeleid, monumentenbeleid duidelijker.

De nota is beleidsgericht. Alle in de gemeente voorkomende gebiedstypen zijn beschreven, vervolgens zijn ordenende principes en dragende ruimtelijke kwaliteiten benoemd. Op grond daarvan worden de beleidsmatige omgangsvormen aangegeven, onderverdeeld naar de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De nota geeft de kwaliteitsdragers die ingezet dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen.



*Schematische tekening historische polderlinten (afkomstig uit de Nota cultuurhistorie Plus)*

Kijkend naar de historische bebouwing dan kan hierbij een onderscheid gemaakt worden tussen boerderijbebouwing en overige bebouwing (waaronder arbeiderswoningen); de grotere boerderijbebouwing (waaronder de schuren) staan traditioneel gezien haaks op de weg en de kleine woonbebouwing (zoals de vooroorlogse arbeiderswoningen) staan traditioneel gezien meestal evenwijdig aan de weg).

Ordenende principes historische polderlinten (waaronder de Hoefweg; blz 40 Nota Cultuurhistorie Plus);

- noord-zuid door de gemeente lopende bebouwingslinten, bestaande uit weg-vaartbebouwing parallel aan elkaar, met individuele toegangsbrug per perceel
- opvallend hoogteverschil tussen hoger gelegen weg-vaart-bebouwing en de lager gelegen droogmakerijen erachter
- doorzicht vanaf de weg op de achtergelegen lagere gebieden
- bebouwing aan één of twee zijden van weg en vaart. Zeer kenmerkend asymmetrisch dwarsprofiel merendeels bestaand uit bebouwingslint - weg - vaart - bebouwingslint.
- De oudste bebouwing staat aan de weg, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan via toegangsbruggen over de vaart.
- aan de ene kant van de weg geeft de langgerekte vaart continuïteit, met zicht over de vaart. Aan de andere kant de rooilijn. Oudere huizen staan in de rooilijn, elders wordt die doorgezet door de erfafscheidingen, die per pand kunnen verschillen
- vrijstaande bebouwing, naar de kern toe dichter op elkaar
- binnen het lint een grote diversiteit aan - vooral individuele - bebouwing
- volume, kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing variëren

### 3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Bij de herontwikkeling van locatie 'Hoefweg 184' is het herkenbaar houden/ maken van het historische lint de Hoefweg het uitgangspunt. Om dit te kunnen waarborgen, zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Het kantoorgebouw dient aan te sluiten bij het karakter van de nog aanwezige historische bebouwing langs de Hoefweg. Belangrijk is daarbij de positionering en de oriëntatie van het kantoorgebouw; deze dient vergelijkbaar te zijn met die van andere (historische) bebouwing zoals men die traditioneel langs de Hoefweg aantreft. Dit kan met een historiserende -maar ook op een meer eigentijdse- benadering.

- Het kantoorgebouw volgt de bestaande verkavelingsrichting en is georiënteerd op de Hoefweg.
- Het kantoorgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond.
- Het kantoorgebouw is maximaal 16 meter breed en maximaal 20 meter lang.
- Bouwhoogte kantoorgebouw is maximaal 7 meter.
- Afstand tot de perceelsgrens aan de voorzijde is minimaal 20 meter.
- Afstand tot de perceelsgrens aan de zijkant en de achterzijde is minimaal 6 meter.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de aangrenzende historische boerderij
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

## Bijlage B - actuele tekeningen

