

**TAM-omgevingsplan
‘Heiligegeestlaan 7, Leimuiden’**

Nota van beantwoording zienswijzen

April 2026

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Heiligegeestlaan 7, Leimuiden heeft van 18 december t/m 28 januari ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant maakt bezwaar tegen het TAM-omgevingsplan. Volgens reclamant is geen betrokkenheid geweest bij de participatie rondom het initiatief. Reclamant voert aan dat de initiatiefnemers, als direct aangrenzende achterburen, de omgeving vooraf hadden moeten informeren.	Gemeente begrijpt de wens om betrokken te worden bij participatietrajecten op het moment dat zich een bouwplan voordoet in de nabije omgeving. Het gevoerde participatietraject is primair de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers, maar gemeente heeft daarin een controlerende rol. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de aard en omvang van het initiatief, de locatie waarbinnen het initiatief wordt beoogd en de mate waarin omwonenden mogelijk in hun belangen worden geraakt. In dit geval gaat het om een kleinschalig initiatief waarbij een bestaand bouwwerk wordt getransformeerd tot maximaal 3 wooneenheden. De gemeente is van oordeel dat het, gezien het kleinschalige karakter van het plan, niet direct voor de hand ligt een grote groep omwonenden te betrekken. Enkel het benaderen van de direct aanwonenden is dan doorgaans voldoende. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat – hoewel gesteld wordt dat de planlocatie direct aangrenzend is aan de woning van reclamant – zich vier percelen en minimaal twee solitaire objecten tussen de woning van reclamant en de te transformeren loods bevinden. De loods zelf is grotendeels afgeschermd door de bestaande woningen aan de Willem van der Veldenweg 69 en 71. Hierdoor is ook geen sprake van direct zicht op de planlocatie. De ontsluiting van het plangebied verloopt via de bestaande toegangsweg direct op de Heiligegeestlaan, op ruim 90 meter afstand tot de woning van reclamant. Gemeente acht het gezien het kleinschalige karakter in een gebied waar het buitengebied al enigszins verstedelijkt is, en zonder directe negatieve invloed op verder weg gelegen woning, daarom niet onredelijk dat deze reclamant niet voor participatie is benaderd. Voor groepen omwonenden die geen directe relatie met of zicht op het betreffende plangebied hebben, maar die wel hun visie, zorgen of bedenkingen kenbaar willen maken, staat immers altijd de mogelijkheid open een zienswijze in te dienen en eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

		<i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat het beoogde plan het landelijk karakter schaadt, omdat hiermee meer verkeersbewegingen, geluidsoverlast en verstoring van fauna ontstaat.	De gemeente hecht net als reclamant waarde aan behoud van een rustig en leefbaar buitengebied, maar neemt in aanmerking dat de planlocatie is gelegen in een gebied waarbinnen zowel langs de oost- als langs de westzijde van de Willem van der Veldenweg al clusters met woningen gesitueerd zijn. Dat er een verandering van situatie plaatsvindt betekent naar het oordeel van de gemeente ook niet direct dat de wijziging per definitie nadelig is voor het behoud van dat landelijke karakter. Daarbij neemt gemeente in aanmerking dat het plan voorziet in herontwikkeling van bestaande bebouwing. Inherent daaraan leidt het plan tot het wegnemen van de bedrijfsbestemming op deze plek. Gemeente acht een woonfunctie op deze plek passender in het landelijke karakter dan een bedrijfsfunctie en ziet daarin een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De toelichting op het TAM-plan gaat in op diverse onderwerpen. Voor de verkeersbewegingen wordt verwezen naar paragraaf 7.1.1. Verkeersbewegingen nemen slechts in beperkte mate toe, omdat de gemeente daarbij rekening houdt met de verkeersgeneratie die bij de huidige bedrijfsbestemming hoort. Die is berekend op ca. 15 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). Daarnaast is de toename afhankelijk van het aantal te realiseren woningen. Voor drie woningen bedraagt de toename <i>per saldo</i> 6 mvt/e, maar dit kunnen er dus ook minder zijn. Afgewogen tegen de meerwaarde van het toevoegen van één of meer woningen, oordeelt de gemeente de berekende toename als acceptabel. De zorg over geluidsoverlast als gevolg van woongebruik volgt de gemeente niet. Over het algemeen geldt dat een arbeidsintensieve bedrijfsfunctie, zoals een werkplaats, meer hinder oplevert voor de directe omgeving dan een woonfunctie. Zodoende wordt met deze transformatie juist een positief effect verwacht op de omgeving en het woon- en leefklimaat. Wel is het zo dat activiteiten op de locatie zich voor een deel zullen verplaatsen van de dag naar de avonden. Normaal woongebruik is echter geen noemenswaardige geluidbron waar in een ruimtelijke procedure een afweging voor wordt gemaakt. Geluid als gevolg van het aandeel extra verkeer, gaat gelet op de beperkte toename op in de omgeving.

		Voor het onderdeel fauna wordt gemakshalve verwezen naar paragraaf 7.10 van de toelichting. Daaruit kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van beschermde gebieden in verband met fauna in het gebied. Uiteraard is ook alle andere fauna in het gebied waardevol, maar aanwezigheid daarvan vormt geen aanleiding voor de aanname dat een woonfunctie op deze plek niet aanvaardbaar is. Het bestaande gebouw is relatief jong en beschikt niet over geschikte openingen voor beschermde soorten. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant vreest voor precedentwerking. Volgens reclamant kan het ombouwen van een schuur tot appartementen andere eigenaren ertoe aanzetten hun schuren eveneens tot woningen om te vormen en zich op deze wijze financieel te verrijken.	Precedentwerking houdt in dat gelijke gevallen naar de mate van hun gelijkheid dienen te worden beoordeeld. Andersom geredeneerd betekent dat dus ook dat ongelijke gevallen naar de mate van hun ongelijkheid moeten worden beschouwd. Dat betekent dat zeer zelden een geslaagd beroep kan worden gedaan op precedentwerking dat voortvloeit uit het gelijkheidsbeginsel. Dat deze functiewijziging toe wordt gestaan, betekent dus niet automatisch dat gemeente gehouden is ook andere verzoeken tot functiewijziging zonder meer te honoreren. Overigens merkt de gemeente op dat het ombouwen van een bedrijfsloods tot enkele woningen bezien vanuit de woningnood als positief wordt gezien en ook past binnen het uitgangspunt van de gemeentelijke Omgevingsvisie, waarin expliciet is opgenomen dat solitaire bedrijfsbestemmingen in kernen of het buitengebied bij voorkeur worden verplaatst naar bedrijventerreinen. Dat betekent in de basis dergelijke wijzigingen worden aangemoedigd, mits die wijziging past binnen de relevante wettelijke kaders en het geldende beleid. Dat eigenaren hiermee financiële middelen genereren is voor de gemeente geen ruimtelijk relevant argument om een plan op af te wijzen en bovendien niet vreemd of bezwaarlijk. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat de ontsluitingsweg naar de Heiligegeestlaan destijds door de initiatiefnemers is aangelegd en nooit officieel is vergund. Daarnaast stelt reclamant dat de komst van (mogelijke) drie extra huishoudens in de beoogde appartementen zal leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Verder	De ontsluiting op de Heiligegeestlaan ligt al geruime tijd in het gebied en is niet door initiatiefnemers aangelegd. Wel is het pad verstevigd, zodat het voldoende draagkracht heeft om motorvoertuigbewegingen van en naar de bedrijfslocatie te kunnen verwerken. Een dergelijke ontsluitingsweg is op basis van het huidige

	wordt door de reclamant gevreesd dat deze toename de aanwezige fauna in hun rust zal verstoren.	bestemmingsplan “Buitengebied Oost” bovendien al direct toegestaan. Voor de overige onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1 van deze Nota van beantwoording. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
1.5	Reclamant stelt dat de bedrijfsschuur niet in 2018 is vernieuwd, maar dat destijds uitsluitend het dak is vervangen. Reclamant concludeert dat de schuur om die reden niet geschikt is voor bewoning.	Uit navraag blijkt dat de schuur in 2018 is gerenoveerd en dat het dak is vervangen. Het betreft geen volledig nieuw gebouwde schuur. Naar aanleiding van de zienswijze is het tekstdeel dat deze vernieuwing suggereert, geschrapt. Dat de loods op dit moment nog niet geschikt is voor bewoning klopt. Zo dient deze inpandig verbouwd te worden zodat sprake zal zijn van volwaardige woningen die voldoen aan de eisen van onder meer het Besluit bouwwerken leefomgeving (het vm. Bouwbesluit 2012). Hiertoe is te zijner tijd een omgevingsvergunning nodig die op dat moment wordt getoetst aan onder meer constructieve veiligheid en brandcompartimentering. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt aanleiding voor een aanpassing in de motivering op het plan, voor zover het de vernieuwing van het gebouw in 2018 betreft. Planinhoudelijk heeft dit geen consequenties.
1.6	Reclamant stelt dat in het aangrenzende weiland regelmatig wordt gejaagd op overlastgevende vogelsoorten. Zij acht deze situatie ongewenst in combinatie met toekomstige bewoners, in het bijzonder de veiligheid van spelende kinderen.	Gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan, maar ziet hierin ook primair een verantwoordelijkheid voor de jagers er zorg voor te dragen dat woningen en/of de bewoners niet geraakt worden door eventueel geschut. Daarnaast is het verstandig toekomstig bewoners te informeren over eventuele jachtactiviteiten. Dit geldt ook in de huidige situatie al, waarin meerdere woningen rondom het plangebied aanwezig zijn. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
1.7	Reclamant stelt dat het desbetreffende agrarische gebied een calamiteitenpolder betreft die in geval van nood als wateropvang moet dienen. Volgens reclamant is het gebied om die reden niet geschikt voor verdere bewoning dan reeds aanwezig is en wordt	De geplande woning(en) worden voorzien in de al bestaande loods. De planwijziging staat het inzetten van de polder als gevolg van watersnood niet in de weg. Vice versa geldt dat risico op eventuele overstromingen of noodzakelijk extra ruimte voor wateropvang geen directe aanleiding vormt om transformatie van bestaande opstallen niet toe te

	uitbreiding van het aantal woningen in dit gebied als niet verantwoord beschouwd.	staan. Binnen een calamiteitenpolder gaat het vooral om het voorkomen van de ontwikkeling van vitale functies. In de context van waterbeheer en klimaatadaptatie zijn dat functies die bij uitval of schade door wateroverlast, leiden tot ernstige ontwrichting van de samenleving. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ziekenhuizen of daarmee vergelijkbare functies. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt dat eigen percelen deels in het plangebied zijn opgenomen zonder daarvan vooraf op de hoogte te zijn gebracht, wat tot zorgen leidt. Daarnaast stelt reclamant dat opname van deze percelen in het ontwerpplan geen rechten voor de initiatiefnemer mag creëren om deze percelen in de toekomst te gebruiken.	Gemeente heeft kennis genomen van de zienswijze en het plangebied gecontroleerd. Op basis daarvan is geconstateerd dat het plangebied inderdaad gelegen is over gronden die niet in eigendom zijn van initiatiefnemers. Uit navraag en inzage in e-mailcorrespondentie blijkt dat voor de planologische wijziging op gronden van reclamant, contact is gezocht met de grondeigenaren, mede omdat een bodemonderzoek ook op hun perceel moest worden uitgevoerd. Er ontstond enige onduidelijkheid of de toestemming voor het uitvoeren van bodemonderzoek ook toestemming betrof voor de bestemmingswijziging. Zekerheidshalve is daarom nogmaals contact gezocht met de aangrenzende perceeleigenaren. Uit dit contact blijkt dat zij geen bezwaar hebben tegen de bestemmingswijziging, mits hun rechten voldoende zijn verzekerd. De reden dat het plangebied deels over gronden van reclamant is gelegd, is daarin gelegen dat medewerking aan het initiatief slechts denkbaar is als (onder andere) de volledige bedrijfsbestemming komt te vervallen. In dat verband begrijpt gemeente de keuze om het plangebied zodanig in te tekenen. De percelen blijven in eigendom van reclamant en worden niet ingezet voor de planontwikkeling, nu of in de toekomst. Daar staat het recht van eigendom aan in de weg. Met betrekking tot de inzet van percelen voor parkeergelegenheid wordt volledigheidshalve verwezen naar de reactie onder 2.4 van deze Nota van beantwoording. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
2.2	Reclamant stelt dat concrete bouw- en ontwerpplannen ontbreken, waardoor gevolgen voor privacy, woon- en leefklimaat en	Het klopt dat dergelijke plannen nog ontbreken. Dat heeft ermee te maken dat op dit moment slechts het juridisch kader wordt geschapen waarbinnen straks

	gebruiksmogelijkheden van de percelen niet kunnen worden beoordeeld. Reclamant behoudt het recht om aanvullende bezwaren in te dienen zodra definitieve plannen beschikbaar zijn.	een bouwaanvraag dient te worden uitgewerkt. Dat betekent dat nog geen bouwtekeningen e.d. nodig zijn en soms zelfs dat het verstandig is die nog niet op te stellen zolang er geen zekerheid is over de benodigde planwijziging. Op het moment dat initiatiefnemers de bestaande bebouwing geschikt maken voor het woongebruik dienen wel bouwtekeningen te worden aangeleverd. Dit zal gebeuren in het kader van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is een separate beschikking waar op dat moment bezwaar, beroep en hoger beroep voor open staat. In aanvulling daarop merkt gemeente op dat op grond van het burendrecht ertoe noopt om bijvoorbeeld raamopeningen op minder dan 2 meter van de erfgrans te voorkomen of af te schermen, zodat geen ongewenste inkijk en inbreuk op privacy ontstaat. Dit volgt uit boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Initiatiefnemers hebben tot slot toegezegd de directe burenen ten tijde van de uitwerking door de architect nogmaals te banderen, zodat zaken kunnen worden afgestemd en zorgen met inzichtelijk beeldmateriaal hopelijk worden weggenomen. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
2.3	Reclamanten stellen dat de circa 150 jaar oude woning constructief kwetsbaar is dat de ontwikkeling risico's meebrengt, zoals scheurvorming en bodemverzakking. Reclamant verzoekt deze risico's in de besluitvorming expliciet mee te wegen.	De draagkracht van de bodem is een belangrijk onderwerp en met name binnen veenweiden een veel voorkomend probleem. Reclamant vreest vooral voor toename van het gewicht van dit gebouw als gevolg het veranderde gebruik met verdere bodemdaling tot gevolg. Vooralsnog gaat de gemeente ervan uit dat die toename – voor zover aanwezig - niet zodanig is dat de grond verder verzakt, anders dan het normaal maatschappelijk risico op bodemdaling. Dit volgt onder meer uit het gegeven dat de planlocatie deel uitmaakt van een droogmakerij met kleigrond. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief in relatie tot de planlocatie, kan in gevallen een onderzoek naar de draagkracht van de bodem worden verlangd. Voor het omgevingsplanproces is dit te gedetailleerd, temeer omdat het bouwplan en de fundatie het belangrijkste uitgangspunt zal vormen van genoemd onderzoek en een dergelijk plan ontbreekt nog. Anderzijds geldt ook dat er sprake is van reeds aanwezige bebouwing, waardoor een funderingsplan in dezen niet direct aan de orde is, tenzij uit de beoordeling van de constructieve veiligheid in het kader van de omgevingsvergunning blijkt dat dit nodig

		zou zijn. Op dit moment is er voor gemeente geen directe aanleiding om aanvullende rapportages te verlangen en wordt ervan uitgegaan dat de transformatie geen significant effect heeft op bodemdaling ter plaatse. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
2.3	Reclamant stelt dat slechts één gesprek met de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden en dat participatie beperkt is geweest. Tijdens het gesprek zijn zorgen geuit over onder meer uitzicht, waardevermindering, type appartementen, veiligheid en parkeren.	In deze fase van de planontwikkeling is gezien de aard en omvang van het initiatief een uitgebreid participatietraject niet direct aan de orde. Initiatiefnemers hebben de directe burens benaderd en toegelicht wat de voornemens zijn en hebben opgehaald waar eventuele zorgen van de betrokken bewoners liggen. Hoewel zowel vanuit gemeente als vanuit de initiatiefnemers begrip is voor deze zorgen, wordt ook meegewogen dat de gevraagde wijziging beperkt van aard is en vanuit planologisch oogpunt gewenst is. In het kader van de nog uit te werken aanvraag om omgevingsvergunning om de loods daadwerkelijk geschikt te maken voor de woningen, komen aspecten zoals privacy en uitzicht aan bod. Tegelijkertijd zijn de genoemde onderwerpen, zeker in een tijd van grote bevolkingsgroei, niet altijd te voorkomen. Het vormen ook geen onderdelen waar blijvend recht op is, en als zodanig vastgelegd wordt in een omgevingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
2.4	Reclamanten stellen dat onduidelijk is waar de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd en maakt zich zorgen over mogelijke aantasting van de toegangsweg aan de Heiligegeestlaan, die belangrijk is als tweede veilige uitweg en lokaal wordt gebruikt als omleidingsroute. Reclamanten verzoeken de parkeeroplossing juridisch te borgen op de aangedragen locatie.	Normaal gesproken is de gemeente terughoudend in aanwijzingen waarbinnen parkeren opgelost dient te worden. In dit geval acht gemeente het niet onredelijk hier wel een specifieke aanduiding voor op te nemen, omdat een deel van het plangebied zich uitstrekt over gronden van reclamanten. Bovendien is het naar mening van gemeente weliswaar niet gebruikelijk, maar ook niet bezwaarlijk om een dergelijke aanduiding op te nemen. De feitelijke uitkomst blijft hetzelfde, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Een aanduiding visualiseert dit en geeft reclamanten houvast. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel van de zienswijzen vormt aanleiding om de planregels aan te passen. De aanpassing behelst het toevoegen van een aanduiding waarbinnen de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

2.5	Reclamanten stellen geen principieel bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling, maar verzoekt het college om het ontwerpplan aan te passen en juridisch te verduidelijken om rechtszekerheid te waarborgen.	Het is goed om te horen dat principieel geen bezwaren tegen de ontwikkeling gelden. Daarnaast is er begrip voor de wens een en ander verduidelijkt te zien. Daar waar de gemeente een rol heeft, is de gevraagde verduidelijking aangebracht. Er blijven echter ook onderwerpen overeind die voor deze fase van de ontwikkeling te gedetailleerd zijn. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan innerlijk strijdig en onvoldoende onderbouwd is, doordat de verkeers- en geluidsanalyse tekortschiet, de situering van parkeerplaatsen ontbreekt, het participatieverslag onvolledig is en de vereiste akoestische onderzoeken ontbreken, waardoor het plan in deze vorm niet kan worden vastgesteld.	In de toelichting op het plan is een verkeers- en geluidanalyse opgenomen die door de betrokken adviseurs zijn geaccordeerd. Gemeente is dan ook van oordeel dat deze toereikend zijn en ziet geen aanleiding om daaraan te twijfelen. Dat er voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd is geborgd in de planregels. Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt een aanduiding vlak opgenomen waarbinnen het aantal parkeerplaatsen dient te worden aangelegd. Daarmee acht de gemeente dat onderdeel eveneens voldoende geregeld. In paragraaf 7.3 wordt ingegaan op het aspect geluid. Met behulp van de Atlas leefomgeving is een inschatting gemaakt van de geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï. Omdat de kaart is gehanteerd uit 2020 (coronajaar) is door de Omgevingsdienst een indicatieve berekening gemaakt voor de drie appartementen. Uit de indicatieve berekening blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen van het Besluit kwaliteit niet wordt overschreden. Gemeentewegen zijn bovendien geen wegen waarvoor een beperkingengebied geldt, dus een akoestisch onderzoek is in dezen niet nodig. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3.2	Reclamant stelt dat het participatietraject gebrekkig en in strijd met de Omgevingswet is, omdat direct aangrenzende bewoners niet zijn uitgenodigd of geïnformeerd en het participatieverslag ten onrechte suggereert dat geen bezwaren bestaan. Ook is toegezegde contact met omwonenden niet nagekomen en heeft gedurende ruim zeventien maanden geen enkele terugkoppeling plaatsgevonden.	Dat een geruime tijd geen terugkoppeling is geweest, komt allicht over als gebrekkig maar is dat naar mening van de gemeente in deze fase van een project niet ongebruikelijk. Directe burens zijn op de hoogte gebracht van de ter inzagelegging van het ontwerpplan en de periode daaraan voorafgaand is benut om tot dat ontwerp te komen. Een dergelijk traject neemt tijd in beslag, onder meer vanwege de bestuurlijke molen maar ook met het oog op het uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

	Hierdoor is het plan volgens reclamant niet op zorgvuldige wijze tot stand gekomen.	Reclamant heeft in de zienswijze ook fragmenten gedeeld van contact met initiatiefnemers. Wat opvalt is dat initiatiefnemers nadere duiding hebben gevraagd over de bezwaren van reclamant. Uit de fragmenten valt niet op te maken dat reclamant hier nog op heeft gereageerd. Het had in de lijn der verwachting gelegen dit wel te doen en voor zover dit wel is gebeurd die reactie dan ook met de gemeente te delen. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
3.3	Reclamant stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan onvoldoende concreet en tegenstrijdig is, omdat onduidelijk blijft of het terrein wel of niet wordt aangepast en geen inrichtingsschets is opgenomen waarin parkeerplaatsen, buitenruimtes, ontsluiting en erfafscheidingen zijn uitgewerkt. Daarnaast acht reclamant de parkeerparagraaf ontoereikend, omdat de zes vereiste parkeerplaatsen niet zijn onderbouwd en slechts wordt verwezen naar een toekomstige uitwerking.	In de basis begrijpt de gemeente de behoefte aan meer duidelijkheid dan wel zekerheid, maar het is belangrijk om te beseffen dat deze fase van het traject zich daar niet voor leent. Op dit moment wordt een juridisch kader geschapen waarmee het mogelijk wordt de bestaande loods geschikt te maken voor bewoning. Pas op het moment dat een omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen, zijn dergelijk concrete inrichtingsschetsen aan de orde. Dat de parkeerparagraaf ontoereikend zou zijn volgt de gemeente niet, in paragraaf 7.1.2 is immers expliciet opgenomen op basis waarvan het benodigd aantal parkeerplaatsen tot stand is gekomen. Dat wordt verwezen naar toekomstige uitwerking is gebruikelijk, deels vanwege hetgeen hierboven reeds is geschetst en voorts omdat op dit moment nog niet vaststaat of het plan uit 1, 2 of 3 woningen zal bestaan. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
3.4	Reclamant stelt dat het plan onduidelijk en onvoldoende begrensd is, omdat niet wordt aangegeven of de bestaande overkapping binnen de toegestane 160m ² valt of is vergund. Daarnaast bevat het plan geen beperkingen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen of dakopbouw, waardoor verdere bebouwing mogelijk wordt, hetgeen in strijd is met de bescherming van het open landschap.	In artikel 6.3 van de regels van het plan zijn regels opgenomen ten behoeve van het bouwen van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierin is geregeld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er gelden daarnaast concrete maatvoeringen: voor de woning, inclusief aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, geldt een maximale inhoud van 750 m³, een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Voor aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m. Van onbeperkte bebouwingsmogelijkheden is daarom geen sprake. <i>Conclusie</i>

		Dit punt uit de zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3.5	Reclamant stelt dat het plan onvoldoende rekening houdt met de provinciale bescherming van het open landschap, omdat de functiewijziging en herinrichting wel impact hebben en er geen landschappelijke inpassing is overlegd. Daarnaast ontbreekt de verplichte motivering waarom de ontwikkeling niet binnen BSD kan plaatsvinden.	De verplichte motivering binnen BSD is alleen aan de orde wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder, waarbij het gaat om de toevoeging van 11 of meer woningen. Het plan is daarnaast voorgelegd aan de provincie. Daaruit is gebleken dat, omdat het transformatie van bestaande bebouwing betreft, er vanuit de provincie geen bezwaren zijn tegen het plan. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3.6	Reclamant stelt dat het plan onvoldoende verkeerskundig is onderbouwd omdat er geen actuele tellingen, geen verkeersveiligheidsanalyse en geen beoordeling van de ontsluitingsweg zijn uitgevoerd, waardoor niet is aangetoond dat de locatie geschikt is voor drie woningen.	Verkeerstellingen en een verkeersveiligheidsanalyse zijn bij uitstek onderzoeken die enkel aan bod komen bij een grotere gebiedsontwikkeling. De aard en omvang van het initiatief is dusdanig beperkt dat dergelijke gegevens van de aanvrager in dit geval niet worden verlangd. De gemeentelijke verkeersdeskundige heeft het plan geaccordeerd en de gemeente ziet geen reden om aan dat oordeel te twifelen. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
3.7	Reclamant stelt dat het plan onvoldoende bescherming biedt voor het woon- en leefklimaat, omdat geen onderzoek is gedaan naar geluid van buitenruimtes, parkeren en installaties. Daarnaast ontstaat door nieuwe ramen en verblijfsruimten ongewenste inkijk op aangrenzende percelen, zonder dat hiervoor maatregelen zijn opgenomen.	In voorliggend plan is nader onderzoek naar geluid van buitenruimtes, parkeren en installaties niet aan de orde. Geluidhinder als gevolg van buitenruimtes ziet vooral toe op speelterreinen voor kinderen bij scholen, terrassen bij horeca en soortgelijke geluidbronnen. Voor parkeren geldt dat regulier woongebruik met een beperkt aantal parkeerplaatsen in de regel opgaat in het geluid van de omgeving. Voor installaties zou het moeten gaan om grote installaties op daken van bedrijven of organisaties. Van al deze aspecten is geen sprake. Het voorgaande geldt vanuit de nieuwe woningen richting de omgeving maar ook andersom. Voor wat betreft ongewenste inkijk geldt dat altijd het burennerecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, hetgeen naar het oordeel van de gemeente voldoende bescherming biedt. Zo zijn raamopeningen op kortere afstand dan 2 meter tot de perceelsgrens in beginsel niet toegestaan, tenzij deze geen zicht hebben op leefruimten van naastgelegen percelen of met melkglas worden uitgevoerd. Dit onderdeel wordt nader uitgewerkt in de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, waarbij een toets plaatsvindt aan het

		bovenstaande. Daarnaast hebben initiatiefnemers toegezegd bij de verdere uitwerking daarvan in samenwerking met een architect met de direct aangrenzende burens in gesprek te komen zodat een passend ontwerp kan worden gemaakt. Ook een architect heeft immers oog voor dergelijke belangen. De gemeente is daarin controlerend op het moment dat de aanvraag beoordeeld wordt. Gezien de positie van de bedrijfsloods zal deze afstemmen echter met name van belang zijn voor de bewoners van de direct aangrenzende woningen. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3.8	Reclamant stelt dat het plan kan leiden tot waardevermindering van omliggende woningen en dat daarom een verzoek om nadeelcompensatie voor planschade moet worden overwogen. Reclamant verwacht dat de gemeente de schade-risico's in de besluitvorming inzichtelijk maakt.	Een planschaderisico analyse wordt niet uitgevoerd en op dit moment ook niet nodig geacht. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend, op basis waarvan nadeelcompensatie op de initiatiefnemer wordt verhaald, indien en voor zover door een onafhankelijke commissie is beoordeeld dat hier sprake van is. Tot slot zij opgemerkt dat de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' niet direct een negatieve mutatie oplevert voor omliggende woningen. Sterker nog, doorgaans ontstaat hierdoor een verbetering in de belevingswaarde van een locatie. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
3.9	Reclamant stelt dat het plan onvoldoende bescherming biedt tegen overlast, omdat recreatieve verhuur en bedrijfsmatige activiteiten niet zijn uitgesloten. Reclamant verzoekt deze vormen van gebruik in de planregels te verbieden.	Op de gronden wordt een woonbestemming toegekend, waarbinnen het per definitie niet mogelijk is om een bedrijf op te richten. Volgens onze standaardregels voor wonen geldt wel de mogelijkheid om beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen, echter is een dergelijk gebruik altijd ondergeschikt aan het woongebruik en in omvang begrensd tot maximaal 25% van het vloeroppervlak van een woning (zie hiertoe art. 10, sub e van de planregels). Eveneens in lijn met de standaardregeling voor wonen is dat een zelfstandig recreatief onderkomen in bijgebouwen niet is toegestaan. De locatie kent ook geen bestemming 'Verblijfsrecreatie', zodat gebruik van de hoofdgebouwen als verblijfsrecreatief onderkomen eveneens niet is toegestaan. Een Bed & Breakfast als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is wel toegestaan, mits het voldoet aan de regels voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven. Gemeente is van mening dat op deze planlocatie dezelfde regels

		mogen gelden als voor elke andere woonlocatie in de omgeving. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3.10	Reclamant stelt dat het plan niet aan de wettelijke eisen voor soortenbescherming voldoet, omdat zonder onderzoek is aangenomen dat er geen beschermd soorten aanwezig zijn en er geen QuickScan flora-fauna is uitgevoerd.	Voor een beantwoording van dit punt uit de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2 van deze Nota van beantwoording. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan
3.11	Reclamant verzoekt om herziening van het plan, aanvullende onderzoeken en aanvullende voorwaarden en vraagt subsidair de ontwikkeling te beperken tot één woning.	Gemeente ziet geen aanleiding om nadere onderzoeken te verlangen en vertrouwt daarin op het eigen deskundig oordeel alsook dat van de betrokken vooroverlegpartners, waaronder de Omgevingsdienst en de provincie Zuid-Holland. Of één of maximaal drie woningen worden gerealiseerd, is primair aan de initiatiefnemer. Voor de gemeente is er belang bij het realiseren van meerdere kleine wooneenheden omdat daar primair de behoefte ligt van de woningzoekenden. Het is echter ook voorstelbaar dat het uiteindelijke plan slechts 1 of 2 woningen mogelijk maakt. <i>Conclusie</i> Dit punt uit de zienswijzen vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.