

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
Ontwerpbestemmingsplan "Schoollocatie
Leliestraat 88, Moordrecht"

ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"Schoollocatie Leliestraat 88, Moordrecht"

GEMEENTE ZUIDPLAS

Zuidplas, mei 2017

1. **INLEIDING**

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Schoollocatie Leliestraat 88, Moordrecht” vanaf donderdag 29 september tot en met woensdag 9 november 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Schoollocatie Leliestraat 88, Moordrecht” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In paragraaf 1.1 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- nummer zienswijze van de reclamant
- datum van indiening en datum van ontvangst
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen)
- de reactie van gemeentewege
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn gedurende de termijn van ter inzage legging 4 zienswijzen binnen-gekomen. Van de overlegpartners hebben we reacties ontvangen waarin zij aangeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

Ontvankelijk

De zienswijzen met nummer R1 en R3 zijn gedurende de termijn van ter inzage legging (vanaf 29 september tot en met 9 november 2016) ontvangen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze R2 is per mail gedurende de termijn van ter inzage legging ontvangen. Deze zienswijze is tevens per brief ontvangen echter buiten de termijn van ter inzage legging. Omdat de email wel tijdig is ingediend wordt ook deze zienswijze aangemerkt als zijnde tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze R4 is buiten de termijn van ter inzage legging ontvangen. Uit de mailwisseling met reclamant blijkt dat hij gedurende de termijn van ter inzage legging een mail heeft gestuurd met zijn zienswijze echter naar een onjuist emailadres van de gemeente. Om die reden merken we deze zienswijze eveneens aan als zijnde tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling Programmacommissie ruimtelijke plannen

De behandeling in de programmacommissie ruimtelijke plannen is aanleiding geweest om deze Nota van Beantwoording Zienswijzen op een aantal punten aan te passen. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- a. de gemeentelijke reactie op zienswijze 3 van R1 is aangevuld; in de bestemmingsplanregels zal worden opgenomen dat de maximale bouwhoogte 9,5 meter bedraagt met uitzondering van de 3 daken met een tuitgevel; de maximale bouwhoogte van de woningen met een tuitgevel bedraagt 10,5 meter;
- b. aangeven dat zienswijze 3 bij R1 tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt;
- c. nadere informatie is verstrekt over de wijze van indienen van een eventueel verzoek om planschade;
- d. de reactie van de gemeente op zienswijze 1 van R4 is aangevuld met betrekking tot de gekozen parkeeroplossing en het iets verbrede wegprofiel.

Communicatie

Vooruitlopend op de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de raad is op 15 oktober 2015 een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd over het voorgenomen initiatief. Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en zijn er een aantal gesprekken geweest met de Vereniging van Eigenaren van het tegenover gelegen appartementengebouw De Touwslagerij bewoners van de Leliestraat en IJclub Moordrecht. Met IJclub Moordrecht zijn afspraken gemaakt over wijzigingen als gevolg van de herontwikkeling. Op 12 oktober 2016 is een inloopavond gehouden voor het ter inzage gelegde bestemmingsplan.

Omwonenden zijn onlangs voor een informatiebijeenkomst uitgenodigd die op 8 mei 2017 plaats vond. Op deze bijeenkomst zijn het bestemmingsplanproces en de wijzigingen in het plan als gevolg van de behandeling van het bestemmingsplan in de programmacommissie besproken en toegelicht.

1.1 Overzicht indieners zienswijzen

NUMMER	BLZ.
R1, particulier	5
R2, vereniging (de Historische vereniging Moordrecht)	7
R3, particulier	7
R4, particulier	8

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 - particulier		E16.003219 en E16.002830	2 oktober 2016	2 oktober 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant valt op dat er nog een aanvullend flora en faunaonderzoek lijkt te moeten worden gedaan. Hoe verhoudt dat zich met het ter inzage gelegde bestemmingsplan dan wel vaststelling van het bestemmingsplan?	Er is een quickscan opgesteld om te beoordelen of beoogde ontwikkeling strijdig is met de geldende regelgeving op het gebied van flora en fauna. In de quickscan is aangegeven dat nader onderzoek nodig is naar vleermuizen. Gezien de aard van het gebouw viel niet uit te sluiten dat het schoolgebouw door vleermuizen wordt gebruikt. Het rapport van het nader onderzoek naar vleermuizen is op 10 november 2016 opgeleverd. Dit rapport kon niet eerder worden opgeleverd, omdat het onderzoek overeenkomstig het vleermuizenprotocol in verschillende perioden moet worden uitgevoerd. Van belang is dat voordat het schoolgebouw wordt gesloopt het nader onderzoek naar vleermuizen moet zijn uitgevoerd. Daaraan is voldaan en het rapport zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. De beoogde bestemmingswijziging kan met of zonder vleermuizen altijd worden gerealiseerd, alleen was het de vraag, afhankelijk van de aanwezigheid van vleermuizen, of en zo ja welke mitigerende maatregelen nodig zijn. In het geval dat er vleermuizen waren aangetroffen hadden we eerst mitigerende maatregelen moeten treffen en ontheffing moeten aanvragen. Het bevoegd gezag kent deze ontheffing toe, mits er voldoende maatregelen genomen worden die borgen dat de vleermuizen alternatieve verblijfplaatsen in gebruik kunnen nemen voor, tijdens en na het project. Nu er geen vleermuizen zijn aangetroffen zijn er geen belemmeringen om het gebouw te slopen.		
2.	Reclamant maakt zich zorgen over het gemeten gehalte aan Barium. Er wordt te veel ‘aangenomen’ en te weinig onderbouwd met feitelijk onderzoek. Er wordt gesproken over ‘onduidelijke herkomst’ en ‘waarschijnlijk van nature aanwezig’, maar reclamant zou graag willen weten of bijv. de milieuonderzoeken van de Gouderakse Zellingwijk meegenomen zijn. Er zijn destijds onderzoeken uitgevoerd naar de mate waarin de vervuiling ‘onder de rivier door’ richting Moordrecht gevloeid zou kunnen zijn (dat zoiets is gebeurd staat volgens reclamant vast). Met name het feit dat het lijkt te gaan om oplosbare Barium maakt een gedegen onderzoek nog meer noodzakelijk. Juist de oplosbare variant kan voor veel menselijk leed zorgen (functioneren van het hart; ook blokkeert Barium de kaliumuitstroom uit de cellen met als gevolg kans op een verhoogde slagaderlijke bloeddruk). Reclamant pleit dan ook sterk voor aanvullend onderzoek om het bariumgehalte grondig in beeld te brengen en de bouwplek zo nodig te saneren.	In opdracht van de Omgevingsdienst Midden-Holland (OMDH) is door de Antea Group in de periode april-mei 2016 specifiek naar de verhoogde gehalten aan barium een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein en de resultaten van voorgaand onderzoek waarbij verhoogde gehalten aan barium in zowel grond als grondwater zijn aangetroffen. Het doel van het bodemonderzoek is bepalend of er een relatie is tussen het aanwezige slib in de bodem en de verhoogde gehalten aan barium in de grond en het grondwater. De conclusie van het nader onderzoek is dat er van uitgegaan wordt dat er sprake is van een natuurlijk verhoogd gehalte aan barium in de grond en er geen sprake is van een overschrijding van het saneringscriterium en er daarom geen sprake is van een saneringsnoodzaak. De aanwezige barium staat de ontwikkeling niet in de weg. De resultaten zijn getoetst aan de actuele achtergrond-, streef- en interventiewaarden uit de Regeling Bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering en voldoet daarmee aan de aan een dergelijk nader bodemonderzoek te stellen eisen.		
3.	Het verbaast reclamant dat er in het bestemmingsplan maten worden vastgelegd voor goot- en nokhoogte die op voorhand al worden overschreden door de bouwtekeningen die gepresenteerd zijn. Formele bouwhoogte is 9 m terwijl de tekeningen een	Uw constatering is juist. Het gebouw heeft een hoogte van 9.34 m en ter plaatse van de verbijzonderingen in de vorm van een tuitgevel is de kap 10,26 m hoog. Deze tuitgevel komt bij 3 van de 12 woningen voor. De maximale bouwhoogte zullen wij in het bestemmingsplan aanpassen. In de bestemmingsplanregels zal worden opgenomen		

	bouwhoogte van 9,32 m aangeven. De voorziene bouwhoogte is veruit het grootste probleem voor reclamant.	dat de maximale bouwhoogte 9,5 meter bedraagt met uitzondering van de 3 daken met een tuitgevel; de maximale bouwhoogte van de woningen met een tuitgevel bedraagt 10,5 meter. Deze bouwhoogte is niet ongebruikelijk voor nieuwbouwplannen bestaande uit 2 lagen en een kap. De hoogte van de nieuwbouwwoningen steekt ook niet sterk af bij andere rijwoningen in de omgeving en is lager dan de omliggende appartementengebouwen.
4.	De rechtvaardiging van voorliggend bestemmingsplan en de bedachte woningen wordt gezocht in het voldoen aan de actuele vraag naar dit soort woningen. Nergens worden er cijfers gepubliceerd om dit te onderbouwen. Grote bouwplannen zijn de afgelopen jaren getemporiseerd. In het stuk wordt aangegeven dat het niet meer en niet minder is dan de mogelijkheid om de plannen op de andere schoollocatie financieel te kunnen realiseren. Waarom worden er bijv. geen nultredenwoningen voor oudere inwoners gerealiseerd (bijv. patiobungalows). Daar is, ook volgens de gemeentelijke stukken, wel degelijk behoefte aan. Ook de provincie vraagt nadrukkelijk rekening te houden met deze bewonersgroep.	Deze woningen maken onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen (§3.3.1) en zijn daarmee regionaal afgestemd en goedgekeurd door de provincie. Bij brief van 24 april 2014 heeft de provincie laten weten de regionale notitie “actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma” en de bijlagen als kader aanvaardt voor de verantwoording van de woningbouwopgaven in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. In november 2015 heeft de provincie dit nogmaals bestendigd door ook de actualisering van het bouwprogramma te aanvaarden. Zowel de gemeentelijke woonvisie (§3.4.2) als de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (§3.2.1) geven aan dat binnenstedelijk bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Daarbij moeten we als gemeente keuzes maken welke woningen waar gebouwd worden. Het bouwen van nultredenwoningen vinden wij ook belangrijk, daarom worden ook 15 appartementen gebouwd op een andere voormalige schoollocatie aan de Middelweg 62 in Moordrecht. Gekozen is voor de bouw van nultredenwoningen op deze locatie, omdat de locatie Middelweg 62 gunstiger is gelegen ten opzichte van de voorzieningen en daarmee een goede locatie is voor ouderen die in de nabijheid van voorzieningen een gelijkvloerse woning willen betrekken.
5.	Reclamant is van mening dat dit project het straatbeeld niet verbeterd; zeker gezien het feit dat er een parkeerplaats wordt gerealiseerd voor 21 voertuigen.	Met dit project wordt een ontwikkeling gerealiseerd die aansluit op de bebouwing in de omgeving en de bijbehorende parkeervoorzieningen zijn op een verantwoorde wijze ingepast.
6.	De verkeersdruk neemt, naar verwachting, met 90 voertuigen per dag toe. Aangezien de woningen bedoeld zijn voor starters en mensen die toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière, zal die drukte vooral woon- werkverkeer betreffen met de pieken dus in de vroege ochtend en de late middag/avond. Daarmee zal de rust in de woonomgeving van reclamant behoorlijk verstoord worden op die tijdstippen.	De verkeersdruk neemt toe ten opzichte van de situatie nu waarin de school niet meer in gebruik is. De verkeersdruk is echter minimaal vergelijkbaar aan de drukte ten tijde dat de school nog in gebruik was en de kinderen naar school gebracht en gehaald werden. Daarnaast was er tijdens schooltijd nog het geluid van buiten spelende kinderen. Dit betekent dat de nieuwe situatie niet nadeliger zal zijn qua rust voor de woonomgeving in vergelijking met een nog in gebruik zijnde school.
CONCLUSIE		
1.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).	
2.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels).	
4.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 - De Historische vereniging		E16.003227 (per mail)	2 november 2016	2 november 2016
		I16.005958 (per brief)	4 november 2016	11 november 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Op de af te breken school prijkt een keramisch wandkunstwerk van Marian Gobius. Gezien de historische en culturele waarde van dit wandkunstwerk is reclamant van mening dat het belangrijk is dat dit wandkunstwerk zal worden behouden óf in de nieuwbouw óf op een andere locatie een plek. Bij een andere plek wordt door reclamant voorgesteld De Turfhuis.		Het wandkunstwerk zal vooruitlopend op de sloop worden verwijderd, zodat het behouden blijft. In overleg met betrokken partijen zal op zoek worden gegaan naar een passende bestemming.	
2.	In genoemd pand is tevens een glad keramisch steentje aanwezig met een kindertekening en de tekst "Bij de uitbreiding van onze school is deze steen gelegd door HAN BLONK voorzitter schoolbestuur 1991-1998". Daaronder prijkt de datum "19-03-1999". Reclamant is van mening dat dit steentje in de nieuwe school bewaard dient te blijven als historisch document van de geschiedenis van de school. Mocht de school geen ruimte hebben dan zou reclamant deze steen graag bewaren.		Deze steen zal eveneens voor de sloop verwijderd worden. De school zal gevraagd worden of zij deze steen in Het Turfhuis een passende plek kunnen geven of dat deze steen bij de Historische Vereniging in bewaring mag worden geven.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 - particulier		I16.005429	7 oktober 2016	12 oktober 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant geeft aan dat als de huizen volgens het huidige plan worden gebouwd, de daken van de geplande huizen het hele jaar een groot deel van het direct invallende zonlicht weghalen. Gevolg is een drastische vermindering van het aantal zonuren, niet meer kunnen genieten van de avondzon en de zonondergangen.		Voor het appartementengebouw De Touwslagerij waar reclamant woont op de begane grond is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is met een aantal bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het appartementengebouw besproken. De VvE heeft de bezonningsstudie meegekregen om met de overig bewoners te bespreken. De conclusie van dit gesprek was dat de effecten geringer zijn dan vooraf ingeschat. Een beperkt aantal woningen hebben minder direct zonlicht in de (late) avonduren. Voor de meeste woningen uit het gebouw veranderd de bestaande situatie niet. De woning van reclamant is wel de woning uit het appartementencomplex met de meeste nadeel als gevolg van schaduw van de nieuwbouw. Van afname van direct zonlicht en een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie is ook voor deze woning voor het grootste deel van de dag geen sprake. In de zomer reikt de schaduw van de nieuwbouw pas in de avonduren tot de woning van reclamant. Ook in de huidige situatie verdwijnt de zon achter bestaande bebouwing, bovendien worden de hoge bomen voor de school die in de huidige situatie ook schaduw veroorzaken, gekapt.	
2.	Tevens zal de lichtinval zeer beperkt worden door de hoge daken van de voorziene		Zie reactie onder punt 1.	

	nieuwbouw. Er is namelijk alleen lichtinval vanaf de voorzijde van de woning van reclamant.	
3.	Aantasting privacy van reclamant. Nu zijn er geen overburen die inkijk in de woning van reclamant hebben. Met de doorgang van de nieuwbouwplannen zal reclamant deze privacy kwijtraken.	Met betrekking tot de privacy van reclamant veranderd de situatie, maar bestreden wordt dat als gevolg van de nieuwbouw de privacy van reclamant onevenredig groot wordt aangetast. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning van reclamant bedraagt meer dan 20 meter. De nieuwbouw en het appartementengebouw staan met hun voorgevels niet recht tegenover elkaar. Hierdoor kunnen de toekomstige bewoners van de meest nabij gelegen nieuwbouwwoning bijna niet rechtstreeks in de woning van reclamant kijken. Voor wat betreft de andere woningen wordt het zicht op de woning van reclamant beperkt door bergingen en hagen en de erfafscheidingen tussen de nieuwbouwwoningen.
4.	Het woongenot van reclamant zal significant achteruit gaan evenals de waarde van het appartement. Reclamant heeft geen problemen met nieuwbouw alleen met de bouwhoogte.	Reclamant heeft het recht om planschade te claimen, wanneer zij van mening is dat haar woongenot en de waarde van de woning daalt als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling. Informatie over de wijze van indiening van een verzoek om planschade is te vinden op de gemeentelijke website. Omwonenden hebben bovendien per brief van 24 maart 2017 aanvullende informatie ontvangen over het aanvragen van een verzoek om planschade. Voor deze ontwikkeling is al wel een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en hieruit blijkt dat er geen planologisch nadeel is. Dit betekent dat overeenkomstig dit advies de kans op planschade als gevolg van de beoogde planologische wijziging nihil wordt geacht.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 - particulier	E16.003324	4 november 2016	10 november 2016
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant verzoekt of er een wijziging kan worden aangebracht in de parkeerplaatsen zodat eenvoudiger en veiliger geparkeerd kan worden. Voorgesteld wordt om een aantal parkeerplaatsen, bv 6, direct vanaf de Leliestraat bereikbaar te maken. Afhankelijk vanuit welke richting je komt is het bijna onmogelijk om veilig te kunnen parkeren en is men genoodzaakt om via een drukke route te moeten rijden om veilig te kunnen parkeren. Daarnaast zouden schuine parkeerplaatsen het gemakkelijker maken om in te parkeren. Daarnaast ontstaat er ook een probleem voor wandelaars die aan de zijde van de nieuwe woningen geen trottoir hebben.	De voorgestelde inrichting van het parkeerterrein, te bereiken via een aparte straat voor de nieuwbouwwoningen, is juist gekozen vanwege de verkeersveiligheid. Op deze wijze wordt voorkomen dat aan de Leliestraat aan weerszijden van de weg op een andere wijze wordt geparkeerd, namelijk aan de ene zijde haaks parkeren en aan de andere zijde langs parkeren. Uw voorstel om een aantal parkeerplaatsen direct vanaf de Leliestraat bereikbaar te maken leidt dus tot deze vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen ongewenste situatie Een definitieve inrichtingstekening van de parkeerstraat is nog niet voor handen, maar de parkeerstraat moet, omdat deze slechts één toerit heeft, vanuit meerdere aanrijroutes eenvoudig en veilig te bereiken zijn. Hiervoor is ook voldoende ruimte aanwezig. Zeker nu in de verdere uitwerking van het plan het wegprofiel is verbreed en terug gebracht is op het huidige profiel. Dit heeft bovendien tot gevolg dat de rijwoningen 27 cm verder naar achteren zijn geplaatst, ten koste van de achtertuin. Hiermee wordt eveneens bereikt dat de afstand tot de bestaande bouw licht wordt vergroot. De haaks parkeervakken vervangen door schuine parkeervakken vereenvoudigt het inparkeren, maar maakt het uitparkeren lastig en is daarom ongewenst, daarom worden de door reclamant voorgestelde schuine	

		insteekparkeerplaatsen alleen toegepast op wegen met éénrichtingsverkeer. De Leliestraat kent zowel in de huidige als in de toekomstige situatie tweerichtingsverkeer. Met betrekking tot de parkeerplaats bij de woning leert onze ervaring dat deze doorgaans goed gebruikt worden, omdat de bewoners graag zo dicht mogelijk bij de voordeur parkeren. Het klopt dat er geen trottoir ligt ter hoogte van de nieuwbouw. Dit betekent dat voetgangers of oversteken en van het trottoir aan de overzijde gebruik maken of dat zij gebruik maken van de straat voor de nieuwbouw-woningen.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen als volgt :

Toelichting:

R1 - In paragraaf 5.7.3 wordt een wijziging doorgevoerd die zal komen te luiden: "Voor onderhavig plangebied is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek leidt tot de conclusie dat de regelgeving betreffende gebiedsbescherming de ontwikkeling niet in de weg staat".

In de bijlagen bij de toelichting zal het uitgevoerde aanvullende ecologische onderzoek worden gevoegd.

R1 - In paragraaf 6.4 onderdeel "Wonen" staat bij het kopje "bouwen" de volgende tekst: "De maximale bouw- en goothoogte is op de verbeelding aangeduid". De maximale bouw- en goothoogte is niet op de verbeelding maar in de regels aangeduid. Deze zin zal dus als volgt komen te luiden: De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 resp. 9,5 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte', daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven'.

De bouwhoogte wordt verhoogd omdat er in het ontwerp van de woningen drie kopgevels zijn verwerkt die iets hoger zijn dan de bouwhoogte van de overige woningen. De bouwhoogte wordt hierop aangepast.

Regels:

R1 - In artikel 6.2.2 onder d staat het volgende: "de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 10,5 m". Deze tekst zal conform de toelichting worden aangepast en zal komen te luiden: 'de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 9,5 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte', daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven'.

Verbeelding:

R1 – Ter plaatse van de 3 tuitgevels wordt de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte' toegevoegd.

R4 - Het wegprofiel is aangepast.

Ambtshalve aanpassingen:

Een aantal tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd om de leesbaarheid van het plan te verbeteren.