



Nota Zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlade 40-42

planidentificatienummer (idn):

NL.IMRO.1904. WPLvNiftarl4042THN-OW01

Auteur(s): A.M. Duits

Datum: 16 april 2018

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

College: 24 april 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding.....	2
1.1 Doel van deze nota.....	
1.2 Leeswijzer.....	
1.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen	
1.4 Overzicht van zienswijzen	
2 Zienswijzen	4
3 Ambtshalve wijzigingen.....	24
4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)	25
4.1 Verbeelding	
4.2 Regels	
4.3 Toelichting	

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Het ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlade 40-42 heeft vanaf vrijdag 26 januari 2018 tot en met donderdag 8 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 27 zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voorafgaand aan de opstelling van het ontwerpwijzigingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de organisaties en instanties die belast zijn met het beschermen van belangen die met dit wijzigingsplan in het geding kunnen zijn. In deze 'Nota Zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen in het ontwerpwijzigingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde "Staat van wijzigingen". De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

1.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een 'reclamant' genoemd. In hoofdstuk 2 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Aan het einde van de beantwoording wordt aangegeven of de reacties hebben geleid tot een aanpassing in het ontwerpwijzigingsplan. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In hoofdstuk 4 is de Staat van wijzigingen opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van het college.

1.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen

Het voorliggende wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 is gericht op de herontwikkeling van het perceel van de voormalige Protestantse kerk voor de functie wonen. In totaal gaat om maximaal vier woningen. Er kan pas gebruik gemaakt worden van de nieuwe (bouw)mogelijkheden als het wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen en onherroepelijk is geworden. Dat is als er tegen de nieuwe mogelijkheden geen beroep is aangetekend dan wel het beroep tegen het wijzigingsplan ongegrond is verklaard. Om de woningen te kunnen bouwen moet ook nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Belanghebbenden moeten in iedere fase van het wijzigingsplan goed opletten of er een verandering heeft plaatsgevonden en of deze wijzigingen aan de verwachtingen voldoen. De volgende stap in het proces biedt belanghebbenden de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Overzicht van zienswijzen

	Naam	Straat	Huis- num- mer	Postco- de	Woonplaats
2.1 t/m 2.27	Op het ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 zijn 27 zienswijzen ingediend genummerd van 2.1 t/m 2.27. Deze nota is geanonimiseerd.	-	-	-	-

+++++

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Alle oorspronkelijke zienswijzen vallen onder de bijlagen van deze Nota.

2A 2.1 Bewonersvereniging Tienhoven en Oud-Maarssen - BTOM		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Het beeldkwaliteitsplan heeft de ruimte om een apart beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor grote nieuwbouwprojecten opstellen maar dit is niet gedaan.	Het beeldkwaliteitsplan behorend bij bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen (hierna ook het bestemmingsplan) biedt voldoende inhoudelijke uitgangspunten voor de beoordeling of voldaan kan worden aan de derde voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 32.6 van de planregels. In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is dan ook aan de hand van het beeldkwaliteitskader onderbouwd dat de beoogde vier woningen geen onevenredige afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit. Wel wordt onderkend dat een apart beeldkwaliteitsplan een nog beter inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling kan bieden. Tevens kan een dergelijk plan ook een functie vervullen bij de welstandtoetsing van de definitieve bouwplannen.
2	In het voorbereidingsproces en in de uitwerking zijn onbegrijpelijke keuzes gemaakt en is veel misgelopen. Geadviseerd wordt om dit te corrigeren.	Voor het onderhavige wijzigingsplan wordt de wettelijke vereiste procedure doorlopen waarbij de omwonenden in de voorbereidende fase actief zijn betrokken. De gemaakte keuzen vinden een duidelijke grondslag in de wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van een zienswijze is deze bevoegdheid voor de gewenste herontwikkeling van het perceel Laan van Niftarlade (hierna ook LvN) 40-42 in het (moeder)bestemmingsplan opgenomen.
3	De op het project betrekking hebbende stukken inclusief wijzigingsplan zijn niet expliciet getoetst aan de regels van het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen.	Het ontwerpwijzigingsplan is beoordeeld aan de hand van de relevante uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader. Dit beeldkwaliteitsplan bevat namelijk met name regels die bedoeld zijn een gevraagde afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van percelen met bestaande woningen te beoordelen. In casu is hiervan geen sprake aangezien het een geheel nieuwe planontwikkeling op de locatie LvN 40-42 betreft dat thans nog een woon- en maatschappelijke bestemming heeft.
4	Reclamant meent dat getoetst moet worden aan alle regels nu het voor het vergroten van de woning zowel voor nieuwbouw en alsook voor verbouw van toepassing is verklaard.	Zoals in het vorige punt aan de orde kwam zijn niet alle regels van het beeldkwaliteitskader van toepassing op de ontwikkeling die het wijzigingsplan mogelijk maakt. En in geval deze wel van toepassing zijn is er ruimte voor maatwerk. Het criterium waaraan moet worden voldaan is immers dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de beeldkwaliteit.

		teit ter plaatse. De in het beeldkwaliteitskader opgenomen regels zijn hiervoor van indicatieve aard en geen rigide regels die geen enkele ruimte bieden voor afwijking. In de onderhavige situatie is met de beoogde beeldkwaliteit en de situering van de vier woningen op de perceel een goede invulling gegeven. Een en ander wordt verder geïllustreerd met een nog bij het wijzigingsplan te voegen beeldkwaliteitsparagraaf.
5	Reclamant geeft aan de in het ontwerpwijzigingsplan mogelijk gemaakte bouwontwikkeling te hebben getoetst aan het generieke en specifieke kader van het beeldkwaliteitskader Tienhoven en Oud-Maarsseveen en dat het wijzigingsplan deze toetsing niet kan doorstaan. Het toetsingskader maakt deel uit van het bestemmingsplan	Zoals hiervoor gesteld is niet het gehele genoemde beeldkwaliteitskader van toepassing op deze geheel nieuwe woningbouwontwikkeling. We zullen evenwel bij de navolgende punten specifiek ingaan op de doorlopen toetsing van de BTOM. Voorts is het beoogde bouwontwikkeling in samenspraak met de gemeente en de welstandscommissie zorgvuldig tot stand gekomen. Het resultaat hiervan is een plan dat goed past binnen de omvang, situering en beeldkwaliteit van de bestaande omgeving. De woningen zijn ontwikkeld met als kader de bestaande bebouwing van vooral de oostzijde van de Laan van Niftarlake. Een belangrijk kenmerk van dit kader is het aan de weg gesitueerde woonhuis-/gebouw (boerderij) met daarachter de bijgebouwen. In het uiterlijk van de vier woningen is hiermee rekening gehouden. De twee voorste woningen zijn met de voorgevel gericht naar de weg, de twee achterste woningen hebben in hun kleurstelling de aard van een bijgebouw (schuur) meegekregen en zijn dwars op de twee voorste woningen geprojecteerd. Op het beschikbare perceel zijn de vier woningen zo gunstig mogelijk geprojecteerd. De parkeerplaatsen zijn op het perceel geprojecteerd en grotendeels uit het zicht vanaf de weg.
6	Generiek 1 : Vergrotingsmogelijkheden worden niet gegeven voor monumenten. De BTOM constateert dat geen sprake is van een monument.	Op dit punt wordt de stelling van de BTOM gedeeld.
7	Generiek 2: Een vergroting van de woning buiten het bouwvlak blijft minimaal 1 m lager dan de bouwhoogte die binnen het bouwvlak bestaat. Deze regel zorgt ervoor dat de vergroting ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume. De BTOM concludeert dat deze regel niet van toepassing is.	Wij zijn dezelfde mening toegedaan.
8	Generiek 3: Bij vergroting van de woning blijft een goothoogte van 3 m het uitgangspunt. Alleen waar thans een grotere goothoogte bestaat(zie daarvoor de kaart van het bestemmingsplan) mag deze in de vergroting ook toegepast worden. De BTOM stelt dat hieraan wordt voldaan omdat de goothoogte van de	De regel is bedoeld voor de vergroting van de woning en om die reden niet van toepassing op het nieuwe bouwplan voor vier woningen. Het is evenwel correct dat de goothoogte van de bestaande bebouwing hoger is dan 3 meter.

	bestaande kerk en woning hoger zijn dan 3 meter	
9	Generiek 4: De goothoogte van de vergrote woning mag niet meer bedragen dan de gemiddelde goothoogte van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 6 meter. Deze regel voorkomt dat de vergroting van sterke afwijkingen in het lint leidt. De BTOM geeft aan dat aan deze regel wordt voldaan aangezien de twee naastgelegen woningen een goothoogte van drie meter hebben. Nieuwe bouwhoogte van 3 meter verstoort het lint niet.	Zie hiervoor punt 3, de regel is niet van toepassing. Aan de zuidzijde is een woning met een aangebouwd bijgebouw aanwezig met daarnaast een nieuwe woning in boerderijstijl. Aan de noordzijde bestaat de bebouwing uit een grote schuur. Deze schuur ligt ver terug ten opzichte van de aanwezige omringende bebouwing.
10	Generiek 5: De breedte van de vergrote voorgevel mag niet meer bedragen dan de gemiddelde breedte van de twee voorgevels van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 10 meter. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in de variatie van volumina in het lint leidt. De BTOM stelt dat hieraan niet is voldaan aangezien de breedte van de voorgevel van de twee van de vier nieuwbouwpanden 14 meter is (de twee aan het water gelegen woningen). De breedte van de voorgevel van het bestaande naastgelegen pand is 11 meter. Deze twee voorgevels geven een sterke afwijkingen in de variatie aan volumina in het lint.	Ook hier geldt dat deze regel primair bedoeld is voor de vergroting van woningen. In dit geval is sprake van volledige nieuwbouw. Voor het overige wordt opgemerkt dat de individuele breedte van de voorgevels van de twee woningen haaks op de Laan van Niftarlake circa 7 meter is. Dat is beduidend minder dan de twee genoemde woningen aan de zuidzijde van het perceel. Vanwege het feit dat ter plaatse sprake is van lagere dichtheid in de lintbebouwing zorgt dit niet voor een sterke afwijking.
11	Generiek 6: Het gebouw dient na vergroting nog steeds op de weg georiënteerd te zijn, dat wil zeggen: met hoofdrichtingen evenwijdig aan dan wel dwars aan de weg. De BTOM constateert dat de panden een juiste oriëntatie hebben.	In de situatie van het wijzigingsplan is geen sprake van een vergroting van een woning. Het is echter fijn om te vernemen dat de BTOM van mening is de woningen juist zijn georiënteerd op de weg. Zoals hiervoor al gesteld zijn de voorste twee nieuwe woningen haaks op de weg georiënteerd en de twee achterste woningen dwars op de weg. Dit vindt zijn grondslag in de uitgangspunten die de welstandscommissie aan het bouwplan heeft meegegeven.
12	Specifiek 1: Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastliggende woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevel naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daar geldt een minimum afstand tot de weg (rand asfalt) van 8 meter aan de oostzijde van het lint, en 3 meter aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.	Dit is een regel voor het vergroten van een woning. Dit is niet het geval. Er is sprake van een volledig nieuw bouwplan. Daarbij komt dat de twee voorste woningen op meer dan 8 meter van de weg zijn geprojecteerd. En voor de eerste woning naast de woning aan de zuidzijde geldt dat dezelfde rooilijn is aangehouden. Zie voor een verdere uitleg de beeldkwaliteitsparagraaf die is toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

	De BTOM stelt dat de twee voorste woningen voorbij de voorgevellijn steken van de naastgelegen woning. De minimum afstand van 8 meter wordt wel gerespecteerd. Het plan is in strijd met deze regel.	
13	Specifiek 2: Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan de afstand van 8 meter van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat de vergunningvrije aanbouwen (tot 2 meter uit de zijgevel) 6 meter tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht. De BTOM geeft aan dat alle vier de woningen op minder dan 8 meter van de erfgrens staan. Er is van een verslechtering omdat in de nieuwe situatie 6 meter tot erfgrens een vergunningvrije aanbouw op 4 meter van de erfgrens kan komen te liggen. Door de geschakelde plaatsing van woningen is er geen doorzicht op de Tienhoven- se plassen. Het plan is strijd met deze regel.	Zie het gestelde hiervoor bij punt 12; deze regel is niet van toepassing. Voorts is op de locatie van het beoogde bouwplan sprake van een veel lagere dichtheid in de lintbebouwing. De twee woningen rechts (vanaf de weg gezien) zijn op grotere afstand van de erfgrens geprojecteerd dan de huidige woning. Overigens is de bestaande woning ten zuiden van het bouwplan direct tegen de slootrand aan gebouwd. De toekomstige situatie wordt derhalve gunstiger en het bestaande doorzicht wordt niet aangetast. We hebben dit ook verwoord in het BKP.
14	Specifiek 3: Aan de westzijde van het lint geldt voor de vergroting van de woning een afstand tot 4 meter van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 meter uit de zijgevel) 2 meter tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht. De BTOM acht deze regel niet van toepassing aangezien sprake is van de oostzijde van het lint.	Zie het standpunt onder andere bij punt 8, de regel ziet op de situatie van het vergroten van een woning en is derhalve niet van toepassing. Zie de reactie op het voorgaande punt, dat aan de oostzijde van de LvN op deze locatie een veel lagere dichtheid in het lint aanwezig is. aansluiten bij BKP.
15	Specifiek 4: Aan de oostkant van het lint geldt : waar dwarssloten op de erfgrens liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 meter van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 meter uit de zijgevel) 6 meter tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat wanneer de erfgrens in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden. De BTOM stelt dat twee van de vier woningen op minder dan 8 meter van de sloot zijn geplaatst. Er is sprake van een verslechtering in als een vergunningvrije aanbouw op wel 3 meter van de sloot kan komen te staan.	De regel is van toepassing op het vergroten van een woning, niet op een geheel nieuw bouwplan. De nieuwe woningen zijn op grotere afstand van de sloot geprojecteerd dan de huidige woning. Om die reden wordt de situatie gunstiger en het doorzicht verbeterd. Een opmerkelijk detail van de bestaande situatie is dat de woning aan de zuidzijde direct tegen de sloot aan is gebouwd. Op pagina 12 van het beeldkwaliteitskader is dit op de meest rechtse foto te zien. Nu de nieuwe hoofdbouwmassa verder van de sloot komt te liggen is sprake van een verbetering van het doorzicht. Een mogelijke aanbouw zal geen significante impact op hebben. Daarbij komt dat de kans op zo'n aanbouw klein is aangezien dit ten koste zal gaan van de tuinen die aan de slootzijde zijn georiënteerd.
16	Specifiek 5: Aan de oostelijke achterzijde van het lint geldt dat de afstand tot het water van de achterliggende plas ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas: dat is een maat van 8 meter. Dat betekent dat woningen vergroot mo-	Deze regel is net als bij voorgaande punten niet aan de orde voor deze nieuwbouwsituatie. Hierbij wordt nog het volgende opgemerkt. De nieuwe woningen aan de zuidzijde liggen op een grotere afstand van de sloot dan de bestaande pastoriwoning. De achterste wo-

	gen worden tot een afstand van 10 meter vanuit de plasrand. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 meter uit de achtergevel) 8 meter tot de plas vrijhouden. Deze regel voorkomt dominantie door de bebouwing van het beeld vanaf de plas. BTOM: De achtergelegen woningen respecteren deze regel minder dan 8 meter van de sloot niet. Dit zorgt voor dominantie van bebouwing van het beeld van de plas.	ning aan de noordzijde ligt voor een klein gedeelte dicht bij het water. De oever loopt hier echter schuin weg waardoor deze afstand snel groter wordt. De kleinere afstand op een klein stukje is daardoor niet dominant. Daarnaast maakt het hoge kerkgebouw plaats voor lagere woningen hierdoor wordt de dominantie ook minder. In ruimtelijke zin is sprake van verbetering.
17	Specifiek 6: Ten aanzien van het uiterlijk van de bebouwing gelden de welstandscriteria, die een terughoudende, traditionele kleurstelling vereisen. Dat maakt lichte kleuren mogelijk, die het landschapsbeeld domineren. De BTOM stelt dat dit niet onderzocht en dat de informatie hierover ontbreekt in het plan.	Er wordt aangesloten bij het bestaande kader. De twee voorste woningen hebben een lichte kleurstelling en de twee achterste een donkere kleurstelling. Dit beeld sluit aan op het kleurgebruik van de bebouwing in de omgeving en op de uitstraling van een boeren erf.
18	De BTOM verwijst naar een raadbesluit uit september 2015 waarin is bepaald bij het betreffende wijzigingsplan de Dorpsvisie Tienhoeve en Oud Maarsen zou worden betrokken. Dit blijkt niet uit de toelichting van het wijzigingsplan. Voor het overige wordt erop gewezen dat het wijzigingsplan vaag is en geen inzicht geeft over wat er aan bebouwing gaat komen.	Uitgaande van het gestelde door de BTOM zal in de toelichting van het wijzigingsplan worden ingegaan op het DorpsOntwikkelingsPlan voor Tienhoven. Zie ook de reactie hieronder bij punt 19. Het wijzigingsplan voldoet juridisch aan de wettelijke vereisten. Er is een verbeelding waarop de bouwvakken exact zijn aangegeven. Voor het overige is de bestemming Wonen – 2 van het bestemmingsplan, die ook voor andere woningen aan de LvN geldt, van toepassing verklaard. Hoewel het strikt gezien niet noodzakelijk is achten wij het van belang dat de ontwikkeling beeldender tot uiting komt in het wijzigingsplan. Vandaar dat is besloten om bij vaststelling bij het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf toe te voegen. Dit kan omwonenden inzichtelijk maken dat de ontwikkeling de beeldkwaliteit van de LvN ter plaatse ten goede komt.
19	Gevraagd om het DOP te betrekken bij het ontwerp wijzigingsplan. Tevens wordt gevraagd om informatie over het uiterlijk van de woningbouw om het interne advies verder aan te vullen.	Zie het voorgaande punt. In het paragraaf 2.3 van de plantoelichting is over de beeldkwaliteit aangegeven dat de woningen aan de zijde van de LvN zich voegen in de bestaande lintbebouwing. De twee achterste woningen zijn terughoudend (typologie) ten opzichte van de voorste woningen en hebben de uitstraling van een 'schuurwoning'. Voor wat betreft materiaal- en kleurgebruik worden de gevels en daken aan de plaszijde uitgevoerd in een donkere kleur. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de huidige opzet van het lint en het van oorsprong agrarische karakter van de omgeving. Met een separate beeldkwaliteitsparagraaf bij de plantoelichting wordt het gestelde ook meer visueel duidelijk gemaakt.
20	Aan de hand van de thema's van de dorpsvisie (hierna ook DOP) wordt geconcludeerd dat het	Los van de vraag of het wijzigingsplan inderdaad niet voldoet aan het DOP is dit primaire

	wijzigingsplan hier niet aan voldoet.	punt leidend. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan kan de beoordeling slechts plaatsvinden aan de hand van de voorwaarden die aan de bevoegdheid zijn verbonden. Dat brengt het beginsel van rechtszekerheid met zich mee. Dit betekent dat het DOP alleen als richtlijn bij de opstelling van het wijzigingsplan worden gehanteerd. Verder wordt de plantoelichting van het wijzigingsplan aangevuld met een passage over het Dorpsontwikkelingsvisie en de relatie tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
21	Om welke reden zijn de nieuwe richtlijnen motivatie en kaders van het DOP niet opgenomen. Vervalt hiermee niet de basis voor het wijzigingsbesluit?	Zie het voorgaande punt. De basis van het wijzigingsplan vervalt hiermee niet aangezien het DOP nu eenmaal geen hard toetsingskader voor het wijzigingsplan kan vormen. Ook zijn er geen concrete ruimtelijke beleidsuitspraken in de dorpsvisie opgenomen. Dit maakt dat er geen duidelijke relatie met de inhoud van het wijzigingsplan kan worden gelegd. Wel is aan de hand van de hoofduitgangspunten van het DOP beoordeeld dat het wijzigingsplan hiermee in overeenstemming is. Zie hiervoor ook de toegevoegde tekstpassage in de toelichting over het DOP.
22	De bouwhoogte van de woningen van 10 meter is buiten proportie en past niet binnen bestaande lintbouw. Het stemt ook overeen met het beginsel van kleinschaligheid van het DOP. Wijkt de gemeente hiermee af van het beeldkwaliteitskader en de welstandnota. En indien dit het geval is, wat is de motivatie daarvan?	Net als andere woningen aan de Laan van Niftarlake een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 meter, wordt deze maat ook toegepast voor de nieuwe woningen. Wij zien geen reden om op dit punt op het beginsel van gelijkheid een uitzondering te maken. Qua proporties passen de woningen aan de oostzijde aangezien deze in dit deel van de lintbouw van oudsher ruimer van opzet zijn. Zoals hiervoor ter sprake kwam is het bouwplan in nauwe samenspraak met de welstandcommissie MooiSticht tot stand gekomen. Er is geen sprake van afwijking van het beeldkwaliteitsbeleid op de locatie. Voor het overige wordt verwezen naar de nieuwe beeldkwaliteitsparagraaf waar aanvullend op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten worden ingegaan.
23	Door de toename van twee naar vier percelen vreest men uitstralingseffecten.	Zie hiervoor punt 6 van tabel 2B waarin is onderbouwd dat de kans op precedentwerking praktisch nihil is.
24	De vraag wordt opgeworpen of er is gekeken naar alternatieven zoals woningen voor starters, lagere inkomens en dergelijke.	Naar dergelijke alternatieven is niet gekeken omdat de beoogde woonontwikkeling van het perceel al sinds de vaststelling van het bestemmingsplan bekend en gehonoreerd is. Het bezien van andere mogelijkheden komt pas voor de gemeente in beeld op moment dat is gebleken dat de voorgestane ontwikkeling niet haalbaar is.
25	Van de kant van reclamant is behoefte aan meer informatie over o.a. nadere onderzoeken en	De gestelde vragen en verzoek om meer informatie worden binnen het kader van de inge-

	antwoord op de gestelde vragen om het uitgebrachte advies te kunnen aanvullen.	zette wijzigingsplanprocedure behandeld. Indien er nog noodzakelijke onderzoeken behoren te worden uitgevoerd dan zullen deze bij het vast te stellen wijzigingsplan worden gevoegd. Bepaalde nadere onderzoeken bijvoorbeeld naar vleermuizen kunnen ook in een later stadium voorafgaand aan de sloop/bouw worden gedaan.
		Conclusie: De zienswijze van de BTOM geeft ten dele aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Zo zal aan de plantoelichting een beeldkwaliteitsparagraaf worden toegevoegd. Tevens zal in de toelichting ingegaan op het DorpsOntwikkelingsPlan Tienhoven (DOP). Voor het overige blijft het wijzigingsplan ongewijzigd en is er geen reden niet tot vaststelling over te gaan.

2B 2.2 t/m 2.6

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	De besluitvorming en communicatie over de wijzigingsbevoegdheid is in 2012 onzorgvuldig verlopen. Dit was zodanig georganiseerd dat geen inwoner van Tienhoven deze bevoegdheid heeft kunnen opmerken.	Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is een de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Tevens is in de voorbereidende fase inspraak over het bestemmingsplan gehouden. In de juridische fase van het ontwerpbestemmingsplan kan er altijd nog aanleiding zijn om een passende ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan. Zo ook in het geval van de herontwikkeling van het perceel van de kerk en de daarbij behorende dienstwoning. Naar aanleiding van de hierover ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op dit punt dan ook gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen een dergelijke wijziging die openbaar kenbaar is kon destijds ook beroep worden ingesteld. Van de gewijzigde vaststelling is kennis gegeven in het lokale huis aan huis blad. Het is ook een verantwoordelijkheid van belanghebbenden in het gebied om achtzaam te zijn op veranderingen in het bestemmingsplan. Gezien de betrachte zorgvuldigheid delen wij de suggestie dat de wijziging zou zijn stil gehouden niet.
2	Reclamant stelt dat het kerkbestuur ten onrechte wordt beoordeeld met het wijzigingsplan. Er kon een hoge prijs voor het perceel worden gevraagd. De gemeente verstoort hiermee de woningmarkt.	De vraag of het kerkbestuur door het inzetten van de wijzigingsbevoegdheid is beoordeeld is een niet ruimtelijk relevant aspect dat in het kader van het ontwerp wijzigingsplan niet aan de orde is. Hetzelfde geldt voor de gestelde verstoring van de woningmarkt.
3	Als het woningbouwplan doorgaat ontstaat een niet meer te herstellen verdichting aan de oostzijde van de Laan van Niftarlade. Gezien het grootte van het perceel en de daarop gedachte vier villa's ontstaat bovendien een ontoelaatbare geluidsoverlast	Gezien de grootte van het perceel in relatie tot de geprojecteerde woningen is verhoudingsgewijs geen sprake van onevenredige verdichting aan de oostkant van de Laan van Niftarlade. Zo zal door de plaatsing de tweedelijswoonbebouwing niet of amper zichtbaar zijn vanaf de LvN.

		Verder past de ontwikkeling van het villacluster op de totale perceelgrootte binnen de bebouwingsstructuur aan de oostzijde. De villa's zijn primair bedoeld voor het wonen. Van een dergelijk gebruik gaat geen ontoelaatbare geluidsoverlast uit.
4	Het plan conflicteert met de dorpsvisie die door de Bewonersvereniging Tienhoven en Oost Maarsseveen (BTOM) is opgesteld. Hierin staat aangegeven dat ruimte van percelen met relatief weinig bebouwing en met doorkijk op de Tienhovense plassen behouden dient te blijven.	Voor zover is nagegaan bevat het DOP niet de genoemde uitspraak. Daarnaast is het leidende criterium dat de ontwikkeling van de vier woningen geen onevenredige afbreuk doet aan de beeldkwaliteit ter plaatse. Het kader om dit beoordelen is het beeldkwaliteitskader dat onderdeel is van het bestemmingsplan. Uit deze beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan blijkt dat hiervan geen sprake is. Daarbij komt dat in de huidige bebouwings situatie er al weinig tot geen zicht is op de Tienhovense plassen. De situering van de nieuwe woningen op het perceel brengt hierin enigszins verbetering doordat aan de zuidelijke perceelgrens de woningen meer van de sloot komen te liggen.
5	Op tekeningen wordt geen rekening wordt gehouden met het oprichten van schuttingen en schuurtjes die het beeld van de Laan van Niftarlade zullen ontsieren.	De beeldkwaliteit van het bouwplan wordt in hoofdzaak bepaald door de vormgeving en materiaalgebruik van de hoofdbouwmassa van de woningen. Het oprichten van schuurtjes of schuttingen zal hierop van beperkte invloed zijn.
6	Indien dit plan doorgaat zal hiervan een precedentwerking uitgaan.	In de praktijk doet een precedentwerking zich niet vaak voor aangezien er sprake moet zijn van een geheel gelijksoortige situatie. In dit geval moeten de kerk en de daarbij behorende woning als één geheel worden beschouwd. De gerede verwachting is dat een soortgelijke locatie met een voormalige maatschappelijke functie en bijbehorende woonfunctie zich niet zal voordoen.
7	Omwonenden willen behoud van de kerktoeren en er is nu een partij die de kerktoeren wil behouden.	In hoeverre er een mogelijkheid is om de kerktoeren te behouden is voor de gemeente afhankelijk van externe factoren. Zo is hier de privaatrechtelijke situatie een gegeven. De ontwikkelaar van het plan voor de vier woningen zal op basis van het voorlopig koopcontract de eigendom verkrijgen. Hier kan de gemeente niet aan voorbijgaan. Dat er nu partij gevonden is die de kerk wil behouden doet daar niet aan af. Overigens staat de ontwikkelaar open voor dergelijke belangstelling voor het perceel vooropgesteld dat de financiering hiervoor ook rond kan komen.
8	In de huis aan huis verspreide folder over de besluitvorming en procedure is ruimte geboden voor de ontwikkelaar om kopers te werven. Dergelijke reclame doet twifelen aan de neutraliteit en onafhankelijkheid van de gemeente.	In de genoemde folder is in brede zin informatie verstrekt over het project. Zo is een passage opgenomen waarin is vermeld waar eventueel belangstellenden voor de woningen zich kunnen aanmelden. Met het meewerken aan de planontwikkeling is de gemeente er namelijk veel aan gelegen dat het perceel op termijn ook daadwerkelijk zal worden bewoond. Een primaire reden voor het destijds opnemen van de wijzigingsbevoegdheid was dat de bebouwing op het perceel

		van de kerk al geruime tijd niet langer in gebruik is. Dit bevorderen van de planrealisatie staat echter los van de onafhankelijke rol die de gemeente heeft in de beoordeling van de planontwikkeling. En in dit proces heeft de gemeente ook de omwonenden aan de Laan van Niftarlade via klankbordgroepen betrokken.
9	Op een reclamebord op het perceel wordt een foutieve weergave van de toekomstige bebouwing gegeven. De hoogte van villa's zal in werkelijkheid veel hoger zijn.	Allereerst is de juridische deel van het ontwerp-wijzigingsplan bestaande uit planregels en verbeelding, leidend. Het is niet te beoordelen of de genoemde afbeelding een vertekenend beeld geeft. Dit doet gezien de juridische hardheid van de planregeling niet ter zake. Wel is het van belang dat naast het juridisch kader er ook een goed beeld kan worden gegeven van het voorkomen van de toekomstige bebouwing. Om die reden wordt aan het wijzigingsplan een separate beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd dat een dergelijk beeld kan geven.
10	Het verzoek is aan de leden van de gemeenteraad van Stichtse Vecht om niet akkoord te gaan met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders.	De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan de bevoegdheid voor de wijziging van het plan bij het college neergelegd. Dit betekent dat het college ook bevoegd is de zienswijzen te behandelen en af te wegen of van de toepassing van de bevoegdheid moet worden afgezien.
11	In een aanvulling op de zienswijze van enkele reclamanten wordt verwezen naar de beoordeling van het wijzigingsplan voor de BTOM. Formeel kan het gemeentebestuur de regels van het beeldkwaliteitskader naast zich neer kan leggen mits ter motivering hiervan een kader omschreven wordt.	Op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de BTOM in tabel 2A van deze nota.
		Conclusie: In aansluiting op de conclusie in tabel 2A geven de zienswijzen ten dele aanleiding tot wijziging van het ontwerp-wijzigingsplan. Aan de plantoelichting wordt als bijlage een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd. Voor het overige is er geen reden voor wijziging dan wel niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.

2.C 2.7

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamant geeft aan de toegangsbrug te delen met de burens aan Laan van Niftarlake 36 en stelt dat door toegenomen verkeerdrukke de wachttijd om de laan op te draaien al is toegenomen. De verwachting wordt uitgesproken dat dit door de komst van vier nieuwe huizen helemaal een probleem wordt.	De komst van 4 nieuwe woningen zal niet van significante invloed zijn op de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het gaat om enkele autobewegingen per dag. Vanuit verkeerskundig oogpunt worden geen problemen voorzien. Wellicht dat de wachttijd om de laan te draaien marginaal toeneemt. Het algemene beeld van de huidige situatie is dat de gehele Laan van Niftarlake vooral in de spits verkeersdrukke kent. Zoals op veel wegen in Nederland. Daarnaast is er een toename van fietsverkeer in de toeristenmaanden.

2	Reclamant stelt dat op geen enkele andere plaats aan de oostzijde van de Laan van Niftarlake meerdere huizen staan.	Het initiatief om op het perceel van de voormalige Protestantse kerk Tienhoven vier woningen te realiseren is al ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen kenbaar gemaakt. Dit is gebeurd met een zienswijze op het bestemmingsplan. In de beantwoording hiervan is door de gemeenteraad al ingestemd met een dergelijke ontwikkeling. Om een en ander echter in goede banen te kunnen leiden is in plaats van een directe bestemming ervoor gekozen om dit met bestemmingswijziging mogelijk te maken. Los hiervan is een dergelijke ontwikkeling is niet vreemd aangezien op meerdere plaatsen aan de Laan van Niftarlake bebouwingsclusters met woningen en/of andere bebouwing in de tweede lijn voorkomen. Een en ander is nader toegelicht in de genoemde nieuwe beeldkwaliteitsparagraaf. In de onderhavige situatie wordt het beeld van de laan af primair bepaald door de voorste twee woningen. Door plaatsing van de twee achterste woningen als “schuren” hebben de vier woningen in totaal geen onaanvaardbare ruimtelijke impact. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt aanvullend onderbouwd om welke redenen de inpassing van de woningen een passende ontwikkeling is aan de LvN. Aan de oostkant van de laan staat voornamelijk lintbebouwing en weinig tot geen tweedelijsbebouwing. Door de welstandcommissie is gemotiveerd dat het woningencluster op de locatie mogelijk is mits qua vormgeving wordt aangesloten bij het principe van een boerenerf. Het ontwerp dat nu voorligt en in de beeldkwaliteitsparagraaf wordt beschreven voldoet hier aan.
3	De wijzigingsbevoegdheid zou alleen moeten gelden voor nummer 42 van de Laan van Niftarlake aangezien nummer 40 al een woonbestemming heeft. Als daar twee woningen op mogen dan heeft dit een precedentwerking.	In de praktijk doet een precedentwerking zich niet vaak voor aangezien er sprake moet zijn van een geheel gelijksoortige situatie. Het gebied van de kerk en de daarbij behorende woning moet als één geheel worden beschouwd. De verwachting is dat een soortgelijke locatie met een voormalige maatschappelijke functie en bijbehorende woonfunctie zich niet zal voordoen. Het initiatief aan de Laan van Niftarlake 40-42 is al geruime tijd bekend bij de gemeente en bekrachtigd door de gemeenteraad door het te verwerken in voornoemd bestemmingsplan.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing/wijziging van het wijzigingsplan dan wel niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.

2D		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Bij de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is zonder omwonden goed te informeren een verzoek van	Voor de beantwoording wordt verwezen naar tabel 2B onder 1.

	de protestantse kerk van Tienhoeven gehonoreerd. Op dit punt wordt gemeente ook onbehoorlijk bestuur verweten.	
2	Reclamanten brengen naar voren dat tijdens de klankbordbijeenkomsten door de wethouder van de gemeente Stichtse Vecht is aangegeven dat een belangrijk argument voor de wijzigingsbevoegdheid was dat de kerk al lang te koop stond. En dat er een algemeen belang is gediend is met de bevoegdheid. Tevens is aangegeven dat direct met de bouw van de woningen zou worden aangevangen. Tien jaar later is het perceel voor een te hoge vraagprijs verkocht en kan de ontwikkelaar alleen met vier woningen zijn investering te gelde maken.	Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was de opzet van vier woningen op het totale perceel al bekend. Deze ontwikkeling is echter niet direct mogelijk gemaakt. In die zin kon ook niet direct met de bouw worden aangevangen. Een plausibele verklaring voor het uitblijven van concrete stappen voor de realisatie van de woningen is dat Nederland in de afgelopen jaren is getroffen door een economische crisis. De bouwactiviteiten zijn hierdoor aanzienlijk afgenomen. De laatste tijd trekt de bouw in Nederland aan. In onze optiek is dit de primaire verklaring dat de bouwplannen actueel zijn geworden.
3	Reclamant geven aan dat met vier woningen op het perceel geen algemeen belang wordt gediend. Vier woningen en de repetitie van vier daken vormen een te massaal object hetgeen onevenredige afbreuk doet aan de beeldkwaliteit ter plaatse.	Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar tabel 2B bij punt 3 en 2C bij punt 2.
4	Reclamanten geven aan zich gepasseerd te voelen omdat er tijdens de klankbordbijeenkomsten geen ruimte was om te praten over minder dan 4 woningen of woningen minder massaal van aard.	Het is spijtig te vernemen dat reclamanten een en ander zo hebben ervaren. Voor de gemeente is het van belang omwonenden nauw te betrekken bij komende ruimtelijke ontwikkelingen in hun omgeving. Ten aanzien van het aantal woningen kan de gemeente niet voorbij gaan aan het kader van de wijzigingsbevoegdheid. De woningen zijn niet buitensporig massaal van aard. In de planregels wordt voor de afmetingen (bv bouwhoogte) namelijk aangesloten op hetgeen in directe omgeving ook mogelijk is.
5	Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient geen ander doel dan toe te geven aan een gunstige exploitatie op een klein kavel met een te hoge woningvraagprijs.	In dit verband wordt benadrukt dat de gemeente als overheidsorganisatie zich neutraal opstelt en geen doelstelling heeft om de initiatiefnemer te bevoordelen. Waar de gemeente evenwel op dient te letten is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Planrealisatie is in dezen essentieel aangezien de aanleiding voor de nieuwe woonontwikkeling nu juist de in onbruik geraakte kerk is.
6	Nergens aan oostzijde van de LvN is een dergelijke concentratie van woningen. Een eerste trendbreuk op het asymmetrische profiel van het dorpskarakter zoals omschreven in het beeldkwaliteitskader.	Zie de reactie op punt 2 van tabel 2C.
7	Van het toestaan van vier woningen gaat een precedentwerking uit. Gezien de lucrativiteit zullen anderen ook gebruik hiervan willen maken. De wethouder heeft bevestigd dat een ander een dergelijke mogelijkheid niet zal krijgen. Dat is rechtsongelijkheid. De splitsing	Zie ook de reactie op de punt 3 van tabel 2C. Er is geen sprake van rechtsongelijkheid. Er wordt voor dorpskernen zoals Tienhoven uitgegaan van een terughoudend ruimtelijk beleid. Dit betekent dat slechts onder bijzondere omstandigheden een ontwikkeling mogelijk kan worden

	voor het perceel van de kerk nog te verdedigen maar die van de pastoriewoning niet.	gemaakt. Zoals in dit geval de weggevalen maatschappelijke functie van het perceel en het vele jaren voortduren daarvan. Zoals hiervoor gesteld behoren de kerk en de woning als liggend op één ontwikkelingslocatie te worden beschouwd. Dit betekent dat een verzoek van een losse woning en de splitsing van het kavel daarvan niet vergelijkbaar is.
8	Er is geen reden voor het toestaan van de vier woningen nu meer dan 90 bewoners zich uit hebben gesproken voor het behoud van de kerktoren.	De hoeveelheid voor- dan wel tegenstanders van de planontwikkeling is niet een aspect dat in het kader van het wijzigingsplan wordt meegenomen. Het kader van de wijzigingsbevoegdheid wordt gevormd door hetgeen in de planregels van het bestemmingsplan is bepaald. Dit staat los van het streven van de gemeente om omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling en hun input daarin mee te wegen en/of mee te nemen.
9	In 10 jaar tijd is de woningmarkt veranderd en kan ook bij sloop van de kerk dezelfde opbrengst worden behaald met twee woningen passend in het landelijk beeld van Tienhoven.	Los van de vraag of deze stelling juist is heeft de gemeente het kader van de wijzigingsbevoegdheid te respecteren. Dit betekent dat de gemeente aan de hand daarvan moet beoordelen of voor een concreet initiatief de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. In casu is hier aan voldaan. In die situatie is het niet aan de gemeente om de initiatiefnemer vervolgens een ontwikkeling van twee woningen voor te schrijven.
10	Reclamanten hebben de perceptie dat er met hun zorgen en onvrede weinig wordt gedaan. De toezeggingen aan de projectontwikkelaar prevaleren boven een duurzame ontwikkeling in overleg met de buurt.	Zie de beantwoording bij punt 4 en 5 van deze tabel. Voor het overige wordt deze perceptie voor kennisgeving aangenomen. Uit de inspanningen van de gemeente om de input van omwonenden via de klakgroep bij de ontwikkeling te betrekken blijkt het tegendeel.
11	Er wordt gesteld dat de voorwaarden rondom de wijzigingsbevoegdheid worden genegeerd. Zo zou de kerk pas gesloopt mogen worden als de woningen aan derden zijn verkocht. Het wijzigingsplan voldoet op diverse punten niet aan het beeldkwaliteitskader van het bestemmingsplan.	Zie de beantwoording hiervoor, onder andere bij punt 4 van tabel 2B dat de geachte ruimtelijke ontwikkeling aan het beeldkwaliteitskader voldoet. Dit wordt verder toegelicht in een aan het wijzigingsplan toe te voegen beeldkwaliteitparagraaf. Het gemeentebestuur is net als reclamant van mening dat sloop van de kerk in beeld komt bij concrete verkoop van de woningen. Het wijzigingsplan is echter niet geschikt om hiervoor een passende regeling te treffen. Wij gaan onderzoeken of op dit punt met de initiatiefnemer privaatrechtelijke afspraken kunnen worden gemaakt. Zoals dat afgesproken wordt dat binnen een bepaalde periode na de sloop van de bebouwing volledige realisatie van de vier woningen behoort te plaats te vinden.
12	Gewezen wordt op het aspect van de veiligheid in relatie tot het niet voldoen aan NEN normen voor parkeerplaatsen, het van het perceel de LvN opdraaien van auto's gezien het drukke fiets en wandelverkeer en het ruim-	Zie de beantwoording van punt 1 van tabel 2C. Voor wat betreft de benodigde parkeercapaciteit voldoet het wijzigingsplan aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarmee is dit aspect afdoende geregeld. De dimensionering van de parkeer-

	tegebrek voor het plaatsen van kliko's.	plaatsen is een detailaspect dat bij toekomstige omgevingsvergunningverlening aan de orde komt. De plaats voor de kliko's van de vier woningen komt in het kader van de inrichting van het gebied aan de orde. Er is geen indicatie dat hier geen correcte voorziening voor kan worden getroffen.
13	In een aanvulling op de zienswijze van enkele reclamanten wordt verwezen naar de beoordeling van het wijzigingsplan voor de BTOM. Formeel kan het gemeentebestuur de regels van het beeldkwaliteitskader naast zich neer kan leggen mits ter motivering hiervan een kader omschreven wordt.	Op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de BTOM in tabel 2A van deze nota.
14	Het verzoek (gericht aan de gemeenteraad) is om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.	Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie bij punt 10 van tabel 2B.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het wijzigingsplan.

2E 2.20 t/m 2.24

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamanten zijn voor het behoud van de kerk en pastorie omdat deze beeldbepalend zijn voor het dorp Tienhoven en de wijde omgeving. Een dorp met twee karakteristieke torens is een grootbezit dat niet gesloopt mag worden. Hierbij wordt de mogelijkheid van moderne huisvesting in de kerk uitgesproken.	Zie de reactie op punt 7 van tabel 2B hiervoor.
2	Het verzoek (gericht aan de gemeenteraad) is om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.	Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie bij punt 10 van tabel 2B.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het wijzigingsplan.

2F 2.25

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	De afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven geweest voor nieuwe woningen in Tienhoven en oud – Maarssen. Deze woningen staan echter lang leeg.	Ten aanzien van het aspect van de economische uitvoerbaarheid is aan de gemeente aangenemelijk gemaakt dat het plan in financiële zin uitvoerbaar is. Nu de woningmarkt aantrekt is aannemelijk dat er ook behoefte zal zijn aan nieuwe moderne woningen die zijn ingepast in een landelijke omgeving. Aangezien er geen garantie op dit punt te geven is, wil de gemeente bekijken of met de ontwikkelaar afgesproken kan worden dat sloop pas plaatsvindt als een bepaald percentage van de woningen verkocht is. Voorts zullen in dat geval de woningen aansluitend op de sloop binnen een bepaalde periode worden gerealiseerd.
2	Reclamanten vragen zich of er wel voldoende	De gemeente is van mening dat er behoefte is

	draagvlak voor nieuwe woningen nu bestaan de lang te koop staan.	aan bijzondere woonmilieus. Zoals in dit geval nieuwe woningen die voldoen aan eigentijdse woonkwaliteitseisen en gesitueerd zijn in een groenblauwe landelijke omgeving.
3	De kerk en de pastorie zijn een vertrouwd beeld in het dorp. Reclamanten betwijfelen of er wel vraag is naar vier op één gepakte villa's voor een relatief hoge vraagprijs. Hiervoor zijn er in de omgeving leukere en ruimere huizen te koop.	Zie de voorgaande punten in reactie op deze zienswijze en het gestelde bij punt 7 van tabel 2B.
4	Reclamanten wijzen op het parkeerprobleem op het perceel als er vier woningen op komen staan. Het is er al druk. Dat geeft bij een festiviteit problemen om de auto kwijt te raken	Elke ruimtelijke ontwikkeling die in de gemeente planologisch-juridisch wordt mogelijk gemaakt dient te voldoen aan de geldende parkeernormen. Het wijzigingsplan voldoet op dit punt. Bovendien zal het parkeren voor een groot deel vanaf de LvN aan het oog zijn onttrokken. Het is niet uitgesloten dat er bij een festiviteit tijdelijk een wat grotere parkeerdruk ontstaat. Dit geldt echter voor de gehele laan van Niftarlake. Het betreft in de regel een zeer tijdelijke situatie. Een ongemak van dien aard is geen beletsel voor de planontwikkeling.
5	Ten aanzien van het dorpsaangezicht vragen reclamanten zich af of er niet met twee maten wordt gemeten. Een aanvraag voor grote dakkapel op een bestaande woning wordt afgewezen terwijl dit soort project wel wordt toegestaan. Gesuggereerd wordt dat dit met geld te maken heeft.	Zoals hiervoor al aan de orde kwam werpt de gemeente de suggestie van partijdigheid van zich af. De gemeentelijke overheid beoordeelt de ruimtelijke ontwikkeling zoals vervat in het wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 op zijn ruimtelijk juridische mogelijkheden. Aanvragen voor dakkapellen in het gebied zijn van geheel andere orde en niet vergelijkbaar met de onderhavige ontwikkeling. Voor dergelijke aanvragen gelden aparte regels waar aan getoetst moet worden.
6	Het verzoek (gericht aan de gemeenteraad) is om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.	Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie bij punt 10 van tabel 2B.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het wijzigingsplan.

2G 2.26

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamanten vermelden het door hen bereikte resultaat om een therapie aan te bieden en tekenen hierbij aan dat dit resultaat bereikt kon worden op basis van kwaliteit, waarden en normen en open communicatie. Als in dit verband wordt vergeleken hoe gemeente met dit project is omgegaan voelen zij zich in hun waarden aangetast.	Het is jammer dat reclamanten een en ander zo hebben ervaren. Voor de gemeente staat burgerparticipatie als waarde hoog in het vaandel. Dat is ook de reden om direct met omwonenden in een klankborggroep in overleg te treden waar reclamanten ook deel van hebben uitgemaakt.
2	Er wordt teleurstelling uitgesproken over het proces. De kerkvoorzitter zou gezegd hebben dat er vier klein huisjes met rieten kapjes zouden komen. PKN kerk is haar toezegging	Hier wordt beschreven hoe het proces is ervaren in de contacten met het kerkbestuur. Dit is niet een aspect dat bij het voorliggende wijzigingsplan aan de orde is. Voorts betreft het hier aspecten

	om tegemoet te komen in de kosten van de gecorrigeerd erfafscheiding niet nagekomen.	van privaatrechtelijke aard.
3	Verwezen wordt naar een uitspraak van een voormalig wethouder die gecharmeerd was van een nieuw Op Buuren. Getwijfeld wordt aan de geruststelling van de kant van de wethouder dat de plantoelating geen precedent zal scheppen voor het volbouwen van het dorp.	De enkele mondelinge uitspraak over een persoonlijke opvatting van een (oud)bestuurder is geen indicatie van de ruimtelijke visie voor het gebied van het gemeentebestuur. Het ruimtelijk beleid komt tot uiting in de daarvoor bedoelde documenten en ook is het geldende bestemmingsplan voor het gehele gebied conserverend van aard. Wij hopen met deze beantwoording de ongerustheid van reclamanten op dit punt te hebben weggenomen. Voor het overige wordt voor de gestelde precedentwerking verwezen naar de beantwoording op de punt 6 van tabel 2B.
4	De indruk bestaat dat de gemeente alleen voor de belangen van initiatiefnemer DHC opkomt en niet voor de omwonenden.	Deze indruk wordt voor kennisgeving aangenomen. Uit de inspanningen van de gemeente om de input van omwonenden bij de ontwikkeling te betrekken blijkt het tegendeel. Het is jammer dat het vasthouden aan het uitgangspunt van vier woningen voor de bewoners een breekpunt is geweest en dat hierdoor de dialoog met omwonenden is afgebroken.
5	Het woningplan heeft het dorp verdeeld. Er is met een maquette een onjuiste voorstelling van zaken gegeven ter zake van bouwhoogte in vergelijking met het middenschip van de kerk. En de aan te houden afstanden tot de erfgronden. De gemeente wordt nalatigheid verweten omdat alle bewoners niet van de juiste informatie zijn voorzien.	Het ontwerpwijzigingsplan is in ruimtelijk juridisch opzicht exact en geeft in die zin juiste informatie over de beoogde ontwikkeling op het perceel van Lvn 40-42. De bouwhoogte van 10 meter is primair gerelateerd aan de maximale bouwhoogte die voor andere woningen aan de Laan van Niftarlake ook wordt toegestaan. Uit oogpunt van gelijkheid is hierbij aangesloten. Bovendien is deze maximale bouwhoogte een gangbare maat voor een woning. Ook als moet worden aangenomen dat het middenschip van de kerk 8,5 meter hoog is, is er geen reden om dit als maximale bouwhoogte te nemen.
6	Ter zake van het informeren over de toekenning van de wijzigingsbevoegdheid heeft de wethouder ook nalatigheid erkend. Uit de advertentie in de Staatscourant is niet af te leiden dat er vier woningen konden worden gebouwd.	Zie tevens het gestelde bij de punt 1 van tabel 2B. Van nalatigheid is geenszins sprake. De aangehaalde uitspraak van de wethouder behoort te worden gezien als een uiting van het gemeentelijk streven om op het punt van communicatie met omwonenden meer te doen dan (juridisch) nodig is.
7	De gemeente en Dutch Housing Company (DHC) vormden in de klankbordgroep vergaderingen een front waardoor duidelijk werd dat deze vergaderingen een farce zijn. In reactie tot in acht nemen van 8 meter grens naar de erfgronden werd gesteld dat beide partijen een probleem zouden hebben hetgeen riekt naar belangverstrengeling.	Voor wat betreft de stellingname over het van toepassing zijn van de acht meter wordt primair verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de BTOM en naar de beeldkwaliteitsparagraaf. Er is geen sprake van belangenverstrengeling. Het is te betreuren dat reclamanten hier een andere indruk van hebben gekregen.
8	In de klankbordgroep kon alleen gediscussieerd worden over een plan met vier woningen van maximaal 10 meter hetgeen als te massaal wordt gezien. Er was geen ander uitweg dan het overleg te stoppen. De klank-	Zoals hiervoor al is betoogd hecht de gemeente sterk aan de participatie van omwonenden. En in dat verband wordt het directe en persoonlijke contact van essentieel belang geacht. Dit is één van redenen om niet nog een schriftelijk contact

	groep wilde wel schriftelijk in contact blijven maar daar heeft de gemeente geen gehoor gegeven. Ook is het opmerkelijk dat geen toetsing aan het beeldkwaliteitsplan heeft plaatsgevonden. Er wordt volmondig aangesloten bij de conclusie van de zienswijze van de BTOM.	te onderhouden. In plaats daarvan is ervoor gekozen om verder te gaan met het opstellen van het wijzigingsplan. Een schriftelijke uitwisseling van standpunten kan dan binnen het kader van de planprocedure plaatsvinden. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de BTOM in tabel 2A.
9	Het plan is niet rechtsgeldig omdat de gemeente heeft verzuimd afwijkingen van specifieke richtlijnen uit het beeldkwaliteitskader te vermelden.	Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijzen van de BTOM in tabel 2A. Hierin is onderbouwd dat niet alle regels van het beeldkwaliteitskader van toepassing zijn op deze nieuwe woningbouwontwikkeling. Zie hiervoor met name het gestelde bij punt 4. Het wijzigingsplan is op dit punt voldoende gemotiveerd. Het aspect van rechtsgeldigheid is niet aan de orde.
10	Er wordt nogmaals op de precedentwerking gewezen die van het plan uitgaat en dat de gemeente niet heeft gefundeerd dat hiervan geen sprake is.	Zie hiervoor de reactie op punt 6 van tabel 2B.
11	Het plan biedt ruime mogelijkheden voor verregaande bestrating en vergunningvrij bouwen zoals aanbouwen. Dit druist in tegen de uitspraken van de gemeente om zich in te spannen om dit te voorkomen.	Zie hiervoor onder meer de beantwoording van punt 15 van tabel 2A en punt 5 van tabel 2B.
12	Het plan is niet rechtsgeldig vanwege fouten in de uitgangspunten zoals een verkeerde verdeling van bebouwing en de reikwijdte van het begrip 'huidig' in relatie tot het feit dat de kerk al sinds 2004 niet meer in gebruik is. De gemeentelijke toetsing van het plan is onbetrouwbaar, het advies van de BTOM bevestigt dit.	Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de BTOM in tabel 2A en de reactie hieronder op punt 10 van tabel 2H.
13	Het plan is niet rechtsgeldig omdat er gebruik wordt gemaakt van onduidelijke plattegronden.	In juridische zin bestaat een bestemmingsplan primair uit planregels en een (digitale) verbeelding. De verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan heeft een duidelijk kaartbeeld dat voldoet aan de wettelijke vereisten. De rechtsgeldigheid van het wijzigingsplan is niet in het geding.
14	Ook wordt rechtsgeldigheid in twijfel getrokken vanwege de volgende tekstpassage die volgens reclamanten wordt vermeld in de uitspraak van raad van State van 17 december 2013 over het bestemmingsplan: "de gemeente hecht veel waarde aan overleg met omwonenden over de precieze invulling van de locatie." Men stelt dat dit een ontbrekende voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is en ook vermeld had moeten worden dat met de BTOM overleg zou worden gevoerd.	Allereerst heeft de Afdeling bestuursrecht van Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan op 23 oktober 2013. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie LvN 40-42 maakt inhoudelijk geen deel uit van deze uitspraak van de Raad van State. De gemeente moest met inachtneming hiervan het bestemmingsplan opnieuw vaststellen (toepassing bestuurlijke lus). Dit is op 17 december 2013 gebeurd. Van het vaststellingbesluit maakte ook de reactie nota op de ingediende zienswijzen deel uit. De betreffende tekstpassage komt uit de beantwoording van de zienswijze van het kerkbestuur. Wij zien hierin geen strijdigheid aangezien conform dit punt het overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden via de klankborggroep. Een discussie over of dit als voorwaarde had moeten worden

		opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid is in het kader van dit wijzigingsplan niet aan de orde.
15	Tevens wordt getwijfeld aan de integriteit van de gemeente omdat een gemeenteambtenaar een advertentie voor de verkoop van de woningen in een bewonersbericht zou hebben opgenomen.	Van het opnemen van een advertentie in het bewuste bewonersbericht is geen sprake. Zie voor de uitleg het gestelde op punt 8 van tabel 2B.
16	Het plan voldoet volgens de toelichting niet aan de vier voorwaarden die door de medebestemming Waarde - Archeologie zijn gesteld. Bovendien moet er nader onderzoek worden gedaan.	Van strijd met de medebestemming Waarde - Archeologie is blijkens het gestelde in paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het wijzigingsplan geen sprake. Er is geen bezwaar tegen dat in een later stadium nog aanvullend onderzoek op het archeologie plaats vindt.
17	Er wordt niet voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria te weten dichtheid (hoeveelheid gebouwen) doorzicht (tussenruimte) en volume (grote en kleine gebouwen).	Verwezen wordt naar de beantwoording van de BTOM in tabel 2A, onder andere bij punt 13 over het doorzicht.
18	Het plan stelt dat het plangebied een groene indruk maakt. Deze indruk zal teniet worden gedaan door toekomstige verregaande verharding en bestrating en vergunningsvrij bouwen.	Zie ook de beantwoording op punt 5 van tabel 2B. Het bouwvolume van de vier woningen wordt gerealiseerd op een perceel met robuuste groene randen..
19	Reclamanten wijzen op literatuur over boerenbebouwing en dat hier met deze woningen aan een gemeenschappelijke (boeren) erf met de bouwhoogte van 10 meter wordt afgeweken.	Zoals bij punt 5 in tabel 2A al orde kwam is het wijzigingsplan in nauwe samenspraak met de welstandcommissie tot stand gekomen. Hierdoor in de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling het historisch besef tot uiting gekomen.
20	Het plan stelt onterecht dat het doorzicht zal verbeteren.	Zie de reactie bij punt 13 in tabel 2A.
21	Het plan spreekt over een bruggetje en gaat daarbij voorbij aan de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals de brandweer.	Uit de reactie van de veiligheidsregio in de nota over het vooroverleg blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde criteria qua bereikbaarheid.
22	Het plan gaat voorbij aan toenemende verkeersoverlast en druk op verkeersveiligheid door toegenomen vrachtverkeer, geplande veranderingen aan de wegen en verkeersstromen en de infrastructuur ter plekke (parkeeren openbare weg en afvalcontaineropstelplaats).	Uit verkeerskundig oogpunt worden met komst van vier nieuwe woningen geen problemen met betrekking tot het aspect verkeer verwacht. Er wordt voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de gerede verwachting is dat deze ook gebruikt zullen worden. De plaats voor de afvalcontainer is een kwestie die in het kader van het inrichtingsplan aan de orde komt. Er is geen indicatie dat hier, rekening houdend met het verkeer, ruimtelijk geen correcte voorziening kan worden getroffen. Over de plaats van deze voorziening zal de gemeente te zijner tijd in overleg treden.
23	In de plantoelichting wordt gesteld dat duurzaam hergebruik van de kerk niet mogelijk is. Onder meer vanwege het gebrek aan parkeergelegenheid. Gesteld wordt dat dit geen punt behoeft te zijn en dat er voor omwonenden extra parkeergelegenheid verdwijnt.	Bij de mogelijkheid van het duurzaam hergebruik spelen ook andere aspecten een rol. Zo is de kerk door de bouwstructuur niet geschikt geacht om te worden omgevormd naar kwalitatieve woningbouw.

24	Het plan druist met zijn onevenredig kolossale bouw van vier huizen in tegen de provinciale structuurvisie.	De locatie bevindt zich in een zogenaamde rode contour die ligt binnen de setting van het landelijk gebied. Binnen een dergelijke contour is stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw mogelijk. Hetgeen wordt bevestigd in de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht waarin geen bezwaren tegen het wijzigingsplan zijn uitgesproken.
25	De conclusie dat het project te classificeren is als transformatie en voldoet aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid is schokkend aangezien: • nog niet al het onderzoek is verricht • door de sloop van de kerk een deel van karakteristieke beeld verloren gaat en 79 bewoners van Tienhoven tegen zijn • er een koper voor de kerk gevonden is • de historische waarde van de kerk gezien de relatie die er is met Anne Frank getuige de afbeelding aan de muur van haar kamer in het achterhuis.	De kerk is niet van monumentale waarde. Met betrekking tot het gestelde verloren gaan van een deel van de dorpskarakteristiek; het kerkbestuur is als eigenaar degene die de afweging heeft gemaakt dat deze kerk mag worden gesloopt ten behoeve van een nieuwe voorziening. Voor wat betreft de gestelde relatie met Anne Frank: uit het enkele gegeven dat Anne Frank een krantenfoto van Tienhoven met hierop de kerk heeft opgehangen kan niet een directe band met de kerk worden afgeleid. Zo anders lag het bij de kastanjeboom in Amsterdam waarover Anne Frank in haar dagboek meerdere malen heeft geschreven. Gezien het ontbreken van een historisch belang ziet de gemeente geen aanleiding om af te zien van de herontwikkeling van het perceel Lvn 40-42. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op punt 25 van tabel 2A, punt 7 van tabel 2B en punt 8 van tabel 2D.
26	Het plan komt niet tegemoet aan de woonvisie 2017-2022. Gezien het aantal van vier woningen en is door het prijssegment in strijd met de Dorpsvisie.	Zoals in de zienswijze van reclamanten ter sprake komt heeft de initiatiefnemer ook een plan voor zeven woningen op het perceel willen ontwikkelen. Bij zeven woningen is sprake van een geheel ander prijssegment. Dit plan stuitte echter op groot verzet van omwonenden en hieraan is zowel door de gemeente als de ontwikkelaar gehoor gegeven. Vandaar dat uiteindelijk gekozen is voor de ontwikkeling van vier woningen zoals in het bestemmingsplan uit 2013 is voorzien. Bovendien sluit deze ontwikkeling een ontwikkeling elders in de rode contour voor woningen in het middensegment of lager niet uit. Overigens betreft het hier aspecten die vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie niet aan de orde zijn.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het wijzigingsplan.

2H 2.27

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamant stelt dat het wijzigingsplan onduidelijk is en dat desondanks omwonenden om een zienswijze wordt gevraagd	Zie hiervoor de beantwoording van punt 13 in tabel 2G. Een wijzigingsplan behoort te voldoen aan de wettelijke vereisten. Indien wij van mening waren dat het plan op dit punt niet voldoet dan was het niet in procedure gebracht. De zienswijzenprocedurefase is een uitgelezen mogelijkheid om te vernemen hoe omwonenden het plan ervaren. Gezien de reacties op het punt van duidelijk-

		heid is besloten om als aanvullende toelichting een aparte beeldkwaliteitsparagraaf toe te voegen aan het wijzigingsplan.
2	Reclamant meent dat de onduidelijkheid een schending van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Het bestuur dient alle informatie te verstrekken om het wijzigingsplan te beoordelen.	Zie de reactie op het voorgaande punt.
3	Reclamant refereert aan het beeldkwaliteitskader van het bestemmingsplan en stelt dat het bouwplan te massaal en hoog is en door- kijken belemmert. Dit wordt verergerd door toekomstige hekken, schuren en uitbouwen van de bewoners van de vier woningen	Zoals in reactie op de zienswijze van de BTOM in tabel 2A is gesteld voldoet het bouwplan aan het beeldkwaliteitskader. Zie ten aanzien van aan- en uitbouwen, schuren en dergelijke de reactie op punt 5 van tabel 2B.
4	Andere huizen in de directe omgeving hebben een landelijke uitstraling maar zijn niet zo hoog. Deze panden hebben koopprijzen tot naar schatting maximaal 3 miljoen Euro. De panden van het bouwplan passen hier behalve de hoogte qua koopprijs niet tussen.	De andere panden in de directe omgeving zijn wellicht minder hoog maar mogen op basis van de geldende bestemmingsplanregels verhoogd worden naar 10 meter. Niet valt in te zien om welke reden de planregels van de bestemming Wonen-2 niet toepassing zouden mogen zijn op de nieuwe woningen. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder punt 5 van tabel 2G. Het aspect van de waarde van de nieuw te bouwen woningen is een niet ruimtelijk relevant aspect en derhalve niet aan de orde. Daarnaast wordt binnen de gemeente belang gehecht aan woningen in verschillende koopprijssegmenten. Daar is algemeen maatschappelijk belang mee gediend. Ook in die zin kunnen de woningen in het gebied passen.
5	Verwezen wordt naar de suggestie van de kant van omwonenden om maximaal twee woningen op het perceel neer te zetten. De ontwikkelaar was bereid om hier over te praten.	Zie de reactie op punt 1 in tabel 2E en het gestelde op punt 7 van tabel 2B. En zie hiervoor tevens de reactie op punt 9 van tabel 2D.
6	Er wordt gewezen op de precedentwerking van de perceelsplitsing. Er zou sprake zijn van meten met twee maten en dus rechtsongelijkheid. Het argument van maatschappelijk belang zou ook moeten gelden voor perceel 79a met een woning in eigendom van de kerk. Daar is een woonverkavelingsaanvraag afgewezen. Op basis van ingewonnen advies meent reclamant dat de gemeente niet in staat zal zijn verdere verkaveling tegen te gaan.	Hiervan is geen sprake. Dit is onderbouwd bij punt 6 van tabel 2B van deze zienswijzenbeantwoordingnota. Het maatschappelijk belang is in dit geval gelegen in de herontwikkeling van de locatie van de leegstaande kerk. Een situatie die al vele jaren voortduurt. Het perceel 79a met alleen een woonfunctie kan daarmee niet vergeleken worden. De gemeente zal het terughoudende ruimtelijk beleid ten behoeve van de dorpskern Tienhoven verdedigen en ziet eventuele aanvragen die hiervan afwijken met vertrouwen tegemoet.
7	Door het plan voor de vier woningen zal een toename van autoverkeer plaatsvinden. Er zal extra parkeerdruk ontstaan door festiviteiten van de nieuwe bewoners. Tevens valt voor de omwonenden het extra parkeergebied van de kerk weg, hetgeen meer parkeerdruk zal geven.	Zie hiervoor onder meer de beantwoording van punt 1 in tabel 2C. Het extra parkeergebied is een bijkomstigheid van de maatschappelijke functie van de kerk aangezien hier een bepaalde parkeercapaciteit bij hoort. Dit terrein is echter niet openbaar en kan om die reden niet geclaimd worden als parkeergebied voor inwoners van Tienhoven..

8	Er wordt gesteld dat er overlast van de extra klike's zal ontstaan. Gevraagd om hierover in overleg te treden met omwonenden.	De plaats voor de afvalcontainers van de vierwoningen is een kwestie die in het kader van het inrichtingsplan aan de orde komt. Er is geen indicatie dat hier ruimtelijk geen correcte voorziening kan worden getroffen. Over de plaats van deze voorziening zal de gemeente te zijner tijd vanzelfsprekend met omwonenden in overleg treden.
9	Er moeten nog tal van onderzoeken worden uitgevoerd die bepalend kunnen zijn voor het project. Omwonenden en de BTOM willen over de uitkomst hiervan geïnformeerd worden.	Zie hiervoor de reactie bij punt 25 van tabel 2A.
10	Er wordt op gewezen dat het aannemersbedrijf, genoemd in de plantoelichting niet aanwezig is. Dat getuigt van een gebrek aan kennis van de directe omgeving van het project.	Als sprake is van een onjuiste bedrijfsvermelding dan wordt dit gecorrigeerd bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Uit de gestelde onjuistheid alleen kan niet een gebrek aan kennis van het plangebied worden afgeleid. Bij dit wijzigingsplan gaat het primair om de goede ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling aan de LvN 40-42.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het (ontwerp)wijzigingsplan dan wel af te zien van de vaststelling hiervan.

	Eindconclusie
	Gezien het voorgaande geven de ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Laan van Niftarlade 40-42 ten dele aanleiding voor wijziging. Zo wordt aan de plantoelichting een beeldkwaliteitsparagraaf als bijlage toegevoegd. Tevens zal in de toelichting van het wijzigingsplan worden ingegaan op het DorpsOntwikkelingsPlan Tienhoven. Voor de overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het wijzigingsplan te veranderen dan wel niet tot vaststelling hiervan over te gaan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Motivering	Aanpassing
1	In paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting van het ontwerp wijzigingsplan is in de tekst over duurzaamheid een dubbele zin aanwezig.	De herhaalde zin is verwijderd.
2	In paragraaf 4.11.2 op pagina 41 van de toelichting is vermeld dat een anterieure overeenkomst is gesloten terwijl hiervan geen sprake is.	De woorden 'anterieure overeenkomst' zijn vervangen door het woord 'planontwikkeling'.
3		
4		
5		
6		
7		

4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan “Laan van Niftarlade” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het collegebesluit van XX maart 2018.

4.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Niet van toepassing. De verbeelding is ongewijzigd gebleven	Geen

4.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Niet van toepassing. De regels blijven onveranderd.	Geen

4.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Aan de toelichting van het wijzigingsplan is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd. In de toelichting is meerdere plaatsen naar de paragraaf verwezen.	Zienswijze
2	De tekst van de toelichting is aangevuld met een passage over het DorpsOntwikkelingsPlan Tienhoven.	Zienswijze

Aldus besloten in de collegevergadering van 24 april 2018