

## Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woongebied Oost

### *Tevens houdende Nota van wijzigingen*

Ontwerpbestemmingsplan Woongebied Oost (NL.IMRO.0375.BPWoongebiedOost-OP01) heeft zes weken ter visie gelegen van donderdag 11 april 2019 t/m woensdag 22 mei 2019. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kunnen indienen. Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingekomen bij de gemeenteraad.

In deze *Nota van beantwoording zienswijzen* worden de zienswijzen – samengevat – weergegeven en voorzien van een reactie namens de gemeente. Tevens wordt per zienswijze aangegeven wat de consequenties zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan.

In de bijgesloten *Nota van wijzigingen* wordt daarnaast aangegeven welke wijzigingen ten gevolge van zienswijzen dan wel ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen.

### **Zienswijzen en ontvankelijkheid**

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is door de navolgende personen / bedrijven dan wel instanties gebruik gemaakt <sup>1</sup>:

1. Adressant 1: zienswijze d.d. 14 mei 2019 (IN-19-54536), ingekomen 15 mei 2019, aangevuld op 22 mei 2019 (IN-19-54759) ingediend namens een eigenaar/bewoner uit Beverwijk;
  - betreft: [Munnikenweg 24 acht, 1947 ET Beverwijk \(bestemming/functie\)](#)
2. Adressanten 2: zienswijze d.d. 20 mei 2019 (IN-19-54708), ingekomen 21 mei 2019, ingediend namens de VvE Tourmalijn, p/a Beijneslaan 53 A17, 1947 HK Beverwijk;
  - betreft: [Brink 26-28 \(nieuwbouwproject\)](#)
3. Adressant 3: zienswijze d.d. 22 mei 2019 (IN-19-54758), ingekomen 22 mei 2019, ingediend door Mees Ruimte & Milieu namens Hoorne Vastgoed BV, Loet 2, 1911 BR Uitgeest;
  - betreft: [Schouwenaarsstraat 5 \(Vomar gedeeltelijke sloop/nieuwbouw\)](#)
4. Adressant 4: zienswijze d.d. 21 mei 2019 (IN-19-54784), ingekomen 23 mei 2019, ingediend door woningcorporatie Pré Wonen, Postbus 2008, 2002 CA Haarlem;
  - betreft: [Zweedselaan \(18 t/m 34\) \(nieuwbouw\)](#)

Bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de wettelijk gestelde termijn ingekomen (verstuurd) en worden in het navolgende – samengevat – weergegeven en voorzien van een reactie namens de gemeente.

---

<sup>1</sup> In verband met Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van natuurlijke personen niet gepubliceerd.

## Adressant 1:

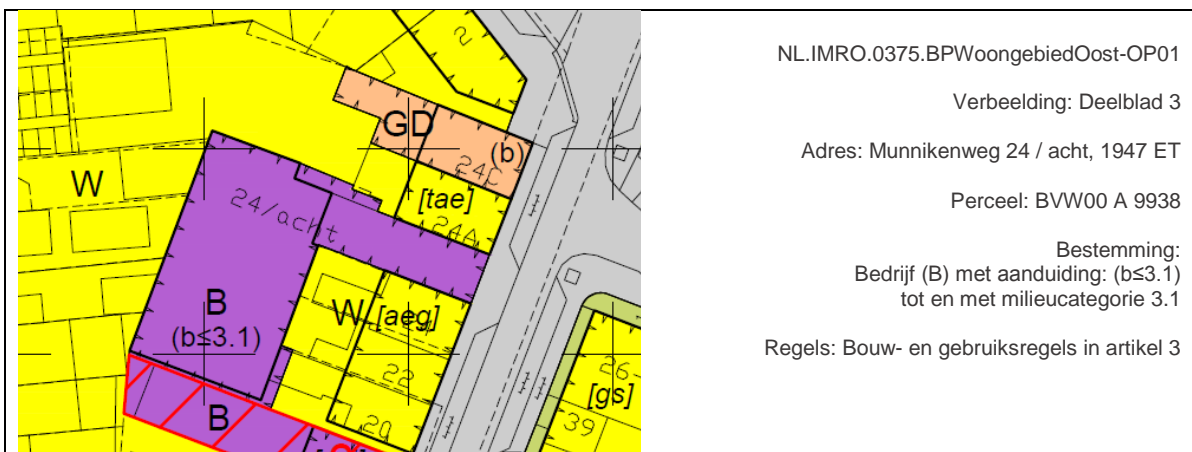
### 1.1 Zienswijze

Verzocht wordt tot het opnemen van een woonfunctie ter plaatse van Munnikenweg 24 / acht, 1947 ET te Beverwijk. Op de locatie staat een bollenschuur uit 1930 in originele en goede staat. Het plan is om het cultuurhistorisch waardevolle gebouw met het geschikt te maken voor wonen te behouden voor de toekomst. Het bouwplan behelst het oorspronkelijke gebouw en de constructies te behouden, een opening in het dak aan te brengen voor een patio ten behoeve lichtinval en een interne buitenruimte en rondom de patio een glazenconstructie aan te brengen. Verder worden er extra dakvensters aangebracht. Met het ontwerp wordt de privacy van de omwonenden niet geschaad.

Met het verkrijgen van de woonbestemming kan de bedrijfsbestemming komen te vervallen. Tevens wordt verzocht om "dienstverlening aan huis" mogelijk te maken ten behoeve van een kleinschalige pedicure. Adressant geeft aan dat de benodigde onderzoeken op het gebied van archeologie, bodem en ecologie zullen worden uitgevoerd, alsmede het overleg met de burens, voordat een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. Bij de zienswijze zijn tekeningen van de oprichtingsvergunning gevoegd met daarop schetsmatig een voorstelling van het plan.

### 1.2 Reactie gemeente

De zienswijze ziet op onderhavig plandeel (in paars zonder rode arcering):



Adressant is eigenaar van het betreffende perceel met de bollenschuur. Tevens is adressant eigenaar én bewoner van het naastgelegen perceel met daarop de woning met nummer 24-A en het pand met nummer 24-C. De beoogde planvorming incl. aangeleverde schetsen is inzichtelijk genoeg om de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke inpassing te kunnen beoordelen, gelet op het gegeven dat het hier gaat om het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

Vanuit planologisch oogpunt verdient een woonbestemming de voorkeur boven een potentieel hinder veroorzakend bedrijf (met milieucategorie 3.1) in een woonomgeving. Daarnaast kan inderdaad gesteld worden dat de bollenschuur een bepaalde historische waarde heeft welke tot heden niet formeel onderkend is (met bijvoorbeeld het toekennen van monumentale status). Het behoud van de originele bebouwing/constructie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt eveneens een belang om mee te wegen. Het verzoek behelst een sympathiek plan, mits de functiewijziging ook voor de directe omgeving aanvaardbaar is.

Uit overleg met adressant op 6 mei 2019 is gebleken dat de eigenaren voornemens zijn om zelf te gaan wonen in de te verbouwen bollenschuur. Dit wordt gelet op de ontsluiting en het aangrenzende hoekperceel van belang geacht voor eventuele privaatrechtelijke belemmeringen (zoals privacy hinder) en potentiële planschadeclaims van die zijde. In het overleg is onder andere aangegeven dat er geen kijkopeningen mogen worden gerealiseerd binnen 2 meter van een naburige erfgrans. Met de voorgestelde planvorming waarbij een deel van het dak wordt opengebrouwen ten behoeve van de patio, wordt hier goed rekening mee gehouden. De aanwezige ramen in de noordelijke gevel geven zicht op het eigen perceel en vormen derhalve geen privaatrechtelijke belemmering. Gelet op de bestaande bebouwing, de wijze van situering, de dakhelling en de bestaande daklichten (ter plaatse van een vide) is het aannemelijk dat er geen hinder zal ontstaan op het gebied van privacy voor de omwonenden. Aspecten als daglicht/zonlicht en uitzicht zijn verder niet in het geding omdat geen sprake is van een volumevergroting.

Doordat het perceel en de ontsluiting aan de Munnikenweg ca. 5 meter breed is, is het gebouw goed zichtbaar vanaf de (openbare) straat en bestaat er voldoende relatie met het publiek domein. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een onwenselijke woonsituatie in de zin van 'wonen-achter-wonen'. Met de inwisseling van de functie van bedrijf naar wonen wordt wel geconstateerd dat sprake is van een toename van enige parkeerdruk op het maatgevende moment: de avond/nacht (in de werkweek). Echter, het parkeren kan volledig op het eigen perceel plaatsvinden.

De wens van adressant voor het toestaan van kleinschalige dienstverlening aan huis (pedicure) kan verder vallen onder de regeling van 'aan huis verbonden bedrijf', specifiek toegestaan in artikel 13.3.1 van de regels.

Adressant geeft aan dat de benodigde milieuonderzoeken nog moeten worden uitgevoerd. Gelet hierop kan in dit stadium geen rechtstreekse bestemming worden opgenomen, Onder andere moet de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt zijn voor de (gevoelige) bestemming Wonen. Tevens dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten (zoals vleermuizen) in het te verbouwen gebouw. Aspecten als *geluid* en *externe veiligheid* dienen eveneens nader afgewogen te worden.

### **Conclusie:**

Aan het verzoek van **adressant 1** kan worden meegewerkt via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de zin van artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee het college, na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, bevoegd wordt om de bestemming van *Bedrijf* naar *Wonen* te wijzigen conform de inhoud van de wijzigingsregels gegeven in het bestemmingsplan. Hiermee geeft de raad op hoofdlijnen een akkoord op de voorgenomen ontwikkeling. De nadere uitwerking en noodzakelijke (milieu)onderzoeken worden doorgeschoven naar de wijzigingsprocedure. In artikel 27 worden wijzigingsregels opgenomen, waarbinnen de transformatie kan worden uitgewerkt.

### **Adressanten 2:**

#### 2.1 Zienswijze VvE Tourmalijn (hierna te noemen: de VvE)

De zienswijze van de VvE is gericht op de nieuwbouwontwikkeling aan de Brink 26-28. Het bezwaar is niet gericht tegen de woningbouw in het algemeen, maar wel tegen de woontoren van 11 verdiepingen hoog. De woontoren is op korte afstand (< 50 m) gepland van het eigen appartementencomplex en zal een aanzienlijke verstoring van het uitzicht voor veel bewoners van de VvE betekenen, wat ernstige gevolgen zal hebben voor het woonplezier.

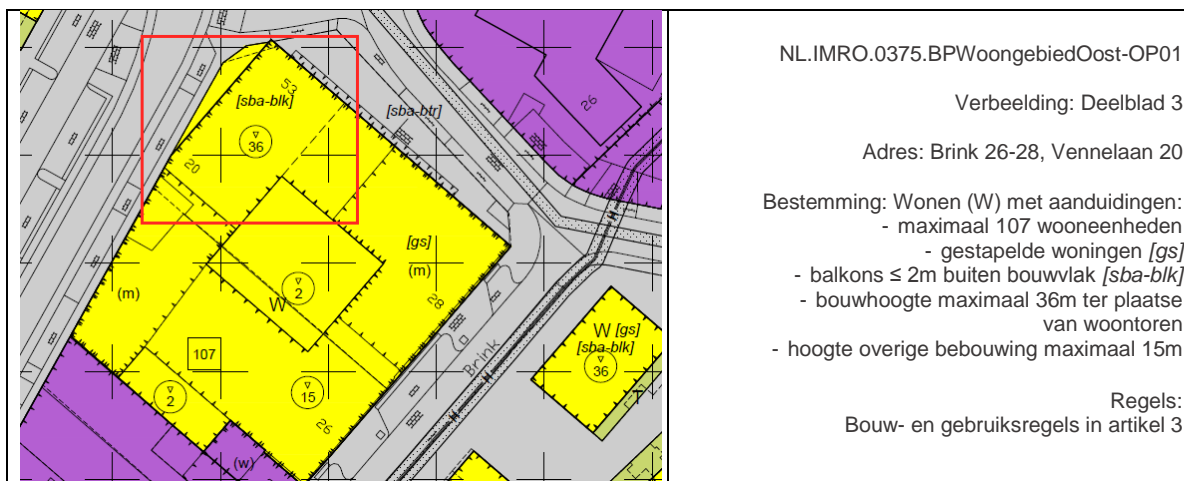
Bij de verkoop van de appartementen van het nieuwbouwproject "De Tourmalijn" is op geen enkele wijze aangegeven dat rekening moest worden gehouden met een volgend nieuwbouwproject op zo'n korte afstand. De VvE is van mening dat sprake is geweest van

misleiding, die allicht ook nadelige financiële gevolgen zou kunnen hebben voor de bewoners in de toekomst bijvoorbeeld bij verkoop van hun appartement.

De raad wordt verzocht om opdracht te geven voor een alternatieve invulling van het plan, waarbij ook de belangen van de bewoners in de directe omgeving meegewogen worden en de VvE is bereid om mee te denken over alternatieven.

## 2.2 Reactie gemeente

De zienswijze van de VvE ziet op onderstaand plandeel (in rood omkaderd):

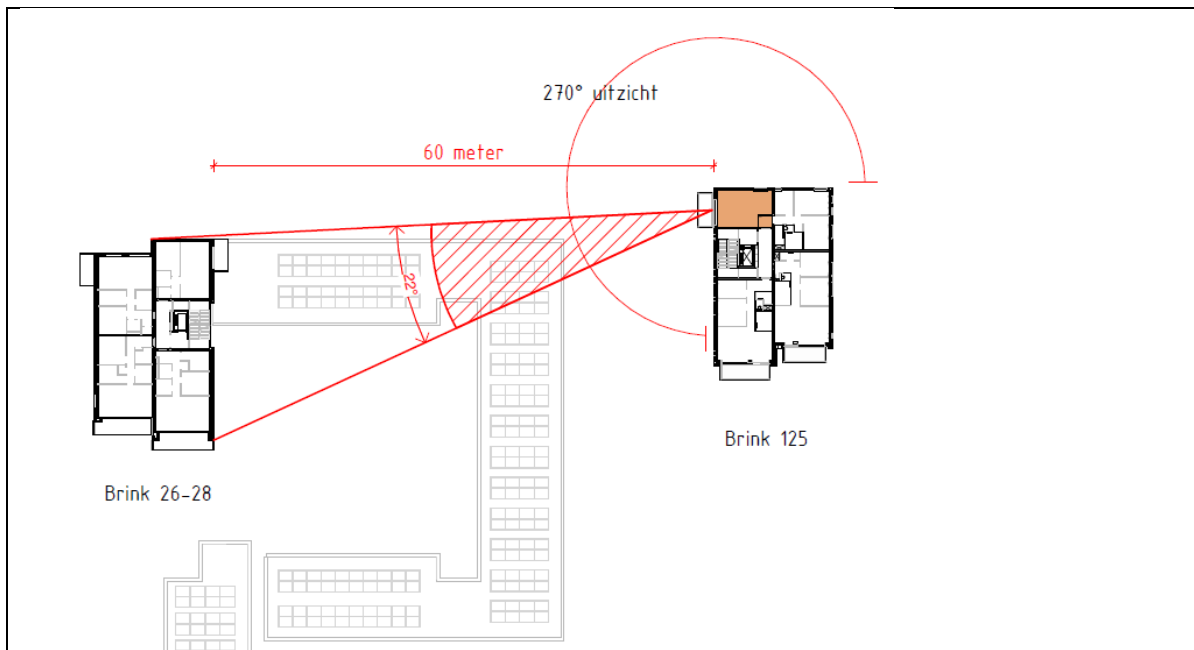


Aan de totstandkoming van het bouwplan ligt een stedenbouwkundig / ruimtelijk kader ten grondslag (zie: Toelichting, Bijlage 3) waarbij onder meer onderzoek is gedaan naar de omgeving en de bestaande bouwhoogten. Teneinde de ruimtelijke impact op de omgeving zo klein mogelijk te houden heeft architectenbureau BFAS de woontoren in de noordwestelijke hoek gepositioneerd binnen het totale bouwprogramma. Op die locatie is de afstand tot de omliggende woningen maximaal en is de hoogbouw georiënteerd op de hoek bij de kruising Vennelaan / Beijneslaan met het brede straatprofiel. Op deze wijze zijn aspecten als bezonning/beschaduwning, privacy en uitzicht al bij het ontwerp betrokken. Ook komt de nieuwe woontoren op die locatie landschappelijk gezien zo veel als mogelijk in het midden te liggen van de bestaande woontorens aan de Beatrixlaan (Prinsenhof) en die van de VvE.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouw zijn de belangen van de VvE meegenomen bij de planvorming én worden deze naar aanleiding van de zienswijze opnieuw in ogenschouw genomen. Gelet op de zienswijze van de VvE is het aspect van *vermindering uitzicht* het voornaamste bezwaar.

Om de relatie tussen de bestaande woontoren van de VvE (aangeduid als Brink 125) en de nieuw geprojecteerde woontoren van de Brink 26-28 goed in beeld te brengen is de situatie op schaal gevisualiseerd (zie afbeelding). Tevens zijn de plattegronden van de bestaande woontoren bestudeerd. Hieruit blijkt het volgende:

- de afstand tussen de woontorens is niet - zoals appellanten stellen - minder dan 50 m maar bedraagt 60 m;
- voor 6 appartementen (van de in totaal 30) is de woonkamer met balkon gericht op de woontoren van de Brink 26-28 en is sprake van vermindering van uitzicht (ingetekend in de visualisatie). Andere appartementen hebben enkel slaapkamers aan die zijde, en ondervinden derhalve weinig hinder qua uitzicht;
- voor de zes appartementen is vanuit de woonkamer (met ramen) ca. 270° uitzicht en vanaf het balkon ca. 180°. Binnen het uitzicht spectrum vanaf het balkon wordt de nieuwe woontoren voor 22° zichtbaar na 60 meter. Dit is verhoudingsgewijs slechts een belemmering van het totale uitzicht vanaf het balkon van ca. 8%.



Niet gesteld kan worden dat een vermindering van slechts ca. 8 % uitzicht op een afstand van 60 meter vanuit een woontoren, een onevenredige vermindering van het 'vrije uitzicht' betreft. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat er geen rechten bestaan op een vrij uitzicht en dat in een stedelijke omgeving altijd enige mate van hinder dient te worden geduld.

De VvE voelt zich misleid. Echter, ten tijde van de verkoop van de woningen van de VvE - in 2017 - was de herontwikkeling van de Brink 26-28 op geen enkele wijze al bekend bij de gemeente. Een eerste schetsplan voor de herontwikkeling van de Brink 26-28 is in februari 2018 ingediend en in april 2018 afgewezen. Een gewijzigd schetsplan is eind april 2018 ingediend en vervolgens eind juli 2018 positief beantwoord. Dit verklaart ook waarom de bestaande bedrijvenbestemming nog was opgenomen in de voorontwerpversie d.d. 21 maart 2018 van Woongebied Oost dat voor de inspraak ter visie heeft gelegen in de periode april / mei 2018. Van misleiding is geen sprake.

Wel is het juist dat de herontwikkeling niet is opgenomen in eerdere gebiedsvisies of plannen van de gemeente voordat onderhavig bestemmingsplan in procedure werd gebracht. Echter, dat de ruimtelijke ontwikkeling geheel onvoorzienbaar zou zijn kan ook niet goed worden volgehouden, gelet op het feit dat de woontoren van de VvE zelf ook mogelijk is gemaakt door de herontwikkeling van een voormalige autogarage (Het Motorhuis, gevestigd aan de Brink 125) en derhalve een vergelijkbare situatie betreft.

Voor zover de VvE menen dat zij daadwerkelijk financiële schade ondervinden van deze ruimtelijke ontwikkeling, in verband met vermindering van de waarde van haar onroerende zaak, wordt gewezen op het wettelijk instrument van een planschadeprocedure, ex. artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een eventuele vergoeding van financieel nadeel kan pas aangevraagd worden als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Een planschadeprocedure betreft een zelfstandige procedure, geheel los van onderhavige vaststellingsprocedure. Het maatschappelijk risico komt voor rekening van de aanvrager.

#### **Conclusie:**

Aan het verzoek van **adressanten 2** tot aanpassing van het plan wordt niet meegewerkt. Van onevenredige vermindering van vrij uitzicht vanuit de bestaande woontoren van de VvE is geen sprake.

### Adressant 3:

#### 3.1 Zienswijze

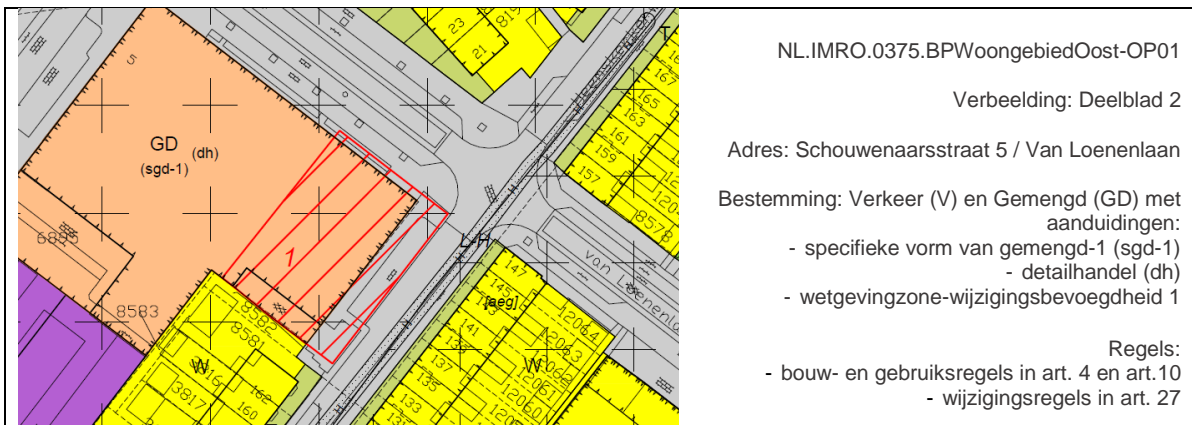
De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Schouwenaarsstraat 5, voor welke locatie een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De onderliggende bestemming is *Gemengd* met aanduidingen '*Specifieke vorm van gemengd-1*' en '*Detailhandel*'. Er zijn vergevorderde plannen om de locatie te herontwikkelen naar 7 woningen gesitueerd in het verlengde van de bestaande woningen aan de Heemskerkerweg. De woningen grenzen met hun achtertuin aan het magazijn van supermarkt Vomar. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een gedeelte van de supermarkt gesloopt. Het laden en lossen is in de toekomstige situatie beoogd aan de Van Loenenlaan, waar tevens 14 parkeerplaatsen zijn voorzien.

De planvorming strookt niet geheel met de wijzigingsregels van artikel 27.1 omdat die uitgaan van een herontwikkeling naar 6 woningen (in plaats van 7) met een maximale bouwhoogte van 10 m (in plaats van 11 m). Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Bovendien is aan een wijzigingsbevoegdheid het nadeel verbonden dat moet worden gewacht tot vaststelling van het bestemmingsplan voordat een wijzigingsplan kan worden ingediend. Dit levert een aanzienlijke vertraging op, terwijl de ontwikkeling in een vergevorderd stadium is. Een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (en bijgesloten bij de zienswijze) en er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit de conclusie kan getrokken worden dat de realisatie van 7 woningen zowel ruimtelijk als milieutechnisch goed is in te passen op de betreffende locatie.

Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid voor 6 woningen van de gronden af te halen en de ontwikkeling van 7 woningen bij recht mogelijk te maken. Aangegeven wordt om graag in overleg te treden en de planning af te stemmen zonder dat de voortgang van de bestemmingsplanprocedure wordt vertraagd.

#### 3.2 Reactie gemeente

De zienswijze ziet op onderstaand plandeel (met rode strepen gearceerd):



De zienswijze is goed te duiden en conform verwachting. De wijzigingsbevoegdheid was gebaseerd op een eerder schetsplan en de concrete planvorming is gedurende de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan verder gevorderd. Ook is in de latere planvorming een extra 7<sup>e</sup> woning mogelijk gemaakt.

De gemeente heeft eerder positief geoordeeld over deze herontwikkeling. Om het gevraagde in de zienswijze mogelijk te maken, zijn de diverse recente onderzoeksrapporten opgevraagd en is de ruimtelijke onderbouwing nader beschouwd. De Omgevingsdienst IJmond is daarbij eveneens verzocht om de milieukundige aspecten te toetsen en heeft positief geadviseerd.

Om het wettelijk verplicht kostenverhaal te borgen is in overleg getreden en recent een anterieure overeenkomst gesloten.

Met adressant is de gemeente van oordeel dat de conclusie kan worden getrokken dat de realisatie van de 7 woningen goed is in te passen in de omgeving en er geen belemmeringen resteren om het bouwplan bij recht mogelijk te maken.

### **Conclusie**

Aan het verzoek van adressant 3 kan worden meegewerkt. De wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet naar een rechtstreekse woonbestemming.

De verwerking van de zienswijze leidt tot diverse inhoudelijke wijzigingen. Zie verder hierover de *Nota van wijzigingen*.

### **Adressant 4:**

#### **4.1 Zienswijze Pre Wonen**

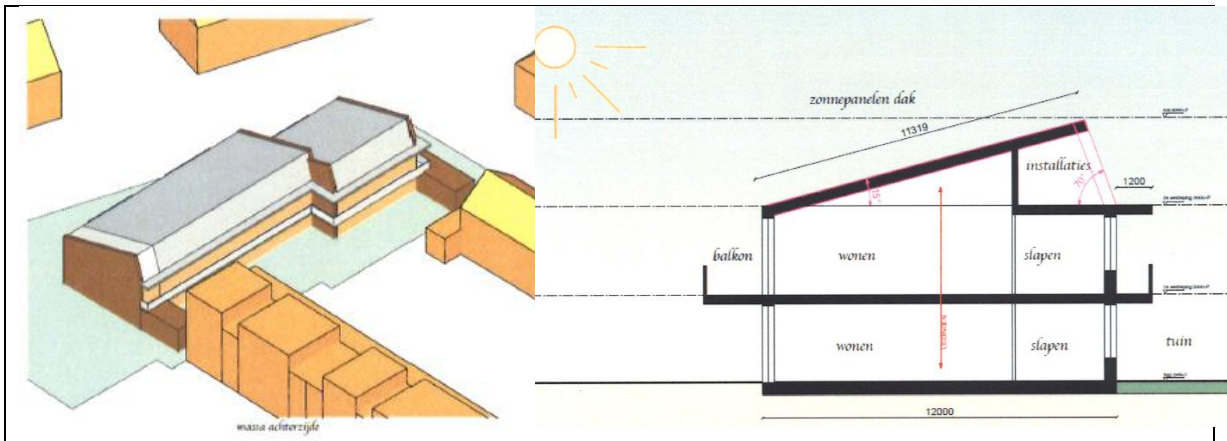
De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Zweedselaan (vml. 18 t/m 34). Op de locatie stonden circa tot 2005 tien duplexwoningen (links op onderstaande foto) en een aangebouwde woning met kantoor (zie het gebouw in het midden op de foto).



Bij de herstructurering van de Oranjebuurt is alle hierboven getoonde bebouwing gesloopt. Het bouwblok rechts op de foto is toen vervangen door nieuwbouw en op de locatie Zweedselaan is in afwachting van nieuwe plannen een speelplaats ingericht. Bij de vaststelling van de beheersverordening Marlo Center-Oranjebuurt in 2013 is de speelplaats *Groen* bestemd.

In juli / september 2018 is een schetsplantraject doorlopen voor een plan voor 12 beneden/boven woningen met een presentatie van het conceptplan aan de buurtbewoners. Op het schetsplan is positief geadviseerd waarna deze als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is het plan verder uitgewerkt en is er de wens om op korte termijn te gaan bouwen.

In het uitgewerkte plan gaat het om 12 sociale huurwoningen met 'nul-op-de-meter'. Dat wil zeggen dat de zonnepanelen voldoende opleveren om bij normaal gebruik te voorzien in het benodigde energieverbruik. Daarom krijgen de woningen een asymmetrisch dak. Verwezen wordt naar de diverse bijlagen.



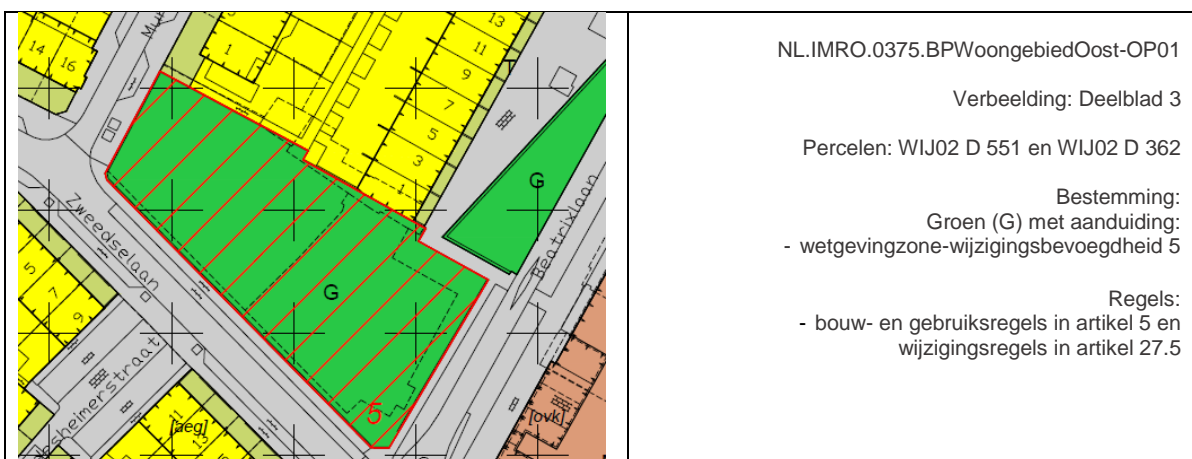
De zienswijze is voorzien van diverse tekeningen en uitwerkingen. Pre Wonen verzoekt tot het rechtstreeks opnemen van het uitgewerkte bouwplan met de volgende uitgangspunten:

- het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 12;
- maximale bouwhoogte van 9 meter i.v.m. enige marge voor de dakhelling;
- diepte van het bouwvlak 12 is meter, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met diepe balkons buiten het bouwvlak, de galerij aan de achterzijde, en de bergingen;
- het parkeren zal voldoen aan de gemeentelijke Parkeernormen 2018;
- omdat het terrein kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> is geen verder archeologisch onderzoek nodig gelet op de waardering *Waarde-archeologie 3*;
- het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat voldaan wordt aan de regels omtrent waterhuishouding indien 65 m<sup>3</sup> ondergrondse infiltratiekratten worden toegepast voor het opvangen van het hemelwater op eigen terrein. Het hemelwater wordt losgekoppeld van het rioelstelsel;
- een akoestisch onderzoek is uitgevoerd: de berekende geluidsbelastingen blijven onder de voorkeursgrenswaarden;
- er is een quickscan ecologie uitgevoerd: gegeven het feit dat de twee aanwezige bomen gehandhaafd blijven, worden er geen ecologische waarden aangetast;
- het benodigde bodemonderzoek is uitgevoerd: er is geen bezwaar tegen het beoogde gebruik van wonen.

Met uitzondering van de hoogte voldoet het plan aan de criteria van de in het ontwerpplan benoemde wijzigingsregels. Het verzoek is om het bouwplan (rechtstreeks) te bestemmen.

#### 4.2 Reactie van gemeente

De zienswijze van Pre Wonen is gericht op onderstaand plandeel (met rode arcering):





De zienswijze is goed te duiden en conform verwachting. De wijzigingsbevoegdheid was gebaseerd op het schetsplan en de concrete planvorming is gedurende de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan verder gevorderd. Wijzigingen ten opzichte van het schetsplan zijn de dakhelling, de verschijningsvorm, de locatie van enkele bergingen en de integratie van het trappenhuis in de hoofdmassa.

De gemeente heeft eerder positief geoordeeld over deze herontwikkeling. De doorgevoerde wijzigingen zijn niet van dien aard dat hieromtrent thans anders over wordt gedacht. Om het gevraagde in de zienswijze mogelijk te maken, zijn de diverse recente onderzoeksrapporten opgevraagd en nader beschouwd. De Omgevingsdienst IJmond is daarbij verzocht om de milieukundige aspecten te toetsen. Om het wettelijk verplicht kostenverhaal te borgen is in overleg getreden en recent een anterieure overeenkomst gesloten.

Er worden geen knelpunten (meer) gezien om het bouwplan bij recht mogelijk te maken.

### **Conclusie**

Aan het verzoek van adressant 4 kan worden meegewerkt. De wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet naar een rechtstreekse woonbestemming.

De verwerking van de zienswijze leidt tot diverse inhoudelijke wijzigingen. Artikel 27.5 met wijzigingsregels ten behoeve van *Wetgevingzone-wijzigingsgebied 5* komt te vervallen. Zie verder de *Nota van wijzigingen*.

# Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Woongebied Oost

## Naar aanleiding van zienswijzen

1. Betreft: **Munnikenweg 24 / acht**. Naar aanleiding van de zienswijze van adressant 1:
  - a. **Verbeelding**: het perceel Munnikenweg 24 /acht, is voorzien van een 'Wetgevingzone – Wijzigingsgebied (-1)' ten behoeve van de gewenste transformatie van het bedrijfspand.
  - b. **Regels**: er zijn in artikel 27.1 nieuwe wijzigingsregels geformuleerd binnen welke grenzen de bedrijvenbestemming gewijzigd kan worden in een woonbestemming;
  - c. **Toelichting (§ 3.9, 5.3, 5.6, 5.7, 5.10 en 5.11)**: aangevuld waarbij per sectoraal onderdeel wordt ingegaan op deze nieuwe ontwikkeling;
  
2. Betreft: **Schouvenaarsstraat 5 / Van Loenenlaan**. Naar aanleiding van de zienswijze van Mees Ruimte en Milieu namens Hoorne Vastgoed (adressant 3):
  - a. **Verbeelding, Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1**: in het ontwerpplan is gewijzigd van *Detailhandel* en *Verkeer* naar de bestemmingen *Wonen met Tuin*, met aanduidingen voor:
    - maximaal  aaneengesloten grondgebonden woningen [aeg] binnen het bouwvlak
    - maximale goot- en bouwhoogte van 7 m respectievelijk 11 m;
  - b. **Regels**: de specifieke wijzigingsregels benoemd in artikel 27.1 uit het ontwerpplan zijn vervallen. (i.v.m. vernummering ziet 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 1' nu op de locatie Munnikenweg 24 / acht);
  - c. **Toelichting (§ 3.9, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.10 en 5.11)**: de verandering in de wijze van bestemmen heeft tot diverse wijzigingen geleid per sectoraal onderdeel.
  
3. Betreft: **Zweedselaan**. Naar aanleiding van de zienswijze van Pre Wonen (adressant 4):
  - a. **Verbeelding, Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 5**: in ontwerpplan is gewijzigd naar de bestemmingen *Wonen (met Tuin)* en *Verkeer* met nadere aanduidingen voor:
    - maximaal  wooneenheden, gestapelde woningen [gs] binnen het bouwvlak;
    - maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 m respectievelijk 9 m;
    - balkons buiten het bouwvlak [sba-blk];
  - b. **Regels**: de specifieke wijzigingsregels benoemd in artikel 27.5 zijn vervallen;
  - c. **Toelichting (§ 3.9, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.10 en 5.11)**: de verandering in de wijze van bestemmen heeft tot diverse wijzigingen geleid per sectoraal onderdeel.

## Ambtshalve doorgevoerde wijzigingen / correcties

4. **Toelichting, § 3.9 (en verder)**: i.v.m. het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het project Schans 48 wordt deze niet langer als ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt (maar als juridisch bestaande situatie). De betreffende (milieu)onderzoeken en rapportages zijn uit de Toelichting gehaald;
5. **Toelichting, § 5.5 (locatie specifiek)**: aangevuld met een tabel met de ontwikkellocaties welke zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek gelet op de geringe planomvang én het ter plaatse geldende beschermingsregime. De vondstmeldingsplicht geldt onverkort;
6. **Verbeelding, Brink 26-28**: maximale bouwhoogte op binnenterrein van 2 m gewijzigd naar 3 m (op verzoek van initiatiefnemers in verband met de mogelijkheid van terrassen);
7. **Verbeelding, Laan van Meerestein 2-2C**: aangevuld met specifieke bouwaanduiding [sba-blk] ten behoeve van balkons met een diepte van max. 2 m buiten bouwvlak;
8. **Verbeelding, Luxemburglaan 2 / Van Egmond van Meeresteynpad**: aangevuld met maximale goot- en bouwhoogte conform de nog vigerende beheersverordening: 3,5 m resp. 7,5 m;

9. [Verbeelding, Marga Klompéstraat 1-3 en 5-7](#): typologie van woningen gecorrigeerd van 'twee aaneen' [tae] naar 'gestapeld' [gs];
  10. [Verbeelding, Munnikenweg 14](#): een abusievelijk geprojecteerd extra bouwvlak is verwijderd conform de bestaande situatie en zoals vastgelegd in de beheersverordening;
  11. [Verbeelding, Munnikenweg 18](#): 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied 2' is zodanig gecorrigeerd dat de zonering het gehele perceel betreft (en niet enkel de bebouwing) met deels correctie van de onderliggende bestemming naar *Bedrijf*, in lijn met de nog vigerende beheersverordening. Het abusievelijk geprojecteerde extra bouwvlak is verwijderd;
  12. [Verbeelding, Van der Hoopstraat 86](#): aangevuld met maximale bouwhoogte van 7 m (n.a.v. omgevingsvergunning d.d. 4 maart 2019);
  
  13. [Regels, artikel 1.1](#): versie nummer aangepast naar -VG01;
  14. [Regels, artikel 1.19](#): tekstuele aanpassing;
  15. [Regels, artikel 1.75 onder c](#): aangevuld met *grondgebonden*;
  16. [Regels, artikel 4.1 onder f \(Gemengd\)](#): aangevuld met uitzondering van *risicovolle inrichtingen* en/of *geluidzoneringsplichtige inrichtingen*;
  17. [Regels, artikel 4 \(Gemengd\)](#): nieuw artikel 4.2.5 toegevoegd ten behoeve van balkons aan woningen;
  18. [Regels, artikelen 7.2.1 c, 7.2.4 en 7.3.1 c \(Recreatie\)](#): tekstuele aanpassingen;
  19. [Regels, artikel 8.1 \(Sport\)](#): a. aangevuld met *bijbehorende gebouwde voorzieningen zoals een clubgebouw, kantine, kleedkamers, tribunes en dug-outs*; en aangevuld met j. *sporthal, ter plaatse van de aanduiding 'sporthal'*;
  20. [Regels, artikel 8.2.2 b \(Sport\)](#): aangevuld met *'tenzij anders op de verbeelding is aangegeven'*;
  21. [Regels, artikel 13.2.3 onder d.4 \(Wonen\)](#): [sba-blk] aangevuld met *(al dan niet met overschrijding van de bestemmingsgrens)*;
  22. [Regels, artikel 18 t/m 22 \(Waarde-Archeologie\)](#): opnieuw geformuleerd om de specifieke uitzonderingen op de onderzoeksverplichting nadrukkelijker te laten gelden per regime.
-