

Punt 6 : ~~Gewijzigd~~ Vaststelling
herziening bestemmingsplan
"Buitengebied 2009 Herziening
2-2012"

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is gewijzigd vastgesteld op 20 april 2009. Er is beroep aangetekend door belanghebbenden. Dat heeft op onderdelen geleid tot het gegrond zijn van ingestelde beroepen. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. Het plan voorziet in het explicieter weergeven, dat de inhoud van een kelder onder een woning niet wordt meegerekend bij het bepalen van de inhoud van de woning.

Daarnaast is het plan aangepast aan de voorwaarden, die thans van toepassing zijn vanwege de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en zijn enkele administratieve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting aangevuld. Het gaat om de nadere onderbouwing van het planlogische onderscheid tussen woningen en recreatiewoningen. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Procedure herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009" na uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om te komen tot een juridisch correct en actueel bestemmingsplan te hebben en toe te kunnen passen.

Aanleiding:

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 juni 2011 is aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Daarnaast is voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen aan de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en enkele administratieve aanpassingen door te voeren met name in de regels. Op 17 april 2012 heeft u besloten om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Almelo.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 21 april 2012. Er is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt de zienswijze beoordeeld en wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Tevens is geconstateerd vanuit ontwikkelingen in de jurisprudentie, dat het noodzakelijk geworden is om afspraken over landschappelijke inpassing niet alleen vast te leggen in een overeenkomst, maar ook in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt een ambtelijke wijziging voorgesteld.

Doelstelling:

Het bestemmingsplan voor het buitengebied aanpassen naar aanleiding van uitspraak afdeling bestuursrechtspraak.

Voorgestelde oplossingen:

De voorgestelde herziening voorziet in aanpassing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en leidt tot veranderingen in de regels horende bij het bestemmingsplan en veranderingen in de aanduidingen op de verbeelding/plankaart.

In de regels wordt een herziene regeling voorgesteld voor:



(code voor postverwerking)

- Het toestaan van schuilgelegenheden binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden";
- Aangepaste regels voor het niet meetellen van de inhoud van een kelder bij de inhoud van een woning;
- Eenduidige regeling voor de locaties Ommerweg 157 (opslag en detailhandel motoren), Grotestraat 285 (Horecagelegenheid Dalzicht);
- Correcties in de regels door verbeteringen in de verwijzingen en verbetering van de wijze van meten;
- Het verwijderen van de koppeling tussen het bestemmingsplan en de Natuurbeschermingswet. Deze koppeling is inmiddels opgenomen in de WABO;
- Doorvoeren correcties in de aanwezige bedrijfswoningen;
- Aanpassing regels wijzigingsbevoegdheid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarisch bedrijfsmatig gebruik.

Veranderingen in de aanduidingen op de plankaart/verbeelding

- Locatie Piksenweg 9, Daarle, Haarleveldweg 6-8 Daarle, Scharlebeltweg 10 Nijverdal, Haarweg 4b Daarle, Zuidelijke Kanaaldijk 2 Hellendoorn.

De aanpassingen in de regels zijn herkenbaar door het verwijderde deel rood weer te geven en door te halen. Nieuwe regels zijn rood en cursief weergegeven.

Voor wat betreft de aanpassing op de plankaart zijn aparte plankaartjes bijgevoegd.

Vaststelling

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Vervolgstep is de beoordeling van de ingediende zienswijzen en het beoordelen in hoeverre het bestemmingsplan aangepast dient te worden op basis van nieuwe inzichten (ambtelijke wijzigingen)

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend en wel door VVHAdvocaten namens H. van Elburg, G. Scharphof J. Rodriguez en H.J.C. Elbertsen. De zienswijze richt zich op de aanpassing van het bestemmingsplan aangaande het niet meetellen van de kelder bij de berekening van de inhoud van woningen binnen het bestemmingsplan.

Bijgevoegde nota beoordeling zienswijzen is opgesteld. Geconstateerd wordt, dat terecht wordt geconstateerd, dat niet in de toelichting is opgenomen het planologische relevante onderscheid tussen woningen en recreatiewoningen voor wat betreft het respectievelijk juist niet en juist wel meerekenen van de kelder bij de inhoudsberekening.

Voorgesteld wordt op in de toelichting onder punt 13 in paragraaf 3.4 de volgende toelichting toe te voegen:

"Een kelder onder een woning of een bijgebouw heeft voor wat betreft de bovengrondse uitstraling geen gevolgen voor de omgeving. Omwonenden ondervinden geen hinder van een kelder, de ruimtelijke uitstraling van een woning wijzigt niet door de aanwezigheid van een kelder. Het gebruik van een woning verandert ook niet door de aanwezigheid van een kelder. In geval van een kelder onder een recreatiewoning geldt dit ook voor de eerste twee aspecten. De inhoudsmaat van een recreatiewoning is aanzienlijk kleiner dan voor een woning. De kleinere inhoud wordt gekozen om daarmee nadrukkelijk aan te geven, dat een recreatiewoning alleen voor recreatief gebruik is en daarmee niet de voorzieningen heeft van een gewone woning. Het niet toelaten van een kelder onder de recreatiewoning (door deze mee te tellen bij de inhoud) benadrukt het verschil. Daarmee is het gebruik van de recreatiewoning voor alleen recreatief verblijf het onderscheid met een gewone woning. Het bestemmingsplan voorziet in de navolgende regeling."

Verder wordt als reactie op de zienswijze aangegeven, dat de gemeente al langer de inhoud van kelders niet meenam bij de inhoudsberekening van een woning. Tevens wordt de geschiedenis hiervan uitgelegd. In het vorige bestemmingsplan ("Buitengebied 1995") was het wel geregeld, dat de inhoud van de kelder niet meegenomen werd bij de inhoudsberekening. Daarmee kan er risico zijn van planschade vanwege het feit, dat de uitleg op deze nieuwe regeling minder

bouwmogelijkheden biedt dan de vroegere regeling als opgenomen in het vorige bestemmingsplan ("Buitengebied 1995")

Gegevens bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87 – 90" is vervat in de bestandsset met als unieke planidentificatie na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUHERZREGELS-VGO1.

Bij het voeren van de procedure tot vaststelling is gebruik gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam: "95101top".

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door deze als vastgesteld bestmingsplan ter inzage te leggen. Bekendmaking vindt plaats in het Hellendoorn Journaal en in de Staatscourant.

Planning:

Na de vaststelling wordt het vaststellingsbesluit ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor het eventueel instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

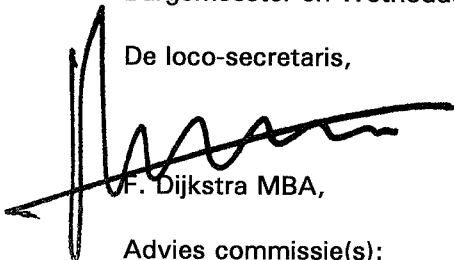
Concept Besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 Herziening 2-2012", NL.IMRO.0163.BPBUHERZREGELS-VGO1, ex artikel 3. 1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, nadat deze vanaf 21 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen

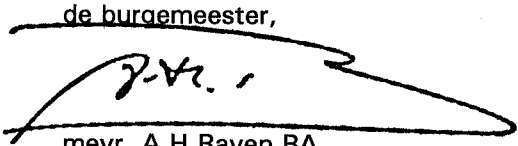
Nijverdal, 19 juni 2012

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De loco-secretaris,


F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie GB stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad.

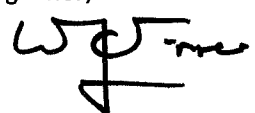
Nr. 12INT01186

Nijverdal, 18 september 2012

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

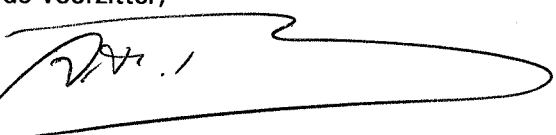
De griffier,


Bijlagen:

Nota beoordeling zienswijzen is bijgevoegd

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" herziening 2-2012 ligt voor u bij de stukken ter inzage

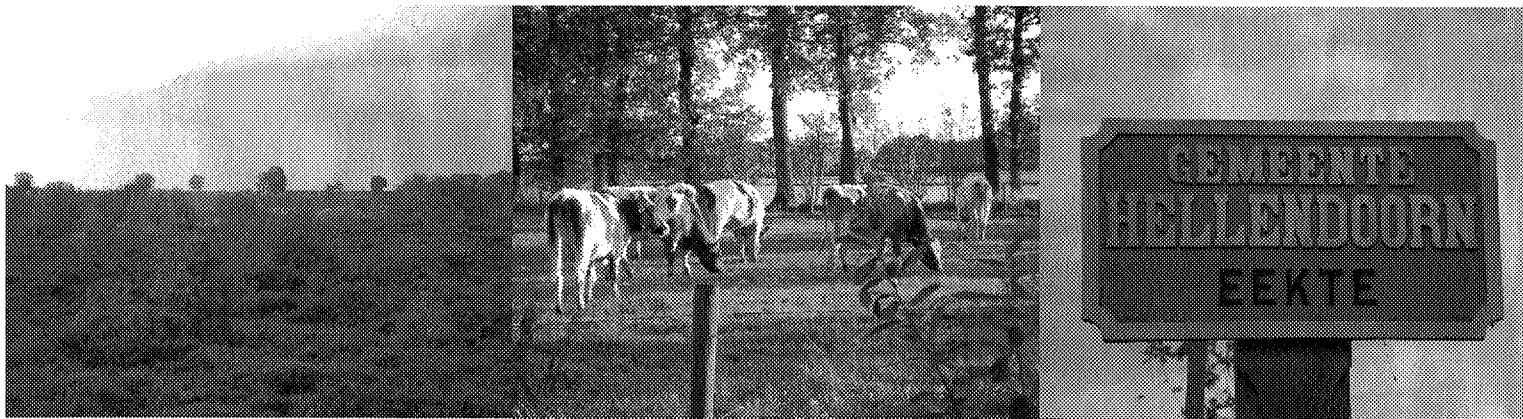
de voorzitter,





bestemmingsplan
buitengebied 2009
herziening 2 – 2012

nota beoordeling zienswijzen



INHOUDSOPGAVE**Blz.**

1	INLEIDING	3
2	BEOORDELEN ZIENSWIJZE	4
2.1	VVHAdvocaten namens H. van Elburg, G.M. Scharphof, A. Rodriguez en H.J.C. Elbertsen, Reyer Anslostraat 4-6, 1054 KV Amsterdam (12INK06036)	4

1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de ontwerpprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Hellendoorn.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft met ingang van 21 april 2012 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal.

Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZE

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend bij de raad. Onderstaand is de zienswijze integraal weergegeven. Vervolgens zijn de overwegingen weergegeven en is de conclusie geformuleerd aangaande de ingediende zienswijze

2.1 VVHAdvocaten namens H. van Elburg, G.M. Scharphof, A. Rodriguez en H.J.C. Elbertsen, Reyer Anslostraat 4-6, 1054 KV Amsterdam (12INK06036)

Reactie (integraal overgenomen)

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten, H. van Elburg, G.M. Scharphof, A. Rodriguez en H.J.C. Elbertsen (hierna gezamenlijk te noemen: "Van Elburg e.a.") dient onderhavige advocaat een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, Herziening 2-2012. Van Elburg e.a. kunnen zich niet verenigen met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en zij voeren daartoe de volgende gronden aan.

Onderscheid recreatiewoningen en andere gebouwen

1. De herziene tekst van artikel 2.3 van de planregels maakt een onderscheid tussen recreatiewoningen en andere woningen. Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder wel meegerekend bij de inhoud van een woning, bij andere gebouwen wordt de inhoud van een kelder niet meegerekend. Een toelichting waarom dit onderscheid is gemaakt, ontbreekt.
2. De aanleiding tot deze herziening is duidelijk: op 8 februari 2012 heeft de sector bestuursrecht van rechtbank Almelo naar aanleiding van de beroepschriften van cliënten geoordeeld dat de bestemmingsplanwetgever niet heeft beoogd een onderscheid te maken tussen ondergrondse en bovengrondse bouw en dat daarom de kelder moet worden meegerekend bij de inhoud van de woning. De beroepen van Van Elburg e.a. zijn om die reden gegrond verklaard. Met de onderhavige herziening wil de gemeente het bestemmingsplan op dit punt 'repareren'. Maar dit verklaart niet waarom er een onderscheid wordt gemaakt tussen recreatiewoningen en andere woningen.
3. Het lijkt erop dat de gemeente heeft willen aansluiten bij de uitspraak van de Raad van State van 27 oktober 2010, waarnaar de gemeente verwijst in haar hoger beroepschrift tegen voornoemde uitspraken van rechtbank Almelo. In de uitspraak van 27 oktober 2010 heeft de Raad van State in een specifieke zaak tegen gemeente Utrechtse Heuvelrug geoordeeld dat de kelder niet hoeft te worden meegerekend omdat die gemeente in de meetvoorschriften van het bestemmingsplan een planologisch relevant onderscheid heeft gemaakt tussen recreatiewoningen en andere gebouwen. Het ziet ernaar uit dat de gemeente Hellendoorn deze 'truc' nu wil overnemen en daarom in het bestemmingsplan buitengebied een zelfde onderscheid wil aanbrengen tussen recreatiewoningen en andere gebouwen.
4. Deze truc gaat echter niet zomaar op. Het gaat er niet om dat een planregel uit een ander bestemmingsplan (in dit geval van gemeente Utrechtse Heuvelrug) wordt overgeschreven. Er moet een planologisch relevant onderscheid worden gemaakt dat ruimtelijk wordt onderbouwd. De ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt volledig. In de plantoelichting wordt met geen woord over dit onderscheid gerept. In de Beleidsnotitie (als bijlage bijgevoegd) 'Inhoud kelder geen inhoud woning' die momenteel ter inzage ligt, wordt weliswaar genoemd dat er een onderscheid zal worden gemaakt tussen recreatiewoningen en andere gebouwen, maar de reden van dit onderscheid wordt niet toegelicht. De planologische relevantie van het onderscheid is onbekend. Vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke

onderbouwning op dit punt voldoet het ontwerpplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Ondergrondse bouw

5. Het buiten beschouwing laten van kelders onder gebouwen maakt de weg vrij tot het ongebreideld uitbreiden van de inhoud van een gebouw door ondergrondse bebouwing. Het bestemmingsplan staat toe dat alle andere gebouwen dan recreatiewoningen worden onderkelderd met één of meerdere kelderverdiepingen. Dit geldt niet alleen voor woningen, maar ook voor garages, schuren, bergingen, enzovoorts. Het bestemmingsplan geeft een vrijbrief voor qua volume en diepte onbeperkte onderkeldering van gebouwen. Dit staat op gespannen voet met het verbod van artikel 33.1 om binnen bepaalde gebieden zonder omgevingsvergunning werken en werkzaamheden gronden af te graven.

10% afwijkingsregel

6. De wethouder heeft tijdens de vergadering van de Raadscommissie Grondgebied d.d. 28 maart 2012 verklaard dat indien door onderkeldering van een woning de maximale toegestane inhoud van een woning van 750 m³ wordt overschreden, dit maximum niet verder kan wordt opgerekt door toepassing van de 10% afwijkingsregel. Deze beleidsregel zal alsnog moeten worden opgenomen in het bestemmingplan. Concreet zal aan artikel 31.3 sub d van de planregels de uitzondering moeten worden toegevoegd dat het college niet bevoegd is om af te wijken van de inhoudsmaat in geval het bouwwerk is voorzien van een of meer ondergrondse ruimten als bedoeld in artikel 2.3 'de inhoud van een bouwwerk'.

Namens Van Elburg e.a. verzoek ik u hun zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de in het ontwerp opgenomen toevoeging aan artikel 2.3 van de planregels ongedaan wordt gemaakt en dat de in het ontwerp voorgestelde verwijzingen naar artikel 2.3 in de overige planregels komen te vervallen.

Hoogachtend, mr. J.N.T. van der Linden

Overwegingen

In de eerste vier punten van de zienswijze wordt door bezwaarde geconstateerd, dat niet duidelijk wordt gemaakt, waarom er verschil is tussen woningen en recreatiewoningen bij het al dan niet meerekenen van de kelder bij de inhoud van de woning. In punt 4 wordt aangegeven, dat het gaat om een planologisch relevant onderscheid, welke ruimtelijke wordt onderbouwd. Terecht wordt geconstateerd, dat dit niet is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en het ontwerpplan daarom niet voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt onder punt 13 in paragraaf 3.4 de volgende toelichting toegevoegd:

"Een kelder onder een woning of een bijgebouw heeft voor wat betreft de bovengrondse uitstraling geen gevolgen voor de omgeving. Omwonenden ondervinden geen hinder van een kelder, de ruimtelijke uitstraling van een woning wijzigt niet door de aanwezigheid van een kelder. Het gebruik van een woning verandert ook niet door de aanwezigheid van een kelder. In geval van een kelder onder een recreatiewoning geldt dit ook voor de eerste twee aspecten. De inhoudsmaat van een recreatiewoning is aanzienlijk kleiner dan voor een woning. De kleinere inhoud wordt gekozen om daarmee nadrukkelijk aan te geven, dat een recreatiewoning alleen voor recreatief gebruik is en daarmee niet de voorzieningen heeft van een gewone woning. Het niet toelaten van een kelder onder de recreatiewoning (door deze mee te tellen bij de inhoud) benadrukt het verschil. Daarmee is het gebruik van de recreatiewoning voor alleen recreatief verblijf het onderscheid met een gewone woning. Het bestemmingsplan voorziet in de navolgende regeling."

De gemeente Hellendoorn laat al langer kelders toe onder woningen. De regel en de werkwijze binnen de gemeente, dat kelders niet werden meegerekend bij de inhoud van de woning was al opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1968/1977. In het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1995 was expliciet in de regels opgenomen het verschil tussen recreatiewoningen en gewone woningen. Tevens was toen expliciet een regeling opgenomen in de wijze van meten, waarmee de raad onderscheid maakte tussen en het wel of niet meetellen van een ondergrondse ruimte bij een woning. Daarmee heeft de gemeenteraad zich als planwetgever al eerder uitgesproken over het wel of niet meetellen van de inhoud van de kelder bij de inhoudsberekening voor de woning. Indien de gemeente zou kiezen om de regel te beperken, leidt dit tot minder mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan. Op dat moment ontstaat er enig risico van planschade vanuit de vergelijking tussen het oude regime en het nieuwe regime van bouwmogelijkheden.

De regel uit het bestemmingsplan uit 1995 luidde:

inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren) en de onderzijde panlat; voor wat betreft woningen, niet meegerekend aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen met een inhoud van minder dan 4 m³ (maximaal 1 per dakvlak). Wel meegerekend worden inpandige bergingen en buitenruimten die gelegen zijn onder de verdiepingsvloer en loggia's.
Bij de inhoud wordt ook meegerekend een ondergronds bouwwerk, dat deel uitmaakt van het bouwwerk en waarvan het plafond (onderkant beganegrondvloer) is gelegen op meer dan 0,15 meter boven het gemiddelde afgewerkte terrein ter plaatse.
Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de beganegrondvloer is gelegen beneden het maaiveld en dat niet valt onder het begrip "ondergronds bouwwerk" (uitgezonderd mestkelders), wordt meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk;

Recreatiewoningen waren in dat bestemmingsplan niet uitgezonderd en mochten maximaal 200 m³ groot zijn, voor zover bovengronds gebouwd.

Met de aanpassing van het provinciaal beleid (vastgesteld door GS op 26 november 2002 en in werking getreden op 5 maart 2003) tot een maximale inhoud heeft de provincie mede bepaald, dat de inhoud van een recreatiewoning weliswaar 250 m³ groot mag zijn, maar de inhoud van een kelder moet expliciet meegeteld worden bij de inhoudsberekening. Op 9 oktober 2007 heeft de provincie Overijssel opnieuw haar beleid aangepast en mocht een recreatiewoning maximaal 300 m³ groot worden. De inhoud van kelders dient meegerekend te worden bij de inhoud van de recreatiewoning.

De gemeente Hellendoorn heeft dit provinciale beleid overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en expliciet vertaald in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Vanwege de digitale verplichtingen is de wijze van meten voor de publicatie van het ontwerp gewijzigd in de voorgeschreven redactie.

Het provinciale beleid gaf ruimte voor kelders onder woningen. Per brief van 26 januari 2006 heeft de provincie aangegeven, dat een kelder onder een woning niet meegeteld hoeft te worden bij de inhoudsberekening, mits deze gelegen is onder de woning en van buiten niet zichtbaar is. Daarmee bevestigde de provincie hetgeen al jaren lang werd toegepast door de gemeente Hellendoorn en andere gemeenten in Overijssel.

In punt 5 constateert bezwaarde, dat ondergrondse bouw toegestaan is onder andere gebouwen. Deze constatering is juist en ook altijd zodanig aan de orde geweest. Dit staat niet op gespannen voet met de verbodsbepaling in artikel 33.1. Deze verbodsbepaling ziet toe op het niet uitvoeren van werken en werkzaamheden en richt zich alleen op de bestemmingen "Agrarisch met waarden", "Groen – Landschapselement" en "Natuur". Binnen agrarische bouwvlakken binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" mogen

werken en werkzaamheden uitgevoerd worden. Een agrarisch bedrijf wordt vanwege deze verbodsbepaling niet beperkt in de realisatie van gebouwen en/of verhardingen.

Punt 6 gaat in op de 10% flexibiliteitsbepaling, die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook algemeen in bestemmingsplannen is opgenomen. Het voorziet in de afwijking middels een omgevingsvergunning van de voorgeschreven maten met maximaal 10%, in die situaties, wanneer dit vanuit een nadere afweging nodig wordt geacht. Een dergelijke afwijkingsmogelijkheid is standaard in alle bestemmingsplannen opgenomen en ook conform de landelijke richtlijnen. De inhoud van de kelder wordt niet meegerekend bij de inhoud van de woning. Het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid wordt alleen gedaan voor datgene, wat zich boven de onderkant van de begane grondvloer bevindt.

In de zienswijzennota bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", versie april 2009 is opgenomen, dat de 10% afwijkingsmogelijkheid toegepast kan worden bij rieten daken om de feitelijke inhoud van vergelijkbare woningen, de één zonder en de ander met rieten kap, gelijk te laten zijn, alleen al omdat de kapconstructie van een rieten kap veel dikker is dan van een normale kapconstructie. Daarnaast is opgenomen, dat de afwijkingsmogelijkheid toegepast kan worden in geval van dakkapellen om te voorkomen, dat aanvrager alleen maar zou kunnen kiezen voor een vergunningvrije dakkapel, die veelal voor woningen in het buitengebied een ongewenste uitvoering kent.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen door toevoeging van de onderbouwing aangaande het planologisch relevante verschil, wanneer de inhoud van een kelder juist wel of juist niet wordt meegeteld bij de inhoudsberekening.

Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.