

Registratienummer: 11UIT04083 (behoort bij nummer: 11INT00837)

Onderwerp: zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest"

---

## BIJLAGE I

### BEOORDELING ZIENSWIJZEN OMTRENT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "NIJVERDAL-NOORWEST" ALSMEDE VOORSTELLEN TOT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### A. Inleiding.

In het kader van het voornemen om te komen tot een actualisering van de bestemmingsregeling voor het gebied voor het gebied Zeeheldenbuurt/Wilhelminawijk (= het rode dorp) is een ontwerpbestemmingsplan, getiteld "Nijverdal-Noordwest" in procedure gebracht.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Meester Ponsteenlaan, de Bouwmeesterstraat, de Piet Heinweg tot even voorbij het nieuw gebouwde sport- en zorgcomplex (zwembad en sporthal) "Het Ravijn", het gebied ter weerszijden van de Trompweg, de Ruyterweg, het gebied ter weerszijden van de Jan van Galenlaan tot aan de Joncheerelaan, inclusief het terrein van de voormalige camping Hietland, van daaruit in noordelijke richting het gebied ter weerszijden van de Joncheerelaan, het gebied ter weerszijden van de Parkweg, vanaf het eind van de Parkweg de Hellendoornsebergweg en de Ninaberlaan tot aan de Meester Ponsteenlaan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" heeft voor een ieder ter visie gelegen van zaterdag 12 februari 2011 tot en met vrijdag 25 maart 2011. Gedurende deze periode kon men mondeling, schriftelijk of per mail een zienswijze indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de raad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door vijf (rechts)personen.

Omtrent het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend (op volgorde van binnenkomst) door:

1. De heer M.J. Keizer, Van Limburg Stirumstraat 11, 7443 CE Nijverdal (11Ink01759).
2. Mevrouw mr. I. Smilda van de Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer B.A. ten Hulsscher, De Joncheerelaan 105, 7442 HD Nijverdal (11INK02000).
3. De heer A. Bulters van Sauna Nijverdal V.O.F., De Joncheerelaan 152, 7441 HL Nijverdal (11INK02146).
4. De heer K. Spanjer, 't Cappittelgoed 6, 7441 DK Nijverdal (11INK03171).
5. De heer F.H.B. Velthuis, Van Speijkstraat 6a, 7441 HV Nijverdal (11INK03385).

#### *Ontvankelijkheid.*

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" heeft ter visie gelegen van zaterdag 12 februari 2011 tot en met vrijdag 25 maart 2011. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend tijdens voormelde periode van tervisielegging; de indieners ervan kunnen daarom allen in hun zienswijzen worden ontvangen.

## *Ambtshalve wijzigingen.*

Als gevolg van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht, zullen na de behandeling van de zienswijzen een aantal voorstellen tot ambtshalve wijzigingen volgen.

### B. Behandeling zienswijzen.

1. De heer M.J. Keizer, Van Limburg Stirumstraat 11, 7443 CE Nijverdal (11INK01759). De heer Keizer merkt op dat in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" op pagina 37 onder het kopje "22 woningen Van Burenterrein" is vermeld dat de Van Limburg Stirumstraat inmiddels een weg geworden is waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en dat dit volgens hem niet juist is omdat deze maximumsnelheid tot op heden noch aan het begin noch aan het eind van de Van Limburg Stirumstraat is aangegeven. Tot slot merkt de heer Keizer op dat het volgens hem aanbeveling verdient om deze maatregel zo snel mogelijk in te voeren, in ieder geval voordat het zomerseizoen voor het zwembad begint en zeker voordat de Joncheerelaan weer geopend wordt en er door sluiting van de Van der Muelenweg sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van gemotoriseerd verkeer in de Van Limburg Stirumstraat.

#### Beoordeling ad 1.

De opmerking van de heer Keizer dat de door hem aangehaalde verkeersmaatregel tot op heden niet door ons college is getroffen, is terecht. Echter op het moment dat het bestemmingsplan door de raad zal worden behandeld ter vaststelling, in casu op 5 juli 2011, zal de betreffende verkeersmaatregel door ons college zijn genomen en geëffectueerd. Het gaat hier derhalve niet om een planologische wijziging van het bestemmingsplan, doch louter en alleen om het treffen van een verkeersmaatregel waarvoor de bevoegdheid bij ons college berust.

Wel is in het bestemmingsplan al rekening gehouden met deze verkeersmaatregel voor wat betreft de akoestische consequenties voor de door de heer Keizer aangehaalde, 22 nieuw te realiseren woningen op het terrein van de voormalige Bouwmaterialenhandel Van Buren. Omdat het gaat om een verkeersmaatregel die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is geëffectueerd, wordt de zienswijze niet gegrond verklaard.

#### Conclusie zienswijze ad 1:

Wij adviseren u de betreffende zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Mevrouw mr. I. Smilda, van de Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer B.A. ten Hulsscher, De Joncheerelaan 105, 7442 HD Nijverdal (11INK02000)

Mevrouw Smilda merkt, namens de heer Ten Hulscher, op dat haar cliënt bij brief van 24 november 2009 een inspraakreactie heeft ingediend en dat door de gemeente bij de becommentariëring geheel onterecht wordt opgemerkt dat deze inspraakreactie is gericht op de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van het terrein Hietland met 11 landhuizen. De inspraakreactie en derhalve ook deze zienswijze heeft echter geen betrekking op het terrein Hietland, doch heeft betrekking op de bestemmingswijziging van een deel van het perceel 3435, grenzend aan De Joncheerelaan 144.

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven:

a. De heer Ten Hulsscher heeft vanuit zijn woning zicht op deze locatie en is uit dien hoofde belanghebbende. Bezwaar bestaat met name tegen de wijziging van de bestemming "Bos" naar wonen.

Het perceel 3435 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bos" en maakt deel uit van de ecologische verbindingszone van de heuvelrug naar De Regge. In

het voorontwerpbestemmingsplan wijzigt de bestemming "Bos" gedeeltelijk in "Wonen-Karakteristiek" en maakt bebouwing op dit perceel mogelijk.

Op grond van artikel 8 van het thans geldende bestemmingsplan mogen op gronden met de bestemming "Bos" slechts worden gebouwd andere bouwwerken zoals terreinomheiningen tot een hoogte van maximaal 2 meter. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan brengt een zodanige wijziging van de bestemming met zich dat er gebouwen tot een hoogte van 6 m gerealiseerd mogen worden. Bouwen tot een dergelijke hoogte is volgens de heer Ten Hulscher niet passend in het onderhavige gebied en zou het zicht aan bomen ontnemen en doet afbreuk aan de beboste omgeving en zou een ernstige aantasting van de fysieke en landschappelijke waarde opleveren. Dit is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

- b. In artikel 18.4 onder 1 van de regels is bepaald dat B&W ontheffing kunnen verlenen voor een vergroting van het bouwvlak met maar liefst 75 m<sup>2</sup>. Dat heeft voor dit perceel vergaande gevolgen met het oog op de kap van bomen. Dit is een vergaande bevoegdheid die in strijd is met de rechtszekerheid die voor wat betreft de inrichting van een gebied aan het bestemmingsplan ontleend moet kunnen worden.
- c. Het voorontwerp biedt de mogelijkheid om een oprit te creëren op perceel 3435, hetgeen een onveilige verkeerssituatie met zich brengt nu het perceel vlak voor een bocht in de Joncheerelaan is gelegen en brengt een complexe verkeerssituatie met zich omdat dan een uitrit in het verlengde van de Jan van Galenlaan zou worden aangelegd, waardoor aldaar een soort van kruispunt van wegen ontstaat.
- d. Het voorontwerp is in strijd met het Streekplan Overijssel 2000<sup>+</sup>. Niet is gebleken dat met de bestemmingswijziging van het perceel 3435 een zwaarwegend maatschappelijk belang is gediend en er compenserende maatregelen met betrekking tot de ecologische verbindingzone worden getroffen.
- e. De voorgestane bestemmingswijziging leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving. De heer Ten Hulscher woont in een bosrijke omgeving en wenst dit te behouden. Door de bestemmingswijziging verandert de karakteristiek van het landschap en wordt deze onaanvaardbaar aangetast.
- f. In de praktijk wordt lintbebouwing in het onderhavige landschap niet toegestaan. Door de bestemming van perceel 3435 te wijzigen in "Wonen-Karakteristiek" wordt de lintbebouwing wel degelijk doorbroken. Hiermee wordt volgens de heer Ten Hulscher door de gemeente gehandeld in strijd met eerder verrichte handelingen, hetgeen een schending van het vertrouwensbeginsel oplevert.

#### Beoordeling ad 2.

Het klopt dat wij er onterecht van zijn uitgegaan dat de, namens haar cliënt, de heer Ten Hulscher, ingediende inspraakreactie betrekking heeft op de door de gemeente toen nog voorgestane ontwikkeling van het terrein Hietland met 11 woningen.

Dit misverstand van onze kant is ontstaan doordat de heer Ten Hulscher – net als zijn echtgenote via een afzonderlijk ingediende inspraakreactie van haar kant - in het verleden al eens een inspraakreactie heeft ingediend tegen het toen nog als zelfstandig stuk in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan Hietland.

Naderhand is door ons besloten – voornamelijk vanwege de wettelijke eis om te komen tot een herziening en actualisering van alle gemeentelijke bestemmingsplannen die langer dan 10 jaren voor 1 juli 2013 door de raad zijn vastgesteld - het toen nog separate bestemmingsplan "Hietland" integraal op te nemen in het thans voorliggende bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest".

Inmiddels hebben wij besloten geheel af te zien van deze ontwikkeling. De niet positief bestemde, al jarenlang bestaande dienstwoning van de voormalige camping Hietland op het perceel De Joncheerelaan 103 te Nijverdal zal alsnog positief worden bestemd en de rest van het terrein van de voormalige camping Hietland zal als bos worden bestemd.

Alle indieners van zienswijzen tegen de ontwikkeling van het terrein Hietland met 11 landhuizen zijn over het vorenstaande geïnformeerd via toezending van het door ons

vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Nijvedal-Noordwest". Bij dit eindverslag van de inspraakprocedure is door ons over het hoofd gezien dat de heer Ten Hulscher behalve een inspraakreactie omtrent de ontwikkeling Hietland, nog een afzonderlijke inspraakreactie had ingediend omtrent de bestemmingswijziging van een deel van het kadastrale perceel 3435 te Hellendoorn, welke inspraakreactie thans wordt ingediend als zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Het naast het kadastrale perceel 3435 gelegen kadastrale perceel 3434 met daarop het woonhuis De Jocheerelaan 144 te Nijverdal is enkele jaren geleden aangekocht door Attent Thuiszorg B.V. met als doel om daar een thuiszorgvoorziening te realiseren. Dit nadat pogingen om deze thuiszorgvoorziening te verplaatsen naar het perceel Dorpsstraat 3 te Hellendoorn niet zijn geslaagd. Enkele jaren geleden was Attent Thuiszorg B.V. nog gevestigd in een gehuurd pand op het perceel Dorpsstraat 1 te Hellendoorn. Om arbotecnische redenen en de wens van Attent om te komen tot enige uitbreiding van de thuiszorgactiviteiten (met name met een overbruggingszorg voor ziekenhuispatiënten die thuis niet dan wel moeilijk kunnen worden opgevangen/begeleid om te revalideren) was er de wens van Attent Thuiszorg B.V. om de activiteiten te verplaatsen naar een nieuw te bouwen pand op het perceel Dorpsstraat 3 te Hellendoorn. Door onder andere bezwaarschriften van omwonenden kon Attent op een gegeven niet langer wachten met alternatieve huisvesting voor het pand Dorpsstraat 1 te Hellendoorn omdat dit pand inmiddels door de eigenaar aan derden was verhuurd. Uiteindelijk heeft Attent besloten tot aankoop van de woning De Joncheerelaan 144 te Nijverdal.

Als college van burgemeester en wethouders hebben wij vervolgens met toepassing van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) vrijstelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Noord" verleend voor de ingebruikname van het pand De Joncheerelaan 144 te Nijverdal alsmede voor een inpandige verbouwing tot thuiszorgvoorziening.

Attent Thuiszorg B.V. heeft vervolgens het perceel 3435 aangekocht en is vervolgens overgegaan tot het rooien van houtopstanden, inrichten als tuin en aanleggen van voetpaden op dit perceel voor het patiënten.

Dit perceel heeft, zoals mevrouw Smilda aanhaalt in haar zienswijze, in het bestemmingsplan "Nijverdal-Noord" inderdaad de bestemming "Bos". In artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noord" is vastgelegd dat het verboden is op gronden met de bestemming "Bos" zonder door ons college te verlenen aanlegvergunning wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen of houtopstanden te rooien of te planten. Aangezien Attent Thuiszorg B.V. niet beschikte over de vereiste aanlegvergunning, zijn de werkzaamheden namens ons college van B&W stilgelegd.

Uiteindelijk is er op 4 juni 2010 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (een afschrift van het door partijen ondertekende exemplaar treft u bij de stukken aan) tussen Attent Thuiszorg B.V. en ons college van Burgemeester en Wethouders. In dit contract is vastgelegd dat Attent Thuiszorg B.V. 2/5 deel van het perceel 3435 gelegen direct naast het kadastrale perceel 3434 mag inrichten als tuin en het overige 3/5 deel van het kadastrale perceel 3435 om niet overdraagt aan de gemeente Hellendoorn, waarbij de gemeente Hellendoorn tegen een financiële vergoeding de verplichting op zich heeft genomen om het verlies aan "Bos-areaal", dus de hiervoor genoemde 2/5 deel van het perceel 3435 elders te compenseren door realisatie van 570 m<sup>2</sup> nieuw bos. Voorts zal het resterende 3/5 deel van de kavel 3435 een degelijke faunapassage worden aangelegd, voorzien van rasters.

Deze overeenkomst is reeds door partijen ondertekend en zal binnenkort bij een notariële akte, gevolgd door een inschrijving in de openbare registers worden vastgelegd. Ook zal afstemming plaatsvinden met de provincie over de noodzakelijke ontheffing van de Omgevingsverordening.

Gelet op de inhoud van deze overeenkomst, achten wij de zienswijze van mevrouw Smilda, tegen de deels aan het kadastrale perceel 3435 toegekende bestemming "Wonen-Karakteristiek, gegrond omdat dit inderdaad bebouwing van dit perceel mogelijk zou maken en dit indruist tegen de bedoeling en intentie van de hiervoor beschreven privaatrechtelijke overeenkomst en de principes van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de status van dit perceel.

Om die reden stellen wij u voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, door aan dit 2/5 deel van het kadastrale perceel 3435 de meer passende bestemming "Tuin" toe te kennen.

In de regels, behorende bij de bestemming "Tuin (artikel 12 planregels) is vastgelegd dat de voor "tuin" aangewezen gronden niet als erf dient te worden beschouwd in de zin van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

In de bouwregels is vastgelegd dat op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Wel is, gelet op de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van de planregels, binnen bepaalde randvoorwaarden de bouw mogelijk van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een erf- of terreinafscheiding. Hierover wordt opgemerkt dat dit ook al mogelijk was bij de bestemming "Bos" van het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal-Noord". Wij verwijzen voor de onderbouwing van de bestemming "Tuin" voorts naar het zowel aan mevrouw Smilda als de heer Ten Hulscher toegezonden eindverslag van de inspraakprocedure, waarbij wij bij de becommentariëring van de inspraakreactie nummer 13 op pagina 8 en 9 nader zijn ingegaan op deze bestemming "Tuin"

#### Conclusie zienswijze ad 2:

Wij adviseren u de betreffende zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door aan het kadastrale perceel 3435, voor zover daar de bestemming "Wonen-Karakteristiek" is toegekend, deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Tuin".

3. De heer A. Bulters (Sauna Nijverdal), De Joncheerelaan 152, 7441 HL Nijverdal (11INK02146).

De heer Bulters stelt:

- a. dat in het huidige bestemmingsplan als omschreven in artikel 26B Sauna 1 + 2 de bestemming sauna de mogelijkheid bevat van een tweede bedrijfswoning;
- b. in het ontwerpbestemmingsplan de sauna wordt omschreven als cultuur en ontspanning. Hij kan zich de ontspanning wel voorstellen, doch stelt niets met cultuur te hebben. De mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning ontbreekt en het totale bebouwingsvlak is aanzienlijk verminderd. Hij wil graag het huidige bebouwingspercentage als op de kaart vermeld behouden met de mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Beoordeling ad 3.

Wat betreft de opmerking dat de heer Bulters "niets heeft met cultuur" merken wij op dat de naam van de aan de percelen van de heer Bulters toegekende bestemming "Cultuur en ontspanning" in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" passend wordt geacht bij de activiteiten die ter plaatse worden uitgeoefend. In de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1 van de planregels) is exact vastgelegd waar de gronden met deze bestemming voor zijn bestemd: sauna, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en bestaande dienstwoningen.

Het bestemmingsplan dat thans nog geldt voor de betrokken percelen, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G nummers 4517 en 4518, plaatselijk bekend de Joncheerelaan 152 te Nijverdal, is het op 1 november 1983 door de raad van Hellendoorn

vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Noord". In dat bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming "Bijzondere doeleinden, sauna (artikel 7 planvoorschriften)".

Bij recht is op deze percelen volgens het genoemde artikel 7 "per instelling één dienstwoning toegelaten. Het bebouwingspercentage, inclusief dienstwoning, mag maximaal 25% bedragen.

Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noord" kent geen bevoegdheid om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor een tweede bedrijfswoning.

Wij begrijpen derhalve niet waar de heer Bulters zijn stelling op baseert dat in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" hem de mogelijkheid wordt ontnomen om een tweede bedrijfswoning te bouwen. Desgevraagd, gaf de heer Bulters op donderdag 6 april 2011 telefonisch te kennen dat hij weet dat hij inderdaad niet bij recht een tweede dienstwoning kan bouwen, doch dat de gemeente hem daar wel vrijstelling van het bestemmingsplan voor kan verlenen. Dit blijkt op een onjuiste aanname te berusten. Het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een functie als de onderhavige (sauna) is niet aan de orde, niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en niet wenselijk

Aan de voormelde percelen 4517 en 4518 is, zoals hiervoor opgemerkt, in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" de bestemming "Cultuur en ontspanning (artikel 5 planregels) toegekend.

In de bestemmingsomschrijving behorende bij deze bestemming is vastgelegd dat deze gronden onder meer zijn bestemd voor bestaande dienstwoningen. In de begripsbepalingen (artikel 1 planregels onder sub L) is vastgelegd dat onder bestaand moet worden verstaan: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning.

Er is thans ter plaatse één dienstwoning aanwezig en er is geen bouw- of omgevingsvergunning verleend voor een tweede woning.

Bovendien merken wij op dat ook al zou het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal Noord" de mogelijkheid hebben geboden om een tweede dienstwoning op de onderhavige percelen te bouwen (hetgeen nadrukkelijk niet het geval is!), dan is het nog zo – nu het gaat om een bestemmingsplan dat dateert uit 1983 dan wel 1984 (toen het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Overijssel is goedgekeurd en in werking getreden) - dat er dan moet worden gesproken van (wat in de jurisprudentie wordt aangeduid met) "passieve risicoaanvaarding". Dat wil zeggen dat als een eigenaar/bezitter gedurende een zeer geruime tijd niet de bebouwingmogelijkheden benut die een bestemmingsplan biedt, dat hij dan daarmee - blijkens constante jurisprudentie – het risico dient te accepteren dat een gemeente (in dit geval dus de gemeente Hellendoorn) uitgaat van andere beleidsopvattingen in een nieuw op te stellen planologisch regime.

Het maakt in dit geval daarbij niet uit dat de heer Bulters pas een aantal jaren geleden eigenaar is geworden van het perceel, want hij heeft alle lasten en lusten van de vorige eigenaar overgenomen toen hij het perceel De Joncheerelaan 152 te Nijverdal met opstallen daarop kocht en had zich dus bij de gemeente Hellendoorn dienen te vergewissen van de planologische situatie ter plaatse alvorens de bewuste percelen aan te kopen.

Voor wat betreft het op de verbeelding aangegeven bouwvlak dat volgens de heer Bulters is verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het thans nog ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Nijverdal Noord" achten wij de zienswijze van de heer Bulters gegrond. Er is geen ruimtelijk relevante reden om het bouwvlak ter plaatse te verkleinen ten opzichte van het bouwvlak in het thans ter plaatse nog geldende bestemmingsplan met dien verstande dat daarbij ook – net als in het thans geldende bestemmingsplan – in zal worden bepaald dat het toegestane bebouwingspercentage maximaal 25% bedraagt. Wij adviseren u om die reden

het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te vergroten tot het bouwvlak zoals dat is aangegeven in het thans nog geldende bestemmingsplan, daarbij te bepalen dat het toegestane bebouwingspercentage maximaal 25% bedraagt en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie zienswijze ad 3:

Wij adviseren u:

- deze zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en adviseren u het bestemmingsplan op dit punt van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door het bouwvlak op de verbeelding te vergroten tot een omvang gelijk aan de omvang van het bouwvlak in het thans nog geldende bestemmingsplan "Nijverdal Noord en daarbij - net als in het bestemmingsplan "Nijverdal Noord" - te bepalen dat het toegestane bebouwingspercentage maximaal 25% bedraagt;
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

4. De heer K. Spanjer, 't Kapittelgoed 6, 7441 DK Nijverdal (11INK03171).

De heer Spanjer merkt, ten aanzien van de motivering in de plantoelichting om het terrein van de voormalige camping Hietland tot "Bos" te bestemmen en de bestaande dienstwoning positief te bestemmen op dat:

- onterecht wordt opgemerkt dat de camping gesaneerd is. Onder saneren moet (volgens Van Dale) worden verstaan "gezond maken" dan wel "geschikt maken voor functie of doel". Winkler Prins zegt "genezen of gezond maken". Geconstateerd moet worden dat de camping slechts gesloten is en dat met het beëindigen van het oorspronkelijk plan ook de sanering achterwege is gebleven.
- De afwijzing van de provincie van het aanvankelijke plan (om op het terrein Hietland 11 landhuizen te realiseren waarvan één ter vervanging van de bestaande dienstwoning) wordt aangewend als motief voor de voorgenomen bestemmingswijziging: "daarom is besloten de bestaande dienstwoning positief als woning te bestemmen". Dit is in flagrante strijd met indertijd door de gemeente ingenomen standpunt. Het aanvankelijke plan voorzag in het sluiten en saneren van de camping, het versterken van de ecologische vergindingszone tussen Reggedal en Heuvelrug. Voor het versterken van deze zone werd van gemeentezijde geëist dat de dienstwoning zou worden geamoveerd: deze is daartoe voor een groot bedrag aangekocht. In plaats van een brede verbindingzone te creëren, zoals aanvankelijk was voorzien, wordt in het vigerende plan deze zone ter hoogte van de Joncheerelaan volledig afgesloten. Het is onbegrijpelijk dat het provinciaal standpunt op deze wijze als motief voor de planwijziging wordt aangevoerd.

Beoordeling ad 4.

De heer Spanjer is er mee bekend dat de gemeente Hellendoorn zich de afgelopen jaren maximaal heeft ingespannen om deze ontwikkeling gerealiseerd te krijgen. Om bekende redenen is dit niet gelukt. De heer Spanjer is van het besluit om niet verder te gaan met de ontwikkeling van het terrein Hietland in kennis gesteld. Wij verwijzen korthedshalve naar het besluit van 20 juli 2010. En de daaraan ten grondslag liggende argumentatie. Aangezien er geen nieuwe feiten of omstandigheden zijn die tot een heroverweging van het eerdere besluit aanleiding geven, is de situatie van het terrein Hietland in lijn van het eerdere besluit opgenomen.

Conclusie zienswijze ad d 4

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. De heer F.H.B. Velthuis, Van Speijkstraat 6a, 7441 HV Nijverdal (11INK03385).

De heer Velthuis voert argumenten aan waarom hij van mening is dat aan zijn "woning" Van Speijkstraat 6 te Hellendoorn door de gemeente onterecht de bestemming "Recreatiewoning" in plaats van woning is toegekend.

Als argumenten voert hij daarbij kort samengevat aan:

1. De voorgeschiedenis.
2. De feitelijk beperkingen als gevolg van de recreatieve bestemming.
3. Het ontbreken van planologische belemmeringen voor een woonbestemming.
4. De bepalingen van derden worden niet onevenredig getroffen door een woonbestemming.
5. Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan.
6. Een reactie op het aan hem toegezonden eindverslag van de inspraakprocedure.

Commentaar ad 5.

Onder een recreatiewoning wordt verstaan een woning voor recreatief gebruik waarvan de bewoners hun hoofdverblijf elders dienen te hebben. De gemeente heeft toentertijd, toen geconstateerd werd dat de heer Velthuis deze recreatiewoning clandestien permanent bewoonde, uit sociale overwegingen in een persoonlijke gedoogbeschikking vastgelegd dat de heer Velthuis in deze recreatiewoning permanent mag wonen, doch dat zijn rechtsopvolgers geen rechten aan deze gedoogbeschikking kunnen ontlenen. In de persoonlijke gedoogbeschikking is vastgelegd dat, zodra de heer Velthuis persoonlijk de permanente bewoning zou beëindigen, het pand weer als recreatiewoning dient te worden gebruikt, dus door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

Deze gedoogbeschikking van de gemeente was ook volledig in lijn met het inmiddels vervallen artikel 4.1.1. onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij waren als college bevoegd met toepassing van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1, lid 1 onder j een ontheffing verlenen voor een wijziging van het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning mits:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en Veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden, en
- c. de aanvrager vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en sedertdien onafgebroken bewoont.

Omdat de problematiek met betrekking tot permanent bewoonde recreatiewoning een landelijk probleem is, is minister Melanie Schultz Van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu met een wetsvoorstel gekomen waarmee de Tweede-Kamer der Staten Generaal op 15 maart 2011 heeft ingestemd. Het wetsvoorstel komt in essentie op het volgende neer: hieronder *cursief* weergegeven).

### **Tijdstraject**

*Het gaat hier om voorgenomen beleid. De inwerkingtreding van de wet is afhankelijk van de instemming van de Tweede en Eerste Kamer en publicatie in het Staatsblad. De streefdatum van inwerkingtreding is 2011. De ministerraad heeft op 10 juli 2009 ingestemd met het wetsvoorstel 'Vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen'. De Tweede Kamer heeft het voorstel op 15 maart 2011 aangenomen. Het wetsvoorstel ligt nu bij de Eerste Kamer.*

### **Voorwaarden vergunningverlening**

---

*Bijlage 1: Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest"*



Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- u bent vóór 1 november 2003 in de recreatiewoning getrokken en u heeft er sindsdien onafgebroken gewoond, in elk geval tot 1 januari 2010;
- u was op 31 oktober 2003 meerderjarig;
- u bent vóór 1 januari 2010 niet door de gemeente op de bewoning aangeschreven via een besluit tot oplegging van een last onder dwangsom of bestuursdwang, of via een (gedoog)besluit om voor bepaalde tijd van handhaving af te zien;
- de recreatiewoning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande woonfuncties. De bewoning mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving (bijvoorbeeld geluid- en stankzones).

Heeft de gemeente wel vóór 1 januari 2010 over u een handhavingbesluit genomen, dan heeft u al genoeg duidelijkheid gekregen dat u niet in uw recreatiewoning mag blijven wonen, en komt u niet in aanmerking voor een vergunning.

Heeft de gemeente pas ná 1 januari 2010 zo'n besluit genomen (eventueel zelfs gevolgd door daadwerkelijke uitvoering), dan mag u toch een vergunning aanvragen die de gemeente moet verlenen.

### **Bewoning aantonen**

Als u voldoet aan die voorwaarden en (na inwerkingtreding van de wet) een vergunning aanvraagt bij de gemeente moet u bewijzen dat u daadwerkelijk permanent in de recreatiewoning heeft gewoond in die periode. Kunt u dit bewijzen met de bewijsmiddelen die in artikel 3 van de wet vermeld staan, dan moet de gemeente de vergunning verlenen. Bewijsmiddelen zijn bijvoorbeeld een inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de recreatiewoning, een aanmerking van de recreatiewoning door de Belastingdienst als eigen woning of een ziektekostenverzekering plus inschrijving bij een huisartsenpraktijk met vermelding van het recreatiewoningadres. Beslist de gemeente niet binnen de wettelijke termijn over de vergunningaanvraag, dan is de vergunning automatisch verleend.

Als u bij de vergunningaanvraag andere bewijzen aanlevert, zoals kentekengegevens, betaling van gemeentelijke belastingen, gegevens van energie- en waterleidingbedrijven of huisvuiladministratie, dan kan de gemeente de vergunning ook verlenen (op basis van artikel 4 van het wetsvoorstel). Maar bij overschrijding van de beslistermijn door de gemeente geldt dan niet dat de vergunning automatisch wordt verleend.

### **Aanvraagtermijn**

Een aanvraag voor een vergunning kan binnen 2 jaar nadat de wet in werking is getreden worden ingediend. Daarna is dat niet meer mogelijk.

### **Bezwaar en beroep**

Tegen een weigering om een vergunning te verlenen of tegen de verlening van een vergunning kan bezwaar worden gemaakt bij de gemeente. Daaropvolgend kan beroep worden ingesteld bij de rechter.

### **Vergunning is persoonsgebonden**

Een verleende vergunning is persoonsgebonden en dus niet over te dragen aan iemand anders. De vergunning vervalt bij beëindiging van de bewoning door de persoon aan wie de vergunning is verleend. Is de laatste vergunninghouder uit de recreatiewoning vertrokken, dan moet de gemeente de recreatiebestemming actief handhaven.

## **Automatisch vergunning**

*Als u al vóór de inwerkingtreding van de wet een gedoogbeschikking voor onbepaalde tijd van de gemeente had gekregen, dan wordt deze bij de inwerkingtreding van deze wet automatisch omgezet in een vergunning. Dit is zelfs zo als de gemeente vóór die gedoogbeschikking een handhavingbesluit had genomen. Heeft u al zo'n gedoogbeschikking, dan hoeft u niet opnieuw naar het gemeentehuis om een vergunning aan te vragen.*

Wij zijn van mening dat het verzoek van de heer Velthuis niet moet worden gehonoreerd.

Dat de heer Velthuis beperkingen ondervindt voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden van zijn kavel volgt uit het feit dat het om een recreatiewoning gaat in plaats van in een reguliere woning.

Zoals bekend mag worden verondersteld, is het verzoek van de heer Velthuis al eens eerder behandeld in uw raad. Omdat het hier naar ons oordeel gaat om een herhaling van eerder aangevoerde argumenten en er naar ons oordeel geen sprake is van nieuwe feiten of omstandigheden die een ander besluit zouden rechtvaardigen, verwijzen wij voor onze argumentatie voor deze afwijzing naar:

- het hiervoor geciteerde wetsvoorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu;
- in het bijzonder naar ons commentaar onder ad 17 (op de pagina's 12, 13 en 14 van het eindverslag van de inspraakprocedure dat als volgt *cursief* kan worden geciteerd:

### *"Voorgeschiedenis:*

*Op 25 november 2008 hebben wij besloten de raad te adviseren geen medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Bekke (namens zijn cliënt, de heer Velthuis) om de bestemming van het perceel Van Speijkstraat 6a te herzien naar "wonen". Aan het zomerhuis is in 2003 de bestemming "recreatie" toegekend. Voor de heer Velthuis is in een persoonsgebonden gedoogbeschikking vastgelegd dat hij ter plaatse kan blijven wonen in de recreatiewoning, doch dat zijn rechtsopvolgers hier geen rechten aan kunnen ontleen. Zodra de heer Velthuis persoonlijk de permanente bewoning zal beëindigen, dient het pand weer als recreatiewoning te worden gebruikt, dus door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.*

*Ons desbetreffende voorstel aan de raad is tot driemaal toe in de raad aan de orde gesteld geweest (namelijk op 3 februari 2009, op 17 maart 2009 en op 21 april 2009). Er is door een drietal raadsleden om een interpellatie verzocht. De uitkomst hiervan is dat de raad besloten heeft ons college te verzoeken de mogelijkheden tot bestemmingsplanherziening naar "wonen" nogmaals te onderzoeken.*

*Uit de raadsnotulen komt naar voren dat de stukken van Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 27-01-2004, aanleiding vormen voor enkele raadsleden om de vraag tot herziening van de bestemming te heroverwegen.*

*Gelet op de inhoud van de brief van GS d.d. 27-01-2004 kan worden opgemerkt dat deze brief het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan "van Speijkstraat 6a" (vastgesteld op 27 mei 2003) is.*

### *Geen nieuwe feiten*

*De inhoud van bovengenoemde brief van GS leidt in ieder geval niet tot nieuwe feiten, omdat de brief in februari 2004 bij de raad is binnengekomen. Dit betekent dat de inhoud van genoemde brief als bekend mag worden verondersteld.*

*Verder dient opgemerkt te worden dat er sinds 25 november 2008 naar ons oordeel geen nieuwe feiten aan het licht gekomen c.q. aangedragen zijn die betrokken zouden moeten worden bij onze afweging. In de raadsvergadering van 17 maart 2009 is ook aangegeven dat in de afweging tot het al dan niet herzien van het bestemmingsplan ons besluit van 3 augustus 2004 inzake permanente bewoning van gebouwen kan worden betrokken. In dat*

*besluit zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van permanent bewoonde recreatiewoningen.*

#### *Inhoud goedkeuringsbesluit GS*

*In het goedkeuringsbesluit geeft GS aan dat de PCFL (provinciale commissie voor de fysieke leefomgeving) haar heeft geadviseerd dat de bestemming "wonen", op basis van ruimtelijke-, stedenbouwkundige, en milieuhygiënische aspecten de voorkeur heeft boven een recreatieve bestemming voor Van Speijkstraat 6a, maar dat een recreatieve bestemming aanvaardbaar is.*

*GS geeft wel aan dat zij, gelet op de voorgeschiedenis, een recreatieve bestemming in combinatie met persoonsgebonden overgangsrecht een aanvaardbare oplossing vinden.*

#### *Onze afweging in relatie tot de mening GS*

*Juist voor ons als college is deze voorgeschiedenis (en bouwhistorie) van belang. Het is ook één van de toetsingscriteria voor recreatiewoningen uit 2004. Zonder het hele dossier hier te willen herhalen mag duidelijk zijn wij als college in de loop van de jaren tot 2004, ondanks het afzien van actieve handhaving, een duidelijke lijn hebben gevolgd. De eigenaren zijn er meerdere malen op gewezen dat permanente bewoning van het zomerhuisje aan de Van Speijkstraat 6a niet toegestaan is.*

*In 2004 heeft dit geresulteerd in het wijzigen van de toenmalige bestemming van 'speeltuin en speelterrein' in "recreatiewoning". Daarbij is de keus gemaakt om aan dhr Velthuis een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Vanaf 2004 bestaat er dus een volstrekt heldere planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan. Dit plan voorziet in:*

- a) de legalisering van de gebouwen binnen een passende bestemming*
- b) een regeling die recht doet aan eventueel "door de historie ontstane rechten tot permanente bewoning", door een persoonsgebonden overgangsrecht te beschrijven.*

*Voorts moet worden gesteld dat GS zich niet bemoeit met het gemeentelijk handavingsbeleid. Dit houdt in dat zij in 2004 alleen hebben getoetst op ruimtelijke aspecten. Zoals in ons besluit van 3 augustus 2004 m.b.t. permanente bewoning gebouwen is verwoord, speelt (zeker voor het gemeentebestuur) ook bouwhistorie en voorgeschiedenis een rol van betekenis bij de totale afweging. Die afweging heeft GS (en de PCFL in haar advies dus ook!) bij het goedkeuren van het bestemmingsplan Van Speijkstraat 6a niet hoeven maken!*

*Het omzetten van de planologische juiste constructie zoals het bestemmingsplan van Speijkstraat 6a nu is, naar een reguliere woonbestemming, geeft naar ons oordeel een verkeerd signaal af naar de buitenwereld. Er zijn meerdere redenen om vast te houden aan de geldende bestemming:*

- a) Zonder aanleiding (er zijn immers géén nieuwe feiten en/of inzichten bekend) wordt een eigenaar bevoordeeld ten opzichte van andere eigenaren in de gemeente in een eventueel vergelijkbare situatie.*
- b) De planologische regeling zoals die nu geldt, is in feite een soort van 'uitsterf'-regeling. Wanneer dhr Velthuis geen gebruik meer zal maken van de woning, wordt de permanente bewoning beëindigd en kan het zomerhuisje weer als 'reguliere' recreatiewoning in gebruik worden genomen (dus zonder permanente bewoning).*
- c) Wij zien niet in waarom de huidige bewoner beperkt wordt in zijn rechten. Het persoonsgebonden overgangsrecht regelt dat hij de rest van zijn leven in de woning kan blijven wonen.*
- d) Er is geen onduidelijkheid meer bij bewoners en omwonenden over het zomerhuisje en mogelijkheden ervan. Dit was tot 2004 wel het geval. Door nu een woonbestemming te overwegen wordt onduidelijkheid gecreëerd.*
- e) Een van de voorwaarden voor medewerking in 2002 tot herziening van het bestemmingsplan en legalisering van het gebouw was de opname van een persoonsgebonden overgangsrecht. Door het nu toekennen van een woonbestemming is sprake van een ongewenste precedentwerking.*

- f) *Er zijn geen zwaarwegende argumenten aangedragen waarom uw college zou moeten afwijken van uw standpunt d.d. 25-11-2008.*
- g) *Het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning moet in planologische zin gezien worden als het toevoegen van een burgerwoning aan de woningvoorraad van de gemeente Hellendoorn. Dit gaat ten koste van het aantal woningen wat wij in de (nabije) toekomst zouden mogen bouwen (woningbouwprogrammering 2010-2020)".*

Conclusie zienswijze ad 5

Nu er geen gewijzigde inzichten en/of nieuwe feiten zijn met betrekking tot de planologische afweging en er geen zwaarwegende belangen zijn om het standpunt van de raad uit 2003 te herzien, adviseren wij u om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## C. **Ambtshalve aanpassingen** (voor zover niet uiteengezet bij de hiervoor behandelde zienswijzen)

### 1. De regels:

Om de regels van onze bestemmingsplannen zo toekomstbestendig mogelijk te maken en uniform te kunnen toepassen in toekomstige planherzieningen van bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van onze gemeente, dienen in deze regels – ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan - een groot aantal relatief ondergeschikte veranderingen te worden aangebracht.

De aanpassingen vloeien deels voort uit:

- de invoering van de Wabo;
- de door het rijk bindend vastgestelde Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008;
- geconstateerde onvolkomenheden en voortschrijden inzicht.

Een groot voordeel van deze aanpassingen is dat hierdoor enerzijds op een uit ruimtelijk ordeningsoogpunt verantwoorde wijze veel meer flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt ingebouwd die anderzijds niet ten koste gaat van de rechtszekerheid, waardoor een veel publieksvriendelijker regeling wordt gecreëerd waarmee in de dagelijkse praktijk goed kan worden gewerkt. Hierdoor kunnen verzoeken om een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen en/of voor de activiteit gebruik) sneller worden afgedaan dan zonder deze aanpassing het geval zou zijn geweest.

N.B.

Omdat wij ons kunnen voorstellen dat het geheel voor u door de vele voorgestelde aanpassingen in de regels onoverzichtelijk wordt, hebben wij bij de stukken die voor u ter inzage liggen in een afzonderlijke bijlage de regels voor u aangegeven zoals deze worden na deze aanpassingen (daarbij staan in rood onderstreept de toe te voegen teksten aangegeven en in rood doorgehaald de te schrappen teksten weergegeven).

a.

Artikel 2 van de regels "Wijze van meten" heeft aanpassing omdat de inhoud hiervan bindend is voorgeschreven in de door het rijk vastgestelde Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008. Uitbreiding van deze regels is uitsluitend mogelijk voor andere onderwerpen dan hieronder genoemd.

De tekst hiervan komt te luiden:

“Artikel 2: Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine”

**b-1.**

In artikel 3.1 van de regels “Bedrijf” kan de tekstpassage “Op deze gronden zijn niet toegestaan categorieën van inrichtingen als bedoeld in de definitie van industrieterrein, zoals deze is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder ( inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken)” worden geschrapt.

Dit omdat in de bestemmingsomschrijving al is vastgelegd dat alleen bedrijven zijn toegestaan behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels behorende staat van bedrijven” en door de te schrappen tekstpassage hieraan niets inhoudelijks wordt toegevoegd waardoor het een loze bepaling zou worden.

**b-2**

In de aanhef van artikel 3.2 Bouwregels, dient de tekst te worden veranderd (het onderstreepte deel wordt toegevoegd), zodat die komt te luiden : “Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

De motivering hiervoor is, dat voor hoofdgebouwen en voor aan-uitbouwen en bijgebouwen verschillende regelingen gelden.

**b-3**

Vanwege het te maken onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen dient een nieuw lid 3.2 sub b te worden toegevoegd (onder vernummering van het huidige 3.2 sub b tot sub c), dat komt te luiden:

“b.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken.
3. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
4. de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 200 m dan wel de bestaande oppervlakte indien die meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt”.

#### b-3

In de aanhef van artikel 3.2 onder c dient te worden aangevuld met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden:

3.2 b-2. “Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden – naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van de regels - de volgende regels”:

#### b-4

Artikel 3.2 lid c sub 3 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

De reden voor de met elkaar samenhangende ambtshalve wijzigingsvoorstellen b-2 en b-3 is, dat voor erf- en terreinafscheidingen een soortgelijke regeling is opgenomen in artikel 2.5.18 lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening. Daarin is in artikel 2.5.18 ook een mogelijkheid opgenomen om daarvan af te wijken met een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld hoekpercelen. Als wij artikel 3.2 lid b onder 3 zouden handhaven, dan zouden wij op basis van het bepaalde in artikel 9 van de Woningwet geen medewerking kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de voorgeschreven bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen. Wij hebben hier namelijk beleidsregels voor erf- en terreinafscheidingen vastgesteld op basis van de bouwverordening.

In artikel 9 van de Woningwet is namelijk vastgelegd dat de bouwverordening alleen een aanvullende werking heeft voor onderwerpen die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld. Derhalve dient de bewuste regel geschrapt te worden uit het bestemmingsplan bij de diverse van toepassing zijnde bestemmingen - waaronder die voor de bestemming “Bedrijven” - willen wij deze beleidsregels kunnen blijven gebruiken.

#### b-5

Na artikel 3.2 lid c dient de navolgende tekstpassage opgenomen te worden:

“Zowel voor 3.2 lid a, voor 3.2 lid b als voor 3.2 lid c geldt dat de ter plaatse aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits

de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt”.

De reden voor deze mutatie is, dat wij deze bepaling eerst hadden opgenomen in de “Wijze van meten “als bedoeld in artikel 2 van de planregels. Nu deze passage op grond van bindende rijksregels volgens de SVBP2008 in artikel 2 is komen te vervallen, dient deze bepaling per bestemming weer opgenomen te worden ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit in de planregels.

**b-6**

Aan artikel 3.3 dient een regel te worden toegevoegd, die komt te luiden dat B&W met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan van het bepaalde in artikel 3.2. b onder 5 en kunnen toestaan dat de aan- of uitbouwen en bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen.

De motivering hiervoor is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap hoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen

c-1

In de aanhef van artikel 6.2 lid c van de regels bij de bestemming “Gemengd”, dient net als bij de bestemming “Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden:

“Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:

Voor de motivering wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b3.

c-2

Artikel 6.2 lid c onder 3 komt te vervallen

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

c-3

Na artikel 6.2 lid c dient de navolgende tekstpassage opgenomen te worden:

“Zowel voor 3.2 lid a, voor 3.2 lid b geldt dat de ter plaatse aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-4

c-4

Na artikel 6.2 "Bouwregels" dient een nieuw lid 6.3 "Afwijken van de bouwregels" te worden ingevoerd, waarbij het bestaande lid 6.3 Specifieke bouwregels wordt vernummerd tot lid 6.4.

Het nieuwe artikel 6.3 komt te luiden:

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2 sub b, onder 1  
voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 m, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouw;
- b. lid 6.2, sub c, onder 3  
en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor over deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen

d-1

In de aanhef van artikel 8.2 Bouwregels, dient de tekst te worden veranderd (het onderstreepte deel wordt toegevoegd), zodat die komt te luiden : "Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

De motivering hiervoor is, dat voor hoofdgebouwen en voor aan-uitbouwen en bijgebouwen verschillende regelingen gelden.

d-2

Vanwege het te maken onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen dient een nieuw lid 8.2 sub b te worden toegevoegd (onder vernummering van het huidige 8.2 lid b tot 8.2 lid c) , dat komt te luiden:

"b.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken.
3. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
4. de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 200 m dan wel de bestaande oppervlakte indien die meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt".

d-3



Na artikel 8.2, sub c dient een nieuwe tekst te worden ingevoegd, die luidt:

“Zowel voor 8.2 lid a, voor 8.2 lid b als voor 8.2 lid c geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt”.

De reden voor deze mutatie is, dat wij deze bepaling eerst hadden opgenomen in de “Wijze van meten “als bedoeld in artikel 2 van de planregels. Nu deze passage op grond van bindende rijksregels volgens de SVBP2008 in artikel 2 is komen te vervallen, dient deze bepaling per bestemming weer opgenomen te worden ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit in de planregels.

d-4

In de aanhef van artikel 8.2 lid c van de regels bij de bestemming “Horeca”, dient net als bij de bestemming “Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden:

“Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

d-5

Artikel 8.2 lid c onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

d-6

Er dient een nieuw artikel 8.3 “Afwijken van de bouwregels” te worden ingevoegd, onder gelijktijdige vernummering van 8.3 en 8.4 tot 8.4 en 8.5.

De tekst van 8,3 luidt:

“Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2 sub b, onder 1

- voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 m, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouw;
- b lid 8.2, sub b, onder 5  
en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen

De motivering voor onderdeel a is dat enige extra bebouwingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan wanneer aangrenzende percelen niet onevenredig daardoor worden getroffen.

De motivering voor onderdeel b is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap hoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen

e-1

In de aanhef van artikel 9.2 lid b van de regels bij de bestemming "Maatschappelijk", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden:

"Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

e-1

In de aanhef van artikel 9.2 Bouwregels bij de bestemming "Maatschappelijk", dient de tekst te worden veranderd (het onderstreepte deel wordt toegevoegd), zodat die komt te luiden :  
"Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

De motivering hiervoor is, dat voor hoofdgebouwen en voor aan-uitbouwen en bijgebouwen verschillende regelingen gelden.

e-2

Vanwege het te maken onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen dient een nieuw lid 9.2 sub b te worden toegevoegd (onder vernummering van het huidige 8.2 lid b tot 8.2 lid c) , dat komt te luiden:

"b.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken.
3. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;

4. de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 200 m dan wel de bestaande oppervlakte indien die meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt”.

e-2

Artikel 9.2 lid b onder 3 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

e-3

Na artikel 9.2 onder c dient een nieuwe tekstpassage te worden opgenomen, luidende: “Zowel voor 9.2 lid a, voor 9.2 lid b als voor 9.2 lid c geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-4

e-4

Aan artikel 9.3 “Afwijken van de bouwregels” dient een sub b te worden toegevoegd, luidend

“Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 9.2 sub b, onder 1

voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 m, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouw;

b lid 9.2, sub c, onder 3

en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen”.

De motivering voor onderdeel a is dat enige extra bebouwingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan wanneer aangrenzende percelen niet onevenredig daardoor worden getroffen.

De motivering voor onderdeel b is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar

ondervinden en er dus geen wijkende kap behoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen

f-1

In de aanhef van artikel 10.2 lid b van de regels bij de bestemming "Recreatie-Recreatiewoning", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

f-2

Artikel 10.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

f-3

Artikel 10.3 dient te worden vernummerd tot artikel 10.4.

Er dient na artikel 10.2 een nieuw artikel 10.3 "Afwijken van de bouwregels" te worden ingevoegd, met de navolgende tekst:

"Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:  
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;  
- het straat- en bebouwingsbeeld,  
met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:  
lid 10.2, sub a, onder 2:  
voor de bouw van maximaal één vrijstaand tuinhuisje bij een zomerhuis met een maximum inhoud van 25 m<sup>3</sup>".

De motivering hiervoor is dat in de "Beleidsnotitie ontheffingen Wet ruimtelijke ordening" een mogelijkheid is ingebouwd om een ontheffing te verlenen voor het buiten het bouwvlak bouwen van een tuinhuisje met een inhoud van maximaal 25 m<sup>3</sup>. Derhalve is het gewenst om deze bevoegdheid te regelen in het bestemmingsplan zelf als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Terzijde merken wij overigens op dat deze beleidsnotitie, naar aanleiding van de invoering van de Wabo (= Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010, door ons zowel qua inhoud als qua naamgeving wordt "omgebouwd" tot de "Beleidsnotitie buitenplanse afwijkingen van beperkte planologische betekenis van het bestemmingsplan".

g-1

De artikelen 11.2 onder a, de leden 2 en 3 dienen te worden vernummerd tot 11.2 onder a, leden 3 en 3.

Er dient een nieuw artikel 11,2 onder a lid 2 te worden ingevoerd met als tekst:  
"de binnen het bouwvlak aangegeven maatvoering dient in acht te worden genomen"

De motivering hiervoor is dat deze maatvoering binnen het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet is geregeld en dat tot ongewenste effecten kan leiden. Daarom wordt het van belang geacht dat alsnog te regelen.

g-2

In de aanhef van artikel 11.2 lid b van de regels bij de bestemming "Sport", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uitzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

h-1

In de aanhef van artikel 12.2 lid b van de regels bij de bestemming "Tuin", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden:

"Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uitzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

h-2

Artikel 12.2 lid b onder 2 bij de bestemming "Tuin" komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uitzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

i-1

Bij de bestemming "Wonen-1 (artikel 14 planregels)" komt in artikel 14.2 lid 8 de tekstpassage "De genoemde dakhellingpercentages zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen" te vervallen.

Dit werd voorheen geregeld in artikel 2 "Wijze van meten" van de regels. Door landelijke wet- en regelgeving mag dat niet meer in de wijze van meten worden geregeld, doch dient dat daar waar nodig per bestemming te worden geregeld. Omdat deze bepaling niet alleen voor gebouwen dient te worden geregeld, maar ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het gewenst deze regeling in voegen na artikel 14,2 onder b van de regels, met de navolgende tekst:

"Zowel voor 14.2 lid a als voor 14.2 lid b geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen".

Voorts dient aan de laatste alinea de navolgende tekstpassage te worden toegevoegd:  
"Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt".

i-2

In artikel 14.2 onder a lid 10 sub a ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een relevante tekstpassage, waardoor - in afwijking van ons tot dusver gevoerde beleid" te veel aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen zou kunnen worden gebouwd. Na aanvulling komt deze tekst te luiden (waarbij de aanvulling onderstreept wordt weergegeven):

"10

de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;

i-3

In de aanhef van artikel 14.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen-1", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

i-4

Artikel 14.2 lid b onder 1 dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m.

i-5

Artikel 14.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

i-6

Geconstateerd is dat artikel 14.4 "Afwijken van de bouwregels" per vergis twee keer is opgenomen in de planregels. Uiteraard is het voldoende om dit artikel slechts één keer op te nemen.

i-7

Aan artikel 14.4 lid a onder 2 dienen na het woord tuinhuisje de woorden "of prieeltje" te worden toegevoegd.

De motivering hiervoor is dat een tuinhuisje of prieeltje qua uitstraling als gelijkwaardig worden beschouwd.

i-8

Artikel 14.4 lid c dient te worden vernummerd tot artikel 14.4 lid d.

Er dient een nieuw artikel 14.4 lid c te worden ingevoegd, dat komt te luiden:

lid 14.4, sub a, onder 9

en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen

De motivering hiervoor is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap behoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen.

i-9

Aan artikel 14.4 lid d onder 1 dient de hierna onderstreept weergegeven tekstpassage te worden toegevoegd, zodat dit komt te luiden:

"17.2, sub a, onder 10:

uitsluitend in het geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 14.6 onder a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;"

De motivering hiervoor is dat in de bestemmingsomschrijving vastgelegd is dat op deze percelen, behalve het wonen - onder de aldaar aangegeven voorwaarden - ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan alsmede opslag- of stallingsruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Bij dat soort activiteiten dient ook gelegenheid te worden geboden voor opslag van goederen. In artikel 14.6 is geregeld onder welke voorwaarden de tot "Wonen - 1" bestemde gronden gebruikt mogen worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het is uiteraard de bedoeling dat deze 150 m<sup>2</sup> aan opslagruimte alleen wordt toegestaan indien er daadwerkelijk sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dus niet bij elk willekeurig woonperceel waar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

j-1

Net als bij de bestemming "Wonen-1 (artikel 14 planregels), komt bij de bestemming "Wonen-2 (artikel 15 planregels)" komt in artikel 15.2 lid 8 de tekstpassage "De genoemde dakhellingpercentages zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen" te vervallen.

Dit werd voorheen geregeld in artikel 2 "Wijze van meten" van de regels. Door landelijke wet- en regelgeving mag dat niet meer in de wijze van meten worden geregeld, doch dient dat daar waar nodig per bestemming te worden geregeld. Omdat deze bepaling niet alleen voor gebouwen dient te worden geregeld, maar ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het gewenst deze regeling in voegen na artikel 15.2 onder b van de regels, met de navolgende tekst:

"Zowel voor 15.2 lid a als voor 14.2 lid b geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen".

Voorts dient aan deze tekst nog de navolgende tekstpassage te worden toegevoegd:

"Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt".

j-2

Net als bij "Wonen-1" het geval is, ontbreekt bij de bestemming "Wonen-2" in in artikel 15.2 onder a lid 10 sub a in het ontwerpbestemmingsplan een relevante tekstpassage, waardoor - in afwijking van ons tot dusver gevoerde beleid" te veel aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen zou kunne worden gebouwd. Na aanvulling komt deze tekst te luiden (waarbij de aanvulling onderstreept wordt weergegeven):

"10

de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;

j-3

In de aanhef van artikel 15.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen-2", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

j-4

Artikel 15.2 lid b onder 1 dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m

j-5

Artikel 15.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.



j-6

Aan artikel 15.4 lid a onder 2 dienen na het woord tuinhuisje de woorden "of prieeltje" te worden toegevoegd.

De motivering hiervoor is dat een tuinhuisje of prieeltje qua uitstraling als gelijkwaardig worden beschouwd.

j-7

Aan artikel 15.4 lid d onder 1 dient de hierna onderstreept weergegeven tekstpassage te worden toegevoegd, zodat dit komt te luiden:

"15.2, sub a, onder 10:

uitsluitend in het geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 15.6 onder a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;"

Geconstateerd is dat deze tekstpassage is weggefallen.

De motivering voor de toe te voegen tekst is dat in de bestemmingsomschrijving vastgelegd is dat op deze percelen, behalve het wonen - onder de aldaar aangegeven voorwaarden - ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan alsmede opslag- of stallingsruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Bij dat soort activiteiten dient ook gelegenheid te worden geboden voor opslag van goederen. In artikel 15.6 is geregeld onder welke voorwaarden de tot "Wonen-2" bestemde gronden gebruikt mogen worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het is uiteraard de bedoeling dat deze 150 m<sup>2</sup> aan opslagruimte alleen wordt toegestaan indien er daadwerkelijk sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dus niet bij elk willekeurig woonperceel waar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

k-1

Aan artikel 16.2 onder a -2 van de bestemming "Wonen-3" dient de hierna onderstreept weergegeven tekstpassage te worden toegevoegd, zodat dit komt te luiden:

"2. het aantal appartementen bedraagt maximaal het bestaande aantal danwel het aantal dat is aangeduid in het bouwvlak:".

k-2

In de aanhef van artikel 16.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen-3", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

k-3

Artikel 16.2 lid b onder 1 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

k-4

Artikel 16.2 lid b onder 2 wordt vernummerd tot lid 1 en de tekst dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m.

l-1

Na artikel 17.2 onder b van de bestemming "Wonen-4" dient de navolgende tekstpassage te worden toegevoegd:

Zowel voor artikel 17.2 lid a als voor artikel 17.2 lid b geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt.

Dit werd voorheen geregeld in artikel 2 "Wijze van meten" van de regels. Door landelijke wet- en regelgeving mag dat niet meer in de wijze van meten worden geregeld, doch dient dat daar waar nodig per bestemming te worden geregeld. Deze bepaling geldt niet alleen voor gebouwen, maar ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

l-2

Net als bij "Wonen-1" en "Wonen-2" het geval is, ontbreekt in artikel 17.2 onder a lid 10 sub a in het ontwerpbestemmingsplan een relevante tekstpassage, waardoor - in afwijking van ons tot dusver gevoerde beleid" te veel aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen zou kunnen worden gebouwd. Na aanvulling komt deze tekst te luiden (waarbij de aanvulling onderstreept wordt weergegeven):

"10

de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;

l-3

In de aanhef van artikel 15.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen-2", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

l-4

Artikel 17.2 lid b onder 1 dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m

I-5

Artikel 17.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

I-6

Aan artikel 17.4 lid a onder 2 dienen na het woord tuinhuisje de woorden “of prieeltje” te worden toegevoegd.

De motivering hiervoor is dat een tuinhuisje of prieeltje qua uitstraling als gelijkwaardig worden beschouwd.

I-7

Aan artikel 17.4 a dient een nieuw sub c te worden toegevoegd ( onder gelijktijdige vernummering van artikel 17.4 sub c en d tot sub d en e) dat komt te luiden:

lid 17.2, sub a, onder 9

en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen

De motivering hiervoor is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap behoeft e worden voorgeschreven om hinder te voorkomen.

I-8

Aan artikel 17.4 lid c onder 1 dient de hierna onderstreept weergegeven tekstpassage te worden toegevoegd, zodat dit komt te luiden:

“17.2, sub a, onder 10:

uitsluitend in het geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 17.6 onder a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;”

Geconstateerd is dat deze tekstpassage is weggefallen.

De motivering voor de toe te voegen tekst is dat in de bestemmingsomschrijving vastgelegd is dat op deze percelen, behalve het wonen - onder de aldaar aangegeven voorwaarden - ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan alsmede opslag- of stallingsruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Bij dat soort activiteiten dient ook gelegenheid te worden geboden voor opslag van goederen. In artikel 17.6 is geregeld onder welke voorwaarden de tot “Wonen-4” bestemde gronden gebruikt mogen worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het is uiteraard de bedoeling dat deze 150 m<sup>2</sup> aan opslagruimte alleen

wordt toegestaan indien er daadwerkelijk sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dus niet bij elk willekeurig woonperceel waar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

m-1

Na artikel 18.2 onder b van de bestemming "Wonen-5" dient de navolgende tekstpassage te worden toegevoegd:

Zowel voor artikel 18.2 lid a als voor artikel 18.2 lid b geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt.

Dit werd voorheen geregeld in artikel 2 "Wijze van meten" van de regels. Door landelijke wet- en regelgeving mag dat niet meer in de wijze van meten worden geregeld, doch dient dat daar waar nodig per bestemming te worden geregeld. Deze bepaling geldt niet alleen voor gebouwen, maar ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

m-2

Net als bij de bestemmingen "Wonen-1", "Wonen-2", "Wonen-4" het geval is, ontbreekt in artikel 18.2 onder a lid 10 sub a in het ontwerpbestemmingsplan een relevante tekstpassage, waardoor - in afwijking van ons tot dusver gevoerde beleid" te veel aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen zou kunne worden gebouwd. Na aanvulling komt deze tekst te luiden (waarbij de aanvulling onderstreept wordt weergegeven):

"10

de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;

m-3

In de aanhef van artikel 18.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen5", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

m-4

Artikel 18.2 lid b onder 1 dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m

m-5

Artikel 18.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

“de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt”.

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

m-6

Aan artikel 18.4 lid a onder 2 dienen na het woord thuishuisje de woorden “of prieeltje” te worden toegevoegd.

De motivering hiervoor is dat een tuinhuisje of prieeltje qua uitstraling als gelijkwaardig worden beschouwd.

m-7

Aan artikel 18.4 dient een nieuw sub c te worden toegevoegd (onder vernummering van sub c en d tot sub d en e), dat komt te luiden:

lid 18.2, sub a, onder 9

en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen

De motivering hiervoor is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap behoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen.

m-8

Aan artikel 18.4 lid c onder 1 dient de hierna onderstreept weergegeven tekstpassage te worden toegevoegd, zodat dit komt te luiden:

“18.2, sub a, onder 10:

uitsluitend in het geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 18.6 onder a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;”

Geconstateerd is dat deze tekstpassage is weggevallen in het ontwerpbestemmingsplan.

De motivering voor de toe te voegen tekst is dat in de bestemmingsomschrijving vastgelegd is dat op deze percelen, behalve het wonen - onder de aldaar aangegeven voorwaarden - ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan alsmede opslag- of stallingsruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Bij dat soort activiteiten dient ook gelegenheid te worden geboden voor opslag van goederen. In artikel 17.6 is geregeld onder welke voorwaarden de tot “Wonen-4” bestemde gronden gebruikt mogen worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het is uiteraard de bedoeling dat deze 150 m<sup>2</sup> aan opslagruimte alleen wordt toegestaan indien er daadwerkelijk sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dus niet bij elk willekeurig woonperceel waar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

n-1

Net als bij de bestemmingen "Wonen-1", "Wonen-2", "Wonen-4" en "Wonen-5" het geval is, ontbreekt in artikel 19.2 onder a lid 10 sub a van de bestemming "Wonen-Karakteristiek" in het ontwerpbestemmingsplan een relevante tekstpassage, waardoor - in afwijking van ons tot dusver gevoerde beleid" te veel aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen zou kunnen worden gebouwd. Na aanvulling komt deze tekst te luiden (waarbij de aanvulling onderstreept wordt weergegeven):

"10

de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 5 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;

n-2

In de aanhef van artikel 19.2 lid b van de regels bij de bestemming "Wonen-2", dient net als bij de bestemming "Bedrijf (artikel 3 regels) aangevuld te worden met de hierna onderstreept aangegeven tekstpassage, zodat dit komt te luiden: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden - naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 26 van deze regels -, de volgende regels:"

Voor de motivering van deze ambtshalve wijzingen, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

n-3

Artikel 19.2 lid b onder 1 dient te worden aangevuld met de tekst "die tot een hoogte van 10 m mogen worden gebouwd"

Motivering: net als elders in de regels, stellen wij voor om vast te leggen dat vlaggenmasten een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 m

n-4

Artikel 19.2 lid b onder 2 komt te vervallen.

Het betreft de tekstpassage:

"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt".

Voor de motivering van deze ambtshalve wijziging, wordt verwezen naar onze uiteenzetting over het voorstel tot ambtshalve wijziging onder b-3.

n-5

Aan artikel 19.4 lid a onder 2 dienen na het woord tuinhuisje de woorden "of prieeltje" te worden toegevoegd.

De motivering hiervoor is dat een tuinhuisje of prieeltje qua uitstraling als gelijkwaardig worden beschouwd.

n-7

Aan artikel 19.4 dient een nieuw lid c te worden toegevoegd, dat komt te luiden:

lid 19.2, sub a, onder 9

en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze aaneengebouwd zijn op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen

De motivering hiervoor is, dat als burens op aangrenzende percelen een aan- of uitbouw of bijgebouw tegen elkaar bouwen op de perceelsgrens, zij geen hinder van elkaar ondervinden en er dus geen wijkende kap behoeft te worden voorgeschreven om hinder te voorkomen.

n-8

Aan artikel 19.4 dient een nieuw lid d te worden toegevoegd dat komt te luiden:

lid 19.2, sub a, onder 10:

1. uitsluitend in het geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 20.6 onder a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
2. voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, uitsluitend in het geval dat:
  - de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, genoemd in lid 19.2, sub a, onder 10;
  - het meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
  - de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt.

Geconstateerd is dat dit onderdeel in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt.

De motivering voor de toe te voegen tekst is dat in de bestemmingsomschrijving vastgelegd is dat op deze percelen, behalve het wonen - onder de aldaar aangegeven voorwaarden - ook aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan alsmede opslag- of stallingsruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Bij dat soort activiteiten dient ook gelegenheid te worden geboden voor opslag van goederen. In artikel 19.6 is geregeld onder welke voorwaarden de tot "Wonen-Karakteristiek" bestemde gronden gebruikt mogen worden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het is uiteraard de bedoeling dat deze 150 m<sup>2</sup> aan opslagruimte alleen wordt toegestaan indien er daadwerkelijk sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dus niet bij elk willekeurig woonperceel waar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

n-9

Artikel 20.3 "Nadere eisen" deint te worden aangevuld met de navolgende tekst:

"

- c de minimale goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- d de plaats van aan- of uitbouwen en van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan ertoe leidt dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen worden gerealiseerd
- e de plaats van andere bouwwerken"

De motivering hiervoor is dat het gewenst wordt geacht om deze mogelijkheid om nadere eisen te kunnen stellen, in te bouwen in de planregels.

n-10

In artikel 19.4 lid a onder 3 dient in de laatste regel de tekst "minimaal 4 m" vervangen te worden door "minimaal 3 m".

Dit blijkt een verschrijving te zijn geweest in het ontwerpbestemmingsplan.

n-11

In artikel 19.4 lid a onder 5 dient in de één na laatste alinea 30 m<sup>2</sup> te vervangen worden door 20 m<sup>2</sup> net als dat het geval is bij de andere woonbestemmingen "Wonen -1", "Wonen-2", "Wonen-4- en "Wonen-5".

## 2. De Verbeelding:

Wijzigen van de bestemming 'bos' in 'wonen 1' voor een gedeelte van het perceel plaatselijk bekend De Ruyterweg 14 te Nijverdal en kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie G. nr. 4940.

Motivering:

Het gaat om een strookje grond (ca. 17 m<sup>2</sup>) waarop is gebouwd t.b.v. de woning en is verkocht aan de eigenaar. Daarbij is overeen gekomen dat de bestemming wordt gewijzigd in bebouwde-/te bebouwen grond.



3.

## D. Advies.

Voorgesteld wordt:

1. De zienswijze:
  - onder 2 van mevrouw mr. I. Smilda ((11ink02000) van de Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer B.A. ten Hulsscher, De Joncheerelaan 105, 7442 HD Nijverdal, gegrond te verklaren.
  
4. De zienswijze onder 3 van de heer A. Bulters van Sauna Nijverdal V.O.F. (11ink02146), De Joncheerelaan 152, 7441 HL Nijverdal gegrond te verklaren voor zover gericht tegen de verkleining van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.
  
3. De zienswijzen:
  - onder 1 van de heer M.J. Keizer (ink01759), Van Limburg Stirumstraat 11, 7443 CE Nijverdal;
  - onder 4 van de heer K. Spanjer (11ink03171), 't Cappittelgoed 6, 7441 DK Nijverdal;
  - onder 5 van de heer F.H.B. Velthuis (11ink03385), Van Speijkstraat 6a, 7441 HV Nijverdal,ongegronnd te verklaren.
  
4. Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" nu het gaat om de bouw van een of meer woningen waarvan het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
  
5. Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals omschreven in de hoofdstukken B en C van deze bijlage.