



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Skulper'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Skulper' maakt een herontwikkeling van bedrijfsterrein Ruigewaard mogelijk en voorziet in de bouw van:

- een kleinschalig appartementencomplex met maximaal negen appartementen
- drie tot vijf vrijstaande woningen
- twee twee-onder-één-kap woningen
- één recreatiewoning
- een openbare ruimte aan het water

De bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en de bestaande gebouwen worden gesloopt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 juli 2017 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 september t/m 18 oktober 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerp bestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota zienswijzen is geanonimiseerd.

2. Ingekomen zienswijzen

Reclamant 1

Deze zienswijze is deels op 17 en deels op 18 oktober 2017 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. *Reclamant geeft aan dat ter plaatse van het appartementencomplex aan de oostzijde de bestemming 'wonen' te beperkt is ingetekend.*

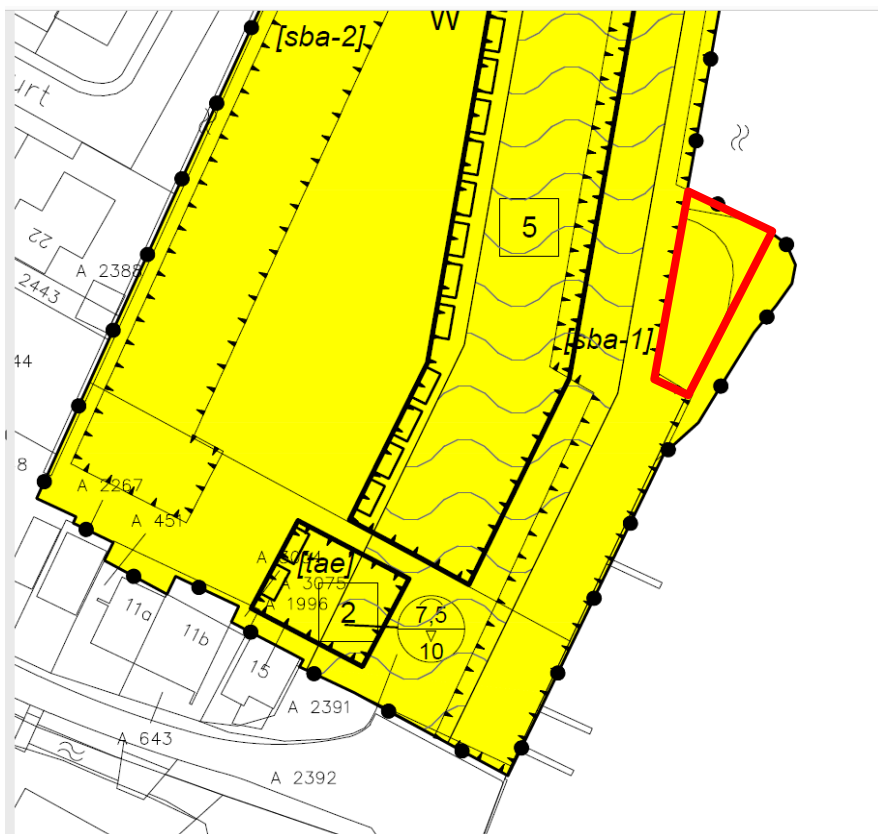
Deze zienswijze is gegrond. Per abuis heeft een deel van het land, dat bedoeld is voor wonen de bestemming water gekregen. Het huidige land krijgt de bestemming wonen, inclusief een balkon dat over het water hangt.



Gewenste uitbreiding bestemming 'Wonen' in rood weergegeven.

2. *Reclamant verzoekt de 'specifieke bouwaanduiding - 1' (gebied waarbinnen steigers en botenhuizen zijn toegestaan) te verruimen, omdat deze deels niet gelijk loopt met de oever van het Alkmaardermeer.*

Deze zienswijze is gegrond. Het is logisch dat de aanduiding botenhuizen de oeverlijn volgt. De aanduiding volgt de aangepaste grens van het plangebied. Zie daarvoor onze reactie bij ambtshalve wijzigingen. Deze aanduiding geeft alleen de plaats aan waar botenhuizen zijn toegestaan. Een verruiming van de aanduiding leidt niet tot extra bebouwing.



Uitbreiding aanduiding 'sba-1' in rood aangegeven.

3. Reclamant verzoekt tot enkele kleine aanpassingen waardoor de regels beter aansluiten bij het eerder door de gemeenteraad goedgekeurde kaderstellend document. In de regels gaat het om de artikelen 4.2.1 .i en 4.2.1 .j.

De gewenste aanpassing betreft het tussenvoegen van het woord "noordelijke" tussen "zijdelingse" en "erfgrens" in beide artikelen. De gewijzigde teksten worden dan:

4.2.1.i

de minimale afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse noordelijke erfgrens bedraagt 8 m indien maximaal 5 vrijstaande woningen worden gebouwd;

4.2.1 .j

de minimale afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse noordelijke erfgrens bedraagt 10,6 m indien maximaal 3 vrijstaande woningen worden gebouwd.

Uit het kaderstellend besluit van de gemeenteraad blijkt dat deze afstanden inderdaad alleen voor de noordelijke erfgrenzen gelden. Meer ruimte tussen de zuidelijke vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap woning leidt tot een betere ruimtelijke situatie. De zienswijze is gegrond, bestemmingsplan wordt aangepast.



4. *Reclamant geeft aan dat de in artikel 4.2.1. onder k en l genoemde maximale breedte van het hoofdgebouw exclusief de breedte van de toegestane aangekapte daken is zoals bedoeld in artikel 4.2.1 onder e.*

Uit het kaderstellend besluit van de gemeenteraad blijkt dat de in artikel 4.2.1. onder k en l genoemde maximale breedte van het hoofdgebouw exclusief de breedte van de toegestane aangekapte daken is zoals bedoeld in artikel 4.2.1 onder e. De zienswijze is gegrond, bestemmingsplan wordt aangepast, door aan artikel 4.2.1. onder k en l het volgende toe te voegen: met dien verstande dat de aangekapte daken zoals omschreven in artikel 4.2.1. onder e niet worden meegerekend.

5. *Reclamant geeft aan dat in artikel 4.2.1 onder e het woord '(zuid)westen, vervangen moet worden door 'zuiden en westen'.*

Voorgestelde aanpassing komt overeen met het door de gemeenteraad vastgestelde kaderstellend besluit. Zienswijze is gegrond, bestemmingsplan wordt aangepast.

6. *Reclamant geeft aan dat de hellingshoek genoemd in artikel 4.2.1. onder e niet exact, maar maximaal 13 graden moet zijn.*

Dit betreft een logische aanpassing die aansluit bij het kaderstellend document en zonder nadelige ruimtelijke consequenties. Artikel 4.2.1 onder e van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Reclamant 2

Deze zienswijze is op 28 september 2017 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. *Reclamant heeft met de ontwikkelaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de twee-onder-één-kap woning, voor zover deze ten oosten van de oostgevel van Reclamant ligt niet hoger is dan 3,27m +NAP. Dit is in de onderstaande afbeelding in het rood aangegeven. Deze hoogte is exclusief eventuele terrasschermen en borstweringen/opstanden. In deze overeenkomst is bepaald dat deze afspraak ook in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.*

Het inperken van de hoogte van een deel van de twee-onder-één-kap woning ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan heeft geen nadelige ruimtelijke consequenties. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De twee-onder-één-kap-woning krijgt op de verbeelding twee hoogte aanduidingen. Het westelijk deel krijgt de aanduiding goothoogte maximaal 7,5 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het oostelijk deel krijgt de aanduiding bouwhoogte maximaal 3,27m +NAP, met dien

verstande dat op het terras terrasschermen, borstweringen/opstanden van maximaal 2,00m zijn toegestaan en een borstwering van maximaal 1,00m hoog.

Hiervoor wordt een artikel 4.2.1.c ingevoegd (de bestaande artikelen worden doorgenummerd) dat komt te luiden:

in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' maximaal 3,27 m + NAP, waarbij de bouwhoogte mag worden vermeerderd met maximaal 2 m ten dienste van een privacy scherm als bedoeld in artikel 4.3.2 en maximaal 2 m ten dienste van overige privacy schermen zoals in bijlage 4 zijn getekend en maximaal 1 m ten dienste van borstweringen zoals in bijlage 4 zijn getekend;

De drie tekeningen die als bijlage bij de overeenkomst tussen ontwikkelaar en reclamant zijn gevoegd zullen als bijlage 4 aan de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd.



2. *Reclamant verzoekt de algemene afwijkingsbepalingen inzake maatvoering zoals genoemd in artikel 10.1 en 11.1 niet van toepassing te verklaren voor de twee-onder-één-kap woning. Hij geeft aan dat er door lang onderhandelen consensus is bereikt en dat mag niet door een eenvoudige afwijking teniet gedaan worden.*

Dit sluit aan bij de afspraken die tussen de huidige grondeigenaar en Reclamant zijn gemaakt en de initiatiefnemer wil het bestemmingsplan hierop aanpassen. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat artikel 10.1 en 11.1 niet van toepassing zijn voor de twee-onder-één-kap woning.

Artikel 10.1 komt te luiden:

10.1 Afmetingen

Bij omgevingsvergunning kan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', worden afgeweken van:

a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;

b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

Artikel 11.1 komt te luiden:

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Reclamant 3

1. *Reclamant verzoekt om op grond van het Masterplan inbreidingen tot één samenhangende inbreidingslocatie/visie aan het Alkmaardermeer te komen. Tijdens het proces van het Masterplan inbreidingen uit 2009 is besloten niet alleen Ruigewaard, maar ook jachthaven Laamens als inbreidingslocatie op te nemen. De kern van de zienswijze van Reclamant is er in gelegen dat nu uitsluitend de locatie Ruigewaard in het ontwerpbestemmingsplan "De Skulper" voor zienswijze ter inzage is gelegd.*

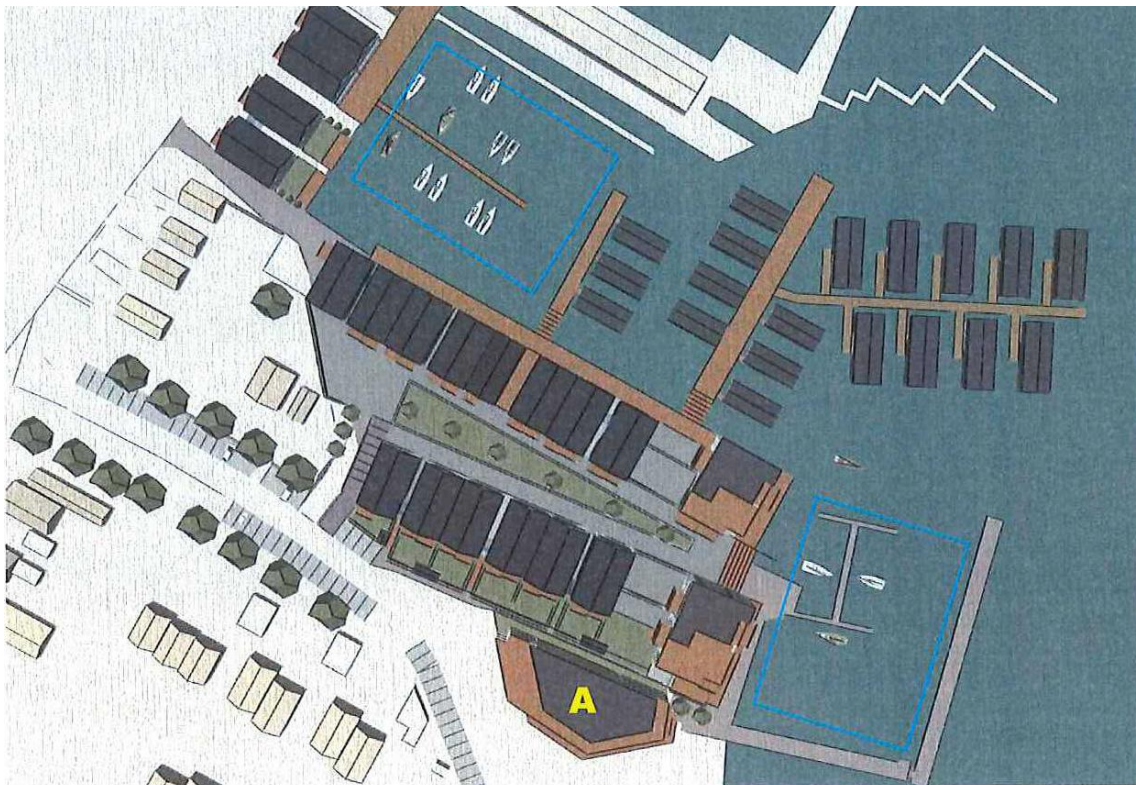
Zowel de locatie Ruigewaard als jachthaven Laamens zijn opgenomen in het masterplan inbreidingen, als locatie 'Omgeving jachthaven Akersloot'. In het masterplan staat het volgende vermeld: 'In de huidige situatie ligt de kern Akersloot met zijn noordoost-hoek aan het water met een bedrijventerrein. Op deze plek zou een front aan het water gerealiseerd kunnen worden, waarbij woningen kunnen profiteren van de kwaliteiten van het water. De locatie biedt zeer veel potentie en is uitermate geschikt om het Alkmaardermeer in contact te brengen met de kern Akersloot. Gezien de mogelijkheden verdient een aparte visie de voorkeur'.

Een aparte visie is gewenst, maar niet vereist. Daarnaast is bij de visie voor het terrein Ruigewaard uitdrukkelijk ook gekeken naar jachthaven Laamens. De visie, zoals die vertaald is in ontwerpbestemmingsplan De Skulper, staat een herontwikkeling van jachthaven Laamens niet in de weg. Dit blijkt ook uit het stedenbouwkundig advies behorende bij het kaderstellend besluit door de gemeenteraad. Sterker nog uit gesprekken met Reclamant en de naar aanleiding daarvan door Reclamant opgestelde schetsen blijkt dat een door Reclamant gewenste herontwikkeling aansluit op het plan voor Ruigewaard. In zijn zienswijze schrijft Reclamant het volgende:

'Met bovenstaande beeldvorming kan met de transformatie van jachthaven Laamens in beginsel naadloos worden aangesloten op:

- o de vastgestelde kaders voor het appartementengebouw De Skulper (A) en op
- o de opmerkingen van de stedenbouwkundige op het transformatievoorstel van december 2016.'

Deze 'beeldvorming' is hieronder weergegeven:



Afbeelding 9. Situering transformatie jachthaven Laamens n.a.v. overleg

2. *Doordat onderhavig ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is Reclamant om, uitgaande van een voortzetting van de exploitatie van de jachthaven, een zienswijze en daarmee bezwaren in te brengen, terwijl het doel van het overleg gebaseerd op het Masterplan 2009 was en is dat in samenhang met de locatie Ruigewaard de inbreidingslocatie wordt ontwikkeld.*

Het is het goed recht van Reclamant om een zienswijze in te dienen.

Zoals aangegeven bij onze reactie onder 1 is het opstellen van een totaalplan geen vereiste.

Reclamant is bijna drie jaar bekend met de plannen en initiatieven voor Ruigewaard en er heeft geregeld overleg plaatsgevonden tussen gemeente en Reclamant en BN Vastgoed en Reclamant. Reclamant heeft voldoende tijd en mogelijkheden gehad gezamenlijk op te trekken met Ruigewaard, al dan niet via één totaalplan, of afzonderlijke plannen die op elkaar aansluiten.

In december 2014 heeft BN Vastgoed de omgeving geïnformeerd (per brief en advertentie in 'Witte Blaadje') dat zij gaan starten met de herontwikkeling van het terrein Ruigewaard.

Op 13 april 2015 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en Reclamant. Reclamant gaf daarin aan jachthaven Laamens te willen herontwikkelen en dat eventueel samen met BN Vastgoed te willen doen. In een gesprek met de gemeente op 3 december 2015 heeft Reclamant samen met zijn architect een eerste schetsplan voor de herontwikkeling van Laamens toegelicht. In een verslag van dit gesprek, dat door de architect van Reclamant is opgesteld, is te lezen dat er gesproken is over een appartementencomplex op terrein Ruigewaard naast Laamens. Ook is aan Reclamant geadviseerd contact op te nemen met de ontwikkelaar van Ruigewaard. Op 17 februari 2016 heeft de gemeente de architect van Reclamant per mail op de hoogte gebracht van het ambtelijke negatieve advies omtrent dit schetsplan. Pas op 16 november 2016 heeft

Reclamant weer contact opgenomen met de gemeente en heeft er een gesprek plaatsgevonden.

Op 12 december 2016 heeft Reclamant een principeverzoek ingediend, waar de gemeente op 13 januari 2017 op heeft gereageerd. Vervolgens zijn de architecten van initiatiefnemer en Reclamant in overleg getreden, waarop de architect van Reclamant een stedenbouwkundig plan voor jachthaven Laamens heeft gemaakt, waaruit blijkt dat de plannen van Ruigewaard en jachthaven Laamens stedenbouwkundig op elkaar aansluiten. De gemeente ziet mogelijkheden voor dit plan, maar heeft ook opmerkingen gemaakt over onder andere het programma.

Dit bovenstaande staat nog los van de gesprekken die BN vastgoed heeft gehad met Reclamant en de eigenaar jachthaven Laamens.

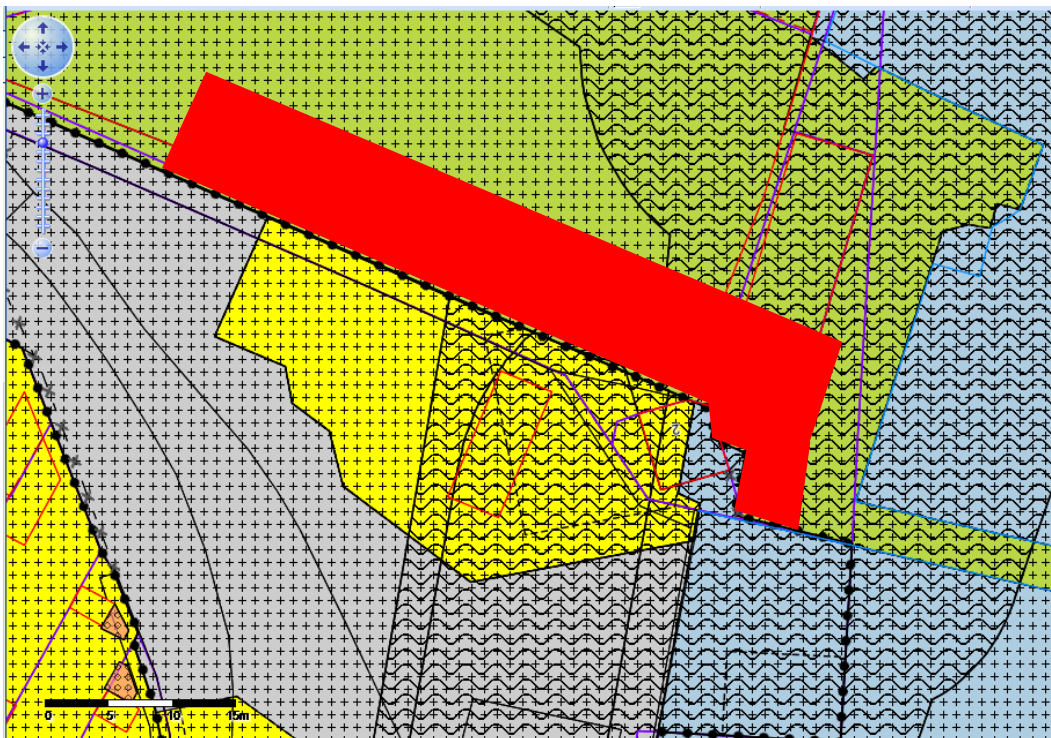
3. *De tweede kern van de zienswijze van Reclamant is gelegen in het feit dat met het bestemmingsplan "De Skulper" de bouw mogelijk wordt van een appartementengebouw binnen een zone van 50 meter uit de perceelsgrens van Jachthaven Laamens. Aldus komt het appartementengebouw binnen de richtafstand die ingevolge de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering, editie 2009" is voorgeschreven. De afstand zal blijkens het ontwerpplan nul meter bedragen.*

In de VNG-publicaties zijn richtafstanden. Afstanden die je in beginsel aanhoudt als er geen nader onderzoek is verricht. Voor de ontwikkeling van De Skulper is nader onderzoek uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat het appartementengebouw op deze locatie mogelijk is, zonder Laamens in haar ontwikkelingen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Akersloot, te beperken.

In het bestemmingsplan Akersloot is bepaald dat de gebouwen ten behoeve van een jachthaven ten minste op 10 meter van de bestemming Wonen worden gerealiseerd. Het appartementengebouw van De Skulper, dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen heeft, ligt op 0,5 meter van de perceelsgrens met jachthaven Laamens en op circa 2,5 meter van de bestaande loods van jachthaven Laamens. Dit leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden van jachthaven Laamens. Daardoor zou een deel van de bestaande loods onder het overgangsrecht vallen. Dit is ongewenst. Dit wordt opgelost door een strook van 10 meter van het terrein van jachthaven Laamens bij bestemmingsplan Skulper te trekken en daarbij de 'algemene aanduidingsregels' op te nemen dat artikel 9.2.1 lid e van bestemmingsplan Akersloot 'afstand van bouwwerken tot de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 10m', niet geldt ter plaatse van deze aanduiding. Voor het overige blijft het bestemmingsplan Akersloot voor de strook van kracht.

In bestemmingsplan De Skulper wordt aan artikel 9 'Algemene aanduidingsregels' het volgende lid toegevoegd:

- 9.2 *Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – afstand recreatie' is het bepaalde in artikel 9.2.1 lid e van het bestemmingsplan 'Akersloot' met identificatiecode NL.IMRO.0383.BPA10Akersloot-VS01 niet van toepassing ; ter plaatse van deze aanduiding blijft voor het overige het bestemmingsplan 'Akersloot' met identificatiecode NL.IMRO.0383.BPA10Akersloot-VS01 van kracht.*



Rood: gebied met de aanduiding 'Recreatie-afstand', waarvoor de bepaling van artikel 9.2.1 lid e van bestemmingsplan Akersloot niet geldt.

4. *Jachthaven Laamens is geen onderdeel van de vastgestelde kaders voor "De Skulper" voor wat betreft de transformatie van de jachthaven volgens de in het masterplan aangekondigde visie voor de inbreidingslocatie "omgeving Jachthaven Akersloot".
Zie onze reacties onder 1 en 2*
5. *De gemeente en de initiatiefnemer van De Skulper hebben Jachthaven Laamens niet van meet af aan als partij betrokken bij het opstellen van de visie voor een front aan het water, terwijl al vanaf november 2009 bekend is dat Jachthaven Laamens en De Skulper beiden onderdeel waren van de inbreidingslocatie "omgeving Jachthaven Akersloot". Jachthaven Laamens had bovendien al in maart 2009 gevraagd te worden meegenomen in de visie voor de inbreidingslocatie.
Zie onze reactie onder 1 en 2*
6. *Jachthaven Laamens ervaart de situering van het appartementengebouw in het plan De Skulper met een blinde gevel van 13,5 x 36 meter in de perceelsgrens van de jachthaven als een concrete belemmering voor:*
 1. *de bedrijfsvoering van de jachthaven;*
 2. *de invulmogelijkheden van de jachthaven met een uiteindelijk daar gewenste transformatie;*
 3. *een onevenredige blokkering van bezonning, daglicht en uitzicht vanuit de jachthaven.*

De bedrijfsvoering van de jachthaven wordt niet beperkt. Uit onderzoek is dat gedaan ten behoeve van ontwerpbestemmingsplan De Skulper blijkt dat het plan de Skulper uitvoerbaar is, rekening houdend met de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van jachthaven Laamens. Door een aanpassing van het bestemmingsplan De Skulper, zijn gebouwen van de jachthaven ook toegestaan binnen een zone van 10 meter tot het appartementengebouw (bestemming 'Wonen'). Zie verder onze reactie onder 3.

Uit onze reactie onder 1 blijkt dat het appartementengebouw een herontwikkeling van jachthaven Laamens niet in de weg staat en zelfs past is een stedenbouwkundig plan dat door Reclamant is opgesteld. Zie ook onze reactie onder 2.

7. *Jachthaven Laamens heeft met een concrete motivering in december 2016 de gemeente verzocht in aanmerking te komen voor de aankoop van de strook grond tussen "De Skulper" en de jachthaven, als direct belanghebbende bij het toegangspad. Op dat verzoek is geen reactie gekomen. Voor cliënte valt met het plan een ontsluiting weg, doordat de openbaarheid aan de toegangsweg komt te vervallen.*

De afspraken omtrent verkopen van een strook grond zijn privaatrechtelijk van aard. Deze grondverkoop heeft het doel om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In contacten in 2016 met Jachthaven Laamens is aangegeven dat de gemeente reeds in onderhandeling over het betrekken van deze strook grond in het plan "De Skulper" is, welke onderhandeling niet zo maar afgebroken kan worden. Als deze partijen gezamenlijk besluiten hier van af te zien, kan overwogen worden om in onderhandeling te gaan met Jachthaven Laamens over mogelijke verkoop van de strook grond aan hen.

8. *Uitvoering van het plan "De Skulper" volgens het voorliggende ontwerp betekent een volstrekt onevenredige inperking van de bestaande milieuruimte rond de bedrijfsvoering van Jachthaven Laamens van 50 meter naar 0 meter.*

Zie onze reactie onder 3.

9. *De gemeente heeft zelf gewezen op het belang van afstemming van de RO-trajecten van Jachthaven Laamens en De Skulper. Jachthaven Laamens heeft daartoe in december 2016 een concreet voorstel gedaan. Zonder dat op dit voorstel is gereageerd wordt nu het ontwerp bestemmingsplan De Skulper in procedure gebracht, ten gevolge waarvan een samenhangende visie op de inbreidingslocatie ontbreekt.*

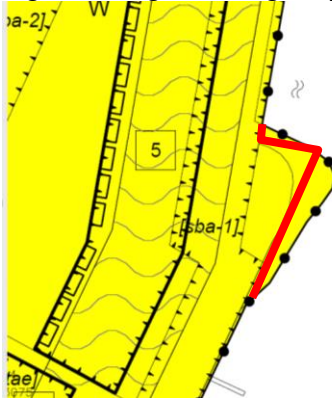
Zie onze reacties onder 1 en 2.

10. *Jachthaven Laamens is in overleg met de gemeente en de architect van De Skulper gekomen tot een afstemming van de transformatie van Jachthaven Laamens op de door de Raad vastgestelde leaders voor De Skulper. In afwijking van de door de gemeente zelf voorgestane afstemming en in afwijking van het overleg wordt nu het ontwerp-bestemmingsplan De Skulper in procedure gebracht.*

Reclamant heeft inderdaad met gemeente en de architect van de Skulper overleg gehad. Vanuit de kant van beide initiatiefnemers heeft dat geresulteerd in de stedenbouwkundige schets die Reclamant ook in zijn zienswijze heeft opgenomen en in deze nota bij onze reactie onder 1 is opgenomen. De gemeente ziet mogelijkheden voor dit plan, maar heeft ook opmerkingen gemaakt over onder andere het programma. Het is nu aan Reclamant om dit plan verder uit te werken. Zoals uit onze reactie onder 1 blijkt dat een gezamenlijk visie gewenst, maar niet vereist is. Reclamant is sinds december 2014 op de hoogte van de plannen van De Skulper. Reclamant is dus bijna drie jaar bekend met de plannen voor Ruigewaard en er heeft geregeld overleg plaatsgevonden tussen gemeente en Reclamant en BN Vastgoed en Reclamant. Reclamant heeft voldoende tijd en mogelijkheden gehad gezamenlijk op te trekken met Ruigewaard, al dan niet via één totaalplan, of afzonderlijke plannen die op elkaar aansluiten.

3. Ambtshalve wijzigingen

1. Om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte blijft tussen de zuidelijkste vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap woning wordt het bouwvlak voor de vrijstaande woning aan de zuidzijde met 5 meter te verkleind.
Meer ruimte tussen de zuidelijke vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap woning leidt tot een betere ruimtelijke situatie.
2. Een klein deel van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan valt buiten deze ontwikkeling valt. Zienswijze is gegrond. Het plangebied wordt aangepast, zodat deze de eigendomsgrens volgt. Op de onderstaande afbeelding is dit gevisualiseerd.



Aangepaste plangrens in rood aangegeven

3. Uit artikel 4.2.1. onder e blijkt nu niet duidelijk dat ook aan en uitbouwen zijn toegestaan. Met het plan voor de Skulper, waarvan de raad het ruimtelijk kader heeft vastgesteld, is namelijk beoogd dat onder dit aangekapte dak ook wanden geplaatst mogen worden om hiermee de begane grond van de woning uit te kunnen breiden.
Samen met andere wijzigingen voor dit artikel, die elders in deze reactienota aan de orde zijn gekomen, komt artikel 4.2.1 onder f (het subnummer e is vernummerd naar f vanwege een toevoeging van een subnummer) nu als volgt te luiden:

in afwijking van a, c en d is, bij een vrijstaande woning binnen en buiten een bouwvlak ten zuiden en westen van de woning een aan- of uitbouw toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m, een maximale oppervlakte van 125 m², een maximale diepte 5 m en een maximale dakhelling van 13 graden, met dien verstande dat voor de meest noordelijke vrijstaande woning de maximale oppervlakte 60 m² bedraagt;

4. In artikel 2, de wijze van meten, is een artikellid toegevoegd i.v.m. de wijze van meten van de maximale breedte als bedoeld in artikel 4.2.1, onder k en l. Dit artikellid luidt als volgt;

2.1.10 Maximale breedte als bedoeld in artikel 4.2.1, onder k en l
de maximale breedte wordt gemeten langs de gevel die nagenoeg parallel loopt aan een denkbeeldige lijn in richting van noord naar zuid, waarbij het bouwdeel dat onderdeel uitmaakt van het aangekapte dak zoals bedoeld in artikel 4.2.1, onder e niet meetelt bij het bepalen van de maximale breedte.