

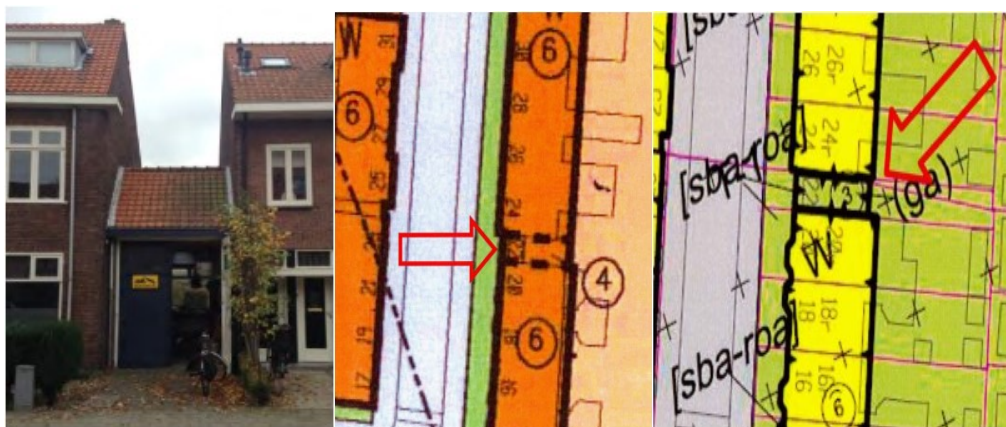


Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22'	
Nummer	2018/541161
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Liempt, R. van/ Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113761
Email	rvanliempt@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22'. In het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2014) is de woonbestemming van dit pand vervallen en daardoor is planschade ontstaan. Door herstel van de oude woonbestemming – o.g.v. het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2002) - wordt de planschade in natura gecompenseerd en hoeft de gemeente geen geldbedrag uit te keren. Het bestemmingsplan volgt daartoe wel een versnelde procedure. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Ontwerpbestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening, Olmenstraat 22' (2018/254086) in commissie Ontwikkeling 21 juni 2018; - Vaststelling bestemmingsplan 'Bomenbuurt (2014)' (2014/147298) in Raadsvergadering van 28 mei 2014; - Beslissing op Bezwaar planschadeprocedure (2018/187584) college van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018 (NB: Dit staat niet in BIS, vandaar dat er geen hyperlink mogelijk is).

Besluit College d.d. 18 september 2018	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120012-va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, om daarmee de voorheen - op grond van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' uit 2002 - toegelaten woonbestemming weer mogelijk te maken, ter plaatse van het pand Olmenstraat 22. In het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2014) heeft dit gebouw een T-2 bestemming, met bouwvlak en aanduiding (garage) gekregen. Wonen is vervallen en ook de voorheen toegelaten bouwmogelijkheden zijn iets beperkt. Planologisch- en stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen een woonfunctie op deze locatie. In een onlangs gevoerde planschadeprocedure is gebleken dat door het wegbestemmen planschade is ontstaan. Door de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden te herstellen, vindt er compensatie in natura plaats en hoeft de gemeente geen geldbedrag (door de planschadedeskundige vastgesteld op €30.000,--) uit te keren.



Olmenstraat 22

Bomenbuurt (2002)

Bomenbuurt (2014)

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, namens meerdere bewoners van de naastgelegen woningen. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120012-va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Herstel van de woonbestemming, zoals die gold op grond van het bestemmingsplan Bomenbuurt uit 2002, zodat de planschade daarmee “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

2. Keuze vergoeding planschade in natura, voorwaarden en belang betrokkene

Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, schadevergoeding in geld kan dan achterwege blijven. De schade is dan “anderszins verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gemeentebestuur mag bij het tegemoetkomen in de planschade uitgaan van een wijze van compenseren die de laagste kosten met zich meebrengt. Dit kan door herstel van de oude bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden). Dit ongeacht een eventuele voorkeur of wens van de aanvrager. Wel dient er in dat geval snel een plan in procedure te worden gebracht en ook een duidelijke tijdshorizon te worden vastgelegd, bij overschrijding waarvan het geldbedrag alsnog moet worden uitbetaald. Daarmee wordt de onzekere uitkomst van een bestemmingsplanprocedure en de daaromtrent gedane toezeggingen voldoende ondervangen. E.e.a. is bevestigd in de rechtspraak en daarop is door de planschadedeskundige ook gewezen in diens planschaderapport.

De deskundige heeft vastgesteld dat er €30.000,-- aan planschade is ontstaan, zijnde waardevermindering door het wegbestemmen van de woonfunctie en een verlaging van de goothoogte en achtergevelrooilijn (beiden met 1 m.) ter plaatse van dit pand. De ambtelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het herstelbestemmingsplan zijn aanzienlijk lager dan dit bedrag. Zodoende heeft het college, in de Beslissing op bezwaar planschadeprocedure d.d. 24 april jl., besloten om onderhavig herstelplan in procedure te brengen. Daarbij is ook bepaald dat als er niet uiterlijk op 31 december 2019 een onherroepelijk herstelplan is, de planschade als geldbedrag wordt uitgekeerd.

Hoewel tot op heden geen concreet bouwplan is ingediend, heeft de eigenaar tijdens de planschadeprocedure wel aangegeven dat het zijn bedoeling was om ter plaatse een kleine woning te realiseren. Dit voor de verhuur en/of gebruik door zijn dochter. Met dit herstelplan komt de gemeente ook tegemoet aan deze wens van betrokkene.

3. Termijn vaststellen bestemmingsplan

In de Beslissing op bezwaar is aangegeven dat uiterlijk zes maanden ná bekendmaking van die beslissing – dit was op 26 april jl. – een herstelplan ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Dit naar analogie van het bepaalde in artikel 3:18, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en ook met het oog op het belang van de eigenaar om snel uitsluitel te krijgen omtrent de situatie. Gelet op de vergaderagenda 2018 van commissie en Raad dient het plan in oktober te worden vastgesteld. De vastgelegde tijdshorizon wordt dan niet overschreden en voorkomen dat het eerder genoemde geldbedrag moet worden uitgekeerd.

4. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied doet zich geen concreet bouwplan voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente.

5. Risico's en kanttekeningen

Voorwaarde voor compensatie in natura is dat de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel worden hersteld en het bestemmingsplan vervolgens in een eventuele beroepsprocedure standhoudt en onherroepelijk wordt. Daarnaast dient ook de uit de rechtspraak voortvloeiende eis



van een tijdshorizon - welke in de Beslissing op bezwaar is vastgesteld op de uiterste datum waarop het plan onherroepelijk moet zijn geworden - te worden gehaald. Deze datum is gesteld op 31 december 2019, dit gezien de doorlooptijd van dit bestemmingsplan (6 maanden) en rekening houdend met de eventuele beroeps- en behandeltermijn van de Raad van State.

Treedt er vertraging op – bijv. in de besluitvorming – dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk wordt. In dat geval dient de gemeente de eerder genoemde €30.000,-- alsnog uit te betalen als tegemoetkoming planschade.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.

Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012-va01, met geometrische ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie d.d. 25-06-2018;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.

Bijlage C: Zienswijzen- en Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening Olmenstraat 22'

Hoofdstuk 1

Inhoud

Hoofdstuk 1

- 1.1 Inleiding
- 1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Overzicht indieners (geanonimiseerd in digitale versie)
- 2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

1.1 Inleiding

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening Olmenstraat 22' is op 27 juni 2018 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente (www.overheid.nl) en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 28 juni tot en met woensdag 8 augustus 2018 ter inzage gelegen. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 2 – namens meerdere personen ondertekende – zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, deze zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijzen zijn verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting weer van de ingekomen zienswijzen. Er wordt onder 2.2 een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn onder 2.3 de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. De gemeenteraad heeft inzage in een complete set van de ingekomen zienswijzen. Er is aangegeven of een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De wijze waarop de aanpassingen in het nu voorliggende plan zijn verwerkt maakt onderdeel uit van de reactie van de gemeenteraad op de zienswijzen.

NB: Hoofdstuk 3, waarin normaal gesproken de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, is achterwege gelaten. Die zijn er in dit geval niet. Bovendien worden ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts daarin niet separaat benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Commissie Ontwikkeling

De indieners van de zienswijzen krijgen dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht toegestuurd samen met de uitnodiging om bij de behandeling van dit bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te komen lichten.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. In dit Wijzigingsoverzicht wordt gemotiveerd of een ingekomen zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot een aanpassing van bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

Nr.	Datum ontvangst	Naam	Adres	Postcode/plaats
A.	8 augustus 2018	S. J. Dam E. M. J. van der Raad M. H. H. Schlatmann J.M. C. Tans V. M. J. de Wit M. A. den Haan		
B.	8 augustus 2018	Achmea Rechtsbijstand, mr. E.R. Koster, namens mevrouw M. H. H. Schlatmann en de heer J.M.C. Tans		

1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het bestemmingsplan zal er voor zorgen dat het onderhoud van de zijgevels van de woningen van Olmenstraat te 20 en 24 niet of nauwelijks meer toegankelijk zijn. Hierdoor zal in de toekomst onderhoud voor deze woningen deels niet mogelijk zijn.	Vooropgesteld dient te worden dat het onderhavige bestemmingsplan een woning mogelijk maakt, die op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan (2002) reeds op deze locatie was toegestaan, maar bij de totstand-koming van het bestemmingsplan Bomenbuurt abusievelijk is wegbestemd. Het voorliggende bestemmingsplan herstelt deze omissie. Voor het overige wordt opgemerkt dat het onderhoud aan woningen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld, maar een uitvoeringsaspect betreft dat niet ruimtelijk relevant is. Daarnaast is niet gebleken, noch door indieners aannemelijk gemaakt dat er op voorhand sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in de weg zouden staan.	nee	nee	nee
2.	Het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering in verband met een compleet privacy-verlies (slaapkamers, tuin, terras, keuken en woonkamer zullen na verbouwing zichtbaar zijn door gebruikers van Olmenstraat 22 te Haarlem.	Het voorliggende bestemmingsplan herstelt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' mogelijk waren voor het hoofdgebouw. Een eventueel te realiseren woning op deze locatie kan uitsluitend tussen de betreffende woningen worden opgericht binnen het aan-gegeven bouwvlak, waarbij de zijdelingse perceelsgrenzen praktisch gezien alleen blind kunnen worden uitgevoerd. Reeds uit die optiek bezien zal een eventuele mogelijkheid tot inkijk zeer gering zijn. Los daarvan kan worden opgemerkt dat indieners zienswijze in een stedelijke omgeving wonen. Enige inkijk is inherent aan wonen in een stedelijk omgeving.	nee	nee	nee

		De mogelijke inijk is daarbij bovendien niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy ten gevolge van het bestemmingsplan.			
3.	Vanaf Olmenstraat 25 naar Olmenstraat 22 heeft in het verleden een oude sloot gelegen. Dit heeft destijds geresulteerd in kleine scheuren en een verzakking van Olmenstraat 24. Dit is gestabiliseerd. De bewoners van zowel Olmenstraat 20 als 24 zijn door de verbouwplannen bang voor verzakkingen en scheuren.	Ook eventuele bouwplannen zelf betreffen een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan en zijn niet ruimtelijk relevant. Op voorhand is overigens niet gebleken dat de bodemstabiliteit ter plaatse zodanig is dat deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.	nee	nee	nee
4.	Met een eventuele uitbouw en/of opbouw op adres Olmenstraat 22 te Haarlem verliezen de bewoners op het adres Olmenstraat 24 en 20 veel bezonning in tuin, terras en tevens woonkamer.	Het in het geding zijnde bestemmingsplan maakt een hoofdgebouw mogelijk met een maximale goothoogte van 4 m. Voor zover de woning wordt uitgevoerd met een kap mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 5 meter. De maximaal te realiseren bouwhoogte van het object Olmenstraat 22 bedraagt daarmee ongeacht of deze wordt gerealiseerd, 9 m. Voor de percelen Olmenstraat 20 en 24 geldt op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' een maximale goothoogte van 6 m, met de mogelijkheid van het afdekken met een kap van maximaal 4 m. Op basis van de maximale planologische invulling maakt het bestemmingsplan t.o.v. de omgeving minder hoge bebouwing mogelijk. Daarnaast staat op het perceel momenteel al een garage, met een ingevolge het bestemmingsplan Bomenbuurt maximale bouwhoogte van 5 m. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan staat het voorliggende bestemmingsplan een relatief geringe verhoging van 4 m toe. Opbouwen worden niet rechtstreeks toegestaan. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v.	nee	nee	nee

		dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Bij het toetsen aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de venster bank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning. Vaststaat dat het voorliggende bestemmingsplan, gelet op de situering van het bouwvlak, geen enkele invloed heeft op de voorzijden van deze omliggende woningen en daarmee op de bezonning. Ook aan de achterzijde zal de bezonning - mede gelet op de nagenoeg noord- zuid georiënteerde aard van de bebouwing, de relatief geringe breedte van het betreffende bouwkvael en de toegestane maximale bouwhoogte - nagenoeg niet beïnvloed worden, althans ruim kan worden voldaan aan de hierboven weergegeven TNO-			
--	--	--	--	--	--

		normen. Het bestemmingsplan leidt t.a.v. het aspect bezonning dan ook niet tot een aantasting van het woon-en leefklimaat van reclamanten. Overigens wordt deze grond niet nader door reclamanten onderbouwd. Bovendien kunnen er, gelet op de aard van het plangebied als hoog stedelijk gebied, geen hoge eisen gesteld worden aan de bezonning op de omliggende percelen.			
5.	De woningen op Olmenstraat 20 en 24 zijn als sinds 1931 en zo hebben de bewoners het ook allen gekocht als zijnde hoekhuizen. Door de plannen van Olmenstraat 22 te Haarlem zal dit aanzichtbeeld drastisch veranderen. Het zullen tussenwoningen worden.	Het enkele feit dat woningen kennelijk als 'hoek'woningen zijn gekocht, neemt niet weg dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten het bestemmingsplan ter plaatse kan wijzigen. Aan een voordien geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. In dit geval gaat het daarbij ook nog eens om het herstel van de voorheen geldende planologische situatie, die ter plaatse een woning met een bijbehorende maatvoering toestond, en die abusievelijk bij een opvolgend bestemmingsplan is wegbestemd. Terzijde wordt nog opgemerkt dat uit raadpleging van het Kadaster is gebleken dat het merendeel van de indieners de eigen woning heeft gekocht op een moment dat het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' 2002 nog van kracht was. M.a.w. dat er ook toen een woning met dezelfde omvang – als in onderhavig bestemmingsplan – gebouwd kon worden ter plaatse van de Olmenstraat 22.	nee	nee	nee
6.	De gemeente compenseert 1 adres (Olmenstraat 22 te Haarlem) met als gevolg een waardevermindering voor vier woonadressen.	Het voorliggende bestemmingsplan herstelt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' mogelijk waren voor het hoofdgebouw. Herstel van deze oude situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar en ook overigens in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Niet gebleken is, noch is door reclamanten aannemelijk gemaakt dat er sprake zou zijn van een zodanige waardevermindering dat dit de uitvoerbaarheid van onderhavig plan in de weg zou staan.	nee	nee	nee

B.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De publicatie is in de vakantieperiode gedaan en daarom is er onvoldoende tijd geweest om naar het plan te kijken.	De publicatie en ter visie legging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform de reeds geldende eisen, er is onder meer voldaan aan de Algemene termijnenwet. In dit geval is er juist met de aanvang vakantieperiode (21 juli) rekening gehouden. De publicatie heeft namelijk ruim drie week eerder plaats gevonden, te weten op 27 juni 2018. Gemachtigde, zijnde werkzaam bij een grote professionele rechtsbijstandverlener, moet in staat worden geacht om in voorkomend geval voor vervanging te zorgen.	nee	nee	nee
2.	Het lijkt er op dat er vroeger wel een woonbestemming was toegekend, maar wel met een aanzienlijke beperking van de maatvoering.	Er gold destijds een woonbestemming. Zoals in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan en hierboven onder punt A.6 ook duidelijk is aangegeven, worden de oude maatvoering en toegelaten bouwhoogte hersteld. De stelling dat er in dit verband sprake zou zijn van een aanzienlijke verruiming, mist feitelijke en juridische grondslag.	nee	nee	nee
3.	Het bestemmingsplan lijkt een woonunit mogelijk te maken. Dit is onwenselijk, het woongenot van cliënten zal aanzienlijk worden aangetast door verminderde zon- en daglichttoetreding in de woningen en privacy verlies. Ook wordt veel overlast van bouwwerkzaamheden verwacht en is niet duidelijk of gebouwd gaat worden op buitenmuren van eisers woningen.	Zoals al opgemerkt wordt met onderhavig bestemmingsplan de oude woonbestemming teruggebracht - ter plaatse van de bestaande garage - welke abusievelijk was wegbestemd. Een woonunit was destijds mogelijk en dat wordt het nu ook weer, te meer de eigenaar van het perceel de wens ook kenbaar heeft gemaakt om inderdaad de woonbestemming te gaan realiseren. Voor wat betreft de privacy en bezonning wordt verwezen naar onze reactie onder punten A.2. en 4. Bij (ver)bouw werkzaamheden, zeker binnen stedelijk gebied, is enige overlast voor omwonenden niet uit sluiten. Mogelijk dat er bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden op deze	nee	nee	nee

		locatie ook enige overlast zou kunnen zijn. Op voorhand is niet gebleken noch is door reclamanten aannemelijk gemaakt dat er in dit geval zodanig veel overlast zal gaan plaatsvinden dat dit de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zou staan. Het wel of niet bouwen op buitenmuren is een uitvoeringsaspect en zodoende niet ruimtelijk relevant. Voor zoverre dit aan de orde zou zijn, betreft dit bovendien een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen eigenaren onderling.			
--	--	--	--	--	--

Bijlagen bij dit wijzigingsoverzicht en daar onderdeel van uitmakende:

- *N.v.t.*