

### Notitie zienswijzen 'Oud centrum'

---

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oud centrum' heeft van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, de zienswijzen zijn ontvankelijk. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

#### 1.

##### Samenvatting zienswijze:

inspreker is een aantal dingen opgevallen waarop hij graag wil reageren:

- a. bouwvlak ter hoogte van de Juliana van Stolbergstraat 13 heeft de afmetingen van slechts een gedeelte van het woonhuis. Hij verzoekt het bouwvlak aan te passen zodat deze in overeenstemming is met de originele bouwtekeningen.
- b. In de originele bouwtekeningen is tevens een bijgebouw aangegeven met de term 'loodsje'. Dit bijgebouw is niet aangegeven op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. Er wordt verzocht om dit loodsje aan te geven als bijgebouw in het bestemmingsplan
- c. Binnen de wijk is bij diverse woningen een uitbouw gerealiseerd ten behoeve van een badkamer. Deze uitbouwen zijn op de 1<sup>e</sup> bouwlaag gerealiseerd. Inspreker zou ook graag een dergelijke uitbreiding willen realiseren. In het ontwerp-bestemmingsplan is het nu alleen mogelijk om een uitbouw op de begane grond te realiseren. Verzocht wordt om een bepaling op te nemen zodat de vorm van uitbreiding ook mogelijk is binnen het bestemmingsplan voor de gehele wijk.
- d. Tot slot vraagt inspreker of het mogelijk is om in het bestemmingsplan te voorzien in een mogelijkheid om het platte dak te gebruiken voor duurzame energievoorzieningen, zoals zonnecollectoren of een zonneboiler voor plat dak montage.

##### *Gemeentelijk standpunt:*

- a) Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de wettelijke regelgeving en systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Begripsbepalingen en wijze van meten moeten integraal overgenomen worden uit de SVBP2008. Deze bepalingen mogen wel aangevuld worden zover het de standaard bepalingen en wijze van meten niet weerspreekt. In de regels van het bestemmingsplan wordt het begrip 'bouwvlak' als volgt omschreven: 'een geometrisch vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten'.

Er wordt gebruik gemaakt van een andere definitie voor het begrip 'bouwvlak' dan inspreker in zijn zienswijze heeft gebruikt.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Het begrip 'hoofdgebouw' wordt als volgt omschreven: 'een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de ver-

wezenlijke van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is'.

Binnen de regels wordt verder onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, overbouwingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het hoofdgebouw van de inspreker valt binnen het bouwvlak. De aanbouw valt buiten het bouwvlak, maar aanbouwen mogen binnen en buiten bouwvlak worden gebouwd. De woning is dus juist opgenomen in het bestemmingsplan.

- b) Bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en hoeven niet specifiek aangegeven te worden op de verbeelding van het bestemmingsplan
- c) Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de huidige situatie bestemd wordt en geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Het verzoek van de inspreker om uitbreidingsmogelijkheden op de eerste verdieping van de woningen in de wijk op te nemen, wordt daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Mocht de inspreker zijn woning op de eerste verdieping willen uitbreiden, dan kan hij daarvoor altijd een (concept) aanvraag-omgevingsvergunning indienen.
- d) Het bestemmingsplan kent geen verbodsbepalingen voor zonnecollectoren of zonnepanelen. Echter deze energieopwekkers kunnen vanaf buitenaf zichtbaar zijn, daarom gelden voor het aanbrengen ervan bepaalde regels. Als daaraan wordt voldaan, mogen ze vergunningvrij worden aangebracht op een gebouw.

## 2.

### Samenvatting zienswijze:

Inspreker zou graag een winkel willen beginnen in een oud pand, waar momenteel op de begane grond verzorgende bedrijven zijn toegestaan en op de bovenverdieping een woonbestemming rust. Voorstel van inspreker is om in het bestemmingsplan een mogelijkheid voor kleinschalige winkels onder woonhuizen mee te nemen.

### *Gemeentelijk standpunt*

In het bestemmingsplan is de huidige bestemming overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het pand heeft een woonbestemming met een aanduiding 'dienstverlening' gekregen met dien verstande dat dienstverlening uitsluitend op de begane grond is toegestaan. Onder dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Uit bovenstaande definitie kan geconcludeerd worden dat winkels niet zijn toegestaan op deze locatie. Vanuit economisch oogpunt is het gemeentelijk beleid erop gericht dat detailhandel wordt gevestigd in winkelcentra en buurtstrips en niet in een woonwijk. Er kan dus niet meegewerkt worden aan het voorstel van inspreker om winkels toe te staan in een woonwijk.

### **Conclusie**

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.