



Raadsvoorstel

Agendanr. : 8
Reg.nr. : 10.875
B&W verg. : 7 september 2010
Commissie : ROB
Cie_verg. : 30 november 2010
Raadsverg. : 14 december 2010

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Overlaet"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "De Overlaet" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "De Overlaet". Dit plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan waarin enkele herontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn en één zienswijze niet-ontvankelijk verklaard kan worden. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, verbeeldingen en de regels plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Overlaet"'.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van het bestemmingsplan De Overlaet.

Steller : Blonk
Tel. : 073-6159613
E-mail : j.blonk@s-hertogenbosch

4) Aanleiding

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplan is een bestemmingsplan voor De Overlaet opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan "De Overlaet" heeft betrekking op de wijk Overlaet en de dorpsrand Bruggen. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door:

- in het noorden: de Laaghemaal, de grenzen van het bedrijventerrein ten noordwesten van de Laaghemaal, de noordelijke waterloop tussen de Laaghemaal en de Norbertijnenborch, de Norbertijnenborch, de Vlietdijk en de Bundersteeg;
- in het oosten: de waterloop naast De Doorsteek;
- in het zuiden: de Bruggensestraat, de Zomerdijk, de Striensestraat, de Schoolstraat en Bruggen;
- in het westen: de Empelseweg in het westen.

Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een beheersplan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast zijn in het nieuwe bestemmingsplan enkele (potentiële) ontwikkelingen opgenomen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt:

- De bouw van een woning aan Bruggen 8A/8B: Op deze locatie staan woning en een bedrijfspand. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een tweede woning te realiseren op de plaats van het bedrijfspand.
- Zeven woningen aan de Striensestraat 19: Op de hoek Striensestraat/Houtvesterstraat kunnen onder voorwaarden maximaal 7 woningen worden opgericht. Op dit perceel is langs de Striensestraat één nieuwe woningbouwmogelijkheid direct bestemd. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal.
- Twaalf woningbouwmogelijkheden aan (dorpsrand) Bruggen: Op dertien locaties aan de dorpsrand Bruggen is de bouw van een vrijstaande woning onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Daarnaast is er reeds één vrijstaande woning gerealiseerd en is er met een initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor de bouw van een woning, waardoor deze mogelijkheid rechtstreeks is bestemd. De twaalf overige mogelijkheden worden indirect mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Deze woningbouwmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd conform de "Nota van uitgangspunten Dorpsrand Bruggen"

In februari 2010 is het ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet" aan uw raad ter kennisname voorgelegd.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

In 2005 is voor de Dorpsrand Bruggen een nota van uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. De directe aanleiding voor het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen wordt gevormd door diverse verzoeken van eigenaren/bewoners om nieuwe (vrijstaande) woningen te mogen bouwen aan en in de omgeving van Bruggen. De Nota van Uitgangspunten is vertaald in het voorliggende plan, door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden op die plaatsen waar woningbouw conform de Nota gewenst is. De locatie van de Imabo van Hooff is ook opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De locatie is bestemd conform de nu bestaande situatie. Het is nog niet zeker of de Imabo

verhuist. Bovendien zijn de plannen voor de herontwikkeling van het terrein van de Imabo nog in ontwikkeling, waardoor de inrichting van het gebied nog onvoldoende duidelijk is. Volledigheidshalve zijn de Nota van Uitgangspunten (gewijzigde versie, juli 2005), het bijbehorende Raadsvoorstel en de notulen van de vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 5 juli 2005 ter visie gelegd.

Probleemstelling + korte toelichting:

Met ingang van 22 maart 2010 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. SRK Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Kamp, Wethouder Noppenlaan 51 te Rosmalen;
2. De heer R. Vreugdenhil, Max Euwestraat 17, de heer P.M.A. Verstappen, Max Euwestraat 19 en de heer P.W. Dielissen, Max Euwestraat 21 te Rosmalen;
3. Mevrouw. A.M.F. Coenraad - Schilperoord, Bruggensestraat 3a te Rosmalen;
4. De heer J.D. Boot, Houtvesterstraat 73 te Rosmalen;
5. De heer J.G. Arkes, Houtvesterstraat 38 te Rosmalen;
6. De heer W.H.J.M. van Drunen en mevrouw J. van Drunen – Luxemburg, Bruggen 42 te Rosmalen;
7. De heer L. van Grinsven, Striensestraat 19 te Rosmalen;
8. De heer A.G. Lutgens en mevrouw M.A.J. Coppens, Houtvesterstraat 75 te Rosmalen;
9. De heer A.G.L. van der Donck, Houtvesterstraat 36 te Rosmalen;
10. Mevrouw M.J.M. Smeulders – Spierings, Bruggen 46 te Rosmalen;
11. Familie Verhoeven, Garstlandweg 10 te Rosmalen, mede namens familie Jurgens, Garstlandweg 2 te Rosmalen, familie Van Griensven, Garstlandweg 4 te Rosmalen, familie Van Lierop, Garstlandweg 6 te Rosmalen en familie Heijmans, Garstlandweg 8 te Rosmalen;
12. De heer H.J.H. Gruben, Bruggen 36/36A, Rosmalen;
13. De heer H.B. Gruben en mevrouw T. Gruben – Van den Hoek, Cerberusstraat 30 te Rosmalen;
14. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer P.J.M. van Wanrooij (wonende aan de Striensestraat 15 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
15. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer W.H.C. van Dijk (wonende aan de Striensestraat 39 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
16. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heren P.C.M. van Creij (wonende aan de Canadasingel 4 te Rosmalen) en J.P.M. van Creij (wonende aan de Canadasingel 6 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
17. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens R.L.P. van Grinsven Beheer B.V. (gevestigd aan de Striensestraat 65 te Rosmalen), V.G. auto's B.V. (gevestigd aan de Striensestraat 65 te Rosmalen), H.A.M. Beheer B.V. (gevestigd aan de Brederostraat 1 te Rosmalen) en Van Grinsven Biljart B.V. (gevestigd aan de Brederostraat 1 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;

18. De heer S. Kuo, Franciscanenborch 1 te Rosmalen;
19. De heer/mevrouw F.M. Hoogers, Franciscanenborch 2 te Rosmalen;
20. De heer L.W.M. van Luijn, Franciscanenborch 7 te Rosmalen;
21. De heer F.P.M. van Lith, Franciscanenborch 9 te Rosmalen;
22. De heer C.J.H. Steenbekkers, Franciscanenborch 10 te Rosmalen;
23. De heer M.J.J.M. van Logten, Franciscanenborch 11 te Rosmalen;
24. De heer A.J.G.W.M. Bruggeman, Franciscanenborch 12 te Rosmalen;
25. De heer P.D.M.B. van Santvoort, Franciscanenborch 14 te Rosmalen;
26. De heer D. van Es, Franciscanenborch 15 te Rosmalen;
27. Mevrouw S. Donkers, Franciscanenborch 16 te Rosmalen;
28. De heer H.W. Thenu, Franciscanenborch 17 te Rosmalen;
29. Mevrouw M.A. Willems, Franciscanenborch 18 te Rosmalen;
30. De heer en mevrouw Faber, Terpeborch 5 te Rosmalen, de heer en mevrouw Sweerts, Terpeborch 7 te Rosmalen, de heer en mevrouw Kuipers, Terpeborch 9 te Rosmalen, de heer en mevrouw Van Heeswijk, Terpeborch 11 te Rosmalen, de heer en mevrouw Kuijpers, Terpeborch 13 te Rosmalen, de heer Briek, Terpeborch 15 te Rosmalen, de heer en mevrouw Wintjens, Terpeborch 17 te Rosmalen, de heer en mevrouw Van der Plas, Terpeborch 21 te Rosmalen, de heer en mevrouw Morre, Terpeborch 23 te Rosmalen en de heer Maas, Terpeborch 35 te Rosmalen;
31. De heer J.L.J. Peltzer, Houtvesterstraat 40 te Rosmalen;

Daarnaast is na de ter visie legging nog één zienswijze ontvangen. Deze is noch binnen de termijn ontvangen noch binnen de termijn verzonden. De zienswijze is daarom niet-ontvankelijk en is derhalve niet in behandeling genomen. Het betreft de volgende zienswijze:

32. Mevrouw M.J.H. Nuijten – Frijters, Prof. Rommeborch 1 te Rosmalen.

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

De onder punt 30 genoemde reclamanten hebben één zienswijze opgesteld en deze allen ondertekend. De zienswijze heeft betrekking op de kantoorlocatie aan de Terpeborch 1/wijzigingsbevoegdheid 8 van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten zijn het niet eens met een mogelijke uitbreiding van het kantoor, voornamelijk vanwege privacyverlies en verwachte parkeeroverlast.

Gedurende het traject van het voorliggende bestemmingsplan, welke is aangevangen met het maken van het bestemmingsplan in 2005/2006, heeft het betreffende kantoorpand een andere eigenaar gekregen. In tegenstelling tot de oude eigenaar, heeft de nieuwe eigenaar momenteel geen plannen voor uitbreiding van het kantoor. De wijzigingsbevoegdheid zal daarom, mede gezien de reacties/weerstand van omwonenden op de uitbreiding, worden geschrapt uit het bestemmingsplan. De zienswijze kan daarom gegrond worden verklaard.

De bewoners van de Franciscanenborch, de bovengenoemde nummers 18 t/m 29, hebben verzocht om een bouwvlak op het perceel aan de Franciscanenborch op te nemen, de

gevelcontouren van de bestaande woningen in te tekenen en de woningen als vrijstaand aan te merken.

Het intekenen van een bouwvlak op het perceel aan de Franciscanenborch is niet mogelijk. Op het perceel heeft nooit een woning gestaan en is ook nooit een woning ingepland geweest. Indien er een bouwvlak wordt opgenomen zal er eerst een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer moeten worden gesloten, zodat de gemeente geen kosten hoeft te maken voor een particulier initiatief.

Aan het verzoek om de gevelcontouren/woningen zoveel mogelijk in het bouwvlak op te nemen kan wel gehoor worden gegeven. Gebleken is dat sommige woningen deels waren wegbestemd, wat niet de bedoeling is. De bouwvlakken zijn daarom vergroot. De delen van de woningen die niet binnen de bouwvlakken zijn gelegen, zijn ondergeschikte delen en vallen in de erfbebouwingsregeling, waardoor deze niet in het bouwvlak hoeven worden opgenomen. De woningen aan de Franciscanenborch moeten als vrijstaand worden aangemerkt. Hoewel de woningen zeer dicht op elkaar staan, zijn ze "los" gebouwd en hebben allemaal een eigen, vrijliggende fundering.

De zienswijzen van reclamanten kunnen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard.

Ambtshalve aanpassingen:

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn in de toelichting enkele kleine redactionele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd dan wel enkele correcties gemaakt.

Daarnaast zijn in de regels en op de verbeelding eveneens een aantal aanpassingen, aanvullingen dan wel correcties aangebracht. De meeste correcties hebben betrekking op het op juiste wijze bestemmen van bouwwerken. In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Overlaet"' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt kortheidshalve verwezen.

6) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan "De Overlaet" heeft voornamelijk een conserverend karakter. Het voorliggende bestemmingsplan kent echter wel een aantal wijzigingsbevoegdheden waarin ruimte wordt geboden aan enkele kleinschalige bouwmogelijkheden. Deze ontwikkelingen vinden in hoofdzaak plaats op particuliere terreinen en op particulier initiatief. De gemeente vervult hierin geen actieve rol.

Pas bij gebruikmaking van één van de wijzigingsbevoegdheden is kostenverhaal aan de orde. De gemeenteraad blijft het bevoegd gezag daar waar het ter beschikking stellen van financiële middelen betreft. Het standpunt van de gemeente is dat, gezien het karakter van de wijzigingsbevoegdheden, deze particuliere ontwikkelingen zelf alle kosten dienen te dragen. Eventuele kosten die moeten worden gemaakt om het openbare gebied aan te passen c.q. te reconstrueren, dienen in financieel opzicht voor de gemeente neutraal te verlopen. Mogelijke planschade dient verhaald te worden op de initiatiefnemer van de desbetreffende ontwikkeling.

In het bestemmingsplan worden twee nieuwe bouwmogelijkheden/locaties direct mogelijk gemaakt. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Striensestraat 19 en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Oosteinderweg naast het perceel Bruggen 36/36A. Met de beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande kostenverhaal.

Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel- economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

7) Conclusie:

Het bestemmingsplan "De Overlaet" kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"' en met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Overlaet"', worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenbergh mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Overlaet"'

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 30 november 2010.
5. Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen in Rosmalen (gewijzigde versie, juli 2005).
6. Notulen van de vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 5 juli 2005.
7. Raadsvoorstel voor de Nota van Uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen.

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 14 december 2010;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2010, regnr. 10.875;

overwegende, dat met ingang van 22 maart 2010 het ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2010, regnr. 10.875, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"' genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "De Overlaet" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002061-1401, en de regels "De Overlaet", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "De Overlaet"', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002061-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

b.a.

drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD

d.d. 14 december 2010

CONFORM BESLOTEN,
met inachtneming van
bijgaand aanvaarde
motie

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Overlaet”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Overlaet”)**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet"

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet" heeft met ingang van 22 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 19 maart 2010, de Bossche Omroep d.d. 21 maart 2010 en via de gemeentelijke website vanaf 22 maart 2010.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. SRK Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Kamp, Wethouder Noppenlaan 51 te Rosmalen;
2. De heer R. Vreugdenhil, Max Euwestraat 17, de heer P.M.A. Verstappen, Max Euwestraat 19 en de heer P.W. Dielissen, Max Euwestraat 21 te Rosmalen;
3. Mevrouw A.M.F. Coenraad - Schilperoord, Bruggensestraat 3a te Rosmalen;
4. De heer J.D. Boot, Houtvesterstraat 73 te Rosmalen;
5. De heer J.G. Arkes, Houtvesterstraat 38 te Rosmalen;
6. De heer W.H.J.M. van Drunen en mevrouw J. van Drunen – Luxemburg, Bruggen 42 te Rosmalen;
7. De heer L. van Grinsven, Striensestraat 19 te Rosmalen;
8. De heer A.G. Lutgens en mevrouw M.A.J. Coppens, Houtvesterstraat 75 te Rosmalen;
9. De heer A.G.L. van der Donck, Houtvesterstraat 36 te Rosmalen;
10. Mevrouw M.J.M. Smeulders – Spierings, Bruggen 46 te Rosmalen;
11. Familie Verhoeven, Garstlandweg 10 te Rosmalen, mede namens familie Jurgens, Garstlandweg 2 te Rosmalen, familie Van Griensven, Garstlandweg 4 te Rosmalen, familie Van Lierop, Garstlandweg 6 te Rosmalen en familie Heijmans, Garstlandweg 8 te Rosmalen;
12. De heer H.J.H. Gruben, Bruggen 36/36A, Rosmalen;
13. De heer H.B. Gruben en mevrouw T. Gruben – Van den Hoek, Cerberusstraat 30 te Rosmalen;
14. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer P.J.M. van Wanrooij (wonende aan de Striensestraat 15 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
15. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer W.H.C. van Dijk (wonende aan de Striensestraat 39 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
16. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heren P.C.M. van Creij (wonende aan de Canadasingel 4 te Rosmalen) en J.P.M. van Creij (wonende aan de Canadasingel 6 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
17. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens R.L.P. van Grinsven Beheer B.V. (gevestigd aan de Striensestraat 65 te Rosmalen), V.G. auto's B.V. (gevestigd aan de Striensestraat 65 te Rosmalen), H.A.M. Beheer B.V. (gevestigd aan de Brederostraat 1 te

- Rosmalen) en Van Grinsven Biljart B.V. (gevestigd aan de Brederostraat 1 te Rosmalen), Raadhuisstraat 29 te Rosmalen;
18. De heer S. Kuo, Franciscanenborch 1 te Rosmalen;
 19. De heer/mevrouw F.M. Hoogers, Franciscanenborch 2 te Rosmalen;
 20. De heer L.W.M. van Luijn, Franciscanenborch 7 te Rosmalen;
 21. De heer F.P.M. van Lith, Franciscanenborch 9 te Rosmalen;
 22. De heer C.J.H. Steenbekkers, Franciscanenborch 10 te Rosmalen;
 23. De heer M.J.J.M. van Logten, Franciscanenborch 11 te Rosmalen;
 24. De heer A.J.G.W.M. Bruggeman, Franciscanenborch 12 te Rosmalen;
 25. De heer P.D.M.B. van Santvoort, Franciscanenborch 14 te Rosmalen;
 26. De heer D. van Es, Franciscanenborch 15 te Rosmalen;
 27. Mevrouw S. Donkers, Franciscanenborch 16 te Rosmalen;
 28. De heer H.W. Thenu, Franciscanenborch 17 te Rosmalen;
 29. Mevrouw M.A. Willems, Franciscanenborch 18 te Rosmalen;
 30. De heer en mevrouw Faber, Terpeborch 5 te Rosmalen, de heer en mevrouw Sweerts, Terpeborch 7 te Rosmalen, de heer en mevrouw Kuipers, Terpeborch 9 te Rosmalen, de heer en mevrouw Van Heeswijk, Terpeborch 11 te Rosmalen, de heer en mevrouw Kuijpers, Terpeborch 13 te Rosmalen, de heer Briek, Terpeborch 15 te Rosmalen, de heer en mevrouw Wintjens, Terpeborch 17 te Rosmalen, de heer en mevrouw Van der Plas, Terpeborch 21 te Rosmalen, de heer en mevrouw Morre, Terpeborch 23 te Rosmalen en de heer Maas, Terpeborch 35 te Rosmalen;
 31. De heer J.L.J. Peltzer, Houtvesterstraat 40 te Rosmalen;
 32. Mevrouw M.J.H. Nuijten – Frijters, Prof. Rommeborch 1 te Rosmalen.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 2 mei 2010. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 3 mei 2010. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 30 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

De zienswijze van de reclamante genoemd onder nummer 32 daarentegen is niet binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. Er is niet gebleken van een verschoonbare termijnoverschrijding waardoor de zienswijze niet-ontvankelijk is en is daarom niet in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : commentaar

1. De heer en mevrouw Kamp

- a. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Bruggen 8A/8B. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de bouw van een woning, waar momenteel een bedrijfspand staat. Reclamanten, die nu aankijken tegen een blinde muur, vrezen voor privacyverlies wanneer de ramen in de nieuw te bouwen woning direct zicht hebben op hun perceel. Reclamanten vrezen daarnaast voor meer overlast indien de extra woning wordt gerealiseerd. Bij een bedrijfsbestemming is het aan het eind van de dag en in het weekend rustig. Deze rust zal volgens reclamanten verdwijnen wanneer er een woning gerealiseerd wordt. Daarnaast geven reclamanten aan dat de nieuwe bouwregels aanzienlijk ruimer zijn dan de huidige bouwregels. Reclamanten verzoeken om te wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.
- *Reclamanten gaan uit van de feitelijke situatie en vergelijken deze met de toekomstige planologische situatie. Deze vergelijking is begrijpelijk, maar niet correct. Er dient namelijk een vergelijking te worden gemaakt tussen de huidige planologische situatie en de (mogelijke) toekomstige planologische situatie.*

De bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt zijn namelijk niet volledig benut, waardoor er op basis van het huidige bestemmingsplan (veel meer) overlast kan ontstaan ten nadele van reclamanten. Het huidige bestemmingsplan laat bijvoorbeeld werkplaatsen, magazijnen en garages toe, met alle nadelige gevolgen (stank- en geluidsoverlast, af- en aanrijdende vrachtwagens) van dien. Op basis van het huidige bestemmingsplan is de goothoogte voor het bedrijfspand op maximaal 4 meter gesteld, maar is er geen maximum bouwhoogte aangegeven. Hierdoor kan een aanmerkelijk hogere kap op het bedrijfspand worden gebouwd, met dakramen/dakkapellen, waardoor privacybehoud voor reclamanten geenszins zeker is. Bovendien zou in de huidige situatie het bedrijfspand kunnen worden gesloopt en kan er een ander bedrijfspand voor worden teruggebouwd, zodat het behoud van de blinde muur ook zonder de bestreden wijzigingsbevoegdheid allesbehalve gegarandeerd is.

Bij uitvoering van de betreffende wijzigingsbevoegdheid verdwijnt het bedrijfspand en kan er een woning worden gerealiseerd. Het tenietgaan van het bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbestemming garandeert reclamanten dat er in de toekomst geen (garage)bedrijf naast het perceel van reclamanten gevestigd zal worden, waardoor de genoemde overlast voor reclamanten niet zal optreden. Bovendien is van een bedrijf meer overlast te verwachten dan van een woning. Dat reclamanten momenteel geen overlast ondervinden van het betreffende bedrijf is positief voor reclamanten, maar indien zich een nieuw bedrijf in het pand vestigt kan er weldegelijk overlast optreden (ook in het weekend of 's avonds).

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de hoofdbouwmassa van de geplande woning, in tegenstelling tot het huidige bedrijfspand, niet tot op de perceelsgrens mag worden gebouwd.

Daarnaast kan door het oprichten van een erfafscheiding tussen het perceel Bruggen 8B en het perceel van reclamanten veel verlies aan privacy en rust worden voorkomen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

"De Overlaet"

Pagina 4 van 50

2. De heer R. Vreugdenhil, de heer P.M.A. Verstappen en de heer P.W. Dielissen

Reclamanten ageren tegen wijzigingsbevoegdheid 4, welke twee bouwpercelen achter het perceel Bruggen 46 betreft.

- a. Reclamanten vinden de aangegeven afstand van 10 meter tussen de gebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 en de percelen aan de Max Euwestraat 15 t/m 21 opportuun gekozen en vinden dat deze afstand minimaal 20 meter zou moeten bedragen.
- *De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 4 heeft betrekking op de realisatie van twee woningen ten zuiden van de Max Euwestraat. De bepaling van de minimale afstand van 10 meter vanaf de bouwvlakken van deze twee woningen tot de bestaande perceelgrenzen lang de Max Euwestraat komt voort enerzijds uit de huidige onderlinge afstanden tussen de bestaande perceelgrenzen, voornamelijk de afstand vanaf de bestaande percelen lang de Max Euwestraat 17 t/m 21 tot het perceel langs Gerrit Schultestraat 28 en anderzijds uit de Nota van uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen, waarin het behoud van de groene geleidingszone tussen de nieuwe woningen en het historische lint Bruggen een belangrijk uitgangspunt is. De minimale afstand van 10 meter is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt voldoende om de privacy- en zichtaspecten te respecteren. Bovendien hebben deze woningen aan de overkant van de betreffende wijzigingsgebieden diepe achtertuinen die samen met de in de wijzigingsbevoegdheid voorgestelde minimale afstand van 10 meter een brede onbebouwde zone vormen tussen de bebouwingen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten vinden de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen van 10 meter te hoog. Zij stellen voor om de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter, zodat de hoogte aansluit bij de bebouwing rondom de wijzigingsgebieden. De omliggende bebouwing is namelijk maximaal 9 meter hoog. Er wordt opgemerkt dat de betreffende wijzigingsgebieden ongeveer 0,5 meter hoger liggen dan de woningen aan de Max Euwestraat, wat reclamanten een extra reden vinden om de maximum bouwhoogte terug te brengen tot 9 meter.
- *Voor de twee woningen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder wijzigingsbevoegdheid 4 is een nokhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Deze twee woningen vormen een korte bebouwingswand tussen twee herkenbare lange bebouwingswanden: de bebouwing aan Bruggen en die aan de Max Euwestraat /Jaap Edenstraat. Om zowel de herkenbaarheid van de bebouwingswand te vergroten als het wooncomfort, is een nokhoogte van 10 meter zeer verantwoord. Met nokhoogte van 10 meter is de kwaliteit van het leefmilieu, de privacy, bezonning en uitzicht in de omgeving gewaarborgd.*
Gezien de intieme ligging van deze twee woningen in een bestaande woonomgeving, vormen het aangaan van ruimtelijke relaties en het zoeken van aansluitingen op het aanliggende gebied belangrijke ontwerp uitgangspunten. De meeste woningen aan de Max Euwestraat nr 1 t/m 11 en 15 t/m 21 en de woningen aan de Jaap Edenstraat nr 2 t/m 7 hebben twee volwaardige bouwlagen met een kap. In het kader van het creëren van zachte en natuurlijke verweving van oud en nieuw in de omgeving is de in het ontwerpplan voorgestelde nokhoogte van 10 meter goed van toepassing.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten vragen om een bevestiging van het niet mogen ontwikkelen van het westelijk gebied van de wijzigingsbevoegdheid op basis van het nieuwe bestemmingsplan, omdat het gebied binnen de milieucontour van het garagebedrijf valt.
- *Het ontwikkelen van de beide wijzigingsgebieden is op basis van het nieuwe bestemmingsplan slechts indirect mogelijk. De bouw mogelijkheden zijn niet rechtstreeks bestemd, maar zijn opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat er eerst een wijzigingsplan moet worden opgesteld en in procedure moet worden gebracht, alvorens er bouwvergunning kan worden verleend.*
Het opstellen van een wijzigingsplan voor het westelijke wijzigingsgebied is ondanks de milieucontour wel mogelijk. Dit komt omdat het betreffende gebied grotendeels buiten de 30-meterzone ligt. Buiten de 30-meterzone mag wel worden gebouwd, waardoor in het wijzigingsplan zal worden opgenomen dat er woningbouw buiten de 30-meterzone is toegestaan.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten willen bevestigd hebben dat pas van wijzigingsbevoegdheid 4 gebruik kan worden gemaakt nadat een greppel is aangelegd tussen wijzigingsbevoegdheid 4, de Jaap Edenstraat en de noordelijke grenzen van wijzigingsbevoegdheid 3, voor de afvoer van regenwater.
- *Wijzigingsbevoegdheid 4 bestaat uit twee afzonderlijke gebieden. Voor het westelijk gebied kan de gevraagde bevestiging worden gegeven. Dit blijkt ook uit de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zoals vermeld in artikel 9, lid 9.7 sub d onder 18.*
Voor het oostelijke gebied geldt deze voorwaarde niet omdat deze het regenwater op een bestaande greppel aan de oostzijde van het perceel kan lozen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten geven aan dat ze het er niet mee eens zijn dat er een leef-/woonruimte gerealiseerd mag worden op de bovenverdieping van de te bouwen woningen binnen wijzigingsbevoegdheid 4.
- *Reclamanten geven onder b. aan dat de te bouwen woningen maximaal 9 meter hoog mogen zijn, wat betekent dat de woning zal bestaan uit een bouwlaag met kap, waarbij onder de kap ook plaats is voor woonruimte. Waarom er geen leef-/woonruimte gerealiseerd zou mogen worden is volstrekt onduidelijk. Er is immers voldoende ruimte onder de kap om als leef en/of woonruimte te gebruiken.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamanten stellen dat de houtwal achter de percelen Max Euwestraat 15, 17, 19 en 21 behouden moet blijven en niet "bij voorkeur" behouden moet blijven. Deze houtwal dient ordelijk onderhouden te worden met een maximale kruinhoogte van 8 meter. Daarnaast dienen volgens reclamanten de bomen op de minimaal vereiste afstand tot de perceelsgrens te worden geplaatst of, indien herplaatsing niet mogelijk is, de bomen te worden verwijderd.
- *De bedoelde houtwal is op privéterrein gelegen. Het vormt geen onderdeel uit een structureel groen op het niveau van de wijk maar draagt tot zekere mate bij aan versterken van het groene image van de buurt welke door zowel groen in het openbaar als groen op privéterrein tot stand is gekomen. Het behoud van deze houtwal is niet via een bestemmingsplan af te dwingen. Dit*

betekent dat het behoud van de houtwal niet gegarandeerd is. Het uitgangspunt is echter om de bestaande houtwal te handhaven en deze als een hoogwaardige groene erf afscheiding in te zetten, al is het mogelijk dat de houtwal geheel of gedeeltelijk verdwijnt indien dit voor woningbouw nodig is.

De hoogte van beplanting/houtwallen is niet aan bepaalde maximumhoogtes gebonden, waardoor de voorgestelde hoogte van 8 meter niet kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het plaatsen van bomen kan eveneens niet worden opgenomen in een bestemmingsplan, omdat bestemmingsplannen geen beplantingen regelen. Indien reclamanten van mening zijn dat er nadere actie moet worden ondernomen, kunnen zij zich het beste tot de eigenaar van het betreffende perceel wenden en een beroep doen op artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek (bomen moeten minimaal 2 meter uit de erfgrans worden geplaatst).

De bestaande houtwal langs de aangrenzende percelen van de Max Euwestraat dient bij voorkeur behouden te blijven. De voorgestelde zichtlijnen zorgen voor de visuele relatie en mogelijke doorkijk vanuit de omgeving van de Overlaet naar Bruggen. De houtwal hoeft daarom niet te verdwijnen om de zichtlijnen te realiseren. Overigens kan op sommige plaatsen door de houtwal heen gekeken worden, waardoor de houtwal en de zichtlijnen gecombineerd worden.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat zij als gevolg van een hoogteverschil tussen twee percelen een erfafscheiding van minimaal 180 cm hoog, gemeten vanaf het hoogst liggende perceel, mogen oprichten.
- *In artikel 15.2.3 sub m is geregeld dat erfafscheidingen geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter hoog mogen zijn. In artikel 2 lid 2.10 onder b (wordt c is het vast te stellen plan) is geregeld dat moet worden gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw. Er mag daarbij worden gemeten aan de kant waar het afgewerkte terrein het hoogst is.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- h. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag er geen woningbouw plaatsvinden op het perceel achter Bruggen 46. Indien de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan van "groen" naar "wonen" wordt doorgevoerd, zijn reclamanten van mening dat hun privacy en rust wordt aangetast. Zij geven aan planschade te willen claimen.
- *Het voorliggende bestemmingsplan laat, in tegenstelling tot wat reclamanten aangeven, geen bestemmingswijziging op het bedoelde perceel toe, waardoor er voor reclamanten geen recht op planschade is. Indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, wordt de bestemming "Groen" deels gewijzigd in de bestemming "Wonen - 1" waardoor er planschade zou kunnen ontstaan. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal ook het planschaderisico worden beoordeeld en dient de initiatiefnemer borg te staan voor het planschaderisico.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Mevrouw. A.M.F. Coenraad - Schilperoord

- a. Reclamante geeft aan dat voor de mogelijke huizenbouw op het perceel van Van Hoof (Bouwmaterialenhandel red.), welke mogelijkheid grenst aan de noordzijde van de manege op het perceel Hondenberg 8, in de toekomst kan leiden tot problemen met betrekking tot stank, stof, en vliegen. Daarnaast tast de mogelijke bebouwing het woongenot en rust van reclamante aan.
- *De bedoelde bouwmogelijkheid is gelegen in het zuidelijke deel van het perceel van Van Hoof. Het terrein is momenteel in gebruik als parkeerplaats. De bedoelde bouwmogelijkheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er in planologisch opzicht niets veranderd.*
- Voorts moet worden opgemerkt dat het bouwvlak van de mogelijke bebouwing op meer dan 28 meter afstand ligt van de dichtstbijzijnde woning en op ongeveer 43 meter van de woning van reclamante. Gezien de relatief grote afstand tussen de woning van reclamante en het bestreden bouwvlak zal de aantasting van de rust en het woongenot van reclamante minimaal zijn.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamante wil dat de Bruggensestraat en het stukje Sprokkelboschstraat dat naar de Bruggensestraat loopt onverhard blijven. Dit in verband met een toename van het verkeer wat het woongenot van reclamante aantast.
- *De Bruggensestraat blijft onverhard vanaf de Imabo tot aan Bruggen. Dit is geregeld middels de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - onverhard" en het bepaalde in artikel 13, lid 13.1 sub e. De Sprokkelboschstraat valt buiten het plangebied, waardoor in het voorliggende bestemmingsplan niets geregeld kan worden voor de Sprokkelboschstraat.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Indien de gemeente meewerkt aan bebouwing van het perceel van reclamante aan de Bruggensestraat en de bebouwing van het gedeelte dat grenst aan de Hondenberg en reclamante de mogelijkheid biedt om een loods te bouwen op perceel D'n Ekker sectie F nummer 2657, is reclamante genegen om mee te werken aan het voorliggende bestemmingsplan.
- *De door reclamante genoemde percelen vallen allemaal buiten het plangebied en hebben daardoor geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze zal daarom buiten beschouwing worden gelaten.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

4. De heer J.D. Boot

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal acht woningen op het perceel aan de Striensestraat 19 (wijzigingsbevoegdheid 9 van het ontwerpbestemmingsplan).

- a. Reclamant geeft aan dat de woningen dienen te worden voorzien van schuine daken, zodat er sprake is van een juiste stedenbouwkundige invulling.

- *Bij de planvorming is er vanuit gegaan dat de woningen zullen worden voorzien van een kap (schuine daken). Dit is per abuis niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid en zal daarom aan de wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Reclamant geeft aan dat er bij de wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan louter gesproken wordt over vrijstaande woningen, maar dat er bij het ontwerpbestemmingsplan ook twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan. Reclamant voelt zich hierdoor misleid. Daarnaast is reclamant van mening dat twee-onder-een-kapwoningen minder goed inpasbaar zijn dan vrijstaande woningen door hun grotere volume en minder flexibele ontwerpmogelijkheden. Reclamant vindt daarom dat de wijzigingsbevoegdheid van het voorontwerpbestemmingsplan moet worden aangehouden.
- *Het is correct dat in het voorontwerpbestemmingsplan alleen vrijstaande woningen voor deze locatie waren gepland. Tegen de wijzigingsbevoegdheid zijn veel inspraakreacties ingediend, waarbij een belangrijk bezwaar was dat de groenstrook aan de Houtvesterstraat verloren zou gaan. Gezien de rol van deze groene strook als een belangrijk onderdeel van structureel groen in de wijk en naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om de groenstrook intact te behouden. De realisatie van zeven vrijstaande woningen en de daarvoor benodigde ontsluitingen legt een enorme druk op de groenstrook. De boven genoemde constatering heeft geleid tot een optimalisatieplan. in plaats van het realiseren van zeven vrijstaande woningen met vijf ontsluitingen, waaronder twee door de groenstrook heen, worden twee vrijstaande woningen en twee tweekappers met maximaal één ontsluiting via de Houtvesterstraat en twee inritten via Striensestraat voorgesteld. Hierdoor behoudt de groenstrook zijn belangrijke positie en wordt slechts een geringe druk uitgeoefend op de bestaande wegenstructuur en straatprofiel. Dat reclamant zich misleidt voelt door de aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid is moeilijk te volgen. Er wordt inspraak gevoerd op een voorontwerpbestemmingsplan zodat omwonenden hun meningen en bezwaren kenbaar kunnen maken en het (voorontwerp)bestemmingsplan kan worden aangepast. Indien het voorontwerpbestemmingsplan niet zou kunnen worden aangepast is het voeren van inspraak overbodig. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid is aangepast mede naar aanleiding van een inspraakreactie van reclamant.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant geeft aan dat in de beantwoording van zijn inspraakreactie verwezen wordt naar de stedenbouwkundige uitgangspunten. Reclamant zou deze uitgangspunten graag ontvangen zodat hij kan zien of daar behoud van variatie in kleur en materiaal voorzien wordt.
- *Het behoud van beplanting en het materiaal- en kleurgebruik van de geplande woningen kan niet via een bestemmingsplan worden geregeld/gegarandeerd. De geplande woningen dienen uiteraard wel aan de stedenbouwkundige uitgangspunten te voldoen en dienen goedgekeurd te worden door de welstandscommissie. Aangezien er zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd zullen worden, is van eenvormigheid geen sprake.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamant is van mening dat er alleen vrijstaande woningen moeten komen. Daarnaast is reclamant van mening dat indien de woningen worden uitgevoerd met dezelfde materialen en dezelfde kleuren er te weinig variatie ontstaat. Zelfs verschillend gevormde woningen met dezelfde materialen en kleuren zien er vrijwel altijd uit als één project en niet als individuele woningen.
- *In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke structuur, bebouwingshoogten en massa voor de nieuwe woningen bepaald met het oog op een optimale aanhechting en duurzame inbreiding. Voor de overige aspecten zoals kleur, materiaal en architectuur is voor dit gebied zijn in de gemeentelijke welstandsnota criteria opgesteld. Het bouwplan moet hieraan voldoen. De welstandscommissie geeft hierover een oordeel en een definitief advies.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

5. De heer J.G. Arkes

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de toerit door de groenstrook ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal acht woningen op het perceel aan de Striensestraat 19 (wijzigingsbevoegdheid 9 van het ontwerpbestemmingsplan).

- a. In de groenbestemming ontbreekt de toepassing "uitrenveld voor honden", maar dit kan onder het begrip "en dergelijke" vallen.
- *Het bedoelde aan de Houtvesterstraat gelegen uitrenveld voor honden is gelegen binnen een groenvoorziening. Een uitrenveld is doorgaans een grasveld, wat een groenvoorziening is en daardoor onder "groenvoorziening" valt en wat functie betreft valt onder "een aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorziening". Een uitrenveld voor honden past daardoor binnen de bestemming "Groen".*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. In artikel 9 lid 9.1 onder g wordt gesproken over verkeersvoorzieningen. Hierbij wordt opgemerkt dat verkeersvoorzieningen mogelijk zijn als aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. Reclamant vindt de tekst onduidelijk, omdat niet bekend is wat verstaan wordt onder aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. Een ontsluitingsweg ten behoeve van een elders gelegen woonfunctie staat niet ten dienste van de hoofdfunctie en kan dus niet als ondergeschikte functie worden bestempeld.
- *De ondergeschikte verkeersvoorzieningen hoeven niet ten dienste te staan van de hoofdfunctie. Het is dus mogelijk dat een toerit wordt aangelegd binnen een groenvoorziening. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor parkeerplaatsen en dergelijke. Wel moet de functie ondergeschikt zijn: de aanleg van een toerit mag niet dusdanig ingrijpend zijn dat er van de groenvoorziening niets meer overblijft.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant vraagt zich af wanneer er van ondergeschiktheid sprake is. De toegangsweg door de groenstrook ten behoeve van de bovengenoemde woningen vindt reclamant een ernstige, en daardoor niet ondergeschikte, ingreep in de groenfunctie.
- *Een ondergeschikte functie is een functie waarvoor maximaal 35% van het oppervlak mag worden gebruikt (zie artikel 1, lid 1.42). Dit heeft dus alleen betrekking op de ruimte die wordt ingenomen. Gezien de relatief kleine oppervlakte van de toerit (kleiner dan 10 procent) ten opzichte van het oppervlak van de groenstrook, is sprake van een ondergeschikte voorziening/functie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. In artikel 13 lid 13.1 waarin verkeersvoorzieningen worden genoemd naast wegen, straten, paden en pleinen. Reclamant maakt daaruit op dat onder verkeersvoorzieningen niet verstaan wordt wegen, straten, paden en pleinen en dus ook geen toeritten.
- *De conclusie van reclamant is niet juist. Het begrip verkeersvoorzieningen is veelomvattend en houdt naast wegen, straten, pleinen e.d. ook andere voorzieningen in zoals verkeersborden en verkeersregelinstallaties. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat het pad naar de woningen nu bestempeld wordt als "toerit", maar kan ook worden aangeduid als "pad" of "weg" waardoor de bedoelde verkeersvoorziening mogelijk is binnen de groenbestemming.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanleg van de toerit door de groenstrook naar de geplande woningen toe. Reclamant verwijst daarbij naar zijn inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan en naar de bovengenoemde argumentatie.
- *Reclamant geeft geen inhoudelijke argumenten aan tegen de toerit door de groenstrook. In bovengenoemde argumentatie wordt getracht aan te geven dat de aanleg van de toerit door de groenstrook niet mogelijk is. In de bedoelde inspraakreactie wordt gepleit voor het behoud van de groenstrook met het hondenuitrenveld (de groenstrook zou aanvankelijk bebouwd gaan worden en daardoor verdwijnen). Het is de bedoeling om de groenstrook en het hondenuitrenveld te behouden, met dien verstande dat er een toerit door de groenstrook wordt aangelegd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

6. De heer W.H.J.M. van Drunen en mevrouw J. van Drunen - Luxemburg

- a. Reclamanten merken op dat de groene geleedingszone niet is gedefinieerd in het bestemmingsplan. De geleedingszone wordt wel genoemd, maar maatvoering en uitvoeringseisen ontbreken. Voorts wordt opgemerkt dat de groene geleedingszone geen consistente breedte heeft, waardoor het rafelig overkomt. Reclamanten verzoeken om de uitgangspunten voor de geleedingszone duidelijk in het bestemmingsplan op te nemen en de groene geleedingszone als consistent vlak door te trekken. Daarnaast verzoeken reclamanten om een landschappelijke visie op de inrichting van de gehele geleedingszone te maken.

- De geleedingszone zoals die nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is afkomstig uit de Nota van Uitgangspunten voor de Dorpsrand Bruggen uit 2005. De inhoud van deze nota kan echter niet letterlijk in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat de wet dit niet toestaat. Dit betekent dat de nota is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan, maar dat niet letterlijk alle onderdelen van de nota terug te vinden zijn.*

De door reclamanten bedoelde zone is terug te vinden in het bestemmingsplan bij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd" in de bestemming "Groen". Uit de ligging van de aanduiding blijkt ook de maatvoering van de bedoelde zone. Het specifiek opnemen van de naam "Groene geleedingszone" is niet mogelijk.

De uitgangspunten voor de groene geleedingszone zijn toegelicht in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de Nota van Uitgangspunten voor de Dorpsrand Bruggen uit 2005 die met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het uitgangspunt voor de groene geleedingszone is dat er niet gebouwd mag worden, wat met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd" in het bestemmingsplan is geregeld. De groene geleedingszone als consistent vlak doortrekken is niet mogelijk omdat dit in strijd is met het gemeentelijk beleid (de Nota van uitgangspunten) en vanwege de reeds aanwezige bebouwing op het perceel Bruggen 44, waardoor het onmogelijk is om een consistent vlak te verkrijgen.

Het verzoek om een landschappelijke visie op de inrichting van de geleedingszone te maken is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Er kan met een bestemmingsplan namelijk niet worden bepaald waar welke groenvoorziening moet komen, omdat via een bestemmingsplan niet kan worden ingegaan op de locaties van bomen en planten e.d.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- Reclamanten vinden dat de afstanden van de omschreven bouwvlakken in de verschillende wijzigingsbevoegdheden tot aan de groene geleedingszone willekeurig gekozen zijn. In wijzigingsbevoegdheid 2 moet de afstand tussen het bouwvlak en de groene geleedingszone minimaal 15 meter bedragen, terwijl dit voor de woningen aan de Jaap Edenstraat maar 10 meter is. Reclamanten verzoeken om de minimale afstand die moet worden aangehouden tussen het bouwvlak en de groene geleedingszone in wijzigingsbevoegdheid 2 terug te brengen tot 10 meter, zodat de te bouwen woning 5 meter verder naar achteren kan komen te liggen. Reclamanten voeren aan dat door het terugbrengen van bovengenoemde afstand een beter samenhangend beeld ontstaat, er sprake is van verspringende voorgevelrooilijnen en het bouwvlak op het perceel Bruggen 42 al verder naar achter toe ligt.
- De aangegeven minimale afstanden vanuit de bouwvlakken in de wijzigingsbevoegdheden tot de groene geleedingszone is tot stand gekomen na een volledige ruimtelijke analyse van het historische dijklint Bruggen en de functie van deze zone als een ruimtelijke geleiding tussen Bruggen en de Overlaet. Wijzigingsbevoegdheid 2 maakt het ontwikkelen van twee woningen mogelijk. Deze woningen moeten een onderdeel uit gaan maken van de totale lintbebouwing rond het dijklint Bruggen waarbij belangrijke ruimtelijke uitgangspunten voor deze bebouwing zijn: Directe relatie met/ oriëntatie op het historische lint te behouden en versterken, en De beleving van de historische bedijking langs Bruggen vanuit de zuidoostelijke entree te handhaven. deze kan worden behaald met een voldoende ruimte tussen de bebouwing van de Overlaet en Bruggen en met het doortrekken van deze tussenruimte tot aan Oosteinderweg.*

De minimale afstand van 15 meter tussen de bouwvlakken van de wijzigingsbevoegdheden ten noorden van het dijklint en de groene geleidingszone is nodig om de bovengenoemde ruimtelijke eisen te behalen.

De argumentatie van beleving van het lint en beoogde relatie tussen bebouwing en lint spelen voor de twee wijzigingsbevoegdheden 4 en 5 langs Jaap Edenstraat geen rol. Hier wordt aanvullende bebouwing mogelijk gemaakt om de wijk de Overlaet duurzaam af te ronden. Gelet op de beschikbare maten en rekening houdend met de privacy van de bewoners van de bestaande woningen ter plekke van de Jaap Edenstraat wordt een minimale afstand van 10 meter als acceptabel en logisch ervaren.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Om een ecologische verbindingszone tussen de groene verbindingszone en het bosperceel te creëren stellen reclamanten voor om bij realisatie van de woningen aan de Jaap Edenstraat het restant van het hondenuitrenveld aan de Jaap Edenstraat aan te planten met bomen en struiken en van daaruit een houtwal in de richting van het bosperceel door te trekken.
- *Het voorstel van reclamanten zal bij het opstellen van de wijzigingsplannen voor de woningen aan de Jaap Edenstraat worden betrokken. Aangezien nog niet bekend is wanneer de woningen aan de Jaap Edenstraat ontwikkelt zullen gaan worden en de plaatsing van beplanting niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, zal het voorstel momenteel buiten beschouwing gelaten moeten worden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten geven aan dat de houtwal achter de percelen aan de Oosteinderweg 1 tot en met 21 grotendeels verdwenen is. Reclamanten verzoeken om er voor zorg te dragen dat de groene geleiding parallel aan de waterloop daadwerkelijk het karakter van een houtwal krijgt en behoud.
- *In bestemmingsplannen kan de plaatsing van beplanting niet worden geregeld. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan het verzoek daarom niet in behandeling worden genomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten geven aan dat het bouwvlak op hun perceel een vreemde vorm heeft doordat deze om de bestaande bebouwing is gelegd. In van geval van sloop van de bestaande panden en nieuwbouw van een woning, is de vreemde vorm van het huidige bouwvlak niet praktisch. Reclamanten verzoeken om het bouwvlak aan te wijzigen in een vierkant, uitgaande van de buitenste lijnen van de huidige bebouwing.
- *Het wijzigen van het bouwvlak waarbij wordt uitgegaan van de buitenste lijnen van de huidige bebouwing heeft tot gevolg dat het bouwvlak aanzienlijk wordt vergroot, waardoor er een buitenproportioneel grote woning kan worden opgericht. Er zal daarom niet worden voldaan aan het verzoek van reclamanten.*
Indien reclamanten hun bestaande panden willen slopen en er een nieuwe woning willen terugbouwen, kan voor reclamanten het bouwvlak middels een bestemmingsplanprocedure worden aangepast. Hierbij zal de grootte van het bouwvlak worden aangepast aan de huidige bouw mogelijkheden van reclamanten en aan wat passend is binnen de omgeving.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. De huidige bebouwing van Bruggen 42 bestaat feitelijk uit twee woningen; de oorspronkelijke boerderij die is afgebrand en later is herbouwd en de woning die als vervanging voor de afgebrande boerderij is gebouwd. Beide woningen hebben een eigen voordeur en zijn volledig gescheiden. Reclamanten verzoeken daarom om de woning te mogen splitsen in twee woningen.
- *Het verzoek van reclamanten wordt afgewezen. Een tweede woning betekent dat deze tweede woning (naast de huidige woning) aparte erfbouwingsmogelijkheden krijgt wat leidt tot meer massa en dat heeft op zijn beurt weer negatieve gevolgen op het open karakter van het gebied. Bovendien hebben reclamanten aangegeven in een recent gevoerd gesprek met de gemeente dat er op het perceel een woning en een schuur staan en niet twee woningen. Dat de schuur een eigen entree heeft maakt het nog geen woning, waarbij het overigens de vraag is of de schuur aan de bouwtechnische eisen van een woning voldoet.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. In het vigerende bestemmingsplan mag op het perceel van reclamanten maximaal 100 m² van het bebouwde oppervlak worden gebruikt voor aan huis gebonden beroepen. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Er wordt daarom verzocht om de aanduiding "beroep aan huis" voor het perceel van reclamanten op te nemen.
- *De gevraagde aanduiding zal op het perceel van reclamanten worden opgenomen, omdat dit een vigerend recht is van reclamanten. Er zal tot 100 m² aan aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- h. Reclamanten geven aan dat bestaande bebouwing mag worden vergroot met ten hoogste 20 procent van de oppervlakte en 25 procent van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging (artikel 18, lid 18.1.1 van het vigerende bestemmingsplan). In het voorliggende plan is dat beperkt tot een eenmalige ontheffing voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk met maximaal 10 procent (artikel 23 lid 23.1 van het ontwerpbestemmingsplan). Reclamanten verzoeken om de overgangsbepaling van het vigerende bestemmingsplan voor hun woning aan te houden.
- *De overgangsregeling waar reclamanten naar verwijzen is alleen van toepassing op bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan en die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan. In het voorliggende bestemmingsplan is op het perceel van reclamanten, voor zover bekend, geen bebouwing aanwezig die in strijd is met het voorliggende bestemmingsplan, waardoor reclamanten zich niet kunnen beroepen op deze regeling. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat het overgangsrecht een algemeen artikel is, waardoor het voor alle percelen geldt, en er geen uitzonderingen voor bepaalde percelen worden gemaakt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Op de verbeelding staat in het bouwvlak van reclamanten een maximale goothoogte van 3,5 meter aangegeven. De goothoogte van de betreffende woning is echter 4 meter. Reclamanten verzoeken om op de verbeelding een goothoogte van 4 meter voor hun woning op te nemen.
- *De verbeelding zal op dit punt worden aangepast, zodat de correcte goothoogte van 4 meter wordt aangegeven.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- j. Als peil wordt het gemiddelde maaiveld aangehouden. Reclamanten merken op dat de meeste woningen aan Bruggen op een opgehoogd niveau staan. Voor de bebouwing Bruggen 33b en c is als peil de dorpelhoogte van de naastgelegen bebouwing aangehouden. Reclamanten verzoeken het aanhouden van de dorpelhoogte van de naastgelegen woning als peil is het bestemmingsplan op te nemen.
- *Het aanhouden van de dorpelhoogte van naastgelegen woningen als peil brengt rechtsonzekerheid met zich mee. In de Dorpsrand Bruggen staan al diverse woningen en indien een woning wordt gebouwd tussen twee andere woningen in, is het de vraag van welk van de naastgelegen woningen de dorpelhoogte moet worden genomen. Er wordt daarom gewerkt met het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw als peil.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- k. Reclamanten verzoeken of zij het oostelijke deel van hun perceel mogen splitsen ten behoeve van de bouw van een extra woning.
- *Het betreffende perceel is te smal om een tweede woning op te kunnen bouwen. Een minimale perceelsmaat van 25 meter breed is vereist om de tweede woning op het perceel mogelijk te maken. Deze maten zijn in de uitgangspunten van dorpsrand Bruggen opgenomen en vastgesteld door de raad. De reden van de aangegeven minimale perceelsbreedte is het behouden van de bestaande karakteristiek van het gebied, met name de ritmiek, openheid en het waarborgen van zichtlijnen en verschillende doorkijken vanuit en naar het lint.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- l. Op bladzijde 63 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat er een structurele scheiding dient te worden aangebracht tussen de nieuwe woonpercelen aan de Jaap Edenstraat en de groene enclave rond Bruggen. Reclamanten vragen zich af wat deze structurele scheiding inhoudt en of deze te combineren is met de door reclamanten gestelde ecologische verbindingszone tussen de groene geleidingszone en het bosperceel.
- *Met een structurele scheiding wordt een herkenbare éénduidige groene erfafscheiding voor deze woningen bedoeld. Het combineren van een groene erfafscheiding met een ecologische verbindingszone is mogelijk, mits er naast de erfafscheidingen voldoende ruimte is om een echte groene verbindingszone te creëren.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- m. In paragraaf 7.3.2.13 van de toelichting staat vermeld: "Uitgangspunt bij het vastleggen van de bouwvlakken is dat de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft en bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft". Reclamanten merken op dat de aangehaalde tekst een tegenstrijdigheid bevat.
- *De opmerking van reclamanten is correct. Er wordt bedoeld dat twee-onder-een-kapwoningen met de hoofdbouwmassa aan één zijde minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens dient te blijven. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- n. In paragraaf 4.3.1.6.1 staat vermeld dat: "Ten behoeve van het doorzicht vanaf De Overlaet naar de groene enclave rond Bruggen dient een strook van 3 meter aan 1 zijde van de zijdelingse perceelsgrens onbebouwd te blijven. Reclamanten merken op dat dit aan twee zijden van de zijdelingse perceelsgrens moet zijn.
- *De opmerking van reclamanten is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- o. In paragraaf 4.3.1.6.1 staat vermeld dat de bouwvlakken van wijzigingsbevoegdheid 3 maximaal 15 meter diep mogen zijn. In paragraaf 4.3.1.6.2 staat vermeld dat de bouwvlakken maximaal 10 meter diep mogen zijn, wat ook blijkt uit de tekening op bladzijde 62 van de toelichting. In de regels behorende bij wijzigingsbevoegdheid 3 staat echter weer aangegeven dat het bouwvlak maximaal 15 meter diep mag zijn. Volgens reclamanten dienen de bouwvlakken van wijzigingsbevoegdheid 3 maximaal 10 meter diep te zijn.
- *De opmerking van reclamanten is correct. Voor de vijf woningen behorende bij de wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 dient het bouwvlak maximaal 10 meter diep te zijn. De toelichting en de regels zullen op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- p. Reclamanten verzoeken om voor het meest westelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 de randvoorwaarde op te nemen dat alleen aan de oostzijde van de te bouwen woning erfbebouwing mag worden opgericht. Indien er ook aan de westzijde van de woning erfbebouwing wordt opgericht, vinden reclamanten dat hun groenbeleving te veel verloren gaat.
- *De kleinste afstand tussen de woonbestemming van het perceel van reclamanten en het meest westelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 bedraagt ongeveer 16 meter. Deze 16 meter is geheel als "Groen" bestemd, waardoor er voldoende groenbeleving zou moeten/kunnen zijn. Er wordt daarom niet aan het verzoek van reclamanten voldaan.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de woonbestemming van reclamanten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is uitgebreid in de richting van de gebieden van wijzigingsbevoegdheid 3 met ongeveer 8 meter. Reclamanten zouden deze extra 8 meter "groen" kunnen inrichten zodat hun groenbeleving gewaarborgd blijft.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- q. In paragraaf 3.3.13 staat vermeld "seksrichting". Hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld "seksinrichting".
- *De opmerking van reclamanten is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

7. De heer L. van Grinsven

- a. Reclamant is initiatiefnemer van de bouw van acht woningen op het perceel aan de Striensestraat 19, zoals opgenomen in wijzigingsbevoegdheid 9 (van het ontwerpbestemmingsplan). Reclamant verzoekt om de maximale goothoogte van 4 meter voor de te bouwen woningen te vergroten naar minimaal 5 meter. Een goothoogte van 5 meter zou volgens reclamant beter aansluiten op de woningen in de Klaroenstraat en op de bestaande woonboerderij aan de Striensestraat welke op een terp gelegen is.
- *Een goothoogte van 5 meter past bij het volume van de bestaande langgevel woonboerderij op het perceel van de reclamant. De nieuwe woningen hebben een aanzienlijk kleinere voetprint. Deze sluiten zich aan de bestaande bebouwing van dezelfde orde van grootte en karakter in de omgeving.*
De meeste woningen ter plekke van de Houtvesterstraat, Striensestraat en directe omgeving hebben echter een goothoogte van 3 meter. De nieuwe ontwikkeling moet zich hier bij op en zachte manier aansluiten en de omgeving niet domineren. De woningen aan Klaroenstraat waar de reclamant als referentie voor een hogere goot noemt zijn geschakeld en de gevelwand bestaat uit een ritmiek/ wisseling van verspringende hoogten waarbij de delen van de woongevel die 3 meter hoog bedragen het grootste deel van het geheel vormen en voor een grootdeel het straatbeeld bepalen. De maximale goothoogte van 4 meter zal daarom niet worden vergroot.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant verzoekt om voor zijn perceel tussen de Striensestraat 43 en 49 naast de reeds aanwezige bouwmogelijkheden, ook de mogelijkheid op te nemen om één vrijstaande woning te realiseren (in de huidige situatie kunnen er of twee vrijstaande woningen of één twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd).
- *Één vrijstaande woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook mogelijk op het bedoelde perceel. Er zal daarom ook de mogelijkheid worden opgenomen om één vrijstaande woning op te richten. De woning moet wat maatvoering betreft aansluiten op de bebouwing in de omgeving en de hoofdbouwmassa mag daarom niet breder worden dan 10 meter. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 8 meter.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant verzoekt om spoed te betrachten bij de toezending van de exploitatie-/ontwikkelingsovereenkomst.

- m. In paragraaf 7.3.2.13 van de toelichting staat vermeld: "Uitgangspunt bij het vastleggen van de bouwvlakken is dat de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft en bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft". Reclamanten merken op dat de aangehaalde tekst een tegenstrijdigheid bevat.
- *De opmerking van reclamanten is correct. Er wordt bedoeld dat twee-onder-een-kapwoningen met de hoofdbouwmassa aan één zijde minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens dient te blijven. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- n. In paragraaf 4.3.1.6.1 staat vermeld dat: "Ten behoeve van het doorzicht vanaf De Overlaet naar de groene enclave rond Bruggen dient een strook van 3 meter aan 1 zijde van de zijdelingse perceelsgrens onbebouwd te blijven. Reclamanten merken op dat dit aan twee zijden van de zijdelingse perceelsgrens moet zijn.
- *De opmerking van reclamanten is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- o. In paragraaf 4.3.1.6.1 staat vermeld dat de bouwvlakken van wijzigingsbevoegdheid 3 maximaal 15 meter diep mogen zijn. In paragraaf 4.3.1.6.2 staat vermeld dat de bouwvlakken maximaal 10 meter diep mogen zijn, wat ook blijkt uit de tekening op bladzijde 62 van de toelichting. In de regels behorende bij wijzigingsbevoegdheid 3 staat echter weer aangegeven dat het bouwvlak maximaal 15 meter diep mag zijn. Volgens reclamanten dienen de bouwvlakken van wijzigingsbevoegdheid 3 maximaal 10 meter diep te zijn.
- *De opmerking van reclamanten is correct. Voor de vijf woningen behorende bij de wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 dient het bouwvlak maximaal 10 meter diep te zijn. De toelichting en de regels zullen op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- p. Reclamanten verzoeken om voor het meest westelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 de randvoorwaarde op te nemen dat alleen aan de oostzijde van de te bouwen woning erfbouwing mag worden opgericht. Indien er ook aan de westzijde van de woning erfbouwing wordt opgericht, vinden reclamanten dat hun groenbeleving te veel verloren gaat.
- *De kleinste afstand tussen de woonbestemming van het perceel van reclamanten en het meest westelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 bedraagt ongeveer 16 meter. Deze 16 meter is geheel als "Groen" bestemd, waardoor er voldoende groenbeleving zou moeten/kunnen zijn. Er wordt daarom niet aan het verzoek van reclamanten voldaan.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de woonbestemming van reclamanten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is uitgebreid in de richting van de gebieden van wijzigingsbevoegdheid 3 met ongeveer 8 meter. Reclamanten zouden deze extra 8 meter "groen" kunnen inrichten zodat hun groenbeleving gewaarborgd blijft.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- q. In paragraaf 3.3.13 staat vermeld "seksrichting". Hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld "seksinrichting".
- *De opmerking van reclamanten is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

7. De heer L. van Grinsven

- a. Reclamant is initiatiefnemer van de bouw van acht woningen op het perceel aan de Striensestraat 19, zoals opgenomen in wijzigingsbevoegdheid 9 (van het ontwerpbestemmingsplan). Reclamant verzoekt om de maximale goothoogte van 4 meter voor de te bouwen woningen te vergroten naar minimaal 5 meter. Een goothoogte van 5 meter zou volgens reclamant beter aansluiten op de woningen in de Klaroenstraat en op de bestaande woonboerderij aan de Striensestraat welke op een terp gelegen is.
- *Een goothoogte van 5 meter past bij het volume van de bestaande langgevel woonboerderij op het perceel van de reclamant. De nieuwe woningen hebben een aanzienlijk kleinere voetprint. Deze sluiten zich aan de bestaande bebouwing van dezelfde orde van grootte en karakter in de omgeving.*
De meeste woningen ter plekke van de Houtvesterstraat, Striensestraat en directe omgeving hebben echter een goothoogte van 3 meter. De nieuwe ontwikkeling moet zich hier bij op en zachte manier aansluiten en de omgeving niet domineren. De woningen aan Klaroenstraat waar de reclamant als referentie voor een hogere goot noemt zijn geschakeld en de gevelwand bestaat uit een ritmiek/ wisseling van verspringende hoogten waarbij de delen van de woongevel die 3 meter hoog bedragen het grootste deel van het geheel vormen en voor een grootdeel het straatbeeld bepalen. De maximale goothoogte van 4 meter zal daarom niet worden vergroot.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant verzoekt om voor zijn perceel tussen de Striensestraat 43 en 49 naast de reeds aanwezige bouwmogelijkheden, ook de mogelijkheid op te nemen om één vrijstaande woning te realiseren (in de huidige situatie kunnen er of twee vrijstaande woningen of één twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd).
- *Één vrijstaande woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook mogelijk op het bedoelde perceel. Er zal daarom ook de mogelijkheid worden opgenomen om één vrijstaande woning op te richten. De woning moet wat maatvoering betreft aansluiten op de bebouwing in de omgeving en de hoofdbouwmassa mag daarom niet breder worden dan 10 meter. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 8 meter.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant verzoekt om spoed te betrachten bij de toezending van de exploitatie-/ontwikkelingsovereenkomst.

- *De gevraagde stukken zijn inmiddels toegezonden. Aangezien dit verzoek geen betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan zelf zal deze verder buiten beschouwing worden gelaten bij de verdere bestemmingsplanprocedure.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

8. De heer A.G. Lutgens en mevrouw M.A.J. Coppens

- a. Reclamanten geven aan dat ten behoeve van de te realiseren woningen behorende bij wijzigingsbevoegdheid 9 (de te realiseren woningen op het perceel aan de Striensestraat 19) de bestemming van de groenstrook aan de Houtvesterstraat is gewijzigd van "Structureel groen" in "Groen".
- *In het vigerende bestemmingsplan heeft de bedoelde groenstrook deels de bestemming "groenvoorziening" en deels de bestemming "eengezinswoningen met bijbehorende erven in de klasse EGW". Dit betekent dat de bestemming "Structureel groen" niet heeft bestaan en derhalve ook niet is gewijzigd ten behoeve van de geplande woningen op het perceel aan de Striensestraat 19.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten geven aan dat er binnen de groenbestemming van het voorliggende bestemmingsplan onder andere verkeersvoorzieningen zijn toegestaan, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om verkeersafwikkeling over bestaand groen te doen plaatsvinden. Reclamanten vinden dat de toegangswegen naar de geplande woningen toe op eigen terrein kunnen plaatsvinden en dat de groenstrook niet hoeft te worden aangetast.
- *De geplande woningen mogen de groene structuur aan de Houtvesterstraat niet aantasten maar tegelijkertijd moeten deze op een natuurlijke manier zich op de bestaande wegen structuur aansluiten, dit in het kader van een duurzame inbreiding en het respecteren van de ruimtelijke structuur ter plekke van de buurt en de omgeving.*
Om dit te kunnen realiseren moeten de inritten op de bestaande wegen uit komen. Dit punt is zorgvuldig in het plan opgelost met zo min mogelijk schade aan de omgeving en bestaand groen. Het maken van toegangswegen op het terrein van de nieuwe ontwikkeling leidt naar extra verharding en naar een ruimtelijke opzet waarbij de nieuwe woningen zich op de toegangsweg oriënteren in plaats van aan de bestaande wegenstructuur. Dit creëert een ongewenste ruimtelijke opzet waarbij de nieuwe woningen geen relatie aangaan met de bestaande omgeving. Een toerit door de betreffende groenstrook is daardoor de beste oplossing.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten geven aan dat indien de groenstrook toch wordt aangetast de waarde van hun woning zal dalen door verlies aan privacy, verkeersoverlast, parkeeroverlast en een toename van het geluid.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groenvoorziening" het volgende: "De op de plankaart tot groenvoorziening bestemde gronden*

zijn aangewezen voor de aanleg van woonstraten alsmede voor de inrichting en gebruik als (openbare) groenvoorzieningen, plantsoen en speelveld met de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelwerktuigen, alsmede voor de waterhuishouding. Tot de inrichting van deze gronden behoort voorts de aanleg van voet- en/of fietspaden”.

Gezien de doeleindenomschrijving van de groenvoorzieningen in het vigerende bestemmingsplan is de aanleg van straten, fiets- en voetpaden in groenvoorzieningen reeds toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde verkeersfuncties aangeduid als verkeersvoorzieningen, maar feitelijk verandert er niets ten opzichte van het oude plan. Dit betekent dat reclamanten altijd al rekening hebben moeten houden met het feit dat er een verkeersvoorziening in de groenstrook kon worden aangelegd. Dat er tot op heden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om verkeersvoorzieningen in de groenstrook aan te leggen is gunstig voor reclamanten, maar dit betekent niet dat de groenstrook als zodanig te allen tijde behouden zal blijven.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de geplande toerit door de groenstrook bedoeld is voor de ontsluiting van slechts twee woningen. Dit betekent dat de aangehaalde verkeers- en parkeeroverlast nihil zal zijn. Ook de toename van geluid zal minimaal zijn, aangezien er maar enkele auto's gebruik zullen maken van de toerit. Door middel van een openbare groenstrook kan privacy niet worden gewaarborgd. Beplanting kan worden gesnoeid of worden weggehaald en worden vervangen door bijvoorbeeld gras, waardoor de privacy wordt aangetast. Het aanleggen van een toerit zal daarom niet leiden tot privacyverlies waar reclamanten geen rekening mee hadden moeten houden. Overigens wordt de toerit niet direct langs het perceel van reclamanten aangelegd, maar op ongeveer 10 meter afstand.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

9. De heer A.G.L. van der Donck

- a. Reclamant geeft aan dat ten behoeve van de te realiseren woningen behorende bij wijzigingsbevoegdheid 9 (de te realiseren woningen op het perceel aan de Striensestraat 19) de bestemming van de groenstrook aan de Houtvesterstraat is gewijzigd van “Structureel groen” in “Groen”.
- *In het vigerende bestemmingsplan heeft de bedoelde groenstrook deels de bestemming “groenvoorziening” en deels de bestemming “eengezinswoningen met bijbehorende erven in de klasse EGW”. Dit betekent dat de bestemming “Structureel groen” niet heeft bestaan en derhalve ook niet is gewijzigd ten behoeve van de geplande woningen op het perceel aan de Striensestraat 19.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant geeft aan dat de toerit tegenover zijn woning zal komen te liggen en dat zou betekenen dat de lichten van de auto's die op de toerit rijden in de woning van reclamant schijnen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de verkeersdruk in de straat zal toenemen evenals de geluidsoverlast. Het woongenot van reclamant wordt daarmee aangetast.

- *In het vigerende bestemmingsplan staat in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groenvoorziening" het volgende: "De op de plankaart tot groenvoorziening bestemde gronden zijn aangewezen voor de aanleg van woonstraten alsmede voor de inrichting en gebruik als (openbare) groenvoorzieningen, plantsoen en speelveld met de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelwerktuigen, alsmede voor de waterhuishouding. Tot de inrichting van deze gronden behoort voorts de aanleg van voet- en/of fietspaden". Gezien de doeleindenomschrijving van de groenvoorzieningen in het vigerende bestemmingsplan is de aanleg van straten, fiets- en voetpaden in groenvoorzieningen reeds toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde verkeersfuncties aangeduid als verkeersvoorzieningen, maar feitelijk verandert er niets ten opzichte van het oude plan. Dit betekent dat reclamant altijd al rekening heeft moeten houden met het feit dat er een verkeersvoorziening in de groenstrook kon worden aangelegd. Dat er tot op heden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om verkeersvoorzieningen in de groenstrook aan te leggen is gunstig voor reclamant, maar dit betekent niet dat de groenstrook als zodanig te allen tijde behouden zal blijven. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de geplande toerit door de groenstrook bedoeld is voor de ontsluiting van slechts twee woningen. Dit betekent dat de aangehaalde verkeersoverlast nihil zal zijn. Ook de toename van geluid en het schijnen van de verlichting van de auto's op de toerit zal minimaal zijn, aangezien er maar enkele auto's gebruik zullen maken van de toerit en de Houtvesterstraat ter hoogte van het perceel van reclamant.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant merkt op dat door de toerit zijn uitzicht zal worden aangetast. Momenteel kijkt reclamant uit op een groenstrook met beplanting, straks zal hij uitkijken op een stenen toerit.
- *De groenstrook blijft, op de geplande toerit na, als zodanig behouden. De groenstrook is ongeveer 55 meter breed, waarvan 3 meter zal worden gebruikt als toerit. Reclamant zal in de toekomstige situatie uitkijken op de groenstrook en de toerit, maar gezien de kleine breedte van de toerit ten opzichte van de breedte van de groenstrook, zal reclamant voornamelijk uitkijken op de groenstrook, met de toerit als ondergeschikt onderdeel. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er in Nederland geen recht op uitzicht bestaat en dat het vigerende bestemmingsplan dergelijke toeritten ook toelaat.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamant verwacht dat er door de toerit parkeerproblemen zullen ontstaan, omdat er door de toerit meer auto's in de straat zullen worden geparkeerd.
- *De toerit zal de verbinding gaan vormen tussen de oprit van twee te realiseren vrijstaande woningen en de Houtvesterstraat. De twee vrijstaande woningen hebben elk een garage en een oprit waarop twee auto's kunnen worden geparkeerd. Dit betekent dat de bewoners van de vrijstaande woningen op eigen terrein kunnen parkeren en hun auto's niet in de Houtvesterstraat hoeven te parkeren. Bovendien worden er vier extra openbare parkeerplaatsen aangelegd in de Houtvesterstraat ter plaatse van de Klaroenstraat. De parkeerproblemen zullen hierdoor juist verminderen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamant geeft aan dat door het aanleggen van extra parkeerplaatsen er bomen in de straat zullen moeten verdwijnen en vreest dat de straat zal veranderen in een onaantrekkelijke straat vol met geparkeerde auto's.
- *De extra parkeerplaatsen worden niet in de buurt van de woning van reclamant aangelegd, maar "om de hoek" ter plaatse van de Klaroenstraat, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden zullen blijven dan wel worden herplant.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Om parkeerproblemen te voorkomen vindt reclamant dat er per nieuw te bouwen woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- *De te realiseren vrijstaande woningen aan de Houtvesterstraat zullen een oprit van 10 meter diep hebben, zodat daar twee auto's op kunnen worden geparkeerd. Daarnaast worden deze woningen voorzien van een garage, zodat er plaats is voor een derde auto op eigen terrein. De te realiseren twee-onder-een-kapwoningen hebben één parkeerplaats op eigen terrein en een garage. Daarnaast zullen er in de aan te leggen zijstraat twee extra parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de bewoners van de twee-onder-een-kapwoningen. Door het bovenstaande zullen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd waardoor er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. In het verleden was de eigenaar van het perceel aan de Striensestraat 23 van plan om achter op zijn perceel twee woningen te realiseren. Als er nu een toerit wordt aangelegd door de groenstrook, dan vormt dit een eenvoudige ontsluitingsroute voor zijn perceel, waardoor reclamant vreest voor extra overlast.
- *Het voorliggende bestemmingsplan staat het bouwen van woningen achter op het perceel aan de Striensestraat 23 niet toe. Derhalve hoeft niet te worden gevreesd voor overlast van de twee bedoelde woningen. Bovendien is de ligging en de kleine schaal van de wel geplande toerit dusdanig dat deze niet geschikt is om het perceel aan de Striensestraat 23 mede te ontsluiten.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant vraagt zich af wat er met de groenstrook gaat gebeuren. Momenteel staat er hoge beplanting die het zicht op het hondentoilet en het zicht op de te bouwen woningen wegneemt.
- *Het is de bedoeling dat het hondenuitrenveld behouden blijft evenals de beplanting om het uitrenveld heen. De soorten en hoogtes van beplanting kunnen echter niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd, waardoor niet gegarandeerd kan worden dat de huidige beplanting blijft zoals het nu is. De groenstrook zal, op de toerit na, niet bebouwd worden en zal een groenvoorziening blijven.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Door bovengenoemde argumenten vreest reclamant dat zijn woning in waarde zal dalen. Hij overweegt daarom een planschadeverzoek in te dienen.
- *Het is allerminst zeker of de woning van reclamanten in waarde zal dalen. Indien reclamanten van mening zijn dat ze recht hebben op een planschadevergoeding, dan kunnen ze een planschadeverzoek indienen. Het is echter niet mogelijk om op voorhand al planschade te claimen.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer gesloten zal worden. De eventuele planschadevergoeding komen daardoor voor rekening van de ontwikkelaar.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

10. Mevrouw M.J.M. Smeulders - Spierings

- a. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om een deel van het lange bijgebouw op het perceel aan Bruggen 46 in te tekenen. Er wordt verzocht om het bijgebouw alsnog in te tekenen.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat het ontbrekende deel van het bijgebouw ingetekend en zal als zodanig in het voorliggende plan worden overgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Onder punt 4.3.1.5.1 van bladzijde 59 van de toelichting staat: "In het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat dienen ruime zichtlijnen aanwezig te zijn richting Bruggen. Ook tussen de woningen dient voldoende open ruimte te zijn zodat er doorzicht is naar Bruggen". Wijzigingsbevoegdheid 4, waar bovenstaande tekst betrekking op heeft, valt echter buiten het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat. Er wordt daarom verzocht om de betreffende zin te schrappen.
- *De bedoelde tekst geeft goed aan waar de zichtlijnen belangrijk zijn. Deze zichtlijnen moeten vrij van bebouwing blijven. De door reclamant aangehaalde zin geeft een sfeerbeeld en de intentie weer van wat de bedoeling is met het gebied. De zin heeft daardoor een toegevoegde waarde en zal daarom niet worden geschrapt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Op de kaart van bladzijde 60 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingsgebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 aan elkaar gekoppeld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden losgekoppeld door de tussenliggende groenstrook. Er wordt verzocht om de twee wijzigingsgebieden op elkaar te laten aansluiten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de kaartjes in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan louter bedoeld zijn ter illustratie. Aan deze kaartjes kunnen geen rechten worden ontleend.*
De tussenliggende groenstrook is een ruimtelijk uitgangspunt dat voor alle wijzigingsbevoegdheden in de dorpsrand Bruggen van toepassing is. Tussen de twee

wijzigingsgebieden moet voldoende ruimte onbebouwd blijven om het zicht naar Bruggen te waarborgen. De bouwvlakken van deze woningen komen op minimaal 5 meter afstand vanaf de nieuwe perceelsgrens te staan. Dit betekent dat er een niet te bebouwen zone van 10 meter tussen de twee bouwvlakken ontstaat waarbij een strook van 3 meter aan weerszijde van de nieuwe perceelsgrens onbebouwd blijft ten behoeve van doorzicht vanaf de Overlaet naar de groene enclave rondom Bruggen en naar de dijk. De bedoelde kaart in de toelichting is aangepast.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamante verzoekt om de bouwvlakken van de te bouwen woningen in wijzigingsbevoegdheid 4 te verruimen van maximaal 100 m² tot 150 m². De nokhoogte kan dan worden teruggebracht tot maximaal 9 meter.
- Het door reclamante gedane voorstel is stedenbouwkundig niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 maken een bebouwingswand van 5 woningen aan de zuidelijke rand van de bestaande wijk de Overlaet mogelijk. Deze woningen sluiten zich aan de bestaande bebouwing aan de zuidkant van de wijk en zorgt voor een duurzame afronding. Deze afronding heeft een duurzaam karakter en wordt in de groene enclave rondom Bruggen opgenomen. Het vergroten van het volume dat deel uitmaakt van deze aanhechtingswand leidt tot een harde overgang en extra massa. Dit staat haaks op gehanteerd principe van duurzame aansluiting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In paragraaf 4.3.1.5.1 van de toelichting staat dat "De woning in het westelijk wijzigingsgebied (wijzigingsbevoegdheid 4) wordt ontsloten via de Jaap Edenstraat en de woning in het oostelijk gebied wordt ontsloten via de Kruisstraat". In paragraaf 4.3.1.5.5 staat dat de woningen in principe worden ontsloten aan de Jaap Edenstraat. Reclamante verzoekt om paragraaf 4.3.1.5.5 aan te passen aan paragraaf 4.3.1.5.1.
- Wijzigingsbevoegdheid 4 maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. De westelijke woning wordt zoals de andere drie woningen van de wijzigingsbevoegdheid 3 via de Jaap Edenstraat ontsloten. De laatste woning aan de oostzijde ligt direct aan de Kruisstraat. De ontsluiting van deze oostelijk gelegen woning aan Kruisstraat vindt plaats via de kruisstraat. Dit is bewust en na nader inzicht en studie van de locatie besloten. Hiermee wordt voorkomen dat er extra verharding ontstaat ten behoeve van de inrit voor deze woning tussen deze woningen en de achterzijde van de bestaande woningen aan de Max Euwestraat. De tekst van paragraaf 4.3.1.5.5 zal op dit onderdeel worden aangepast aan de tekst van paragraaf 4.3.1.5.1.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de hinderzone van 30 meter afstand rond het garagebedrijf op het perceel aan Bruggen 44 het westelijk gebied van wijzigingsbevoegdheid 4 doorkruist. Doordat het noordelijk deel van het garagegebouw niet in gebruik is als garage, maar als schaapskooi, valt het westelijke

- i. Door bovengenoemde argumenten vreest reclamant dat zijn woning in waarde zal dalen. Hij overweegt daarom een planschadeverzoek in te dienen.
- *Het is allerminst zeker of de woning van reclamanten in waarde zal dalen. Indien reclamanten van mening zijn dat ze recht hebben op een planschadevergoeding, dan kunnen ze een planschadeverzoek indienen. Het is echter niet mogelijk om op voorhand al planschade te claimen.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer gesloten zal worden. De eventuele planschadevergoeding komen daardoor voor rekening van de ontwikkelaar.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

10. Mevrouw M.J.M. Smeulders - Spierings

- a. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om een deel van het lange bijgebouw op het perceel aan Bruggen 46 in te tekenen. Er wordt verzocht om het bijgebouw alsnog in te tekenen.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat het ontbrekende deel van het bijgebouw ingetekend en zal als zodanig in het voorliggende plan worden overgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Onder punt 4.3.1.5.1 van bladzijde 59 van de toelichting staat: "In het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat dienen ruime zichtlijnen aanwezig te zijn richting Bruggen. Ook tussen de woningen dient voldoende open ruimte te zijn zodat er doorzicht is naar Bruggen". Wijzigingsbevoegdheid 4, waar bovenstaande tekst betrekking op heeft, valt echter buiten het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat. Er wordt daarom verzocht om de betreffende zin te schrappen.
- *De bedoelde tekst geeft goed aan waar de zichtlijnen belangrijk zijn. Deze zichtlijnen moeten vrij van bebouwing blijven. De door reclamant aangehaalde zin geeft een sfeerbeeld en de intentie weer van wat de bedoeling is met het gebied. De zin heeft daardoor een toegevoegde waarde en zal daarom niet worden geschrapt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Op de kaart van bladzijde 60 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingsgebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 aan elkaar gekoppeld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden losgekoppeld door de tussenliggende groenstrook. Er wordt verzocht om de twee wijzigingsgebieden op elkaar te laten aansluiten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de kaartjes in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan louter bedoeld zijn ter illustratie. Aan deze kaartjes kunnen geen rechten worden ontleend.*
De tussenliggende groenstrook is een ruimtelijk uitgangspunt dat voor alle wijzigingsbevoegdheden in de dorpsrand Bruggen van toepassing is. Tussen de twee

wijzigingsgebieden moet voldoende ruimte onbebouwd blijven om het zicht naar Bruggen te waarborgen. De bouwvlakken van deze woningen komen op minimaal 5 meter afstand vanaf de nieuwe perceelsgrens te staan. Dit betekent dat er een niet te bebouwen zone van 10 meter tussen de twee bouwvlakken ontstaat waarbij een strook van 3 meter aan weerszijde van de nieuwe perceelsgrens onbebouwd blijft ten behoeve van doorzicht vanaf de Overlaet naar de groene enclave rondom Bruggen en naar de dijk. De bedoelde kaart in de toelichting is aangepast.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamante verzoekt om de bouwvlakken van de te bouwen woningen in wijzigingsbevoegdheid 4 te verruimen van maximaal 100 m² tot 150 m². De nokhoogte kan dan worden teruggebracht tot maximaal 9 meter.
- Het door reclamante gedane voorstel is stedenbouwkundig niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 maken een bebouwingswand van 5 woningen aan de zuidelijke rand van de bestaande wijk de Overlaet mogelijk. Deze woningen sluiten zich aan de bestaande bebouwing aan de zuidkant van de wijk en zorgt voor een duurzame afronding. Deze afronding heeft een duurzaam karakter en wordt in de groene enclave rondom Bruggen opgenomen. Het vergroten van het volume dat deel uitmaakt van deze aanhechtingswand leidt tot een harde overgang en extra massa. Dit staat haaks op gehanteerd principe van duurzame aansluiting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In paragraaf 4.3.1.5.1 van de toelichting staat dat "De woning in het westelijk wijzigingsgebied (wijzigingsbevoegdheid 4) wordt ontsloten via de Jaap Edenstraat en de woning in het oostelijk gebied wordt ontsloten via de Kruisstraat". In paragraaf 4.3.1.5.5 staat dat de woningen in principe worden ontsloten aan de Jaap Edenstraat. Reclamante verzoekt om paragraaf 4.3.1.5.5 aan te passen aan paragraaf 4.3.1.5.1.
- Wijzigingsbevoegdheid 4 maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. De westelijke woning wordt zoals de andere drie woningen van de wijzigingsbevoegdheid 3 via de Jaap Edenstraat ontsloten. De laatste woning aan de oostzijde ligt direct aan de Kruisstraat. De ontsluiting van deze oostelijk gelegen woning aan Kruisstraat vindt plaats via de kruisstraat. Dit is bewust en na nader inzicht en studie van de locatie besloten. Hiermee wordt voorkomen dat er extra verharding ontstaat ten behoeve van de inrit voor deze woning tussen deze woningen en de achterzijde van de bestaande woningen aan de Max Euwestraat. De tekst van paragraaf 4.3.1.5.5 zal op dit onderdeel worden aangepast aan de tekst van paragraaf 4.3.1.5.1.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de hinderzone van 30 meter afstand rond het garagebedrijf op het perceel aan Bruggen 44 het westelijk gebied van wijzigingsbevoegdheid 4 doorkruist. Doordat het noordelijk deel van het garagegebouw niet in gebruik is als garage, maar als schaapskooi, valt het westelijke

- i. Door bovengenoemde argumenten vreest reclamant dat zijn woning in waarde zal dalen. Hij overweegt daarom een planschadeverzoek in te dienen.
- *Het is allerminst zeker of de woning van reclamanten in waarde zal dalen. Indien reclamanten van mening zijn dat ze recht hebben op een planschadevergoeding, dan kunnen ze een planschadeverzoek indienen. Het is echter niet mogelijk om op voorhand al planschade te claimen.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer gesloten zal worden. De eventuele planschadevergoeding komen daardoor voor rekening van de ontwikkelaar.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

10. Mevrouw M.J.M. Smeulders - Spierings

- a. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om een deel van het lange bijgebouw op het perceel aan Bruggen 46 in te tekenen. Er wordt verzocht om het bijgebouw alsnog in te tekenen.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat het ontbrekende deel van het bijgebouw ingetekend en zal als zodanig in het voorliggende plan worden overgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Onder punt 4.3.1.5.1 van bladzijde 59 van de toelichting staat: "In het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat dienen ruime zichtlijnen aanwezig te zijn richting Bruggen. Ook tussen de woningen dient voldoende open ruimte te zijn zodat er doorzicht is naar Bruggen". Wijzigingsbevoegdheid 4, waar bovenstaande tekst betrekking op heeft, valt echter buiten het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat. Er wordt daarom verzocht om de betreffende zin te schrappen.
- *De bedoelde tekst geeft goed aan waar de zichtlijnen belangrijk zijn. Deze zichtlijnen moeten vrij van bebouwing blijven. De door reclamant aangehaalde zin geeft een sfeerbeeld en de intentie weer van wat de bedoeling is met het gebied. De zin heeft daardoor een toegevoegde waarde en zal daarom niet worden geschrapt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Op de kaart van bladzijde 60 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingsgebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 aan elkaar gekoppeld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden losgekoppeld door de tussenliggende groenstrook. Er wordt verzocht om de twee wijzigingsgebieden op elkaar te laten aansluiten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de kaartjes in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan louter bedoeld zijn ter illustratie. Aan deze kaartjes kunnen geen rechten worden ontleend.*
De tussenliggende groenstrook is een ruimtelijk uitgangspunt dat voor alle wijzigingsbevoegdheden in de dorpsrand Bruggen van toepassing is. Tussen de twee

wijzigingsgebieden moet voldoende ruimte onbebouwd blijven om het zicht naar Bruggen te waarborgen. De bouwvlakken van deze woningen komen op minimaal 5 meter afstand vanaf de nieuwe perceelsgrens te staan. Dit betekent dat er een niet te bebouwen zone van 10 meter tussen de twee bouwvlakken ontstaat waarbij een strook van 3 meter aan weerszijde van de nieuwe perceelsgrens onbebouwd blijft ten behoeve van doorzicht vanaf de Overlaet naar de groene enclave rondom Bruggen en naar de dijk. De bedoelde kaart in de toelichting is aangepast.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamante verzoekt om de bouwvlakken van de te bouwen woningen in wijzigingsbevoegdheid 4 te verruimen van maximaal 100 m² tot 150 m². De nokhoogte kan dan worden teruggebracht tot maximaal 9 meter.
- Het door reclamante gedane voorstel is stedenbouwkundig niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 maken een bebouwingswand van 5 woningen aan de zuidelijke rand van de bestaande wijk de Overlaet mogelijk. Deze woningen sluiten zich aan de bestaande bebouwing aan de zuidkant van de wijk en zorgt voor een duurzame afronding. Deze afronding heeft een duurzaam karakter en wordt in de groene enclave rondom Bruggen opgenomen. Het vergroten van het volume dat deel uitmaakt van deze aanhechtingswand leidt tot een harde overgang en extra massa. Dit staat haaks op gehanteerd principe van duurzame aansluiting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In paragraaf 4.3.1.5.1 van de toelichting staat dat "De woning in het westelijk wijzigingsgebied (wijzigingsbevoegdheid 4) wordt ontsloten via de Jaap Edenstraat en de woning in het oostelijk gebied wordt ontsloten via de Kruisstraat". In paragraaf 4.3.1.5.5 staat dat de woningen in principe worden ontsloten aan de Jaap Edenstraat. Reclamante verzoekt om paragraaf 4.3.1.5.5 aan te passen aan paragraaf 4.3.1.5.1.
- Wijzigingsbevoegdheid 4 maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. De westelijke woning wordt zoals de andere drie woningen van de wijzigingsbevoegdheid 3 via de Jaap Edenstraat ontsloten. De laatste woning aan de oostzijde ligt direct aan de Kruisstraat. De ontsluiting van deze oostelijk gelegen woning aan Kruisstraat vindt plaats via de kruisstraat. Dit is bewust en na nader inzicht en studie van de locatie besloten. Hiermee wordt voorkomen dat er extra verharding ontstaat ten behoeve van de inrit voor deze woning tussen deze woningen en de achterzijde van de bestaande woningen aan de Max Euwestraat. De tekst van paragraaf 4.3.1.5.5 zal op dit onderdeel worden aangepast aan de tekst van paragraaf 4.3.1.5.1.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de hinderzone van 30 meter afstand rond het garagebedrijf op het perceel aan Bruggen 44 het westelijk gebied van wijzigingsbevoegdheid 4 doorkruist. Doordat het noordelijk deel van het garagegebouw niet in gebruik is als garage, maar als schaapskooi, valt het westelijke

- i. Door bovengenoemde argumenten vreest reclamant dat zijn woning in waarde zal dalen. Hij overweegt daarom een planschadeverzoek in te dienen.
- *Het is allerminst zeker of de woning van reclamanten in waarde zal dalen. Indien reclamanten van mening zijn dat ze recht hebben op een planschadevergoeding, dan kunnen ze een planschadeverzoek indienen. Het is echter niet mogelijk om op voorhand al planschade te claimen.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer gesloten zal worden. De eventuele planschadevergoeding komen daardoor voor rekening van de ontwikkelaar.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

10. Mevrouw M.J.M. Smeulders - Spierings

- a. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om een deel van het lange bijgebouw op het perceel aan Bruggen 46 in te tekenen. Er wordt verzocht om het bijgebouw alsnog in te tekenen.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat het ontbrekende deel van het bijgebouw ingetekend en zal als zodanig in het voorliggende plan worden overgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Onder punt 4.3.1.5.1 van bladzijde 59 van de toelichting staat: "In het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat dienen ruime zichtlijnen aanwezig te zijn richting Bruggen. Ook tussen de woningen dient voldoende open ruimte te zijn zodat er doorzicht is naar Bruggen". Wijzigingsbevoegdheid 4, waar bovenstaande tekst betrekking op heeft, valt echter buiten het verlengde van de Abe Lenstrasingel en de oostzijde van de Jaap Edenstraat. Er wordt daarom verzocht om de betreffende zin te schrappen.
- *De bedoelde tekst geeft goed aan waar de zichtlijnen belangrijk zijn. Deze zichtlijnen moeten vrij van bebouwing blijven. De door reclamant aangehaalde zin geeft een sfeerbeeld en de intentie weer van wat de bedoeling is met het gebied. De zin heeft daardoor een toegevoegde waarde en zal daarom niet worden geschrapt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Op de kaart van bladzijde 60 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingsgebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 aan elkaar gekoppeld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebieden losgekoppeld door de tussenliggende groenstrook. Er wordt verzocht om de twee wijzigingsgebieden op elkaar te laten aansluiten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de kaartjes in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan louter bedoeld zijn ter illustratie. Aan deze kaartjes kunnen geen rechten worden ontleend.*
De tussenliggende groenstrook is een ruimtelijk uitgangspunt dat voor alle wijzigingsbevoegdheden in de dorpsrand Bruggen van toepassing is. Tussen de twee

wijzigingsgebieden moet voldoende ruimte onbebouwd blijven om het zicht naar Bruggen te waarborgen. De bouwvlakken van deze woningen komen op minimaal 5 meter afstand vanaf de nieuwe perceelsgrens te staan. Dit betekent dat er een niet te bebouwen zone van 10 meter tussen de twee bouwvlakken ontstaat waarbij een strook van 3 meter aan weerszijde van de nieuwe perceelsgrens onbebouwd blijft ten behoeve van doorzicht vanaf de Overlaet naar de groene enclave rondom Bruggen en naar de dijk. De bedoelde kaart in de toelichting is aangepast.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamante verzoekt om de bouwvlakken van de te bouwen woningen in wijzigingsbevoegdheid 4 te verruimen van maximaal 100 m² tot 150 m². De nokhoogte kan dan worden teruggebracht tot maximaal 9 meter.
- Het door reclamante gedane voorstel is stedenbouwkundig niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheden 3 en 4 maken een bebouwingswand van 5 woningen aan de zuidelijke rand van de bestaande wijk de Overlaet mogelijk. Deze woningen sluiten zich aan de bestaande bebouwing aan de zuidkant van de wijk en zorgt voor een duurzame afronding. Deze afronding heeft een duurzaam karakter en wordt in de groene enclave rondom Bruggen opgenomen. Het vergroten van het volume dat deel uitmaakt van deze aanhechtingswand leidt tot een harde overgang en extra massa. Dit staat haaks op gehanteerd principe van duurzame aansluiting.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In paragraaf 4.3.1.5.1 van de toelichting staat dat "De woning in het westelijk wijzigingsgebied (wijzigingsbevoegdheid 4) wordt ontsloten via de Jaap Edenstraat en de woning in het oostelijk gebied wordt ontsloten via de Kruisstraat". In paragraaf 4.3.1.5.5 staat dat de woningen in principe worden ontsloten aan de Jaap Edenstraat. Reclamante verzoekt om paragraaf 4.3.1.5.5 aan te passen aan paragraaf 4.3.1.5.1.
- Wijzigingsbevoegdheid 4 maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. De westelijke woning wordt zoals de andere drie woningen van de wijzigingsbevoegdheid 3 via de Jaap Edenstraat ontsloten. De laatste woning aan de oostzijde ligt direct aan de Kruisstraat. De ontsluiting van deze oostelijk gelegen woning aan Kruisstraat vindt plaats via de kruisstraat. Dit is bewust en na nader inzicht en studie van de locatie besloten. Hiermee wordt voorkomen dat er extra verharding ontstaat ten behoeve van de inrit voor deze woning tussen deze woningen en de achterzijde van de bestaande woningen aan de Max Euwestraat. De tekst van paragraaf 4.3.1.5.5 zal op dit onderdeel worden aangepast aan de tekst van paragraaf 4.3.1.5.1.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de hinderzone van 30 meter afstand rond het garagebedrijf op het perceel aan Bruggen 44 het westelijk gebied van wijzigingsbevoegdheid 4 doorkruist. Doordat het noordelijk deel van het garagegebouw niet in gebruik is als garage, maar als schaapskooi, valt het westelijke

wijzigingsgebied op het perceel achter Bruggen 46 als ook het centrale en wellicht het oostelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 3 buiten de 30-meterzone.

- *Het garagebedrijf doorkruist, ondanks dat het noordelijk deel van het gebouw in gebruik is als schaapskooi, de wijzigingsbevoegdheden 3 en 4. Van wijzigingsbevoegdheid 3 mag pas gebruik worden gemaakt als het garagebedrijf is verdwenen. Het westelijke deel van wijzigingsbevoegdheid 4 wordt eveneens belemmerd door de 30-meterzone, al kan wel van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt zonder dat eerst het garagebedrijf verdwenen moet zijn. De bedrijfsbestemming is overigens ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in westelijke richting uitgebreid, omdat het betreffende terrein feitelijk bij de garage hoort. Hierdoor valt de genoemde 30-meterzone over het centrale en oostelijke wijzigingsgebied van wijzigingsbevoegdheid 3. De tekst van paragraaf 4.3.2 is correct.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamante verzoekt om artikel 9, lid 9.7 onder d punt 18 zodanig aan te passen dat het regenwater van de beide gebieden van wijzigingsbevoegdheid 4 kan worden afgevoerd naar de greppel welke ligt aan de oostzijde van het oostelijke gebied van wijzigingsbevoegdheid 4. Reclamante geeft aan dat zij bij aanleg van de greppel, zoals in de huidige regels is opgenomen, afhankelijk is van de gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 3.
- *Dat reclamante afhankelijk is van de gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 3 voor wat betreft de aanleg van de bedoelde greppel is niet het geval. De greppel loopt voor de gebieden van wijzigingsbevoegdheid 3 langs, waardoor de greppel geheel onafhankelijk van gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 3 kan worden aangelegd. Artikel 9, lid 9.7 onder d punt 18 zal daarom niet worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamante geeft aan dat er momenteel op het perceel Bruggen 46 in totaal 200 m² aan bijgebouwen staat. Daarnaast mag er volgens het voorliggende bestemmingsplan maximaal 50 m² van de gebouwen op het perceel worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Reclamante vraagt om voor haar perceel dezelfde regeling op te nemen zoals die geldt voor het perceel Bruggen 36/36A: dat wil zeggen 200 m² aan erfbebouwing waarvan maximaal 100 m² ten behoeve van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- *Bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing en aan aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten gelden voor iedere woonbestemming dezelfde regels: maximaal 75 m² aan erfbebouwing (tenzij het perceel groter is dan 750 m²) en maximaal 35 procent van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Alleen bij afwijkende bestaande situaties kan worden afgeweken van de bovengenoemde regeling. Met afwijkende situaties wordt bedoeld dat iemand meer bouw en/of gebruiksrechten heeft gekregen op basis van het vigerende bestemmingsplan of op basis van verleende bouwvergunningen (met vrijstelling of ontheffing). In het vigerende bestemmingsplan staan alle bestaande bijgebouwen op het perceel van reclamante in de bestemming "Groenzone". In de bestemming "Groenzone" mogen geen gebouwen worden opgericht, waardoor de bijgebouwen op het perceel van reclamante zijn*

wegbestemd. In de woonbestemming van het vigerende plan mag tot 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

In het voorliggende bestemmingsplan is de woonbestemming op het perceel van reclamante fors uitgebreid. Binnen de woonbestemming staan bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 175 m². Dit is 75 m² meer dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Er is voor het perceel van reclamante een speciale erfbebouwingsregeling opgenomen om deze 175 m² aan erfbebouwing toe te staan, waardoor reclamante aanzienlijk meer erfbebouwing mag oprichten dan anderen. De maximale erfbebouwingsmogelijkheden zullen daarom niet nog verder worden verruimd.

Op het perceel van reclamante zal wel 100 m² aan een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden toegestaan, omdat dit een vigerend recht is van reclamante.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat voor het perceel Bruggen 36/36A in het vigerende bestemmingsplan een aparte regeling is opgenomen, waardoor op dit perceel tot 200 m² aan erfbebouwing mag worden gerealiseerd, waarvan 100 m² gebruikt mag worden voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

- i. Reclamante verzoekt om de splitsing van de woonboerderij alsnog in overweging te nemen, met bepalingen om het aanzien van de boerderij te waarborgen. Reclamante vindt het namelijk jammer dat de mogelijkheid tot onderhoud van het grote karakteristieke pand door de splitsing niet toe te staan onmogelijk wordt gemaakt.
- *In het bestemmingsplan worden geen eigendomsverhoudingen geregeld, waardoor een bestemmingsplan niet kan bepalen wie er onderhoud aan een bepaalde woning dient te plegen. Een vrijstaande woning kan daardoor door meerdere personen onderhouden worden, zonder dat splitsing van de woning noodzakelijk is. Het waarborgen van het aanzien van de boerderij in een bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat een bestemmingsplan niet ingaat op de feitelijke invulling van een bouwmogelijkheid. Een bestemmingsplan mag geen kleurgebruik, materiaalgebruik, gevelindelingen, aanzien van woningen e.d. regelen.*
De woonboerderij van reclamante ligt op een markante locatie en accentueert de oostelijke begrenzing van dorpsrand Bruggen. Dit individueel ontworpen gebouw vormt samen met de perceelsgewijs tot stand gekomen bouwmassa een gevarieerde wand die de karakteristiek van het historische lint benadrukt. De verhoudingen van de bouwmassa, de relatie van het gebouw met de tuin en met de openbare ruimte zorgen voor een samenhangend beeld. Een opsplitsing van deze karakteristieke woonboerderij in twee woningen leidt tot de aantasting van de aanwezige kenmerken. Overigens, het door de splitsing gecreëerde twee-onder-één-kap-woningtype in de dorpsrand Bruggen, waar de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen bestaat, is ruimtelijk ongewenst. Een kavelsplitsing op de betreffende locatie komt de bestaande structuren noch toekomstige visie ten goede, waardoor er geen medewerking kan worden verleend aan het voorstel tot kavelsplitsing.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

11. Familie Verhoeven, Garstlandweg 10 te Rosmalen, mede namens familie Jurgens, familie Van Griensven, familie Van Lierop en familie Heijmans.

- a. Reclamanten vragen om de zienswijze, inclusief bijlagen, van 16 oktober 2009 tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet hier integraal in te voegen.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.2.2.2 punt 8. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de zienswijze.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten vinden dat zij als direct omwonenden van de Oosteinderweg worden geschaad in hun belangen, omdat elke vorm bebouwing aan de Oosteinderweg het zo waardevolle en open landschappelijke karakter wordt aangetast. Reclamanten geven aan dat zij het van wezenlijk belang vinden dat het zicht vanuit deze prominente entree van de Overlaet op de historische bedijking langs Bruggen blijvend open wordt gehouden.
Dit zou volgens reclamanten geheel in stijl zijn met de "Ontwerpstructuurvisie Rosmalen" die als uitgangspunt is genomen bij anticipatieprocedures die in het verleden zijn gevoerd. Zij citeren: "Omdat deze locatie gevrijwaard is van bebouwing wordt de ruimtelijke scheiding tussen de oorspronkelijke bebouwing aan de historische as en de nieuwe bebouwing van de Overlaet benadrukt. Deze bijzondere locatie dient ook in de toekomst gehandhaafd te blijven"(pag. 57).
- *De stelling van reclamanten dat elke vorm van bebouwing aan de Oosteinderweg het landschappelijke karakter aantast wekt bevreemding, gezien het feit dat er al bebouwing op de bedoelde plaats aanwezig is en welke door één van de reclamanten jarenlang is gehuurd. Daarnaast wordt veel zicht op het landschap weggenomen door beplanting en bebouwing op het perceel Bruggen 36/36A. Het dijkprofiel van Bruggen is daardoor vanaf de Oosteinderweg nauwelijks zichtbaar meer. Gezien het feit dat de te bouwen woning op ongeveer 45 meter afstand van de dijk Bruggen zal worden gesitueerd, doet overigens geen afbreuk aan het dijkprofiel/bedijking langs Bruggen.*
Het aangehaalde citaat brengt geen verandering in bovengenoemd gemeentelijk standpunt. Het aanwezige architectenbureau op de hoek van de Oosteinderweg/Bruggen zorgt ervoor dat de locatie is bebouwd en dat de genoemde ruimtelijke scheiding tussen de oorspronkelijke bebouwing aan de historische as en de nieuwe bebouwing van de Overlaet niet mogelijk is. Daarnaast zijn er middels diverse wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen om nieuwe woningen aan Bruggen te bouwen, waardoor de benadrukking van de oorspronkelijke bebouwing aan de historische as aanzienlijk minder wordt. Overigens moet worden opgemerkt dat de door reclamanten bestreden bebouwing op ongeveer 45 meter afstand van Bruggen wordt gebouwd, waardoor het contrast tussen de historische bebouwing aan Bruggen en nieuwbouw aan de Oosteinderweg/Overlaet juist versterkt wordt. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de aangehaalde "Ontwerp-Structuurvisie Rosmalen" een zeer gedateerd beleidsstuk is. Aan in relatief oude beleidsstukken weergegeven onderwerpen kan geen "eeuwigheidswaarde" worden toegekend. Beleid kan in de loop van de tijd wijzigen, waardoor aan dergelijk relatief oud beleid weinig tot geen waarde kan worden gehecht.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten geven aan dat zij bij brief van 1 juni 2005 zijn bericht dat een nader onderzoek zal worden ingesteld wat zou kunnen leiden tot een wijziging ten aanzien van de Oosteinderweg. Reclamanten hebben verzocht om een afschrift van dit onderzoek, maar hebben geen informatie mogen ontvangen. Reclamanten geven aan dat zij vermoeden dat er nooit een onderzoek is gedaan en dat hun belangen niet zijn meegewogen.
- *Het door reclamanten gevraagde onderzoek is tot op heden niet teruggevonden. Met het toestaan van een nieuwe woningbouwmogelijkheid langs de Oosteinderweg is echter wel een belangenafweging gemaakt, waarbij ook de belangen van reclamanten zijn meegewogen. Gezien de relatief grote afstand (30 meter) tussen de woningen van reclamanten en de nieuwe bouwmogelijkheid, worden met de nieuwe bouwmogelijkheid de belangen van reclamanten niet onevenredig zwaar aangetast.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. In het raadsvoorstel behorende bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen uit 2005 staat vermeld dat er na de vaststelling van de Nota een concept-ruimtelijk plan zal worden opgesteld. Dit plan zal worden gepresenteerd aan alle eigenaren en bewoners in en rond het plangebied. Indien er voldoende draagvlak is voor dit plan zal er een juridische vertaling worden gemaakt in de vorm van een bestemmingsplan. Reclamanten geven aan te worden geconfronteerd met een bouwmogelijkheid aan de Oosteinderweg voordat de beschreven procedure is doorlopen en merken op dat er onvoldoende draagvlak is voor de betreffende bouwmogelijkheid. Daarnaast geven zij aan verkeerd te zijn geïnformeerd over de procedure. Reclamanten gingen er vanuit dat alvorens het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan werd gemaakt, zij als direct belanghebbenden aangaande de nieuwe bouwmogelijkheid aan de Oosteinderweg gehoord zouden worden.
- *De procedure zoals beschreven staat in het bedoelde raadsvoorstel is niet correct weergegeven. De volgorde is namelijk niet juist. Er is eerst een concept-ruimtelijk plan (van de dorpsrand Bruggen) opgesteld waarbij alle bewoners in en om het plangebied konden reageren. Deze reacties zijn meegenomen in de Nota van uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen in Rosmalen. Deze Nota is vastgesteld en daarna heeft overleg plaatsgevonden met diverse initiatiefnemers (woningbouwinitiatieven). In het voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is vervolgens de juridische vertaling van de Nota gemaakt. De correcte procedure staat overigens beschreven op bladzijde 8 en bladzijde 33 van de Nota van uitgangspunten voor de dorpsrand Bruggen in Rosmalen. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat reclamanten door het voeren van een andere procedure dan zij hadden verwacht, niet (onevenredig zwaar) in hun belangen zijn geschaad. Gedurende de bestemmingsplanprocedure kan er geageerd worden tegen de nieuwe bouwlocatie aan de Oosteinderweg, waar reclamanten ook gebruik van maken. Reclamanten gaan overigens voornamelijk in op oude beleidsstukken en gevoerde procedures, maar geven niet aan wat hun argumenten tegen de betreffende woning zijn.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten halen de "Ontwikkelingsvisie Dorpsrand-Bruggen Rosmalen" van 22 juni 2005 van Drs. H.E. Winkelman, juridisch adviesbureau bv expliciet aan. Zij zijn van mening dat er

onvoldoende op is gereageerd bij de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

- *Reclamanten hebben dit punt ook ingebracht tegen voorontwerpbestemmingsplan "De Overlaet". Er is als volgt op gereageerd: "Het bedoelde stuk is het verzoek aan de gemeente 's-Hertogenbosch om geen bebouwing aan de Oosteinderweg toe te staan. Bij de analyse van het lint tussen de kom Rosmalen en Nuland zijn door Parklaan Landschap architecten diverse ruimtelijke kwaliteiten gesignaleerd. Deze ruimtelijke kwaliteiten hebben betrekking op o.a. het groen en het dorpse karakter van het historische dijklint en de relatie met Sprokkelbos. Als knelpunten worden gesignaleerd de aantasting van het dijkprofiel op sommige plekken, de dunne beplanting tussen de Overlaet en Bruggen en de grootschalige bebouwing van Imabo van Hoof. Deze studie van Parklaan Landschaparchitecten was een basis en inspiratiebron voor de door de gemeente opgestelde visie voor het gebied. De aanbevelingen en adviezen van Parklaan Landschaparchitecten is in de concept-Nota van uitgangspunten verwerkt. Enkele voorstellen uit de studie die in de praktijk niet uitvoerbaar zijn, zijn aangepast. Het concept is met de grondeigenaren en belanghebbenden besproken. De reacties zijn voor zoveel mogelijk verwerkt en de Nota is in 2005 vastgesteld. De nu op de kaart aangegeven wijzigingsbevoegdheden 1 t/m 5 zijn op basis van deze Nota mogelijk gemaakt. De bebouwing langs de Oosteinderweg past binnen de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied. De nieuwe woning met de oriëntatie op de Oosteinderweg draagt bij aan het creëren van een evenwichtig straatprofiel zonder al te dicht bij de entree en de kruising van de twee linten, Bruggen en Bruggensestraat, te komen. De groenzone tussen de Overlaet en Bruggen blijft intact en het historische dijklint en dijkprofiel worden door nieuwe woning niet aangetast. Er wordt daarom wel woningbouw aan de Oosteinderweg toegestaan."*
De bovenstaande tekst geeft de volledige gang van zaken weer. Een verdere aanvulling is daarom overbodig.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Op grond van bovengenoemde argumenten verzoeken reclamanten om geen nieuwe bouwlocatie aan de Oosteinderweg op te nemen en het college te wijzen op de beloofde procedure.
- *Betreffende de procedure wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van reactie "c" van reclamanten. Het schrappen van de door reclamanten bedoelde bouwlocatie aan de Oosteinderweg is niet nodig gezien de beantwoording van de reacties van reclamanten. De betreffende bouwlocatie zal in stand blijven.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

12. De heer H.J.H. Gruben

Reclamant heeft drie afzonderlijke zienswijzen ingediend. De verschillende zienswijzen hebben betrekking op afzonderlijk onderwerpen. Alledrie de zienswijzen zullen in het onderstaande beantwoord worden.

- a. Reclamant geeft aan dat voor een gedeelte van het perceel Bruggen 36A een groenzone is opgenomen met de aanduiding "Onbebouwd", waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Groenzone" was opgenomen. Reclamant geeft aan dat de gebruiksmogelijkheden van zijn erf hierdoor worden beperkt.
- *Waar in het voorliggende plan de bestemming "Groen" is opgenomen met de aanduiding "onbebouwd" ligt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Groenzone". De constatering van reclamant is correct. Echter, in de bestemming "Groenzone" mogen geen bouwwerken worden opgericht. Dit betekent dat er geen verschil in bebouwingsmogelijkheden is tussen het vigerende en het voorliggende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden van reclamant worden daardoor niet (verder) beperkt.*
Er moet worden opgemerkt dat de woonbestemming van het perceel van reclamant in noordelijke richting is opgeschoven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het erf van reclamant vergroot is, wat dus gunstig is voor de gebruiksmogelijkheden van reclamant. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de bestemming "Groen" achter op het perceel van reclamant is aangemerkt als groene geleidingszone. Dit betekent dat daar een groenbestemming op moet worden gelegd en niet de bestemming "Wonen" met de aanduiding "onbebouwd".

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Daarnaast geeft reclamant aan dat er nog een verdwaalde strook groen midden op zijn erf is geplaatst. Reclamant vindt dat deze groenstrook moet worden veranderd in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "onbebouwd".
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de bedoelde strook niet op de juiste plaats is ingetekend. De strook zal in oostelijke richting worden opgeschoven.*
De opmerking van reclamant is correct en de groenstrook zal worden vervangen door een woonbestemming met de aanduiding "onbebouwd".

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. Reclamant vermeldt dat de maatvoering voor de bestaande bebouwing is gewijzigd. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden onnodig beperkt en vallen sommige bijgebouwen onder het overgangsrecht. De belangrijkste wijzigingen zijn volgens reclamant: het terugbrengen van de nokhoogte van de woning van 15 meter naar maximaal 9 meter, het terugbrengen van de maximale nokhoogte van de bijgebouwen van 5 meter naar maximaal 4,5 meter, het terugbrengen van de inhoudsmaat van de woning van 1250 m³ naar maximaal 980 m³ en de maximum oppervlakte van de bijgebouwen tezamen op het perceel wordt teruggebracht van 150 m² naar 100 m². Reclamant verzoekt om de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan op te nemen in het voorliggende plan.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat bouwrechten, zeker als daar geen gebruik van is gemaakt in het verleden, kunnen worden ingeperkt. In bestemmingsplan "De Overlaet" worden de maximaal toegestane nokhoogtes van veel woningen teruggebracht, om de stedenbouwkundige samenhang van de wijk te waarborgen. Door het terugbrengen van de maximale bouwhoogte wordt de maximaal toegestane inhoud van de woning eveneens kleiner, al is het op de verbeelding ingetekende bouwvlak groter dan de woning, waardoor uitbreiding van de woning nog*

steeds mogelijk is. De teruggang van de maximale toegestane inhoud van de woning op het perceel van reclamant is echter zeer fors, waardoor het bouwvlak met 1,5 meter in de breedte is uitgebreid. Tevens is de maximaal toegestane goothoogte vergroot van 3,5 naar 4 meter en is de maximale nokhoogte vergroot van 9 naar 9,5 meter. Een verdere vergroting van de bouwmogelijkheden is niet gewenst, omdat de woning dan buitenproportioneel groot kan worden ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

De maximale nokhoogte van bijgebouwen wordt inderdaad teruggebracht van 5 meter naar 4,5 meter. Echter, op grond van de algemene ontheffingsregels van het voorliggende bestemmingsplan (artikel 21) kan 10% vermeerdering van de nokhoogte middels een ontheffing worden verleend. Er kan dan tot een hoogte van 4,95 meter worden gebouwd. Overigens mag op basis van het vigerende bestemmingsplan in of in de buurt van de zijdelingse perceelsgrenzen niet hoger worden gebouwd dan 4,5 meter, waardoor in dat opzicht de regels van het nieuwe bestemmingsplan hetzelfde zijn als die van het oude bestemmingsplan. Op het erf van reclamant zijn overigens geen bijgebouwen aanwezig die hoger zijn dan 4,5 meter.

Reclamant stelt dat de maximum oppervlakte van de bijgebouwen tezamen op zijn perceel wordt teruggebracht van 150 m² naar 100 m². Om de bouwrechten van reclamant niet onevenredig veel in te perken is op het perceel de bestemming "Wonen" omgezet naar "Wonen – 2" waarbij de aanwezige erfbouw positief is bestemd, zodat reclamant zijn vigerende bouwrechten zoveel mogelijk behoudt. Hierbij moet worden opgemerkt dat reclamant ongeveer 240 m² aan bijgebouwen op zijn perceel heeft staan, waarbij het vigerende bestemmingsplan maximaal 200 m² toelaat. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan gunstiger is voor reclamant.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant geeft aan dat een bestaande garage, welke rechts van de woning aan Bruggen 36A is gelegen, niet is weergegeven op de verbeelding, terwijl deze wel op de verbeelding van het vigerende plan is ingetekend.
- *De op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan ingetekende erfbouw is onderdeel van de ondergrond en is bedoeld om percelen en bouwwerken gemakkelijk terug te kunnen vinden op de verbeelding. De ingetekende erfbouw heeft echter geen juridische status.*
Aangezien de bestemming op het perceel van reclamant is gewijzigd naar "Wonen – 2" zal de garage worden ingetekend op de verbeelding, omdat binnen "Wonen – 2" de bestaande erfbouw zo nauwkeurig mogelijk wordt vastgelegd.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Reclamant verzoekt om op het perceel Bruggen 36/36A de bestemming "Wonen – 2" op te nemen. In de huidige bestemming (Wonen) wordt namelijk 50 m² aan bijgebouwen wegbestemd. Indien de bestemming "Wonen – 2" wordt opgenomen kan alle bebouwing op het perceel in de nieuwe regeling worden ondergebracht.
- *Op het perceel zal de bestemming "Wonen – 2" worden gelegd, zodat er geen bijgebouwen worden wegbestemd en de regeling voor dit perceel past in de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. Reclamant geeft aan dat zijn inspraakreactie van 12 oktober 2009 op voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Met name het verzoek om het perceel te mogen splitsen is volgens reclamant niet in de toelichting opgenomen.
- *In paragraaf 9.2.2.2 onder punt 1 staat de schriftelijke inspraakreactie van reclamant weergegeven met de bijbehorende beantwoording. Onder reactie "e" wordt nader ingegaan op het verzoek tot kavelsplitsing.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen de tijdens de inspraak besproken en toegezegde splitsing van het perceel Bruggen 36/36A en de wijzigingsbevoegdheid voor het perceelsgedeelte Bruggen 36.
- *Tijdens de inspraak zijn de bedoelde splitsing en wijzigingsbevoegdheid besproken, maar, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet toegezegd. De splitsing en de wijzigingsbevoegdheid zijn daarom niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (zie paragraaf 9.2.2.2, punt 1 onder "e").*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant stelt dat aan hem in het verleden is toegezegd dat hij het perceelsgedeelte waarop zijn architectenbureau gelegen is (Bruggen 36) zou mogen afsplitsen en dat er een wijzigingsbevoegdheid op zou worden gelegd ten behoeve van de bouw van een woning. Reclamant voert ter onderbouwing van zijn stelling een aantal bijlagen aan.

Bijlage 1: In het schrijven van de gemeente van 23 maart 2006 wordt aangegeven dat de concept-verkaveling voor de Dorpsrand Bruggen gereed is in april/mei 2006 en dat deze besproken zal worden met de eigenaren van de te splitsen percelen. Het perceel Bruggen 36/36A behoort hier ook bij.

Om meer recht te doen aan de lintbebouwing langs Bruggen is door de gemeente aan reclamant voorgesteld om het bestaande architectenbureau te vervangen door één vrijstaande woning, georiënteerd en ontsloten op Bruggen. Nieuwe bedrijfsbebouwing zou dan op voldoende afstand van de groene geleidingszone langs de Oosteinderweg worden gerealiseerd. Reclamant is echter niet akkoord gegaan met het voorstel. Om alsnog tegemoet te komen aan het verzoek betreffende het ontwikkelen van een tweede woning op het perceel heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van deze extra woning langs de Oosteinderweg, welke in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bijlage 2: In het verkavelingsvoorstel (zoals in bovenstaande tekst bedoeld) van de gemeente worden de ruimtelijke randvoorwaarden genoemd welke voor het perceel Bruggen 36/36A gelden. Tevens worden de splitsing van de kavel, de aankoop van stroken grond en de realisering van nieuwe bedrijfshuisvesting beschreven. Er wordt voorgesteld de bestaande bedrijfsruimte te vervangen door een vrijstaande woning georiënteerd en ontsloten op

steeds mogelijk is. De teruggang van de maximale toegestane inhoud van de woning op het perceel van reclamant is echter zeer fors, waardoor het bouwvlak met 1,5 meter in de breedte is uitgebreid. Tevens is de maximaal toegestane goothoogte vergroot van 3,5 naar 4 meter en is de maximale nokhoogte vergroot van 9 naar 9,5 meter. Een verdere vergroting van de bouw mogelijkheden is niet gewenst, omdat de woning dan buitenproportioneel groot kan worden ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

De maximale nokhoogte van bijgebouwen wordt inderdaad teruggebracht van 5 meter naar 4,5 meter. Echter, op grond van de algemene ontheffingsregels van het voorliggende bestemmingsplan (artikel 21) kan 10% vermeerdering van de nokhoogte middels een ontheffing worden verleend. Er kan dan tot een hoogte van 4,95 meter worden gebouwd. Overigens mag op basis van het vigerende bestemmingsplan in of in de buurt van de zijdelingse perceelsgrenzen niet hoger worden gebouwd dan 4,5 meter, waardoor in dat opzicht de regels van het nieuwe bestemmingsplan hetzelfde zijn als die van het oude bestemmingsplan. Op het erf van reclamant zijn overigens geen bijgebouwen aanwezig die hoger zijn dan 4,5 meter.

Reclamant stelt dat de maximum oppervlakte van de bijgebouwen tezamen op zijn perceel wordt teruggebracht van 150 m² naar 100 m². Om de bouwrechten van reclamant niet onevenredig veel in te perken is op het perceel de bestemming "Wonen" omgezet naar "Wonen – 2" waarbij de aanwezige erfbouwing positief is bestemd, zodat reclamant zijn vigerende bouwrechten zoveel mogelijk behoudt. Hierbij moet worden opgemerkt dat reclamant ongeveer 240 m² aan bijgebouwen op zijn perceel heeft staan, waarbij het vigerende bestemmingsplan maximaal 200 m² toelaat. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan gunstiger is voor reclamant.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant geeft aan dat een bestaande garage, welke rechts van de woning aan Bruggen 36A is gelegen, niet is weergegeven op de verbeelding, terwijl deze wel op de verbeelding van het vigerende plan is ingetekend.
- *De op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan ingetekende erfbouwing is onderdeel van de ondergrond en is bedoeld om percelen en bouwwerken gemakkelijk terug te kunnen vinden op de verbeelding. De ingetekende erfbouwing heeft echter geen juridische status.*
Aangezien de bestemming op het perceel van reclamant is gewijzigd naar "Wonen – 2" zal de garage worden ingetekend op de verbeelding, omdat binnen "Wonen – 2" de bestaande erfbouwing zo nauwkeurig mogelijk wordt vastgelegd.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Reclamant verzoekt om op het perceel Bruggen 36/36A de bestemming "Wonen – 2" op te nemen. In de huidige bestemming (Wonen) wordt namelijk 50 m² aan bijgebouwen wegbestemd. Indien de bestemming "Wonen – 2" wordt opgenomen kan alle bebouwing op het perceel in de nieuwe regeling worden ondergebracht.
- *Op het perceel zal de bestemming "Wonen – 2" worden gelegd, zodat er geen bijgebouwen worden wegbestemd en de regeling voor dit perceel past in de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. Reclamant geeft aan dat zijn inspraakreactie van 12 oktober 2009 op voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Met name het verzoek om het perceel te mogen splitsen is volgens reclamant niet in de toelichting opgenomen.
- *In paragraaf 9.2.2.2 onder punt 1 staat de schriftelijke inspraakreactie van reclamant weergegeven met de bijbehorende beantwoording. Onder reactie "e" wordt nader ingegaan op het verzoek tot kavelsplitsing.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen de tijdens de inspraak besproken en toegezegde splitsing van het perceel Bruggen 36/36A en de wijzigingsbevoegdheid voor het perceelsgedeelte Bruggen 36.
- *Tijdens de inspraak zijn de bedoelde splitsing en wijzigingsbevoegdheid besproken, maar, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet toegezegd. De splitsing en de wijzigingsbevoegdheid zijn daarom niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (zie paragraaf 9.2.2.2, punt 1 onder "e").*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant stelt dat aan hem in het verleden is toegezegd dat hij het perceelsgedeelte waarop zijn architectenbureau gelegen is (Bruggen 36) zou mogen afsplitsen en dat er een wijzigingsbevoegdheid op zou worden gelegd ten behoeve van de bouw van een woning. Reclamant voert ter onderbouwing van zijn stelling een aantal bijlagen aan.

Bijlage 1: In het schrijven van de gemeente van 23 maart 2006 wordt aangegeven dat de concept-verkaveling voor de Dorpsrand Bruggen gereed is in april/mei 2006 en dat deze besproken zal worden met de eigenaren van de te splitsen percelen. Het perceel Bruggen 36/36A behoort hier ook bij.

Om meer recht te doen aan de lintbebouwing langs Bruggen is door de gemeente aan reclamant voorgesteld om het bestaande architectenbureau te vervangen door één vrijstaande woning, georiënteerd en ontsloten op Bruggen. Nieuwe bedrijfsbebouwing zou dan op voldoende afstand van de groene geleidingszone langs de Oosteinderweg worden gerealiseerd. Reclamant is echter niet akkoord gegaan met het voorstel. Om alsnog tegemoet te komen aan het verzoek betreffende het ontwikkelen van een tweede woning op het perceel heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van deze extra woning langs de Oosteinderweg, welke in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bijlage 2: In het verkavelingsvoorstel (zoals in bovenstaande tekst bedoeld) van de gemeente worden de ruimtelijke randvoorwaarden genoemd welke voor het perceel Bruggen 36/36A gelden. Tevens worden de splitsing van de kavel, de aankoop van stroken grond en de realisering van nieuwe bedrijfshuisvesting beschreven. Er wordt voorgesteld de bestaande bedrijfsruimte te vervangen door een vrijstaande woning georiënteerd en ontsloten op

steeds mogelijk is. De teruggang van de maximale toegestane inhoud van de woning op het perceel van reclamant is echter zeer fors, waardoor het bouwvlak met 1,5 meter in de breedte is uitgebreid. Tevens is de maximaal toegestane goothoogte vergroot van 3,5 naar 4 meter en is de maximale nokhoogte vergroot van 9 naar 9,5 meter. Een verdere vergroting van de bouw mogelijkheden is niet gewenst, omdat de woning dan buitenproportioneel groot kan worden ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

De maximale nokhoogte van bijgebouwen wordt inderdaad teruggebracht van 5 meter naar 4,5 meter. Echter, op grond van de algemene ontheffingsregels van het voorliggende bestemmingsplan (artikel 21) kan 10% vermeerdering van de nokhoogte middels een ontheffing worden verleend. Er kan dan tot een hoogte van 4,95 meter worden gebouwd. Overigens mag op basis van het vigerende bestemmingsplan in of in de buurt van de zijdelingse perceelsgrenzen niet hoger worden gebouwd dan 4,5 meter, waardoor in dat opzicht de regels van het nieuwe bestemmingsplan hetzelfde zijn als die van het oude bestemmingsplan. Op het erf van reclamant zijn overigens geen bijgebouwen aanwezig die hoger zijn dan 4,5 meter.

Reclamant stelt dat de maximum oppervlakte van de bijgebouwen tezamen op zijn perceel wordt teruggebracht van 150 m² naar 100 m². Om de bouwrechten van reclamant niet onevenredig veel in te perken is op het perceel de bestemming "Wonen" omgezet naar "Wonen – 2" waarbij de aanwezige erfbebouwing positief is bestemd, zodat reclamant zijn vigerende bouwrechten zoveel mogelijk behoudt. Hierbij moet worden opgemerkt dat reclamant ongeveer 240 m² aan bijgebouwen op zijn perceel heeft staan, waarbij het vigerende bestemmingsplan maximaal 200 m² toelaat. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan gunstiger is voor reclamant.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant geeft aan dat een bestaande garage, welke rechts van de woning aan Bruggen 36A is gelegen, niet is weergegeven op de verbeelding, terwijl deze wel op de verbeelding van het vigerende plan is ingetekend.
- *De op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan ingetekende erfbebouwing is onderdeel van de ondergrond en is bedoeld om percelen en bouwwerken gemakkelijk terug te kunnen vinden op de verbeelding. De ingetekende erfbebouwing heeft echter geen juridische status.*
Aangezien de bestemming op het perceel van reclamant is gewijzigd naar "Wonen – 2" zal de garage worden ingetekend op de verbeelding, omdat binnen "Wonen – 2" de bestaande erfbebouwing zo nauwkeurig mogelijk wordt vastgelegd.

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Reclamant verzoekt om op het perceel Bruggen 36/36A de bestemming "Wonen – 2" op te nemen. In de huidige bestemming (Wonen) wordt namelijk 50 m² aan bijgebouwen wegbestemd. Indien de bestemming "Wonen – 2" wordt opgenomen kan alle bebouwing op het perceel in de nieuwe regeling worden ondergebracht.
- *Op het perceel zal de bestemming "Wonen – 2" worden gelegd, zodat er geen bijgebouwen worden wegbestemd en de regeling voor dit perceel past in de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. Reclamant geeft aan dat zijn inspraakreactie van 12 oktober 2009 op voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Met name het verzoek om het perceel te mogen splitsen is volgens reclamant niet in de toelichting opgenomen.
- *In paragraaf 9.2.2.2 onder punt 1 staat de schriftelijke inspraakreactie van reclamant weergegeven met de bijbehorende beantwoording. Onder reactie "e" wordt nader ingegaan op het verzoek tot kavelsplitsing.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen de tijdens de inspraak besproken en toegezegde splitsing van het perceel Bruggen 36/36A en de wijzigingsbevoegdheid voor het perceelsgedeelte Bruggen 36.
- *Tijdens de inspraak zijn de bedoelde splitsing en wijzigingsbevoegdheid besproken, maar, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet toegezegd. De splitsing en de wijzigingsbevoegdheid zijn daarom niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (zie paragraaf 9.2.2.2, punt 1 onder "e").*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamant stelt dat aan hem in het verleden is toegezegd dat hij het perceelsgedeelte waarop zijn architectenbureau gelegen is (Bruggen 36) zou mogen afsplitsen en dat er een wijzigingsbevoegdheid op zou worden gelegd ten behoeve van de bouw van een woning. Reclamant voert ter onderbouwing van zijn stelling een aantal bijlagen aan.

Bijlage 1: In het schrijven van de gemeente van 23 maart 2006 wordt aangegeven dat de concept-verkaveling voor de Dorpsrand Bruggen gereed is in april/mei 2006 en dat deze besproken zal worden met de eigenaren van de te splitsen percelen. Het perceel Bruggen 36/36A behoort hier ook bij.

Om meer recht te doen aan de lintbebouwing langs Bruggen is door de gemeente aan reclamant voorgesteld om het bestaande architectenbureau te vervangen door één vrijstaande woning, georiënteerd en ontsloten op Bruggen. Nieuwe bedrijfsbebouwing zou dan op voldoende afstand van de groene geleidingszone langs de Oosteinderweg worden gerealiseerd. Reclamant is echter niet akkoord gegaan met het voorstel. Om alsnog tegemoet te komen aan het verzoek betreffende het ontwikkelen van een tweede woning op het perceel heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van deze extra woning langs de Oosteinderweg, welke in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bijlage 2: In het verkavelingsvoorstel (zoals in bovenstaande tekst bedoeld) van de gemeente worden de ruimtelijke randvoorwaarden genoemd welke voor het perceel Bruggen 36/36A gelden. Tevens worden de splitsing van de kavel, de aankoop van stroken grond en de realisering van nieuwe bedrijfshuisvesting beschreven. Er wordt voorgesteld de bestaande bedrijfsruimte te vervangen door een vrijstaande woning georiënteerd en ontsloten op

Bruggen. Nieuwe bedrijfsbebouwing zou kunnen worden gerealiseerd langs de Oosteinderweg. Reclamant stelt dat hij destijds geen bezwaar had tegen de splitsing van zijn kavel, maar dat zijn bezwaar zich richtte op de voorgestelde situering en dat het woonperceel niet de dubbelbestemming woonhuis/kantoor zou krijgen.

Reclamant heeft destijds het voorstel afgewezen, waardoor het voorstel/aanbod is komen te vervallen.

Bijlage 3: Op de schets behorende bij het verkavelingsvoorstel Bruggen 36/36A is de door de gemeente voorgestelde inrichting van het perceel weergegeven. Op de schets zijn aangegeven: een nieuwe woning ter plaatse van het bestaande architectenkantoor, een nieuwe woning aan de Oosteinderweg met daarnaast een nieuw kantoor. Het verzoek van reclamant om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ter plaatse van het kantoor ten behoeve van woningbouw is echter niet opgenomen.

De door reclamant aangedragen schets is in strijd met het gedane verkavelingsvoorstel. Het voorstel houdt in dat er één woning mag worden gerealiseerd en één nieuwe bedrijfsgebouw, in plaats van de door reclamant voorgestelde twee woningen en een nieuw bedrijfsgebouw.

Daarnaast wordt in het verkavelingsvoorstel expliciet vermeldt dat de nieuwe bedrijfsbebouwing op voldoende afstand van de groene geleedingszone moet worden gerealiseerd, terwijl de bedrijfsbebouwing op de bedoelde schets in de groene geleedingszone staat. Aan de bedoelde schets kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Er is in het verleden een voorstel gedaan om het bedrijfsgebouw naar achteren te verplaatsen en aan de dijk een extra woning te realiseren. Dat voorstel is niet meer van belang en niet uitvoerbaar. Reclamant heeft het voorstel afgewezen en bouwt momenteel de extra toegezegde woning aan de Oosteinderweg.

Reclamant heeft verzocht om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en meldt dat deze niet is opgenomen. Het staat reclamant vrij om bepaalde verzoeken te doen, maar een verzoek doen houdt niet in dat het verzoek ook wordt geaccepteerd. Het verzoek van reclamant is afgewezen en daarom is de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen.

Bijlage 4: Reclamant heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten om twee stukken grond langs de hoek Bruggen/Oosteinderweg aan te kopen. Mede om reden van een met de gemeente besproken mogelijke splitsing van het perceel is deze grondaankoopovereenkomst tot stand gekomen. De aankoop zou volgens reclamant geen betekenis hebben als niet de gevraagde wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw ter plaatse van het huidige architectenbureau in het plan wordt opgenomen.

De stelling dat de grondaankoop geen betekenis zou hebben zonder de gevraagde wijzigingsbevoegdheid en daarmee zonder de mogelijkheid er een woning op te kunnen bouwen, is een onwaarheid. In de koopovereenkomst van de aankoop van de door reclamant bedoelde gronden is namelijk in artikel 1 expliciet opgenomen dat de bedoelde gronden alleen mogen worden gebruikt als weg en/of tuin. Reclamant wist dus toen hij de gronden kocht dat deze niet bestemd zouden zijn/worden voor woningbouw.

Bijlage 5: Op het kaartje van bladzijde 54 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.3.1.2) is de perceelssplitsing al aangegeven. Tevens is de nieuwe woning aan de Oosteinderweg ingetekend.

De constatering van reclamant zijn correct. Op verzoek van reclamant is de woningbouw-mogelijkheid aan de Oosteinderweg rechtstreeks in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Aangezien in het verkavelingsvoorstel is opgenomen dat reclamant één nieuwe woning mocht bouwen, zijn de woningbouwmogelijkheden door het opnemen van het bouwvlak langs de Oosteinderweg nu opgesoupeerd voor het perceel van reclamant. De gevraagde wijzigingsbevoegdheid is daarom niet opgenomen. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de kaartjes in de toelichting louter als illustratie/verduidelijking bedoeld zijn. De verbeelding van het bestemmingsplan is leidend en gaat voor op de kaartjes uit de toelichting.

Bijlage 6: Reclamant overlegt een kaartje waarop hij de wijzigingsbevoegdheid heeft ingetekend.

Het staat reclamant vrij om zelf tekeningen te maken en te overleggen. In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant en de beantwoording van bovenstaande zienswijze is gemotiveerd aangegeven waarom de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan niet gemotiveerd is waarom voor het perceel van reclamant geen wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, ondanks dat hij daar tijdens de inspraak om heeft gevraagd.
- *In paragraaf 9.2.2.2 onder punt 1 staat de schriftelijke inspraakreactie van reclamant weergegeven met de bijbehorende beantwoording. Onder reactie "e" wordt nader ingegaan op het verzoek tot kavelsplitsing. Het verzoek tot kavelsplitsing wordt afgewezen, waardoor het opnemen van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid zinloos is. Er is daarom niet nader op de wijzigingsbevoegdheid ingegaan.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- j. Reclamant verzoekt om voor het perceelsgedeelte Bruggen 36 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met de bestemming "Wonen".
- *Uit de beantwoording van de bovenstaande zienswijzen wordt voldoende duidelijk dat de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet zal worden opgenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- k. Reclamant geeft aan dat als de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet wordt opgenomen, hij schade zal leiden welke hij wil gaan verhalen.
- *Of reclamant schade zal leiden is niet duidelijk. Wel duidelijk is dat mede gezien de inhoud van de koopovereenkomst betreffende de verkoop van twee stukken grond aan reclamant (zie de beantwoording van reactie "h bijlage 4"), reclamant wist of behoorde te weten dat de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet in het bestemmingsplan opgenomen zou worden. Daarnaast zijn er nooit twee extra woningen aan reclamant toegezegd, maar één extra woning, welke hij ook heeft*

gekregen. Op basis waarvan de gemeente aansprakelijk zou zijn voor de door reclamant gestelde schade is daarom volstrekt onduidelijk.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- l. Reclamant geeft aan dat het maaiveld ter plaatse van Bruggen 38A één meter lager ligt dan de woning aan Bruggen 36/36A. Indien het terrein niet wordt opgehoogd zal dit volgens reclamant problemen geven omdat de woning in een kuil komt te liggen. Indien het terrein wel wordt opgehoogd is dit strijdig met het plan. Ook zou dit het woongenot aantasten voor het perceel Bruggen 36A.
- Het ophogen van het terrein is niet toegestaan (behalve om een inrit mogelijk te maken), omdat daarmee het dijkprofiel van Bruggen verloren gaat. Uitgangspunt bij de wijzigingsbevoegdheden aan de dorpsrand Bruggen is dat het dijkprofiel behouden blijft. Het is wel toegestaan om het terrein te egaliseren. Het is daardoor mogelijk dat het gehele bouwperceel van Bruggen 38A wordt geëgaliseerd, zodat de woning niet in een kuil komt te liggen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- m. Reclamant geeft aan dat in de beantwoording van zijn zienswijze tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet, is aangegeven dat de afstand tussen de mogelijke woning Bruggen 38A en de woning 36A 15 meter zal bedragen. Reclamant heeft echter uit de regels van het bestemmingsplan opgemaakt dat het mogelijk is dat de afstand tussen de woningen maar 10 meter bedraagt. Reclamant vindt een afstand van 10 meter tussen de woningen een aantasting van zijn woongenot.
- Nameting van de afstand van het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A tot aan de kadastrale grens leert dat aan de voorzijde de afstand 6 meter bedraagt en aan de achterzijde 11,5 meter. Het verschil in afstand komt doordat de perceelsgrens/kadastrale grens niet evenwijdig ligt aan het bouwvlak. Doordat het betreffende wijzigingsgebied op 5 meter afstand gelegen is van de zijdelingse perceelsgrens/kadastrale grens van Bruggen 36A, bedraagt de afstand tussen de beide woningen aan de voorzijde minimaal 11 meter afstand en aan de achterzijde minimaal 16,5 meter afstand. Daarbij moet worden opgemerkt dat als wordt uitgegaan van de genoemde minimale afstanden, het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A met de linker-/westelijke grens in de linker-/westelijke grens van het wijzigingsgebied ligt. Het is echter niet wenselijk om het bouwvlak op die wijze in te passen, omdat de woning aan Bruggen 36A dan scheef ligt ten opzichte van de andere woningen aan Bruggen. De voorzijde van het bouwvlak/woning aan Bruggen 36A zal daarom verder van de perceelsgrens af komen te liggen dan 5 meter, zodat de woning (ongeveer) evenwijdig komt te liggen aan Bruggen 36A (zoals is weergegeven op de illustratie in paragraaf 4.3.1.2 van de toelichting). De afstand tussen de woningen zal daardoor in ieder geval 16,5 meter bedragen. Het is niet mogelijk om de plaatsing van het bouwvlak voor de woning aan Bruggen 38A preciezer te omschrijven, omdat dit ten koste gaat van de flexibiliteit van de plaatsing van het bouwvlak. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er binnen de gemeente een minimale afstand van drie meter tussen de hoofdbouwmassa van een woning en de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden. Dit betekent dat de afstand tussen de hoofdbouwmassa's van vrijstaande woningen minimaal 6 meter bedraagt. In de ergste situatie bedraagt de minimale afstand tussen*

de hoofdbouwmassa van de woning aan Bruggen 36A en de woningen aan Bruggen 38A minimaal 11 meter (aan de voorzijde). Deze 11 meter is ruim voldoende om (onevenredig zware) aantasting van privacy en woongenot te voorkomen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- n. Reclamant geeft aan dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 een zware wissel trekt op het woongenot van het perceel Bruggen 36A. Daarnaast is reclamant van mening dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 louter is opgenomen uit economische motieven en dat er voorbij wordt gegaan aan zijn belangen.
- *Zoals in de beantwoording van bovengenoemde grond is betoogd zal een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 het woongenot niet onevenredig zwaar aantasten. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat reclamant heeft verzocht om zijn perceel (Bruggen 36/36A) te kunnen splitsen, zodat er op de plaats waar nu het architectenbureau staat een woning kan worden gerealiseerd (zie onder h). Gezien de breedte van het af te splitsen perceel zou de afstand tussen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning en het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A ongeveer 12 meter bedragen. Het is vreemd dat reclamant stelt dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 met een bouwvlak dat gelegen is op 16,5 meter afstand van de woning van reclamant het woongenot van reclamant aantast, terwijl een woning ter plaatse van Bruggen 36 met een bouwvlak dat ligt op 12 meter afstand van de woning van reclamant juist zeer gewenst wordt door reclamant en deze woning het woongenot van reclamant kennelijk niet aantast, ondanks het feit dat deze woning dichterbij de woning van reclamant ligt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

13. De heer H.B. Gruben en mevrouw T. Gruben – Van den Hoek

Reclamanten hebben een perceel aan de Oosteinderweg gekocht, welke gelegen is tegenover de Garstlandweg, met de bedoeling om daar een woning te kunnen bouwen. De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op het perceel aan de Oosteinderweg.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is een strook groen (onbebouwd) ingetekend. Dit houdt in dat deze grond niet gebruikt mag worden ten behoeve van de functie wonen. Reclamanten geven aan dat dit in strijd is met de koopovereenkomst van hun perceel welke zij op 5 november 2009 met de gemeente hebben gesloten. Reclamanten verzoeken daarom de bestemming te wijzigen in "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd".
- *De door reclamanten bedoelde strook heeft geen betrekking op de bovengenoemde koopovereenkomst, omdat de strook niet in eigendom was van de gemeente maar van de heer H.J.H. Gruben. De bedoelde strook zal een woonbestemming krijgen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd".*

Conclusie: zienswijze is gegrond

gekregen. Op basis waarvan de gemeente aansprakelijk zou zijn voor de door reclamant gestelde schade is daarom volstrekt onduidelijk.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- I. Reclamant geeft aan dat het maaiveld ter plaatse van Bruggen 38A één meter lager ligt dan de woning aan Bruggen 36/36A. Indien het terrein niet wordt opgehoogd zal dit volgens reclamant problemen geven omdat de woning in een kuil komt te liggen. Indien het terrein wel wordt opgehoogd is dit strijdig met het plan. Ook zou dit het woongenot aantasten voor het perceel Bruggen 36A.
- Het ophogen van het terrein is niet toegestaan (behalve om een inrit mogelijk te maken), omdat daarmee het dijkprofiel van Bruggen verloren gaat. Uitgangspunt bij de wijzigingsbevoegdheden aan de dorpsrand Bruggen is dat het dijkprofiel behouden blijft. Het is wel toegestaan om het terrein te egaliseren. Het is daardoor mogelijk dat het gehele bouwperceel van Bruggen 38A wordt geëgaliseerd, zodat de woning niet in een kuil komt te liggen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- m. Reclamant geeft aan dat in de beantwoording van zijn zienswijze tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet, is aangegeven dat de afstand tussen de mogelijke woning Bruggen 38A en de woning 36A 15 meter zal bedragen. Reclamant heeft echter uit de regels van het bestemmingsplan opgemaakt dat het mogelijk is dat de afstand tussen de woningen maar 10 meter bedraagt. Reclamant vindt een afstand van 10 meter tussen de woningen een aantasting van zijn woongenot.
- Nameting van de afstand van het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A tot aan de kadastrale grens leert dat aan de voorzijde de afstand 6 meter bedraagt en aan de achterzijde 11,5 meter. Het verschil in afstand komt doordat de perceelsgrens/kadastrale grens niet evenwijdig ligt aan het bouwvlak. Doordat het betreffende wijzigingsgebied op 5 meter afstand gelegen is van de zijdelingse perceelsgrens/kadastrale grens van Bruggen 36A, bedraagt de afstand tussen de beide woningen aan de voorzijde minimaal 11 meter afstand en aan de achterzijde minimaal 16,5 meter afstand. Daarbij moet worden opgemerkt dat als wordt uitgegaan van de genoemde minimale afstanden, het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A met de linker-/westelijke grens in de linker-/westelijke grens van het wijzigingsgebied ligt. Het is echter niet wenselijk om het bouwvlak op die wijze in te passen, omdat de woning aan Bruggen 36A dan scheef ligt ten opzichte van de andere woningen aan Bruggen. De voorzijde van het bouwvlak/woning aan Bruggen 36A zal daarom verder van de perceelsgrens af komen te liggen dan 5 meter, zodat de woning (ongeveer) evenwijdig komt te liggen aan Bruggen 36A (zoals is weergegeven op de illustratie in paragraaf 4.3.1.2 van de toelichting). De afstand tussen de woningen zal daardoor in ieder geval 16,5 meter bedragen. Het is niet mogelijk om de plaatsing van het bouwvlak voor de woning aan Bruggen 38A preciezer te omschrijven, omdat dit ten koste gaat van de flexibiliteit van de plaatsing van het bouwvlak. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er binnen de gemeente een minimale afstand van drie meter tussen de hoofdbouwmassa van een woning en de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden. Dit betekent dat de afstand tussen de hoofdbouwmassa's van vrijstaande woningen minimaal 6 meter bedraagt. In de ergste situatie bedraagt de minimale afstand tussen*

de hoofdbouwmassa van de woning aan Bruggen 36A en de woningen aan Bruggen 38A minimaal 11 meter (aan de voorzijde). Deze 11 meter is ruim voldoende om (onevenredig zware) aantasting van privacy en woongenot te voorkomen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- n. Reclamant geeft aan dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 een zware wissel trekt op het woongenot van het perceel Bruggen 36A. Daarnaast is reclamant van mening dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 louter is opgenomen uit economische motieven en dat er voorbij wordt gegaan aan zijn belangen.
- *Zoals in de beantwoording van bovengenoemde grond is betoogd zal een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 het woongenot niet onevenredig zwaar aantasten. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat reclamant heeft verzocht om zijn perceel (Bruggen 36/36A) te kunnen splitsen, zodat er op de plaats waar nu het architectenbureau staat een woning kan worden gerealiseerd (zie onder h). Gezien de breedte van het af te splitsen perceel zou de afstand tussen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning en het bouwvlak van de woning aan Bruggen 36A ongeveer 12 meter bedragen. Het is vreemd dat reclamant stelt dat een woning tussen Bruggen 36A en Bruggen 38 met een bouwvlak dat gelegen is op 16,5 meter afstand van de woning van reclamant het woongenot van reclamant aantast, terwijl een woning ter plaatse van Bruggen 36 met een bouwvlak dat ligt op 12 meter afstand van de woning van reclamant juist zeer gewenst wordt door reclamant en deze woning het woongenot van reclamant kennelijk niet aantast, ondanks het feit dat deze woning dicht bij de woning van reclamant ligt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

13. De heer H.B. Gruben en mevrouw T. Gruben – Van den Hoek

Reclamanten hebben een perceel aan de Oosteinderweg gekocht, welke gelegen is tegenover de Garstlandweg, met de bedoeling om daar een woning te kunnen bouwen. De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op het perceel aan de Oosteinderweg.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is een strook groen (onbebouwd) ingetekend. Dit houdt in dat deze grond niet gebruikt mag worden ten behoeve van de functie wonen. Reclamanten geven aan dat dit in strijd is met de koopovereenkomst van hun perceel welke zij op 5 november 2009 met de gemeente hebben gesloten. Reclamanten verzoeken daarom de bestemming te wijzigen in "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd".
- *De door reclamanten bedoelde strook heeft geen betrekking op de bovengenoemde koopovereenkomst, omdat de strook niet in eigendom was van de gemeente maar van de heer H.J.H. Gruben. De bedoelde strook zal een woonbestemming krijgen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd".*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Reclamanten wijzen er op dat de situering van de bedoelde strook niet op de juiste plaats is ingetekend.
- *De opmerking van reclamanten is correct. De strook ligt 5 meter te veel naar het westen toe. De ligging van de strook zal worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. In het vigerende bestemmingsplan heeft de strook groen gelegen ten noorden van het historische lint Bruggen de bestemming "Groenzone" (groene geleidingszone). De bouwvoorschriften laten open terreinafscheidingen toe tot een hoogte van 2 meter. Volgens paragraaf 4.3.1.2 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan mag deze groenzone worden gebruikt als tuin. Volgens de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het gebruik als tuin niet toegestaan en mag ook geen terreinafscheiding worden opgericht. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden en is in strijd met de belofte dat bestaande rechten behouden zouden blijven, zoals ook de wethouder heeft toegezegd tijdens de inspraakavond en vermeld in de Nota van Uitgangspunten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de wethouder niet heeft beloofd dat alle bestaande rechten behouden zouden blijven. Wel is kenbaar gemaakt dat bestaande rechten zoveel mogelijk behouden blijven, wat ook een uitgangspunt is van de aangehaalde nota. Het is onmogelijk om alle bestaande rechten te behouden omdat: het voorliggende bestemmingsplan een samenvoeging is van vele afzonderlijke plannen met aparte regelingen, er nieuwe wetgeving in werking is getreden die andere eisen aan bestemmingsplannen stelt dan voorheen het geval was en omdat de feitelijke situatie binnen het plangebied in de loop der tijd veranderd is. Het vigerende bestemmingsplan laat in de groenzone open terreinafscheidingen, zoals weideafrasteringen, tot een hoogte van 2 meter toe. De regeling is per abuis niet opgenomen in het voorliggende plan. Het voorliggende plan zal op dit punt worden aangepast, zodat het hobbymatig houden van dieren mogelijk blijft. De groene geleidingszone mag worden gebruikt als groenzone, in die zin dat er "groen"/beplanting mag worden aangebracht, waarbij de landschappelijke en natuurwaarden behouden blijven. Het is niet toegestaan om schuren te bouwen e.d.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamanten geven aan dat als hun bovengenoemde punten niet worden aangepast in het bestemmingsplan, zij schade zullen leiden.
- *Het is niet duidelijk wat voor schade reclamanten zullen lijden en of ze wel schade lijden. Reclamanten hebben grond langs de Oosteinderweg van de gemeente gekocht, welke in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Groenzone" heeft. In het voorliggende plan is een deel van de groenzone omgezet in een woonbestemming en kunnen reclamanten een woning bouwen, wat voorheen niet was toegestaan. Reclamanten hebben daardoor juist voordeel van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de koopovereenkomst van de aan reclamanten verkochte gronden uitdrukkelijk staat vermeld dat waar in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Groen" met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' is opgenomen, zij dit louter mogen gebruiken als groene geleidingszone.*

Reclamanten zijn daardoor bekend met het feit dat ter plaatse van deze zone geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

14. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer P.J.M. van Wanrooij

De heer P.J.M. van Wanrooij is eigenaar van de woning en de kapsalon op het perceel aan de Striensestraat 13 te Rosmalen.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 10. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de inspraakreactie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant verzoekt om het adres Striensestraat 13 in de ondergrond te veranderen in Striensestraat 15. Reclamant geeft aan dat het perceel verkeerd staat aangegeven en dat het perceel moet worden aangemerkt als nummer 15. Reclamant overlegt daartoe een overzicht uit de telefoongids, waarin het betreffende perceel wordt aangemerkt als Striensestraat 15.
- *De op de verbeelding aangegeven huisnummers hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om snel en eenvoudig de juiste percelen en bebouwing op de verbeelding terug te vinden. Deze nummers maken deel uit van de ondergrond die wordt gebruikt voor het bestemmingsplan, welke (zoveel mogelijk) is gebaseerd op kadastrale gegevens. Volgens de gegevens van het kadaster is het adres van het onderhavige perceel "Striensestraat 13". Het adres Striensestraat 15 is bij het Kadaster onbekend. Het bedoelde perceel wordt daarom aangeduid als Striensestraat 13. Aangezien er bij het opstellen van bestemmingsplannen niet wordt uitgegaan van telefoonboeken, maar zoveel mogelijk van kadastrale gegevens, zal het adres "Striensestraat 13" worden aangehouden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant merkt op dat hij kennis heeft genomen van de aanpassingen op de verbeelding ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
- *De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. In de "Resultaten vooroverleg en inspraak" is vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan de vloeroppervlakte van de kapsalon zal worden gemaximaliseerd tot 100 m². Op basis van de huidige regels mag de kapsalon geen groter vloeroppervlak hebben dan 50 m², terwijl het

- b. Reclamanten wijzen er op dat de situering van de bedoelde strook niet op de juiste plaats is ingetekend.
- *De opmerking van reclamanten is correct. De strook ligt 5 meter te veel naar het westen toe. De ligging van de strook zal worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. In het vigerende bestemmingsplan heeft de strook groen gelegen ten noorden van het historische lint Bruggen de bestemming "Groenzone" (groene geleedingszone). De bouwvoorschriften laten open terreinafscheidingen toe tot een hoogte van 2 meter. Volgens paragraaf 4.3.1.2 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan mag deze groenzone worden gebruikt als tuin. Volgens de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het gebruik als tuin niet toegestaan en mag ook geen terreinafscheiding worden opgericht. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden en is in strijd met de belofte dat bestaande rechten behouden zouden blijven, zoals ook de wethouder heeft toegezegd tijdens de inspraakavond en vermeld in de Nota van Uitgangspunten.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de wethouder niet heeft beloofd dat alle bestaande rechten behouden zouden blijven. Wel is kenbaar gemaakt dat bestaande rechten zoveel mogelijk behouden blijven, wat ook een uitgangspunt is van de aangehaalde nota. Het is onmogelijk om alle bestaande rechten te behouden omdat: het voorliggende bestemmingsplan een samenvoeging is van vele afzonderlijke plannen met aparte regelingen, er nieuwe wetgeving in werking is getreden die andere eisen aan bestemmingsplannen stelt dan voorheen het geval was en omdat de feitelijke situatie binnen het plangebied in de loop der tijd veranderd is. Het vigerende bestemmingsplan laat in de groenzone open terreinafscheidingen, zoals weideafrasteringen, tot een hoogte van 2 meter toe. De regeling is per abuis niet opgenomen in het voorliggende plan. Het voorliggende plan zal op dit punt worden aangepast, zodat het hobbymatig houden van dieren mogelijk blijft. De groene geleedingszone mag worden gebruikt als groenzone, in die zin dat er "groen"/beplanting mag worden aangebracht, waarbij de landschappelijke en natuurwaarden behouden blijven. Het is niet toegestaan om schuren te bouwen e.d.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamanten geven aan dat als hun bovengenoemde punten niet worden aangepast in het bestemmingsplan, zij schade zullen leiden.
- *Het is niet duidelijk wat voor schade reclamanten zullen lijden en of ze wel schade lijden. Reclamanten hebben grond langs de Oosteinderweg van de gemeente gekocht, welke in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Groenzone" heeft. In het voorliggende plan is een deel van de groenzone omgezet in een woonbestemming en kunnen reclamanten een woning bouwen, wat voorheen niet was toegestaan. Reclamanten hebben daardoor juist voordeel van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de koopovereenkomst van de aan reclamanten verkochte gronden uitdrukkelijk staat vermeld dat waar in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Groen" met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' is opgenomen, zij dit louter mogen gebruiken als groene geleedingszone.*

Reclamanten zijn daardoor bekend met het feit dat ter plaatse van deze zone geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

14. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer P.J.M. van Wanrooij

De heer P.J.M. van Wanrooij is eigenaar van de woning en de kapsalon op het perceel aan de Striensestraat 13 te Rosmalen.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 10. Korte tijdshelpe wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de inspraakreactie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant verzoekt om het adres Striensestraat 13 in de ondergrond te veranderen in Striensestraat 15. Reclamant geeft aan dat het perceel verkeerd staat aangegeven en dat het perceel moet worden aangemerkt als nummer 15. Reclamant overlegt daartoe een overzicht uit de telefoongids, waarin het betreffende perceel wordt aangemerkt als Striensestraat 15.
- *De op de verbeelding aangegeven huisnummers hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om snel en eenvoudig de juiste percelen en bebouwing op de verbeelding terug te vinden. Deze nummers maken deel uit van de ondergrond die wordt gebruikt voor het bestemmingsplan, welke (zoveel mogelijk) is gebaseerd op kadastrale gegevens. Volgens de gegevens van het kadaster is het adres van het onderhavige perceel "Striensestraat 13". Het adres Striensestraat 15 is bij het Kadaster onbekend. Het bedoelde perceel wordt daarom aangeduid als Striensestraat 13. Aangezien er bij het opstellen van bestemmingsplannen niet wordt uitgegaan van telefoonboeken, maar zoveel mogelijk van kadastrale gegevens, zal het adres "Striensestraat 13" worden aangehouden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant merkt op dat hij kennis heeft genomen van de aanpassingen op de verbeelding ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
- *De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. In de "Resultaten vooroverleg en inspraak" is vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan de vloeroppervlakte van de kapsalon zal worden gemaximaliseerd tot 100 m². Op basis van de huidige regels mag de kapsalon geen groter vloeroppervlak hebben dan 50 m², terwijl het

feitelijke vloeroppervlak van de kapsalon momenteel 95 m² bedraagt. Reclamant merkt op dat een dergelijke regeling ontbreekt.

- *De opmerking en constatering van reclamant zijn correct. Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toegestane vloeroppervlakte van 100 m² niet opgenomen. Dit zal worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. De aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden verricht door degene die ook de bewoner van de woning is, terwijl er door reclamant ook gebruik wordt gemaakt van personeel.
- *De kapsalon vormt een aan huis gebonden beroepsactiviteit waarbij het in beginsel niet is toegestaan om personeel in dienst te hebben. Voor de bestemming "Wonen – 2", waar ook het perceel van reclamant onder valt, is het toegestaan om ook personeel in dienst te hebben bij de aan huis gebonden beroepsactiviteit. Voorwaarde is wel dat de eigenaar van de woning op het desbetreffende perceel werkzaam is in het betreffende bedrijf.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

15. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer W.H.C. van Dijk

De zienswijze welke namens de heer Van Dijk is ingediend heeft betrekking op het percelen aan de Striensestraat 39 en 41 te Rosmalen.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 9. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de zienswijze.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant merkt op dat de perceelsgrenzen van de percelen aan de Striensestraat 39 en 41 niet correct op de verbeelding zijn aangegeven. De achterste perceelslijn van het perceel aan de Striensestraat dient te worden verwijderd en dient op die hoogte te worden gelegd op het perceel aan de Striensestraat 41.
- *De door reclamant bedoelde lijnen zijn de lichtgrijze lijnen op de verbeelding van het plan die bouwwerken en perceelsgrenzen aangeven. Deze lijnen zijn onderdeel van de ondergrond van het bestemmingsplan op basis waarvan bestemmingen en bouwvlakken e.d. kunnen worden ingetekend. De ondergrond wordt periodiek aangepast aan de kadastrale maar ook aan feitelijke situaties. De lijnen van de ondergrond hebben echter geen juridische betekenis. Bestemmingsplannen regelen geen eigendomsverhoudingen, waardoor aan de lijnen van de ondergrond geen eigendomsrechten kunnen worden ontleend. Het aanpassen van de ondergrondlijnen, zoals reclamant stelt, verandert niets aan de juridische positie van reclamant.*

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de ondergrondlijn die reclamant verwijderd wenst te hebben kadastraal gezien de juiste perceelsgrens aangeeft.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant geeft aan dat een deel van de woning aan de Striensestraat 41 buiten het bouwvlak valt en verzoekt om alle bebouwing in het bouwvlak op te nemen.
- *De constatering van reclamant is correct: een klein deel van de woning is wegbestemd. Het bouwvlak van de woning zal daarom worden aangepast, zodat de woning correct wordt bestemd.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant heeft geconstateerd dat in het bouwvlak van de woning aan de Striensestraat 39 een ononderbroken lijn voorkomt welke dikker c.q. donker is dan de topografische ondergrond waarop de bebouwing is weergegeven. Het gedeelte achter de bedoelde lijn is voorzien van de nadere aanduiding "(sw-eb)" waarmee erfbebouwing bedoeld wordt. Reclamant is van mening dat binnen het aangeduide gebied een deel van de hoofdbebouwing voorkomt en ten onrechte als erfbebouwing wordt aangemerkt.
- *Het gedeelte dat buiten de bouwvlak is gelegen is een uitbouw met een bouwhoogte van één laag. Het betreft een aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw. De aanbouw vormt erfbebouwing en zal als zodanig worden opgenomen op de verbeelding.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Reclamant merkt op dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing" niet voorkomt in de regels van de bestemming "Wonen – 2". De aanduiding komt wel voor in de bestemming "Wonen", waarbij reclamant opmerkt dat de oppervlakte van de op zijn perceel aanwezige bijgebouwen groter is dan de oppervlakte van 200 m² zoals omschreven in de regels van de bestemming "Wonen".
- *De aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing" is niet correct in de regels van het plan opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. De aanduiding is bedoeld in artikel 16, lid 16.2 sub 16.2.3 onder 1 waar in het ontwerpbestemmingsplan 'erfbebouwing' is opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Reclamant merkt op dat de op zijn perceel aanwezige bijgebouwen tezamen een grotere oppervlakte hebben dan de 200 m² die artikel 15 van het bestemmingsplan zou toelaten (bestemming "Wonen"). Artikel 15 laat echter een maximum oppervlakte aan bijgebouwen toe van 100 m² en er wordt vanuit gegaan dat reclamant 100 m² bedoeld, te meer de oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel van reclamant iets meer dan 100 m² bedraagt. Op het perceel van reclamant is niet artikel 15 van toepassing maar artikel 16 (bestemming "Wonen – 2") en daarin is het maximum van 100 m² niet opgenomen, zodat de door reclamant bedoelde bijgebouwen niet deels zijn wegbestemd.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

feitelijke vloeroppervlak van de kapsalon momenteel 95 m² bedraagt. Reclamant merkt op dat een dergelijke regeling ontbreekt.

- *De opmerking en constatering van reclamant zijn correct. Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toegestane vloeroppervlakte van 100 m² niet opgenomen. Dit zal worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. De aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden verricht door degene die ook de bewoner van de woning is, terwijl er door reclamant ook gebruik wordt gemaakt van personeel.
- *De kapsalon vormt een aan huis gebonden beroepsactiviteit waarbij het in beginsel niet is toegestaan om personeel in dienst te hebben. Voor de bestemming "Wonen – 2", waar ook het perceel van reclamant onder valt, is het toegestaan om ook personeel in dienst te hebben bij de aan huis gebonden beroepsactiviteit. Voorwaarde is wel dat de eigenaar van de woning op het desbetreffende perceel werkzaam is in het betreffende bedrijf.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

15. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heer W.H.C. van Dijk

De zienswijze welke namens de heer Van Dijk is ingediend heeft betrekking op het percelen aan de Striensestraat 39 en 41 te Rosmalen.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 9. Korte tijdshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de zienswijze.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamant merkt op dat de perceelsgrenzen van de percelen aan de Striensestraat 39 en 41 niet correct op de verbeelding zijn aangegeven. De achterste perceelslijn van het perceel aan de Striensestraat dient te worden verwijderd en dient op die hoogte te worden gelegd op het perceel aan de Striensestraat 41.
- *De door reclamant bedoelde lijnen zijn de lichtgrijze lijnen op de verbeelding van het plan die bouwwerken en perceelsgrenzen aangeven. Deze lijnen zijn onderdeel van de ondergrond van het bestemmingsplan op basis waarvan bestemmingen en bouwvlakken e.d. kunnen worden ingetekend. De ondergrond wordt periodiek aangepast aan de kadastrale maar ook aan feitelijke situaties. De lijnen van de ondergrond hebben echter geen juridische betekenis. Bestemmingsplannen regelen geen eigendomsverhoudingen, waardoor aan de lijnen van de ondergrond geen eigendomsrechten kunnen worden ontleend. Het aanpassen van de ondergrondlijnen, zoals reclamant stelt, verandert niets aan de juridische positie van reclamant.*

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de ondergrondlijn die reclamant verwijderd wenst te hebben kadastraal gezien de juiste perceelsgrens aangeeft.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamant geeft aan dat een deel van de woning aan de Striensestraat 41 buiten het bouwvlak valt en verzoekt om alle bebouwing in het bouwvlak op te nemen.
- *De constatering van reclamant is correct: een klein deel van de woning is wegbestemd. Het bouwvlak van de woning zal daarom worden aangepast, zodat de woning correct wordt bestemd.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamant heeft geconstateerd dat in het bouwvlak van de woning aan de Striensestraat 39 een ononderbroken lijn voorkomt welke dikker c.q. donker is dan de topografische ondergrond waarop de bebouwing is weergegeven. Het gedeelte achter de bedoelde lijn is voorzien van de nadere aanduiding "(sw-eb)" waarmee erfbebouwing bedoeld wordt. Reclamant is van mening dat binnen het aangeduide gebied een deel van de hoofdbebouwing voorkomt en ten onrechte als erfbebouwing wordt aangemerkt.
- *Het gedeelte dat buiten de bouwvlak is gelegen is een uitbouw met een bouwhoogte van één laag. Het betreft een aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw. De aanbouw vormt erfbebouwing en zal als zodanig worden opgenomen op de verbeelding.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Reclamant merkt op dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing" niet voorkomt in de regels van de bestemming "Wonen – 2". De aanduiding komt wel voor in de bestemming "Wonen", waarbij reclamant opmerkt dat de oppervlakte van de op zijn perceel aanwezige bijgebouwen groter is dan de oppervlakte van 200 m² zoals omschreven in de regels van de bestemming "Wonen".
- *De aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing" is niet correct in de regels van het plan opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. De aanduiding is bedoeld in artikel 16, lid 16.2 sub 16.2.3 onder 1 waar in het ontwerpbestemmingsplan 'erfbouwing' is opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Reclamant merkt op dat de op zijn perceel aanwezige bijgebouwen tezamen een grotere oppervlakte hebben dan de 200 m² die artikel 15 van het bestemmingsplan zou toelaten (bestemming "Wonen"). Artikel 15 laat echter een maximum oppervlakte aan bijgebouwen toe van 100 m² en er wordt vanuit gegaan dat reclamant 100 m² bedoeld, te meer de oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel van reclamant iets meer dan 100 m² bedraagt. Op het perceel van reclamant is niet artikel 15 van toepassing maar artikel 16 (bestemming "Wonen – 2") en daarin is het maximum van 100 m² niet opgenomen, zodat de door reclamant bedoelde bijgebouwen niet deels zijn wegbestemd.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

- f. In de inspraakreactie had reclamant verzocht om een kantoorgebouw op zijn perceel te mogen realiseren. Reclamant verbaast zich dat dit voorstel is afgewezen, omdat reclamant vindt dat met een gemengd woon-werkmilieu kan leiden tot verbetering van een duurzaam milieu en het tegengaan van onnodige verspilling van energie. Daarnaast merkt reclamant op dat er in de directe omgeving meerdere kantoren zijn gelegen.
- *Het verzoek om een wijzigingsbevoegdheid om kantoorruimte te realiseren zal niet worden gehonoreerd. Een kantoor(ruimte) hoort namelijk niet in een woonomgeving thuis. Het is bovendien onduidelijk waar de kantoorruimte moet komen en hoe groot deze moet zijn. Overigens is in de bestemming "Wonen- 2" wel een regeling opgenomen voor een kantoor aan huis, voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Indien een kantoorgebouw op het perceel van reclamant niet wordt toegestaan, verzoekt reclamant om een extra bijgebouw te mogen bouwen ten einde hierin mantelzorg mogelijk te maken.
- *Het is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk om een eigen woonunit te creëren ten behoeve van mantelzorg. Zou dit wel het geval zijn dan wordt er feitelijk een tweede woning/huishouden aan het betreffende perceel toegevoegd, wat niet de bedoeling van het bestemmingsplan is. Het mogelijk maken van mantelzorg zal daarom niet mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.*
- Indien reclamant wel ten behoeve van mantelzorg tijdelijke een aparte ruimte wil creëren kan hij daartoe wel een verzoek indienen bij de gemeente. Alvorens mantelzorg (via buitenplanse ontheffing) wordt toegestaan zullen er afspraken moeten worden gemaakt over het persoonsgebonden karakter, de duur van de ontheffing en het feit dat de te bouwen ruimte niet als een permanente woning mag worden gebruikt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

16. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens de heren P.C.M. van Creijl en J.P.M. van Creijl.

Deze zienswijze heeft betrekking op de woningen aan de Canadasingel 4 en 6 en de daarachter gelegen bestemming "Gemengd", waarbij deze zienswijze een reactie vormt op de namens de heren ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.2.2.2 punt 5. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de zienswijze.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten merken op dat de bestemmingsgrens van de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" ter hoogte van de Canadasingel 10 geen rechte lijn is, maar een soort bult bevat. Het is reclamanten niet duidelijk waarom de bestemmingsgrens op deze manier is ingetekend en verzoeken om de bestemmingsgrens als een rechte lijn op te nemen, zodat de bestemmingsgrens overeenkomt met de feitelijke situatie. Het is daarbij de bedoeling van reclamanten om de bestemmingsgrens die ligt langs de horecagelegenheid in de bestemming "Gemengd" door te trekken naar het pand aan de Canadasingel 10.
- *De bedoelde bestemmingsgrens is ingetekend op basis van de kadastrale grens. Aangezien de eigenaar van het perceel aan de Canadasingel 6 ook eigenaar is van de gronden van de bestemming "Gemengd" (wordt in het vast te stellen plan "Gemengd – 1"), zal de bestemmingsgrens worden aangepast conform het verzoek van reclamanten.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. Reclamanten hebben geconstateerd dat de aanduiding bij de woning Canadasingel 4 in gewijzigd van "[tae]" (twee-aaneen) in "[vrij]" (vrijstaand), wat op verzoek van reclamanten heeft plaatsgevonden. Reclamanten geven aan dat ter plekke van de woning aan de Canadasingel 6 de aanduiding "[vrij]" niet voorkomt. Reclamanten vrezen daardoor dat de beide woningen aan de Canadasingel 4 en 6 worden aangemerkt als één vrijstaande woning, terwijl het twee vrijstaande woningen betreft. Er wordt verzocht om ter plaatse van de woning aan de Canadasingel 6 ook een aanduiding "[vrij]" op te nemen.
- *De hoofdbouwmassa's van de woningen aan de Canadasingel zijn vrijstaand, maar de woningen zijn geschakeld via bijgebouwen/garages. De bijgebouwen zijn ook opgenomen in het bouwvlak, waardoor er één groot bouwvlak is ontstaan voor de beide vrijstaande woningen met de geschakelde garages. Per bouwvlak is één aanduiding "[vrij]" voldoende om aan te geven dat er in dat betreffende bouwvlak vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Doordat het perceel de bestemming "Wonen – 2" heeft gekregen met in het midden van het bouwvlak de aanduiding "Sw-eb", zal op de linker woning ook de aanduiding "[vrij]" worden gelegd zodat voldoende duidelijk is dat er twee vrijstaande woningen in het bouwvlak zijn toegestaan.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten merken op dat de bijgebouwen tussen de vrijstaande woningen een oppervlakte hebben van 240 m². Uit artikel 15, lid 15.2.3 onder g (woonbestemming) staat vermeld dat het maximale oppervlak aan bijgebouwen per woning niet meer dan 100 m² mag bedragen. Momenteel staat er echter 120 m² aan bijgebouwen per woning. Reclamanten verzoeken om 120 m² aan bijgebouwen per woning mogelijk te maken.
- *De bedoelde bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak en vallen daardoor niet onder de bepaling van artikel 15, lid 15.2.3 onder g, omdat de bijgebouwen in dit geval niet vallen onder het begrip "erfbebouwing". De bijgebouwen zijn daardoor niet deels wegbestemd. Echter is overigens voor woningen met bijgebouwen die een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 100 m² hebben een aparte woonbestemming opgenomen, namelijk "Wonen – 2". De percelen aan de Canadasingel 4 en 6 zullen ook de bestemming "Wonen – 2" te krijgen, zodat de percelen conform de systematiek van het bestemmingsplan zijn bestemd en de bijgebouwen niet zijn wegbestemd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

17. Drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau b.v., namens R.L.P. van Grinsven Beheer B.V., V.G. auto's B.V., H.A.M. Beheer B.V. en Van Grinsven Biljart B.V.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat de inspraakreactie welke namens reclamant tegen voorontwerpbestemmingsplan De Overlaet is ingediend als integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 11. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de zienswijze.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen ruimte tot uitbreiding van de aanwezige bebouwing binnen de bestemming "Gemend – 2" aan de Jagersbosstraat/Striensestraat. Reclamanten geven aan dat in bestaande situaties normaliter 10 tot 15 procent uitbreiding van de bestaande vloeroppervlakte wordt toegestaan. Daarbij wordt opgemerkt dat naar de mening van reclamanten een gemengd woon- en werkmilieu positieve effecten heeft op het verbeteren van een duurzaam woon- en leefklimaat. De activiteiten, die in de aanwezige bebouwing worden verricht, hebben namelijk geen c.q. een dusdanige geringe milieu-uitstraling en hebben voorts als positief effect dat het woon-werkverkeer kan worden teruggedrongen, door dit type bedrijven c.q. functies ook in woonwijken te blijven toestaan.
- *In het vigerende bestemmingsplan is een groter bouwvlak op het betreffende perceel opgenomen dan in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak zal worden aangepast aan die in het vigerende bestemmingsplan, waardoor de oude rechten blijven bestaan en er uitbreiding mogelijk is (mits wordt voldaan aan de parkeernormen).*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. Reclamanten verzoeken om in de bestemming "Gemengd – 2" om ook aanverwante of wel functies die niet nader omschreven zijn, doch waarvan de milieubelasting gelijk te stellen is aan de direct toegestane functies, zodat er net zo veel flexibiliteit in het bestemmingsplan aanwezig blijft als in het vigerende bestemmingsplan.
- *De gevraagde flexibiliteit zal in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat het uitgangspunt is dat bestaande en toegelaten functies/rechten zoveel mogelijk overgenomen worden. Wel blijft de restrictie bestaan dat geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Reclamanten missen in de bestemming "Gemengd – 2" de mogelijkheid van opslagdoeleinden ten behoeve van de toegestane bedrijvigheid. Reclamanten willen graag dat opslag wordt

toegestaan (conform het vigerende bestemmingsplan), omdat dit essentieel is voor de aanwezige bedrijfsvoering.

- *De gevraagde opslagmogelijkheden zullen worden opgenomen in het plan, omdat het uitgangspunt is dat bestaande en toegelaten functies/rechten zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Hierbij moet worden opgemerkt dat ter plaatse van de bestemming "Gemengd – 2" verschillende bestemmingsplannen vigeren en dat ter plaatse van het meest noordelijke bouwvlak geen opslagmogelijkheden worden toegelaten, omdat dit op basis van het huidige bestemmingsplan ook niet mogelijk is.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

- e. In artikel 8.2.1 en 15.2.1 is opgenomen dat "parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd". Reclamanten vragen zich af of dit uitsluitend bij bouwvergunningverlening een toetsingskader vormt. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bouwverordening een vergelijkbaar voorschrift kent. Het is reclamanten onduidelijk waarom dit voorschrift in het bestemmingsplan wordt opgenomen en in hoeverre aan het betreffende voorschrift in de bouwverordening nog aanvullende werking wordt toegekend.
- *De aangehaalde zin is in het bestemmingsplan opgenomen om te waarborgen dat er bij bouwinitiatieven voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, om parkeerproblemen en overbelasting van de openbare ruimte te voorkomen. In de bouwverordening is eenzelfde regel opgenomen, maar deze regel komt in 2013 te vervallen. Omdat het voorliggende bestemmingsplan minimaal 10 jaar dient mee te gaan, zou na 2013 de grip op het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen verloren gaan, indien de bedoelde zinsnede niet in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Het opnemen van de zinsnede is louter bedoeld om ook in de toekomst de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te kunnen afdwingen bij initiatiefnemers.*
Voor de beoordeling van het "voldoende aantal parkeervoorzieningen" wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen. Bij (bouw)vergunningverlening wordt getoetst of er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij handhaving zal worden getoetst aan het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein dat ten tijde van de (bouw)vergunningverlening vereist was (omdat de parkeernormen in de loop van de tijd kunnen veranderen)

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Ter plaatse van de aanduiding "Bedrijf" op de woning aan de Striensestraat 65 vindt er detailhandel in auto's plaats. Behoudens de detailhandel in auto's, dat vanuit de toonzaal wordt verricht, is er ook sprake van groothandel in auto's en andere voertuigen. De groothandelsactiviteit wordt verricht op de in het vigerende bestemmingsplan tot "Gemengde bebouwing" bestemde gronden. Reclamanten vragen zich af of deze groothandelsactiviteit mag worden voortgezet. Er wordt daarbij verwezen naar SBI-code 5156 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein. Onder de genoemde code wordt geen groothandelsbedrijf in auto's vermeld, waardoor reclamanten vrezen dat hun groothandelsactiviteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst.

- *Reclamanten vermelden dat de groothandelsactiviteiten plaatsvinden in op de in het vigerende bestemmingsplan tot "Gemengde bebouwing" bestemde gronden. In het voorliggende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Gemengd – 2" gekregen. In artikel 8, lid 8.1 onder c is opgenomen dat "groothandelsbedrijven met bijbehorende showrooms" zijn toegelaten (mits de milieubelasting aanvaardbaar is en het geen geluidszoneringsplichtige inrichting betreft). Dit betekent dat de betreffende groothandelsactiviteiten kunnen worden voortgezet onder het nieuwe bestemmingsplan. In artikel 8 lid 8.1 onder c wordt niet verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein, waardoor SBI-code 5156 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein niet relevant is voor de groothandel van reclamanten.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamanten verzoeken om het voorste gedeelte van het perceel aan de Striensestraat 65 te bestemmen als "Gemengd – 2", zodat de bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 2" overeenkomt met de bestemming "Gemengde bebouwing" in het vigerende bestemmingsplan.
- *De bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – 2" zal worden aangepast zodat deze overeenkomt met de bestemming "Gemengde bebouwing" in het vigerende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- h. Volgens artikel 15.5 onder 5 is het verboden dat er binnen de bestemming "Wonen" detailhandel plaatsvindt. Reclamanten verzoeken om deze verbodsbepaling, alsmede artikel 15.5 onder c in overeenstemming te brengen met de doeleindenomschrijving en hetgeen hierboven is opgemerkt ten aanzien van de uitoefening van (groot)handel op een gedeelte van het betreffende perceel door het toegestane gebruik uit te zonderen.
- *Hetgeen in artikel 15, lid 15.5 staat vermeld zal in overeenstemming worden gebracht met de doeleindenomschrijving teneinde onduidelijkheid en rechtsonzekerheid weg te nemen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

18. De heer S. Kuo.
19. De heer/mevrouw F.M. Hoogers.
20. De heer L.W.M. van Luijn.
21. De heer F.P.M. van Lith.
22. De heer C.J.H. Steenbekkers.
23. De heer M.J.J.M. van Logten.
24. De heer A.J.G.W.M. Bruggeman.
25. De heer P.D.M.B. van Santvoort.
26. De heer D. van Es.
27. Mevrouw S. Donkers.
28. De heer H.W. Thenu.
29. Mevrouw M.A. Willems.

De bovengenoemde reclamanten hebben allen een identieke zienswijze ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan "De Overlaet". Aangezien de zienswijzen identiek zijn, zullen in het onderstaande de betreffende zienswijzen in één reactie worden behandeld. De zienswijzen hebben betrekking op de Franciscanenborch.

- a. Bij de huisnummers Franciscanenborch 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, en 18 staat op de verbeelding van het plan aangegeven dat er sprake is van aaneengesloten bebouwing "[aeg]". In werkelijkheid staan de funderingen van de genoemde woningen op 2 cm afstand van elkaar en is er sprake van vrijstaande bebouwing. Er wordt daarom verzocht de aanduiding "[aeg]" te veranderen in "[vrij]".
- *Aangezien er een, zeer geringe, vrije tussenruimte tussen de woningen is, zal de aanduiding "vrijstaand" voor alle woningen aan de Franciscanenborch worden opgenomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Reclamanten geven aan dat bij de huisnummers 9, 10, 11, 12, 14, 17 en 18 de bestaande gevelcontouren niet zijn gevolgd (bij de nummers 1 t/m 8 is dit wel gedaan).
- *Het uitgangspunt bij het opstellen van de bestemming "Wonen - 1", waarbinnen de woningen aan de Franciscanenborch vallen, is dat de hoofdbouwmassa's van de woningen binnen een bouwvlak vallen. De grootte van het bouwvlak wordt daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de grootte van bouwvlakken van soortgelijke woningen in de directe omgeving en op de grootte van het betreffende perceel, zodat soortgelijke woningen eenzelfde bouwvlak krijgen. Dit is goed te zien bij de bouwvlakken van de woningen aan de Franciscanenborch 1, 9, 10, 11, 12, 17 en 18, welke eenzelfde diepte hebben. Het is gezien de vorm van een woning echter niet altijd mogelijk een vierkant of rechthoekig bouwvlak om een woning te leggen, omdat bepaalde delen van de woning dan wegbestemd zouden worden. Dit betekent dat als de woning zou worden afgebroken, er niet eenzelfde woning teruggebouwd kan worden. Om wegbestemmen van bepaalde delen van woningen te voorkomen, moet daarom soms het bouwvlak van de woning worden aangepast (maatwerk). De contouren van de betreffende woning worden dan zoveel mogelijk aangehouden om te voorkomen dat er ten opzichte van omliggende woningen een te groot bouwvlak wordt gecreëerd, waardoor er een in verhouding te grote woning zou kunnen worden gebouwd. Aan- en bijgebouwen behoren niet tot de hoofdbouwmassa, waardoor deze zijn geregeld in de erfbebouwingsregeling. Dit betekent dat aan- en bijgebouwen niet in het bouwvlak hoeven te liggen. Het kan echter voorkomen dat bepaalde aan- en bijgebouwen te groot zijn volgens de regels van de erfbebouwingsregeling. Dit betekent dat deze aan- en bijgebouwen (deels) worden wegbestemd, wat niet de bedoeling is. Om de aan- en bijgebouwen die te groot zijn volgens de erfbebouwingsregeling niet weg te bestemmen, zijn deze opgenomen in het bouwvlak. Om te voorkomen dat de betreffende woningen in verhouding te ver kunnen worden uitgebreid, worden de gevelcontouren van de bebouwing aangehouden. Aangezien de woningen 2 t/m 8, 14, 15 en 16 deels wegbestemd zouden worden, zijn de bouwvlakken aangepast aan de contouren van de betreffende woningen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de bouwvlakken van de woningen aan de Franciscanenborch nogmaals bekeken en zijn de bouwvlakken van de woningen 9, 10, 11, 12, 14 en 17 aangepast om het deels wegbestemmen van woningen te voorkomen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. Bij huisnummer 18 zijn de percelen 18 en 19 als één perceel ingetekend zonder bouwvlak op perceel 19. Perceel 18 en 19 hebben dezelfde eigenaar en perceel 19 is onbebouwd, maar het zijn weldegelijk twee afzonderlijke percelen.
- *Het intekenen van nummer 19 als afzonderlijk perceel zou betekenen dat er een grijze ondergrondlijn ingetekend moet worden op perceel 18. Een dergelijke ondergrondlijn heeft echter geen juridische status, omdat de kadastrale grens bepalend is en niet de ondergrondlijn van een bestemmingsplan. De ondergrondlijnen zijn alleen bedoeld om de perceelsindeling weer te geven zodat bepaalde percelen snel op de verbeelding gevonden kunnen worden, maar deze perceelsindelingen hoeven niet (altijd) overeen te komen met de werkelijke situatie. Daarnaast wordt perceel 18 kadastraal aangemerkt als één perceel. Er zal daarom geen ondergrondlijn worden ingetekend, temeer deze lijn geen juridische status heeft.*
- Het intekenen van een bouwvlak ter plaatse van nummer 19 betekent dat er na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan er direct bouwvergunning kan worden afgegeven voor de bouw van een woning op het betreffende perceel. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit echter niet mogelijk en zal ook niet worden toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. Overigens is op de tekeningen behorende bij de verschillende grondtransacties van gronden van de huidige Franciscanenborch wel de woning van nummer 18 ingetekend, maar is er nooit een woning of bouwvlak ter plaatse van nummer 19 geweest.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

30. De heer en mevrouw Faber, de heer en mevrouw Sweerts, de heer en mevrouw Kuipers, de heer en mevrouw Van Heeswijk, de heer en mevrouw Kuijpers, de heer Briek, de heer en mevrouw Wintjens, de heer en mevrouw Van der Plas, de heer en mevrouw Morre en de heer Maas.

De bovengenoemde reclamanten hebben één zienswijze opgesteld en deze allen ondertekend. De zienswijze heeft betrekking op de kantoorlocatie aan de Terpeborch 1/wijzigingsbevoegdheid 8 van het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat reclamanten op 25 maart 2007 een inspraakreactie hebben ingediend tegen voorontwerpbestemmingsplan "De Overlaet" welke eveneens betrekking heeft op de kantoorlocatie aan de Terpeborch 1 te Rosmalen. Reclamanten geven aan dat de inspraakreactie integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- *De betreffende zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 9 van het (ontwerp)bestemmingsplan in paragraaf 9.1.2.2 punt 2. Korthedshalve wordt naar de genoemde paragraaf verwezen voor de weergave en de beantwoording van de inspraakreactie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten geven aan dat door de eigenaar van het kantoorpand, noch door de gebruikers van het kantoorpand zienswijzen tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Klaarblijkelijk bestond er in 2007 en bestaat er in 2010 bij deze belanghebbenden geen enkele concreet aanwijsbare behoefte aan een uitbreiding dan wel bestemmingswijziging van dit pand.

- *Zienswijzen worden doorgaans alleen ingediend door mensen die bepaalde bezwaren hebben tegen het toekomstige bestemmingsplan. Mensen die zich kunnen vinden in het nieuwe planologisch regime reageren doorgaans niet. Uit het feit dat de eigenaar van het kantoorpand en eventuele toekomstige gebruikers geen zienswijze hebben ingediend, mag niet worden afgeleid dat er geen behoefte aan uitbreiding dan wel een bestemmingswijziging bestaat.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten vragen zich af waarom er plotseling een wijziging van het bestemmingsplan ter realisatie van een uitbreiding van het kantooroppervlak plaatsvindt.
- *Indien er een bouwplan bij de gemeente wordt ingediend die niet in het vigerende bestemmingsplan past, dan moet het bouwplan worden aangemerkt als een verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen (of ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen). Indien de gemeente akkoord gaat met het bouwplan, zal de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan worden opgestart (of wordt de ontheffing verleend). Doordat er een bouwplan tot uitbreiding van het kantoorpand bij de gemeente is binnengekomen en het bouwplan niet past binnen het huidige bestemmingsplan, wordt de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten merken op dat er tussen het ter visie gaan van het voorontwerpbestemmingsplan in 2007 en het ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen aangaande het kantoorpand hebben plaatsgevonden. Reclamanten leiden daaruit af dat de noodzaak tot en onderbouwing van de wijziging van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het kantoorpand Terpeborch 1 ontbreekt.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat de realisatie van een bouwplan niet noodzakelijk hoeft te zijn om het bestemmingsplan te wijzigen. Indien het bouwplan past binnen de omgeving, voldoet aan de wettelijke eisen en er een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van de initiatiefnemer en de omwonenden/belanghebbenden, kan medewerking aan een bestemmingsplanwijziging worden verleend.*
Een onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid voor het kantoorpand is opgenomen in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er is overigens geen sprake van een bestemmingsplanwijziging, maar van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. De betreffende wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de uitbreiding van het kantoor niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, maar dat de uitbreiding door het vaststellen van een wijzigingsplan mogelijk kan worden gemaakt. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog geen bouwvergunning kan worden afgegeven voor de uitbreiding.
Een wijzigingsplan doorloopt dezelfde procedure als een bestemmingsplan, met als verschil dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en het wijzigingsplan door het college van B&W. Tegen een wijzigingsplan staan dezelfde rechtsmiddelen open als tegen een bestemmingsplan. De onderbouwing van de uitbreiding van het kantoorpand komt bij het wijzigingsplan (uitgebreid) aan de orde.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. In de wijzigingsbevoegdheid is de eis opgenomen dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moeten worden opgenomen. Doordat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, blijft er geen ruimte over voor uitbreiding van het kantoorpand.
- *Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd om parkeeroverlast in de omgeving van het kantoorpand te voorkomen. Met het creëren van voldoende parkeerplaatsen mag creatief worden omgegaan. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het maken van een parkeerkelder onder het kantoor. De parkeerruimte om het kantoor hoeft daardoor geen belemmering te vormen voor uitbreiding.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamanten merken op dat zij sinds het ter visie gaan van het voorontwerpbestemmingsplan in 2007, in onzekerheid verkeren over wanneer er wat gaat gebeuren met het kantoorpand.
- *Een garantie dat er in de toekomst niets met het kantoorpand gaat gebeuren, kan helaas niet worden gegeven, ook niet wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. Op het moment dat er een bouwplan wordt ingediend die niet aan het bestemmingsplan voldoet, kan er een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld ten behoeve van het bouwinitiatief.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. De mogelijke uitbreiding van het kantoor heeft een negatief effect op de verkoopbaarheid en de waardeontwikkeling van de woningen van reclamanten.
- *Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade lijden door de uitbreiding van het kantoorpand, kunnen zij aanvraag tot planschadevergoeding indienen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamanten verzoeken, op basis van de bovengenoemde argumenten, om de wijzigingsbevoegdheid welke op het kantoorpand gelegd is te schrappen (wijzigingsbevoegdheid 8 van het ontwerpbestemmingsplan).
- *Gedurende het traject van het voorliggende bestemmingsplan, welke is aangevangen met het maken van het bestemmingsplan in 2005/2006, heeft het betreffende kantoorpand een andere eigenaar gekregen. In tegenstelling tot de oude eigenaar, heeft de nieuwe eigenaar momenteel geen plannen voor uitbreiding van het kantoor. De wijzigingsbevoegdheid zal daarom, mede gezien de reacties/weerstand van omwonenden op de uitbreiding, worden geschrapt uit het bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

31. De heer J.L.J. Peltzer

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal acht woningen op het perceel aan de Striensestraat 19 (wijzigingsbevoegdheid 9 van het ontwerpbestemmingsplan).

- a. Rclamant merkt op dat hij verheugd is te constateren dat de groenstrook aan de Houtvesterstraat behouden blijft.
- *De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Rclamant heeft bezwaar tegen de toerit in de groenstrook. Rclamant vreest dat de verkeersdrukke dan alleen maar zal toenemen.
- *In het vigerende bestemmingsplan staat in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groenvoorziening" het volgende: "De op de plankaart tot groenvoorziening bestemde gronden zijn aangewezen voor de aanleg van woonstraten alsmede voor de inrichting en gebruik als (openbare) groenvoorzieningen, plantsoen en speelveld met de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelwerktuigen, alsmede voor de waterhuishouding. Tot de inrichting van deze gronden behoort voorts de aanleg van voet- en/of fietspaden".*
Gezien de doeleindenomschrijving van de groenvoorzieningen in het vigerende bestemmingsplan is de aanleg van straten, fiets- en voetpaden in groenvoorzieningen reeds toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde verkeersfuncties aangeduid als verkeersvoorzieningen, maar feitelijk verandert er niets ten opzichte van het oude plan. Dit betekent dat reclamant altijd al rekening heeft moeten houden met het feit dat er een verkeersvoorziening in de groenstrook kon worden aangelegd. Dat er tot op heden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om verkeersvoorzieningen in de groenstrook aan te leggen is gunstig voor reclamant, maar dit betekent niet dat de groenstrook als zodanig te allen tijde behouden zal blijven.
Er moet worden opgemerkt dat de geplande toerit door de groenstrook bedoeld is voor de ontsluiting van slechts twee woningen. Dit betekent dat de aangehaalde verkeersoverlast nihil zal zijn.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Het is reclamant niet duidelijk wat er met de bestaande parkeerplaatsen gaat gebeuren.
- *De bestaande parkeerplaatsen zullen (zoveel mogelijk) behouden blijven. Daarnaast zullen er vier extra openbare parkeerplaatsen in de Houtvesterstraat nabij de Klaroenstraat worden aangelegd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Rclamant verzoekt om de verkoop van de groenstrook welke grenst aan de woning van reclamant te heroverwegen.
- *De betreffende groenstrook zal de gemeente niet verkopen, om de bestaande groenstructuur in de wijk te kunnen behouden. Verkoop van de grond betekent dat de strook bij de woning/tuin van reclamant getrokken wordt en het openbaar groen verdwijnt, wat niet de bedoeling is.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamant merkt op dat de groenstrook op de verbeelding van het plan niet is ingekleurd.
- *De groenstrook heeft een grijze kleur, wat de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" betekent. Het betreft een groenstrook, waar wellicht in de toekomst ook enkele parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden, en om deze flexibiliteit te behouden valt deze groenstrook in de verkeersbestemming.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamant merkt op dat er niets wordt vermeld over waar de nieuwe parkeerplaatsen aan de Houtvesterstraat komen te liggen.
- *De nieuwe parkeerplaatsen komen vlak tegenover de Klaroenstraat te liggen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzichtstekening opgenomen, zodat de ligging van de geplande parkeerplaatsen duidelijk wordt.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “De Overlaet”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Overlaet”)

In het bestemmingsplan “De Overlaet” zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangebracht:

Verbeelding

Het bestemmingsplan “De Overlaet” heeft één verbeelding welke is opgedeeld in drie kaarten, zodat de verbeelding op de juiste schaal kan worden uitgeprint/afgedrukt. In het onderstaande worden per kaart de wijzigingen weergegeven. Er zit wel enige overlap in de kaarten en daar waar bij kaart 3 wijzigingen staan aangegeven die ook voor komen op kaart 2 en vice versa. Om dubbeltellingen te voorkomen, worden wijzigingen slechts bij één van de kaarten aangegeven.

De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “De Overlaet” aangebrachte wijzigingen zijn aangebracht op basis van een zienswijze of ambtshalve gedaan. Ambtshalve wijzigingen zijn veelal gedaan om te voldoen aan de wettelijke standaard, het correct bestemmen van percelen en vanwege de lay-out.

In het onderstaande worden de wijzigingen per perceel aangegeven.

Kaart 1:

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Bruggen 36/36A: De bestemming is omgezet van “Wonen” naar “Wonen – 2”. De groenstrook tussen het genoemde perceel en het naastgelegen perceel aan de Oosteinderweg is vijf meter in oostelijke richting opgeschoven, heeft de bestemming “Wonen – 2” gekregen en is er de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – onbebouwd” opgelegd. De aanduiding “beroep aan huis” is vervangen door “kantoor” en de aanduiding “specifieke vorm van wonen – erfbouwingsregeling” is vervallen. De aanwezige erfbouw heeft een bouwvlak met maatvoeringsaanduiding gekregen met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – erfbouw”.
2. Bruggen 42: Het bouwvlak heeft een maatvoeringsaanduiding gekregen waarmee wordt aangegeven dat de maximale goothoogte van de huidige woning 4 meter is (was 3,5 meter). Op het perceel is de aanduiding “beroep aan huis” gelegd.
3. Bruggen 46: Het bouwvlak van de bebouwing aan de noordwestzijde van het perceel is uitgebreid conform de huidige situatie en is voorzien van een maatvoeringsaanduiding.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Alle bestemmingen “Wonen” zijn aangepast naar “Wonen – 1”, zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard.
2. Anne Frankstraat 19 en 21: Tussen de percelen is ter plaatse van het maatvoeringsvlak een bouwvlak ingetekend en is voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – erfbouw”.

3. Bruggen 31, 33, 33A, 33B, 33C, 35, 36/36A, 38, 39, 40, 42, 44, 46, het perceel aan de Zomerdijk 1a t/m 2, het nieuwe bouwperceel aan de Oosteinderweg en de groene geleidingszone aan Bruggen hebben de aanduiding "afwijkend peil" gekregen.
4. Bruggen 44: De bedrijfsbestemming is in westelijke richting uitgebreid (conform de feitelijke situatie) en voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onbebouwd" en de wijzigingsbevoegdheid welke al op het garagebedrijf lag.
5. De Hoge Kamp 1, 3, 5 en 7 en 2, 4, 6 en 8: De bouwvlakken zijn aangepast aan de hoofdbouwmassa's van de woningen en de tussenliggende maatvoeringsaanduidingen zijn vervallen. De woningen op de hoeken hebben de aanduiding "vrijstaand" gekregen (was "aaneengebouwd") en de tussenliggende woningen hebben de aanduiding "twee-aaneen" gekregen (was "aaneengebouwd").
6. De Hoge Kamp 8A: de bestemming is veranderd van "Maatschappelijk" naar "Bedrijf – Nutsvoorziening" en is voorzien van een bouwvlak met maatvoeringsaanduiding.
7. G. Schultestraat 1 t/m 6 en de W. Sonneveldstraat 1 t/m 6: De bouwvlakken hebben de aanduiding "plat dak" gekregen.
8. Meester van Ierselstraat 9, 11, 13 en 15: Op het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" gelegd en is de maximale goothoogte veranderd van 6,5 meter naar 10 meter.
9. Zr. Geertrudosingel 34, 36, 38, 40, 42 en 44: De bouwvlakken hebben de aanduiding "plat dak" gekregen.

Kaart 2

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Canadasingel 4 en 6: Op het middelste deel van het bouwvlak is de aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing" gelegd en op het linkerdeel van het bouwvlak is de aanduiding "vrij" gelegd. De bestemming "Wonen" is veranderd in "Wonen – 2".
2. Vlietdijk 3 (bestemming Gemengd – 1): De bestemming "Gemengd" is aangepast naar "Gemengd – 1", zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard. De bestemmingsgrens met de bestemming "Wonen – 2" op het percelen aan de Canadasingel 4 en 6 is aangepast aan de feitelijke situatie. De bestemming "Wonen – 2" is doorgetrokken tot aan het radiostation aan de Canadasingel 10/10A. De bestemmings- en plangrens is aan de westzijde uitgebreid en de aanduiding "terras" is opgenomen.
3. Terpeborch 1: De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Alle bestemmingen "Wonen" zijn aangepast naar "Wonen – 1", zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard.
2. Birgittinessenborch 2: De bestemming is gewijzigd van "Wonen" naar "Wonen – 2". Er is een bouwvlak ingetekend met maatvoeringsaanduidingen, met de aanduiding "geschakeld", de aanduiding "kantoor" en met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – erfbebouwing".
3. Birgittinessenborch 4, 6, 8 en 10: De bouwvlakken zijn ingetekend met maatvoeringsaanduidingen en de aanduiding "geschakeld".
4. Brasemborch 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.

5. Bruggen 2 en 2A: De bouwvlakken zijn aangepast, de maximaal toegestane goothoogte is aangepast van 4 naar 5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 9 meter.
6. Bruggen 4: Het bouwvlak is aangepast en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 9 meter.
7. Bruggen 6, 8, 28, 30 en 32: De bouwvlakken zijn aangepast, zodat de bouwvlakken rechthoekig zijn en logische bebouwingsstructuur wordt gewaarborgd.
8. Bruggen 8A: Het wijzigingsgebied is aangepast en omgenummerd van 10 naar 9.
9. Bruggen 10, 12, 12A en 14: De maximaal toegestane goothoogte is aangepast van 4 naar 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 9 meter.
10. Bruggen 16: Het bouwvlak is aangepast en binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen en de maximaal toegestane goothoogte is aangepast van 4 naar 5,5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 8,5 meter.
11. Bruggen 32 en 34: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen.
12. Canadasingel 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26 en 28: Op het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" gelegd.
13. Creyenhoek 3, 5, 7 en 9: De maximale goothoogte is aangepast van 3 naar 4 meter en de maximale bouwhoogte is aangepast van 3 naar 8 meter.
14. Creyenhoek 54: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen.
15. Dommelborch 11: Binnen het bouwvlak is een maatvoeringsvlak opgenomen met een maximum goothoogte van 7 meter (was 6 meter) en een maximum bouwhoogte van 10 meter (was 9 meter).
16. Dommelborch 36, 38, 40, 42, 44, 46, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 96, 98, 100, 102, 104 en 106: Op deze percelen is de aanduiding "gestapeld" gelegd en is de maximum bouwhoogte aangepast van 9 naar 12 meter.
17. Dommelborch 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128 en 130: Op de bouwvlakken is de aanduiding "plat dak" gelegd.
18. Engelandstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16: Op het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" gelegd.
19. Forelborch 20, 22, 24 en 26: De maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.
20. Gruttoborch 15, 17 en 19: Op het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" gelegd.
21. Karperborch 1, 11, 16, 44 en 51: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 meter in 8,2 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 9 naar 9,5 meter.
22. Karperborch 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42: De maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.
23. Kievitborch 7: Het bouwvlak is aangepast en om de hoofdbebouwing heen gelegd.
24. Kievitborch 10: Op het bouwvlak is de aanduiding "twee-aaneen" vervangen door "vrijstaand".
25. Leyborch 7 en 8: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 naar 9 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 9 naar 10,5 meter.
26. Leyborch 18 t/m 34: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 naar 8 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 9 naar 10 meter.

27. Maasborch: 12, 14, 16, 18, 20 en 22: De bouwvlakken zijn opgeknipt en voorzien van de aanduiding "vrijstaand". De maximaal toegestane goothoogte is aangepast van 4 naar 3 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 9 meter.
28. Maasborch 26, 28, 30, 32, 34 en 36: Op het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" gelegd.
29. Markborch 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: Op de bouwvlakken is de aanduiding "plat dak" gelegd.
30. Nieuwendijk 1, 1A, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 17: De maximale goothoogte is aangepast van 4 naar 5 meter en de maximale bouwhoogte is aangepast van 8 naar 8,5 meter.
31. Nieuwendijk 10, 12, 14, 16, 18 en 20: De maximale goothoogte is aangepast van 4 naar 5 meter en de maximale bouwhoogte is aangepast van 8 naar 8,5 meter.
32. Nieuwendijk 19 en 21: De maximale goothoogte is aangepast van 4 naar 6 meter en de maximale bouwhoogte is aangepast van 8 naar 8,5 meter.
33. Polenstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22: Op het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" gelegd.
34. Polenstraat 17, 19 en 21: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 naar 7,6 en de toegestane bouwhoogte is veranderd van 9 naar 9,5 meter.
35. Percelen aan de Canadasingel 8, 8A, 8B en 8C: De aanduiding "aaneengebouwd" is vervangen door "geschakeld".
36. Reigerborch 1, 3, 5, 7 en 9: Op het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" gelegd.
37. Reigerborch 11, 13 en 15: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 naar 8 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 9 naar 10 meter.
38. Reigerborch 12 en 14: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 3 naar 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 6 naar 9 meter.
39. Reigerborch 16 en 18: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 naar 8 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 9 naar 10 meter.
40. Rietvoornborch 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16: de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.
41. Rietvoornborch 4: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 6 meter in 8,2 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 9 naar 9,5 meter.
42. Schoolstraat 34C, 34D, 34E, 36, 38, 42 en 46: De bouwvlakken zijn aangepast, zodat de bouwvlakken rechthoekig zijn en een logische bebouwingsstructuur wordt gewaarborgd.
43. Snoekborch 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 en 19: De bouwvlakken zijn opgeknipt en om de hoofdbouwmassa's gelegd.
44. Snoekborch 9, 10 en 11: De aanduiding "aaneengebouwd" is vervangen door "twee-aaneen".
45. Sperwerborch 40 t/m 54: Aan het bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding toegevoegd (goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter).
46. Striensestraat 3 t/m 3A: Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande bebouwing en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 8 naar 8,5 meter.
47. Striensestraat 13: Het bouwvlak is aangepast.
48. Terpeborch 2 t/m 18B (even nummers): Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen.
49. Terpeborch 5, 7 en 9: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "geschakeld" opgenomen.
50. Terpeborch 44, 46, 48 en 50: De bouwvlakken zijn aangepast (veranderd in een rechthoekige vorm).

51. Terpeborch 74: De maximaal toegestane goothoogte is veranderd van 4 naar 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 4 naar 7 meter.
52. Walessingel 10, 11, en 12: Op het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" gelegd.
53. Wethouder Noppenlaan 25: De bestemming "Wonen" is veranderd in "Wonen – 2". Achter op het perceel is een bouwvlak met maatvoeringsaanduiding om de bestaande erfbouwwing getekend.
54. Wethouder Noppenlaan 56A: Rond de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening" is een bouwvlak ingetekend.
55. Wethouder Tiboschplein 1 t/m 18: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen. Binnen de bouwvlakken van de naastgelegen bergingen is de aanduiding "garage" opgenomen.
56. Zeeltborch 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 14: De maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.
57. Zeetborch 3: Het bouwvlak is aangepast en de maximaal toegestane bouwhoogte is veranderd van 8 naar 9 meter.
58. Zomerdijk (onder de bedrijfsbestemming): De aanduiding "parkeerterrein" opgenomen.
59. Zwaluwborch 12 en 14: Het bouwvlak is opgeknapt en om de hoofdbouwmassa's gelegd.
60. Zusterbosweg 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35: De bouwvlakken zijn om de hoofdbouwmassa's gelegd.

Kaart 3

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Bestemming "Gemengd – 2": De bestemming is aan de zuidoostzijde uitgebreid (in plaats van de woonbestemming). Rond de twee zuidelijke bouwvlakken is de aanduiding "opslag" opgenomen. Het kleine noordwestelijke bouwvlak heeft de aanduiding "garage" gekregen. Het noordoostelijke bouwvlak is uitgebreid en er is de aanduiding "wonen" opgelegd.
2. Franciscanenborch 2, 3, 4, 5, 6 en 7: De aanduiding "aaneengebouwd" is veranderd in "vrijstaand". De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen.
3. Franciscanenborch 9 en 10: Het bouwvlak is aangepast, er is een aangepaste maatvoeringsaanduiding opgenomen en een aanduiding "maximum aantal wooneenheden". De aanduiding "aaneengebouwd" is veranderd in "vrijstaand".
4. Franciscanenborch 11: De aanduiding "aaneengebouwd" is veranderd in "vrijstaand". De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, en het bouwvlak is om de woning heen gelegd.
5. Franciscanenborch 12: Het bouwvlak van de woning is aangepast en om de woning heen gelegd.
6. Franciscanenborch 14, 15, 16, 17 en 18: De aanduiding "aaneengebouwd" is veranderd in "vrijstaand". De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen en er zijn aangepaste maatvoeringsaanduidingen opgenomen.
7. Striensestraat 19: Er is in het zuidwestelijk deel van het perceel een bouwvlak met maatvoeringsaanduiding ingetekend. De omvang van het wijzigingsgebied is aangepast en het wijzigingsgebied is vernummerd van 9 naar 8. Om het meest noordelijke bijgebouw is een bouwvlak gelegd met de aanduiding "sw-eb", een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Alle bestemmingen "Wonen" zijn aangepast naar "Wonen – 1", zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard.
2. Abraham – Kuyperborch 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 17: De bouwvlakken zijn om de hoofdbouwmassa's gelegd.
3. Augustinessenborch 1, 3, 5, 7, 9 en 11: De maximum toegestane goothoogte is verhoogd van 7 naar 8 meter.
4. Augustinessenborch 2 t/m 54 (even nummers): De maximum toegestane goothoogte is verhoogd van 7 naar 8 meter.
5. Augustinessenborch 29 t/m 47 (oneven nummers): Er zijn een maatvoeringsvlakken opgenomen met afwijkende goot- en bouwhoogtes.
6. De Agaathborch 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, en 16: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" opgenomen.
7. Benedictijnenborch: 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36: Het bouwvlak is aangepast bij de woningen 28 en 30. De aanduiding "plat dak" is toegevoegd.
8. Den Uylborch 1 t/m 38: Binnen de bouwvlakken zijn diverse aanduidingen "plat dak" opgenomen met een aparte maatvoering (bouwhoogte maximaal 9 meter).
9. Diamantborch 7 en 9: De bouwvlakken zijn vergroot en deels voorzien van een aangepaste maatvoeringsaanduiding.
10. Diamantborch 4, 6, 8, 10, 12 en 14: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" opgenomen.
11. Diamantborch 11: Het bouwvlak is aangepast en de aanduiding "plat dak" is opgenomen.
12. Diamantborch 13, 15, 17, 19, 21 en 23: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" opgenomen.
13. Diamantborch 29, 31 en 33: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de betreffende woningen gelegd. Bij de woningen 29 en 31 is de aanduiding "twee-aaneen" opgenomen en ter plaatse van woning 33 de aanduiding "vrijstaand".
14. Dreesborch 3, 5 en 7: De aanduiding "plat dak" is toegevoegd.
15. Dreesborch 7, 9, 11 en 13: De bouwvlakken zijn aangepast aan de hoofdbouwmassa's van de woningen.
16. Gerbrandyborch 1: De aanduiding "plat dak" is in het bouwvlak opgenomen.
17. Houtvesterstraat 32 en 34: Er zijn rond de erfbebouwing bouwvlakken gelegd met maatvoeringsaanduiding en de aanduiding "specifieke aanduiding van wonen – erfbebouwing".
18. Houtvesterstraat 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 en 61: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 7,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.
19. Jachthoornstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 7,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter. Het bouwvlak is gesplitst.
20. Jachthoornstraat 2, 4 en 6: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 8,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.
21. Jezuitenborch: 1 t/m 10: Er zijn maatvoeringsvlakken opgenomen met afwijkende goot- en bouwhoogtes.

22. Jagersingel 2, 4, 6, 8, 10 en 12: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd. De bouwvlakken op de hoeken zijn voorzien van de aanduiding "vrijstaand" en de tussenliggende bouwvlakken van de aanduiding "twee-aaneen".
23. Jagersingel 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 en 34: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd. De bouwvlakken op de hoeken zijn voorzien van de aanduiding "vrijstaand" en de tussenliggende bouwvlakken van de aanduiding "twee-aaneen".
24. Jagersingel 52: Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande hoofdbebouwing.
25. Jagersingel 75, 77, 79 en 81: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd. De bouwvlakken zijn voorzien van de aanduiding "twee-aaneen".
26. Jupitersingel 27: Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande bebouwing.
27. Karmelietenborch 1, 2 en 3: Het bouwvlak is opgeknipt en de aanduidingen "vrijstaand" en "aaneengebouwd" zijn toegevoegd, evenals de aanduiding "plat dak".
28. Kartuijersborch: De bestemming is gewijzigd van "Wonen" in "Wonen – Woonwagenstandplaats". De aanduiding "woonwagenstandplaats" is vervallen. Er is een nieuw bouwvlak ingetekend met maatvoeringsaanduiding.
29. Kooikerstraat 3: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen.
30. Kruissherenborch 47, 49, 51, 53 en 55, 57 en 59, 61 en 63, 65 en 67 en 69: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 7,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.
31. Kruissherenborch: 62, 64, 66, 68, 70 en 72, 74, 76, 78 en 80: Er zijn maatvoeringsvlakken opgenomen met afwijkende goot- en bouwhoogtes.
32. Neptunusstraat 4 en 6: De bouwvlakken zijn aangepast en deels voorzien van een aangepaste maatvoeringsaanduiding.
33. Neptunusstraat 16: De bouwvlakken van de woningen zijn iets versmald zodat ze beter in de systematiek van het bestemmingsplan passen.
34. Neptunusstraat 26: De bestemming "Wonen" is veranderd in "Wonen – 2" en de erfbepouwing is voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding.
35. Neptunusstraat 32: Het bouwvlak is aangepast en deels voorzien van een aangepaste maatvoeringsaanduiding.
36. Neptunusstraat 34: Het bouwvlak is om de bebouwing gelegd.
37. Norbertijnenborch 1A: De bestemming "Wonen" is omgezet naar de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening" en om de nutsvoorziening is een bouwvlak ingetekend met maatvoeringsaanduiding.
38. Norbertijnenborch 2, 4 en 6: Het bouwvlak is opgeknipt en de aanduidingen "vrijstaand" en "aaneengebouwd" zijn toegevoegd, evenals de aanduiding "plat dak".
39. Norbertijnenborch 8, 10, 12, 14 en 16: De aanduiding "plat dak" is toegevoegd.
40. De Quayborch 1 t/m 8: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 8,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.
41. Rietbeemdenborch 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18: De goothoogte is aangepast van 6 naar maximaal 9 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is aangepast van 9 naar 12 meter.
42. Rietbeemdenborch 3, 5 en 19: Het bouwvlak is aangepast.
43. Robijnborch 1, 3A, 5A, 7, 9, 11, 15 en 17: Ter plaatse van de aanduidingen "bedrijfswoning" zijn aangepaste maatvoeringen opgenomen (bouwhoogte maximaal 9 meter).

44. Robijnborch 8 en 10: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "plat dak" opgenomen.
45. Robijnborch 13A: Er is een bouwvlak om de nutsvoorziening gelegd.
46. Saffierborch 34: Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswooning" is een aangepaste maatvoering opgenomen (bouwhoogte maximaal 9 meter).
47. Saturnussingel 1, 3, 5, 7, 9 en 11: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd.
48. Saturnussingel 2, 4, 6, 8, 10 en 12: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd.
49. Saturnussingel 14, 16, 18, 20, 22 en 24: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd.
50. Saturnussingel 26, 28, 30 en 32: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd.
51. Smaragdborch 10: De aanduiding "Plat dak" is toegevoegd.
52. Smaragdborch 12: De aanduiding "Plat dak" is toegevoegd.
53. Striensestraat 13: De aanduiding "dienstverlening" welke lag op het gehele bouwvlak is teruggebracht tot ongeveer 2/3 deel van het bouwvlak.
54. Striensestraat 23: De bestemming "Wonen" is omgezet naar "Wonen – 2" en de erfbebouwing is voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding.
55. Striensestraat 41: Het bouwvlak is aan de straatzijde aangepast zodat alle bebouwing binnen het bouwvlak ligt.
56. Striensestraat 69, 71 en 73: Het bouwvlak is gesplitst en ter plaatse van woning 69 is het bouwvlak voorzien van de aanduiding "vrijstaand".
57. De Toermalijn 2, 4, 6, 8, 10: Binnen het bouwvlak is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakvorm" opgenomen.
58. Thorbeckeborch 8: De aanduiding "plat dak" is in het bouwvlak opgenomen.
59. Thorbeckeborch 11A: De bestemming "Wonen" is omgezet naar de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening" en om de nutsvoorziening is een bouwvlak ingetekend met maatvoeringsaanduiding.
60. Thorbeckeborch 28: Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande bebouwing.
61. Thorbeckeborch 40: De aanduiding "plat dak" is in het bouwvlak opgenomen.
62. Trappistenborch 2, 4, 6, 8, 10 en 12: De maximaal toegestane goothoogte is verhoogd van 6 naar 7,5 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.
63. Valkeniersingel 23, 25, 27 en 29: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd. De bouwvlakken zijn voorzien van de aanduiding "twee-aaneen".
64. Valkenierssingel 68, 70, 72, 74 en 76: Het bouwvlak is opgedeeld en om de hoofdbouwmassa's van de woningen gelegd. De bouwvlakken op de hoeken zijn voorzien van de aanduiding "twee-aaneen", behalve nummer 76; deze heeft de aanduiding "vrij".

Regels

Begrippenlijst

Ambtshalve wijzigingen:

1. Onder 1.12 is het begrip "beperkt kwetsbaar object" toegevoegd. De oorspronkelijke nummers 1.12 tot en met 1.37 zijn met 1 vernummerd/vermeerderd.

2. Onder 1.13 is de plancode veranderd van NL.IMRO.0796.0002061-1301 in NL.IMRO.0796.0002061-1401
3. Onder 1.26 is de betekenis van dakopbouw gewijzigd van "een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel" in "een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van de dakopbouw hoger ligt dan de nok van het onderliggende dak zonder dakopbouw zou liggen".
4. Onder 1.39 is het begrip "kwetsbaar object" toegevoegd. De oorspronkelijke nummers 1.38 en 1.39 zijn met 2 vernummerd/vermeerderd.
5. Onder 1.40 is het begrip "nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen" verwijderd. De oorspronkelijke nummers 1.40 tot en met 1.53 zijn daardoor met 1 vernummerd/vermeerderd.
6. Onder 1.42 is het percentage van het begrip "ondergeschikte functie" veranderd van 30% in 35%, zodat deze overeenkomt met het percentage van "ondergeschikte functie" in de woonbestemming.
7. Onder 1.44 is het begrip "peil" aangepast: verwijderd is sub a "voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;" en is vervangen door "voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;". Toegevoegd is onder b: "ter plaatse van de aanduiding 'afwijkend peil' geldt in tegenstelling tot het bepaalde onder a: voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;". Het oorspronkelijke sub b is verplaatst naar sub c.

Wijze van meten

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 2.4 (de goothoogte van een bouwwerk): verwijderd: "De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak". Toegevoegd: "In afwijking van het voornoemde wordt bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, deze daken worden ook wel afgetopte of afgesnoten daken genoemd, wordt de goothoogte bepaald vanaf het peil tot aan de onderkant van het hellende dakvlak".
2. In 2.10 (peil): verwijderd is sub a "voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;" en is vervangen door "voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;". Toegevoegd is onder b: "ter plaatse van de aanduiding 'afwijkend peil' geldt in tegenstelling tot het bepaalde onder a: voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;". Het oorspronkelijke sub b is verplaatst naar sub c.

Bestemming "Bedrijf"

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 3.1 is sub d toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;" Het oorspronkelijke sub d is verplaatst naar sub e.
2. In 3.2.2 sub e is de inhoud veranderd van "in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter" in "in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a mogen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd', gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter".
3. Aan 3.2.3 is toegevoegd: "met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1 onder d". Daarnaast is sub b verplaatst naar sub a en vice versa, waarbij aan sub b "overige" is toegevoegd.
4. Aan 3.5 is sub b toegevoegd: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 3.4.1 is verleend".
5. Aan 3.6 is toegevoegd "onder a" en luidt nu: "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.5 onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd."
6. In 3.7 onder a is "Wonen" veranderd in "Wonen – 1". Onder b is "wijzigingsgebied 10" gewijzigd naar "wijzigingsgebied 9" en is "Wonen" veranderd in "Wonen – 1".

Bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening"

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 4.2.2 is sub b verplaatst naar sub a en vice versa, waarbij aan sub b "overige" is toegevoegd.

Bestemming "Bedrijventerrein"

Ambtshalve wijzigingen:

1. Aan 5.1 is sub c toegevoegd: "autogaragebedrijven en autobandenbedrijven met bijbehorende werkplaatsen;"
2. Aan 5.1 is sub i toegevoegd: "kantoren en detailhandel, niet zijnde detailhandel als bedoeld in lid 5.1 onder g en h, welke op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' gevestigd zijn, met dien verstande dat nieuwvestiging niet is toegestaan;" Het oorspronkelijke sub h is verplaatst naar sub j.
3. In 5.2.2 onder d is de tekst veranderd van "de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden, waarbij de goothoogte van bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 4 meter;" in "de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;"
4. Het bepaalde in 5.2.2 onder f is verplaatst naar 5.2.3 onder a.
5. 5.2.3 onder a is aangepast en luidt: "in afwijking van het bepaalde onder a, mag ten dienste van deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'".

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en/of erfafscheiding zijnde, in de perceelsgrenzen niet meer dan 2 meter bedragen en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de perceelsgrens toenemen tot een hoogte van niet meer dan 6 meter;
 - b. buiten het bouwvlak een luifel worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter en een oppervlakte van maximaal 300 m².
6. In 5.2.3 is sub b is verplaatst naar sub a, sub a is verplaatst naar sub c en sub c is verplaatst naar sub b, waarbij aan het nieuwe sub c het woord "overige" is toegevoegd.
 7. Aan 5.5 onder b is toegevoegd: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 5.4.1 is verleend".
 8. Aan 5.6 onder b is toegevoegd "onder a" en luidt: "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.5 onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

Bestemming "Cultuur en Ontspanning"

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 6.2.2 is sub a verplaatst naar sub c en is "overige" toegevoegd, sub b is verplaatst naar sub a en sub c is verplaatst naar sub b.

Bestemming "Gemengd – 1"

Ambtshalve wijzigingen:

1. De bestemming is gewijzigd van "Gemengd" in "Gemengd – 1" zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard.
2. Aan 7.1 is sub f toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens voor een terras;". Hierdoor is het voorheen bepaalde in sub f verplaatst naar sub g.
3. In 7.2.3 is sub a verplaatst naar sub c en is "overige" toegevoegd, sub b is verplaatst naar sub a en sub c is verplaatst naar sub b.
4. In 7.5 is sub c toegevoegd: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 7.4.1 is verleend".

Bestemming "Gemengd – 2"

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Aan 8.1 is toegevoegd sub d: "bedrijven die qua milieubelasting aanvaardbaar zijn ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige woningen, waarbij alleen bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zijn toegestaan van categorie 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' en bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn;
2. Aan 8.1 is toegevoegd sub e: "ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor opslagdoeleinden ten behoeve van de aanwezige bedrijvigheid, met inachtnaam van het bepaalde in lid 8.5 sub 2 onder b;".

Ambtshalve wijzigingen:

1. Aan 8.1 is sub f toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor woningen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 8.2.2 onder e;"
2. Aan 8.1 onder g is toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend opslag en/of motorvoertuigenstandplaats;"
3. Door bovenstaande toevoegingen is het bepaalde in het oorspronkelijke sub d verplaatst naar sub h.
4. Aan 8.2.2 is sub e toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen woningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. er mogen zowel vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde als gestapelde woningen worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
 3. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
 4. met uitzondering van vrijstaande woningen zijn woningen minimaal 5,40 meter breed;
 5. vrijstaande woningen zijn minimaal 6 meter breed;
 6. de afstand tussen de onderlinge achtergevels van de woningen moet minimaal 15 meter bedragen;
 7. ingeval vrijstaande woningen worden gebouwd bedraagt de afstand tussen een woonblok met gestapelde woningen, gemeten vanaf de achtergevel tot aan andere woningen, minimaal 20 meter;
 8. de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan:
 - voor vrijstaande woningen: aan beide zijden 2 meter;
 - voor halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde 2 meter.
 9. het bepaalde in artikel 15 lid 15.2.3, lid 15.4.3 en lid 15.5 is van overeenkomstige toepassing.
5. In 8.2.3 is sub a verplaatst naar sub b en is "overige" toegevoegd. Sub b is verplaatst naar sub a.
6. Aan 8.5 is sub c toegevoegd: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 8.4.1 is verleend".

Bestemming "Groen"

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. In 9.2.2 is aan de bepaling "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht" toegevoegd: "met uitzondering van open terreinafscheidingen, zoals weideafrasteringen, tot een hoogte van maximaal 2 meter".

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 9.1 onder f is "ondergronds" verwijderd.
2. In 9.2.2 is sub a verplaatst naar sub c en is toegevoegd "overige" en sub c is verplaatst naar sub a.
3. In 9.7 de aangegeven bestemmingen "Wonen" zijn veranderd in "Wonen – 1".

Bestemming "Horeca"

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 10.2.3 is sub a verplaatst naar sub c en is "overige" toegevoegd, sub b is verplaatst naar sub a en sub c is verplaatst naar sub b.
2. Aan 10.5 is toegevoegd sub b: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 10.4.1 is verleend".
3. Aan 10.6 is "onder a" toegevoegd en luidt: "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 10.5 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

Bestemming "Kantoor"

Ambtshalve wijzigingen:

1. 11.2.3: sub a is verplaatst naar sub c en toegevoegd "overige", sub c is verplaatst naar sub b en sub b is verplaatst naar sub a.
2. 11.5: toegevoegd sub b: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 11.4.1 is verleend".
3. 11.6: toegevoegd: "sub a" en luidt: "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 11.5 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

Bestemming "Maatschappelijk"

Ambtshalve wijzigingen:

1. 12.2.3: sub a is verplaatst naar sub c en toegevoegd "overige", sub c is verplaatst naar sub b en sub b is verplaatst naar sub a
2. 12.5: toegevoegd sub b: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 11.4.1 is verleend".
3. 12.6: toegevoegd: "sub a" en luidt: "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 11.5 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

Bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied"

Ambtshalve wijzigingen:

1. 13.2.3: sub a is verplaatst naar sub b en "overige" is toegevoegd, sub b is verplaatst naar sub a.

Bestemming "Water"

Geen wijzigingen.

Bestemming "Wonen – 1"

Ambtshalve wijzigingen:

1. De bestemming "Wonen" is gewijzigd in "Wonen – 1" zodat voldaan wordt aan de wettelijke standaard.
2. In 15.1 is sub b verwijderd: "ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' uitsluitend een woonwagenstandplaats met bijbehorende erven;" , omdat dit wordt geregeld in de bestemming "Wonen – Woonwagenstandplaats.
3. In 15.1 is sub b toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' mag maximaal 100 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;" .
4. In 15.1 is het bepaalde in sub c verplaatst naar sub d;
5. In 15.1 is sub d vervallen;
6. In 15.1 is sub e vervallen;
7. In 15.1 is sub f verplaatst naar sub c;
8. In 15.1 is sub g vervallen;
9. In 15.1 is sub h verplaatst naar sub g
10. In 15.2.1 is sub c toegevoegd: "Hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende bouwvergunning binnen het plangebied aanwezig/opgericht zijn maar niet voldoen aan dit bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd en opnieuw worden opgericht".
11. In 15.2.2 is sub g toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'geschakeld' dienen de hoofdgebouwen geschakeld gebouwd te worden;" .
12. In 15.2.2 is sub h toegevoegd: "Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal hoofdgebouwen zoals aangeduid in de bestemming niet worden overschreden;" .
13. In 15.2.2 is sub g verplaatst naar sub i.
14. In 15.2.2 is sub h veranderd in "Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' is hoofdbebouwing met een plat dak, met een afgetopt/afgesneden dak of met een dak bestaande uit een combinatie van hellende en platte dakvlakken toegestaan;" en is verplaatst naar sub j.
15. In 15.2.2 is sub k aangepast en luidt: "Met uitzondering van het bepaalde onder j en l, moet de hoofdbebouwing worden voorzien van een tweezijdige of meerzijdige kap, met dien verstande dat de hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 5 meter;" en is verplaatst naar sub k.
16. In 15.2.2 is toegevoegd sub l: "Dak- en kapvormen die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning zijn opgericht, maar niet voldoen aan dit bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd en op de betreffende percelen opnieuw worden opgericht;" .
17. In 15.2.2 is toegevoegd sub m: "Dakopbouwen die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning zijn opgericht, maar niet voldoen aan dit bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd en op de betreffende percelen opnieuw worden opgericht;" .
18. In 15.2.2 sub k is de hoogte van 3 meter veranderd in 2,5 meter en sub k is verplaatst naar sub n.
19. In 15.2.2 sub l is aangepast en luidt: "Erfbebouwing zoals bedoeld in lid 15.2.3 is tevens mogelijk binnen de op de verbeelding van dit plan aangegeven bouwvlakken, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2.2 onder i" en is verplaatst naar sub o.
20. In 15.2.3 onder b is de minimaal aan te houden afstand van de voorgevel veranderd van 3 naar 1 meter in verband met de Wabo.
21. In 15.2.3 is sub h vervallen. Hierdoor is sub i verplaatst naar sub h, sub j verplaatst naar sub i, sub k verplaatst naar sub j.

22. In 15.2.3 is sub k toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfbebouwing' geldt, in afwijking van het bepaalde onder h, i en j, met betrekking tot de hoogte van de erfbebouwing dat:
 1. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, niet mag worden overschreden;
 2. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, niet mag worden overschreden;
23. In 15.4.2 is "het bepaalde in 15.2.2 onder i" veranderd in "het bepaalde in 15.2.2 onder k".
24. In 15.4.2 is sub aangepast en luidt: "Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.2.2 onder i ten behoeve van het bouwen van een dakopbouw met dien verstande dat:
 1. slechts ontheffing mag worden verleend voor dakopbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakvorm';
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogste goothoogte van de in het betreffende huizenblok aanwezige dakopbouwen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogste bouwhoogte van de in het betreffende huizenblok aanwezige dakopbouwen.
25. In 15.4.3 onder d sub 2 is "onder j en k" vervangen door "onder i en j".
26. In 15.5 is sub b vervangen door: "Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bepaalde in lid 15.1 sub b;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 15.1 sub c, geen detailhandel plaatsvinden.
27. Aan 15.5 sub c is toegevoegd: "behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'".
28. Aan 15.5 is toegevoegd sub d: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 15.4.1 is verleend".
29. In 15.7 sub b onder 1 is "Wonen" veranderd in "Wonen – 1".
30. In 15.7 sub c onder 1 is "Wonen" veranderd in "Wonen – 1".
31. In 15.7 sub d onder 1 is "de woonbestemming" vervangen door "de bestemming "Wonen – 1".
32. In 15.7 onder f is "wijzigingsgebied 10" veranderd in "wijzigingsgebied 11".

Bestemming "Wonen – 2"

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 16.1 is sub b toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' mag maximaal 100 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;"
2. Aan 16.1 sub c is toegevoegd: " , met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel, waarbij detailhandel in meubels wel is toegestaan" en is verplaatst naar sub d.
3. Aan 16.1 sub d is toegevoegd: "een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m² met" en "en aanverwante" en luidt: "ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens een kapsalon met een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m² met ondergeschikte en aanverwante detailhandel;" en is verplaatst naar sub c.

4. In 16.1 sub e is "kantoren" vervangen door: "een kantoor, praktijk- of atelierruimte" en is verplaatst naar sub f.
5. Aan 16.1 is sub f toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfbebouwing' uitsluitend erfbebouwing als bedoeld in lid 16.2.3;" en is verplaatst naar sub g.
6. Het oorspronkelijk bepaalde in 16.1 sub f is verplaatst naar 16.1 sub h.
7. Aan 16.2.1 is sub b toegevoegd: "Hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende bouwvergunning binnen het plangebied aanwezig/opgericht zijn maar niet voldoen aan dit bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd en opnieuw worden opgericht".
8. Aan 16.2.2 onder a is toegevoegd: "met uitzondering van het bepaalde in lid 16.1 onder g".
9. 16.2.2 sub h is vervangen door: "Dak- en kapvormen die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan middels een daartoe verleende vergunning zijn opgericht, maar niet voldoen aan dit bestemmingsplan, mogen op de betreffende percelen worden gehandhaafd en opnieuw worden opgericht;".
10. 16.2.2 sub i is verwijderd: "Aan- en bijgebouwen, zoals bedoeld in lid 16.2.3, zijn tevens mogelijk binnen de op de verbeelding van dit plan aangegeven bouwvlakken voor hoofdbebouwing, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.2.2 onder f".
11. 16.2.3 is vervangen door:
 - a. Aanbouwen, bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
 - b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mogen uitsluitend worden opgericht achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 1 meter achter de voorgevel, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - c. Met betrekking tot de hoogte van een aanbouw, bijgebouw en uitbouw geldt dat:
 - i. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, niet mag worden overschreden;
 - ii. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, niet mag worden overschreden;
 - d. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
 - e. De hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter bedragen, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.
12. Het bepaalde in 16.4.2 onder b is komen te vervallen.
13. Het bepaalde in 16.5 is vervangen door:
 - a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'kantoor' wordt het gebruik als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - i. de bewoner van de woning op het betreffende perceel, dient tevens werkzaam te zijn bij de aangeduide activiteit op het perceel;

- ii. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - iii. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - iv. er mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 16.1 onder d en e, geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
 - v. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet Milieubeheer zijn niet toegestaan.
- c. Indien op een perceel de aanduiding 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'kantoor' niet is opgenomen, wordt op dat perceel het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- i. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bepaalde in lid 16.1 sub b; ;
 - ii. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - iii. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - iv. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - v. de ruimten binnen de woning en de bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfbebouwing' mogen de ruimten/gebouwen niet worden gebruikt als woning.
- e. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 16.4.1 is verleend.
- f. In 16.7 onder a is gewijzigd in: "in het betreffende wijzigingsgebied wordt de bestemming "Wonen - 2" gewijzigd in de bestemming "Wonen - 1", met dien verstande dat er ten behoeve van de ontsluiting een doodlopende weg wordt aangelegd welke wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied";".
- g. In 16.7 onder b: "vier nieuwe vrijstaande woningen" is gewijzigd in "drie nieuwe vrijstaande woningen".

Bestemming "Wonen – 3"

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Aan 17.2.2 is toegevoegd sub b onder 3: "of één vrijstaande woning worden opgericht, met dien verstande dat de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter en de hoofdbebouwing niet breder mag zijn dan 10 meter;".

Ambtshalve wijzigingen:

1. In 17.2.3 onder a is de minimaal aan te houden afstand van de voorgevel veranderd van 3 naar 1 meter in verband met de Wabo.

2. Aan 17.4 is het bepaalde in 17.4.1 vervangen door: "Ontheffing met betrekking tot parkeervoorzieningen: "Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 17.2.1, mits:
 - a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
 - b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.
3. Aan 17.5 is toegevoegd sub d: "Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd, tenzij ontheffing als bedoeld in 17.4.1 is verleend.

Bestemming "Wonen – Woonwagenstandplaats"

Ambtshalve wijzigingen:

1. Deze bestemming is aan het bestemmingsplan toegevoegd om de woonwagenstandplaats beter/preciezer te kunnen regelen. Door het invoegen van deze bestemming is de dubbelbestemming "Leiding – Riool" verplaatst naar artikel 19.

Bestemming "Leiding – Riool"

Ambtshalve wijzigingen:

1. Geen inhoudelijke wijzigingen. Deze bestemming is verplaatst van artikel 18 naar artikel 19 door het invoegen van de bestemming "Wonen – Woonwagenstandplaats".

Algemene regels

Ambtshalve wijzigingen:

1. Door het invoegen van de bestemming "Wonen –Woonwagenstandplaats" zijn de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen met 1 vernummerd.
2. In artikel 20 (nu 21) lid 20.1.2 zijn onder a, b en c de nummers 18.1.1 omgezet naar 21.1.1 zodat verwezen wordt naar de juiste bepalingen.
3. In artikel 22 (nu 23) is "ontheffing" verwijderd, omdat de Wabo deze procedure gaat regelen.

Overgangs- en slotregels

Geen wijzigingen

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

1. Paragraaf 3.3.13: het woord "seksrichting" is vervangen door "seksinrichting".
2. Paragraaf 4.3.1.2: "Wonen" is veranderd in Wonen – 1", "Groenzone" is veranderd in "Groen(zone)" en de zin "De groenzone mag als tuin worden gebruikt, maar is bij voorkeur op een landschappelijke wijze ingericht" is vervallen.

3. Paragraaf 4.3.1.5.2: "Wonen" is veranderd in Wonen – 1", "Groenzone" is veranderd in "Groen(zone)" en de zin "De groenzone mag als tuin worden gebruikt, maar is bij voorkeur op een landschappelijke wijze ingericht" is vervallen.
4. Paragraaf 4.3.1.5.3 (punt 2): De zin "De bouwvlakken op het perceel Bruggen 46 zijn als volgt gedefinieerd" is vervangen door: "De bouwvlakken op het perceel Bruggen 46 zijn 10 meter breed en 10 meter diep en zijn gelegen op minimaal:".
5. Paragraaf 4.3.1.5.5 (punt 2): De zinnen "De woningen worden in principe ontsloten vanaf de Jaap Edenstraat. Onderzocht wordt of een van de woningen ontsloten zou kunnen worden vanaf de toegangsweg naar de Roshoeve" zijn vervangen door "De woning in het westelijk wijzigingsgebied wordt ontsloten via de Jaap Edenstraat en de woning in het oostelijk gebied wordt ontsloten via de Kruisstraat".
6. Paragraaf 4.3.1.6: "Wonen" is veranderd in Wonen – 1", "Groenzone" is veranderd in "Groen(zone)" en de zin "DE groenzone mag als tuin worden gebruikt, maar is bij voorkeur op een landschappelijke wijze ingericht" is vervallen.
7. Paragraaf 4.3.1.6.1: de zin "Ten behoeve van het doorzicht vanaf De Overlaet naar de groene enclave rond Bruggen dient een strook van 3 meter aan 1 zijde van de zijdelingse perceelsgrens onbebouwd te blijven." Is veranderd in: "Ten behoeve van het doorzicht vanaf De Overlaet naar de groene enclave rond Bruggen dient een strook van 3 meter aan beide zijden van de zijdelingse perceelsgrenzen tussen de afzonderlijke wijzigingsgebieden onbebouwd te blijven."
8. Paragraaf 4.3.1.6.1: de zin "De diepte van het bouwvlak bedraagt 15 meter." Is veranderd in "De diepte van het bouwvlak bedraagt 10 meter."
9. Paragraaf 4.4.2 "Uitbreiding kantoor aan de Terpeborch" is verwijderd. Hierdoor is paragraaf 4.4.3 vernummerd naar 4.4.2.
10. In paragraaf 7.3.2.13 is "vrijstaande woningen" vervangen door "twee-onder-een-kapwoningen". De betreffende alinea luidt nu: "Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Uitgangspunt bij het vastleggen van de bouwvlakken is dat de hoofdbebouwing van vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft en bij twee-onder-een-kapwoningen aan één zijde minimaal drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijft. Een aantal woningen binnen het plangebied staat met de hoofdbebouwing op minder dan drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens en bij deze woningen is het bouwvlak om de bestaande hoofdbebouwing gelegd. In een aantal gevallen is het bouwvlak ook om aan de woning gebouwde erfbouw gelegd, omdat de erfbouw dermate groot is dat deze (te veel) afwijkt van de opgenomen erfbouwregeling."

Ambtshalve wijzigingen:

11. Onder "Toelichting" (eerste pagina van de toelichting) is "plankaart" vervangen door "verbeelding".
12. In paragraaf 2.2.5.3 is onder de afbeelding "(concept)" en is "de" toegevoegd. vervallen en luidt het onderschrift: "Uitsnede van de beleidskaart en de legenda"
13. In paragraaf 3.3.11 ('s-Hertogenbosch bereikbaar) is "ongelijkvloerse fietsoversteek" veranderd in "gelijkvloerse fietsoversteek" (het betreft de fietsoversteek van de Oosteinderweg tussen De Overlaet en De Groote Wielen).

14. Paragraaf 4.3.1.2: De zin "De groenzone mag als tuin worden gebruikt maar is op een landschappelijke wijze ingericht." is verwijderd.
15. In paragraaf: 4.3.1.5: kaartje vervangen.
16. In paragraaf 4.3.1.6: kaartje vervangen.
17. Paragraaf 4.3.2: verwijderd in alinea 2: "en de linker wijzigingsbevoegdheid op het perceel kadastraal bekend Gemeente Rosmalen, sectie G nummer 695 (achter Bruggen 46)" en toegevoegd aan alinea 2: "De linker wijzigingsbevoegdheid op het perceel kadastraal bekend Gemeente Rosmalen, sectie G nummer 695 (achter Bruggen 46) wordt gedeeltelijk doorkruist. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag wel gebruik worden gemaakt, mits de op te richten woning niet binnen de afstand van 30 meter wordt gesitueerd."
18. 4.4.3 (is nu 4.4.2) verwijderd: en een gedeelte van het openbare groen aan de Houtvesterstraat (laatste zin). Ook verwijderd: "De schuur wordt conform het overgangsrecht toegestaan als erfbebouwing behorend bij de te handhaven woonboerderij" (2° zin van alinea 2).
Toegevoegd: "Gedurende de bestemmingsplanprocedure zijn de bouwplannen voor het perceel verder ontwikkeld. Op basis van de ingediende inspraakreacties is besloten om af te zien van het bouwen op de groenstrook aan de Houtvesterstraat, waardoor het niet mogelijk meer bleek om acht vrijstaande woningen te realiseren. Er is daarom gekozen voor een programma met vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen. Tevens zullen er vier (openbare) parkeerplaatsen worden aangelegd langs de Houtvesterstraat." De geplande woning tussen de woningen aan de Houtvesterstraat 19 en 23a zal rechtstreeks worden bestemd. De overige woningen zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid + afbeelding.
19. In paragraaf 6.2.3 is de periode "2001 - 2004" vervangen door de periode "2010 - 2015".
20. Aan paragraaf 6.2.3 is toegevoegd:
 - a. Subparagraaf 6.2.3.7 Wateroverlastvrij bestemmen:
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek die 'hoog en droog' genoeg is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.
 - b. Subparagraaf 6.2.3.8 Waterschapsbelangen:
Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - a. ruimteclaims voor waterberging;
 - b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - c. aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - d. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.
21. Paragraaf 6.3.1:

- a. De zin "Concreet heeft dit voor de waterhuishouding van deze bouwwerken de volgende consequenties:" is veranderd in "Concreet hebben de uitbreidingen voor de waterhuishouding van deze bouwwerken de volgende consequenties:".
 - b. Toegevoegd: "De wateropgave voor de nieuw te bouwen gronden bedraagt 5 m³ voor een verhardingstoename van 120 m² (op basis van de HNO-tool)."
22. Paragraaf 7.3.2.5: "Gemengd" is veranderd in "Gemengd – 1" (conform de bedoelde bestemming).
23. Aan paragraaf 7.3.2.6 is toegevoegd: "Het is wel toegestaan om in het noordoostelijk gelegen bouwvlak woningen te bouwen. Deze bestemming ligt tussen de woningen in, waardoor de locatie ook geschikt is voor woningbouw. Wel zullen dan de aanwezige bedrijfspanden moeten worden gesloopt".
24. Toegevoegd aan paragraaf 7.3.2.13:
- a. Paragraaf 7.3.2.13.1 Platte daken:
Binnen het plangebied komen veel verschillende dakvormen vormen. Woningen met geheel platte daken of afgetopte daken (ook wel afgesnuten daken genoemd) worden apart geregeld, omdat de dakvorm afwijkt van de meest gangbare kapvorm (het zadeldak).
Bij afgetopte daken geldt dat de goothoogte wordt bepaald door te meten vanaf het peil tot aan de onderkant van het hellende dak. De afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van het hellende dak, welke doorgaans nagenoeg gelijk ligt aan het platte dak, vormt de nokhoogte.
 - b. Paragraaf 7.3.2.13.2 Dakopbouwen:
Binnen het plangebied komen veel verschillende dakvormen vormen. Woningen met geheel platte daken of afgetopte daken (ook wel afgesnuten daken genoemd) worden apart geregeld, omdat de dakvorm afwijkt van de meest gangbare kapvorm (het zadeldak). (+ afbeelding)
Bij afgetopte daken geldt dat de goothoogte wordt bepaald door te meten vanaf het peil tot aan de onderkant van het hellende dak. De afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van het hellende dak, welke doorgaans nagenoeg gelijk ligt aan het platte dak, vormt de nokhoogte. (+ afbeelding)
25. Paragraaf 7.3.2.13: "Wonen" is veranderd in "Wonen – 1" (conform de bedoelde bestemming).
26. Paragraaf 7.3.2.16: ingevoegd is het "artikel 18: Wonen – Woonwagenstandplaats", omdat een gelijknamige bestemming aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen paragraaf 7.3.2.16 is verplaatst naar paragraaf 7.3.2.16.
27. Hoofdstuk 8: toegevoegd: "voornamelijk" in regel 1 en de volgende tekst: "In het bestemmingsplan worden twee nieuwe bouwmogelijkheden/locaties direct mogelijk gemaakt. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Striensestraat 19 en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Oosteinderweg naast het perceel Bruggen 36/36A. Met de beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande kostenverhaal".

