

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7190286
B&W verg. : 13 september 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 3 oktober 2017
Raadsverg. : 24 oktober 2017

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kom Vinkel

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Kom Vinkel ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Op 31 mei 2017 hebben wij u in raadsinformatiebrief nummer 6920421 geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel ter inzage te leggen. Uitgangspunt is en blijft het behouden en, zo nodig, versterken van de woonfuncties in de kern. Ter behoud van het voorzieningenniveau en de maatschappelijke leefbaarheid van de kern heeft u op 11 juli 2017 detailhandelsbeleid voor Vinkel vastgesteld. Al vanwege dit beleid is het nodig het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Zo stellen wij u voor binnen het concentratiegebied de oorspronkelijke bestemming 'Maatschappelijk' op de percelen Weerscheut 71C en Pastoor Vogelsplein 1 om te zetten naar een ruimere bestemming 'Centrum' en nieuwvestiging van detailhandel buiten het concentratiegebied uit te sluiten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 6 juni 2017 zes weken ter visie gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen (3 en 4) zijn (gedeeltelijk) gegrond: op het perceel Pastoor Vogelsplein 1 wordt een ruimere bestemming 'Centrum' neergelegd, waarmee ook onder meer detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan en er is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om onder voorwaarden carports voor de voorgevel toe te staan.

Zienswijze 1 richt zich tegen een bestaand aan huis verbonden bedrijf binnen de bestemming 'Wonen', op het perceel Brugstraat 67b. De indiener heeft in het verleden als verkoper met de koper - privaatrechtelijk - bedongen dat zich hier geen bedrijf zou vestigen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is in het verleden echter een binnenplanse afwijking verleend voor een aan huis verbonden bedrijf. Een volwaardig bedrijf is zowel op grond van het geldende als het nu vast te stellen bestemmingsplan hier niet toegestaan. De regeling is niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De zienswijze is daarom ongegrond.

Een tweede zienswijze betreft een verzoek om op het perceel Weerscheut 71C twee woningen in de bestemming Maatschappelijk te realiseren. Dit verzoek is in strijd met het detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel. Het perceel vormt onderdeel van de bebouwingsstructuur rondom het Pastoor Vogelsplein en ligt daarmee in het concentratiegebied. Binnen dit gebied wil de gemeente volgens het vastgesteld detailhandelsbeleid geen ruimte voor detailhandel en andere voorzieningen opgeven. Deze zienswijze is daarom ook ongegrond.

Zienswijze 5 richt zich in de eerste plaats op een beter behoud van de groenstructuur langs Vinkel Zuid. We geven hierover aan dat deze structuur met de bestemming Groen en een bijhorend vergunningstelsel afdoende is beschermd. Ze richt zich ook tegen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de bestemming Verkeer. De bebouwingsmogelijkheden komen echter overeen met die in het bestemmingsplan voor Vinkel-Zuid. Aan de gebruiksmogelijkheden zijn

markten en evenementen toegevoegd. Dit is ingegeven door de mogelijkheden die de APV en de Marktverordening op dit gebied al bieden en reguleren. Tenslotte maakt de indiener bezwaar tegen de afwijkmogelijkheid om een publiek aantrekkelijk of een meer milieu-intensief aan huis verbonden beroep of bedrijf toe te staan. Door de gestelde voorwaarden kan de afwijking echter alleen worden verleend als vooraf vaststaat dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie of de verkeers- en parkeersituatie in de omgeving.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Vinkel'
2. het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002305-1401, met in achtname van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Vinkel' gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002305-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

In onze raadsinformatiebrief van 31 mei 2017, nummer 6920421 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel op grond van artikel 3.8 Wro in procedure te brengen. Dit bestemmingplan voorziet in een actualisatie van het bestemmingsplan voor de kom van Vinkel.

Op 11 juli 2017 heeft u voor de kern Vinkel een nieuw detailhandelsbeleid vastgesteld. Dit beleid heeft ook gevolgen op de inhoud van het bestemmingsplan Kom Vinkel.

De wetgeving is in de loop der jaren gewijzigd. Wettelijk moet het bestemmingsplan voldoen aan de digitaliseringsplicht en aansluiten op de wettelijke regels voor standaardisering. Ook hebben wij het bestemmingsplan geharmoniseerd naar het Bossche beleid. Dit leidt tot enkele aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan. Met onze raadsinformatiebrief van 15 februari 2017 nummer 6214793 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Er ligt een wetsvoorstel om de actualisatieplicht voor bestemmingsplan, onder voorwaarden, af te schaffen. Ten behoeve van een actueel, uniform en consistent planologische juridische kader voor de kom Vinkel stellen wij u desalniettemin voor het bestemmingsplan vast te stellen.

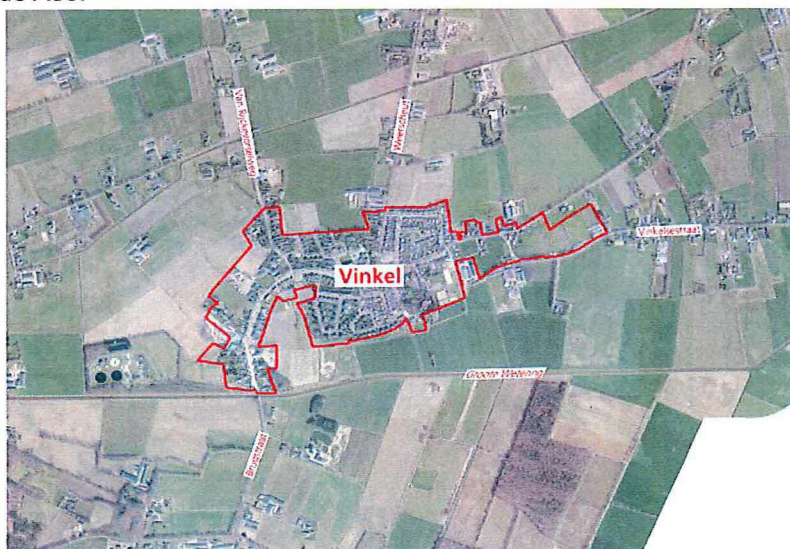
Het nu van kracht zijnde bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' voor de kernen Nuland en Vinkel is op 1 augustus 2007 onherroepelijk geworden. De actualisatie van het bestemmingsplan 'Kom Nuland' verloopt via een separate procedure. Het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' betreft in beginsel een conserverend plan. Dit betekent dat in het plan in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden meegenomen. Wij zijn van mening dat deze nieuwe ontwikkelingen eerst integraal moeten worden beoordeeld alvorens hier medewerking aan kan worden verleend.

Op 18 juli 2017 was de termijn om zienswijzen in te dienen voorbij. Daarom leggen wij het plan nu ter vaststelling aan u voor.

5) Inhoud

Plangebied:

De kern Vinkel ligt 11 kilometer ten oosten van het centrum van 's-Hertogenbosch. Ten noorden van de kern ligt het open gebied van 'het Broek', ten zuiden ligt de Groote Wetering en het gehucht Kaathoven. Via de Van Rijckevorselweg heeft de kern Vinkel een directe aansluiting op de A59.



Het plangebied betreft voornamelijk het bebouwd gebied van Vinkel. De plangrens staat aangegeven op de hiernaast weergegeven afbeelding.

Binnen dit plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Kernen Maasdonk (moederplan, vastgesteld 14 februari 2006, goedgekeurd GS: 26 september 2006 en onherroepelijk: 1 augustus 2007);
2. Kernen Maasdonk, herziening Cleijnen Hoef Vinkel (vastgesteld: 21 april 2009, onherroepelijk: 17 juni 2009);
3. Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61 Vinkel (vastgesteld: 24 november 2009, onherroepelijk: 23 januari 2010);
4. Kernen Maasdonk, herziening Populierenstraat 7 Vinkel; (vastgesteld: 22 juni 2010, onherroepelijk: 16 augustus 2010);
5. Kernen Maasdonk, Lindenlaan 18-20 Vinkel (vastgesteld: 29 mei 2012, onherroepelijk: 30 juli 2012);
6. Kernen Maasdonk herziening Koksteeg 69 Vinkel (vastgesteld: 19 november 2013, onherroepelijk: 14 januari 2014)
7. Kernen Maasdonk herziening Koksteeg 71 Vinkel (vastgesteld: 19 november 2013, onherroepelijk: 14 januari 2014)
8. Kernen Maasdonk Brugstraat 82a Vinkel (vastgesteld: 19 november 2013, onherroepelijk: 14 januari 2014)
9. Kernen Maasdonk herziening Brugstraat 59 Vinkel (vastgesteld: 8 juli 2014, onherroepelijk: 1 september 2014)
10. Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999 (vastgesteld: 1 juni 1999, gedeeltelijk goedgekeurd door GS: 15 februari 2000, gedeeltelijk onherroepelijk: 21 augustus 2002);
11. Vinkel-Zuid (vastgesteld: 11 oktober 2016);

Er is één vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend die wij in het bestemmingsplan hebben opgenomen:

- Brugstraat 60 Vinkel (splitsen woonboerderij en bouw van drie vrijstaande woningen, verleend op 31 maart 2009)

Voor de vestiging van een medisch centrum in het voormalig bankgebouw heeft de voormalige gemeente Maasdonk in 2014 een buitenplanse afwijking van bestemmingsplan voor het gebruik afgegeven. Ook deze beschikking hebben wij in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Vanwege de duidelijkheid en de uniformiteit hebben wij ook het onlangs door u op 11 oktober 2016 vastgesteld bestemmingsplan Vinkel Zuid in het plangebied opgenomen.

Plansystematiek

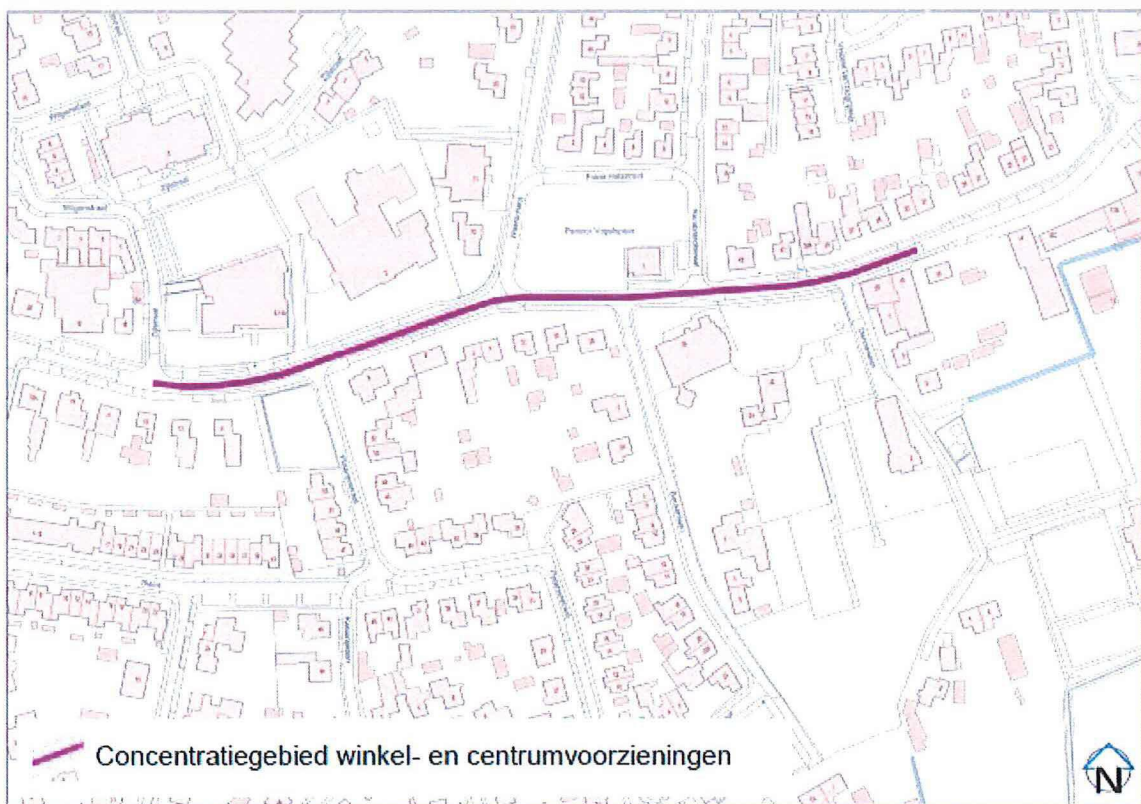
Bestemmingsplan Kom Vinkel legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en maakt in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent niet dat er helemaal geen mogelijkheden zijn tot functieverandering. De van kracht zijnde bestemmingsplannen laten al enige vrijheid toe. De bestaande functieveranderingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Het nieuwe plan laat geen dusdanige nieuwe ontwikkelingen toe dat er een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden vastgesteld.

Planuitgangspunten:

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Kom Vinkel is en blijft: het behouden en, zo nodig, versterken van de woonfuncties in de kern. Het is daarom van belang dat het voorzieningenniveau wordt versterkt om de maatschappelijke leefbaarheid van de kern te behouden. Ook erfgoed hebben wij in de actualisatie meegenomen. Hieronder gaan wij kort op de belangrijkste aspecten in.

Detailhandelsbeleid

Op 11 juli 2017 heeft u een nieuw detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel vastgesteld (reg.nr 6931647) Dit beleid sluit aan op de lijn van het detailhandelsbeleid voor de rest van de gemeente. Voor Vinkel houdt dat in dat deze kern wordt getypeerd als een buurtsteunpunt. De vestiging van winkels en dorpsvoorzieningen vindt plaats in concentratiegebieden van winkels en centrumvoorzieningen. Dit concentratiegebied omvat volgens het besluit in Vinkel de supermarkt Coöp e.o., het Pastoor Vogelsplein, het Kerkplein e.o. en de verbindende Brugstraat. Met het Pastoor Vogelsplein wordt ook de percelen rondom dit plein bedoeld.



De concentratiegebieden zijn ingesteld om winkels zoveel mogelijk te concentreren en zo van elkaars aanwezigheid te laten profiteren. Dit vergroot het perspectief voor de ondernemers en versterkt de leefbaarheid en ontmoetingsfunctie voor de bevolking. Vestiging van nieuwe initiatieven of verplaatsingen van detailhandel en centrumvoorzieningen vindt daarom in deze gebieden plaats. Om binnen het centrumgebied ruimte te kunnen bieden aan vestiging van detailhandel stellen wij u voor binnen de bestemming 'Centrum' detailhandel direct toe te staan. Buiten het concentratiegebied is de aanwezigheid van detailhandel en aanverwante voorzieningen niet structuurbepalend. Invulling van leegstaande of leegkomende (winkel)panden met andere dan winkel- of centrumfuncties is hier mogelijk. Per geval zal dit worden beoordeeld.

Nu uitbreiding of nieuwvestiging van detailhandel buiten het concentratiegebied volgens dit beleid niet wenselijk blijkt, stellen wij u voor dit in het bestemmingsplan uit te sluiten. Regel 9.5.3 dat nieuwvestiging of uitbreiding verkoop vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven binnen de bestemming 'Gemengd' (oud Boerenbondgebouw aan de Lindenlaan buiten het concentratiegebied) toe stond, komt te vervallen. De rechten van bestaande detailhandel buiten het concentratiegebied (dus ook in het oude Boerenbondgebouw) worden echter wel gerespecteerd. Ter versterking van het voorzieningenniveau stellen wij u voor, mede ook naar

aanleiding van ingekomen zienswijzen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door op de percelen Weerscheut 71C en Pastoor Vogelsplein 1 in het concentratiegebied waar al een (maatschappelijke)voorziening op aanwezig is, de ruimere bestemming 'Centrum' leggen. Hiermee wordt nieuwe invulling van deze percelen met centrumvoorzieningen planologisch juridisch makkelijker.

Erfgoed

Volgens het beleid van 's-Hertogenbosch houdt de gemeente bij vaststelling of wijziging van bestemmingsplannen rekening met de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarde in de ondergrond. Per bestemmingsplan wordt daarbij ingezoomd op de archeologische verwachtingen en zal geprobeerd worden deze te specificeren en verder te onderbouwen door een bureauonderzoek. Daarbij wordt ook rekening gehouden met mogelijke verstoringen en de diepte waarop de archeologische resten te verwachten zijn. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 7 *Cultuurhistorie en Archeologie*.

Op grond van dit bureauonderzoek hebben wij in het bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Deze is meer gedetailleerd dan de verwachtingswaarde die was vastgelegd in het door uw raad op 13 december 2016 vastgestelde voorbereidingsbesluit ter bescherming van de archeologische waarde van de ondergrond voor Nuland en Vinkel (reg.nr.6296163). Het ontwerpbestemmingsplan nam de beschermingsfunctie van het voorbereidingsbesluit over.

Parkeerbeleid

Het beleid uit de Nota Parkeernormering 2016 is direct in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' vertaald. In de regels wordt uitgegaan van instandhouding van de huidige parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de normen van de Nota Parkeernormering 2016 gehanteerd. Mochten deze beleidsregels in de toekomst wijzigen, dan moet bij nieuwe ontwikkelingen met deze nieuwe beleidsregels rekening worden gehouden.

6) Burgerparagraaf / procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 6 juni 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan aan uw gemeenteraad kenbaar maken.

Tijdens deze termijn zijn vier volledige en één pro-forma zienswijzen ingediend. De pro-forma zienswijze is op 31 juli 2017, binnen de gestelde termijn van twee weken na datum einde ontwerpfase, met gronden aangevuld.

Inhoud zienswijzen

Zienswijze 1 richt zich tegen een bestaand aan huis verbonden bedrijf binnen de bestemming 'Wonen', op het perceel Brugstraat 67b. De indiener heeft in het verleden als verkoper met de koper - privaatrechtelijk - bedongen dat zich hier geen bedrijf zou vestigen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is in het verleden echter een binnenplanse afwijking verleend voor een aan huis verbonden bedrijf. Een volwaardig bedrijf is zowel op grond van het geldende als het nu vast te stellen bestemmingsplan hier niet toegestaan. De regeling is niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De zienswijze is daarom ongegrond.

Een tweede zienswijze betreft een verzoek om op het perceel Weerscheut 71C twee woningen in de bestemming Maatschappelijk te realiseren. Dit verzoek is in strijd met het detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel. Het perceel vormt onderdeel van de bebouwingsstructuur rondom het Pastoor Vogelsplein en ligt daarmee in het concentratiegebied. Binnen dit gebied wil de gemeente

volgens het vastgesteld detailhandelsbeleid geen ruimte voor detailhandel en andere voorzieningen opgeven. Deze zienswijze is daarom ook ongegrond. De derde zienswijze richt zich op een aantal punten die in het geactualiseerde bestemmingsplan worden meegenomen. De indieners van deze zienswijze zijn van mening dat deze punten een inperking geven van de (bouw)rechten van de bewoners van Vinkel. Zij wijzen daarbij op de archeologische waarden die over bijna het gehele plan is neergelegd en de gewijzigde bouwregels. Zo zouden erfbouwingsmogelijkheden met dit plan verdwijnen.

Wat betreft de toevoeging van regels over archeologische waarden, wordt opgemerkt dat deze al in de erfgoedverordening van de gemeente Maasdonk waren opgenomen en dat deze nu – overeenkomstig de standaardregeling van de gemeente 's-Hertogenbosch – in de regels van het bestemmingsplan zijn overgenomen. Wat betreft de vermeende vervallen bouwrechten wordt opgemerkt dat deze op een andere manier zijn geregeld maar niet zijn vervallen. Zo zijn sommige bouwwerken nu omgevingsvergunningsvrij en behoeven ze geen regeling meer in dit bestemmingsplan. De zienswijze is op één onderdeel gegrond. Het ontwerp bestemmingsplan mist de mogelijkheid om een carport / overkapping in het voorerf te plaatsen. Uniform aan de standaard regels die ook in overige bestemmingsplannen binnen de gemeente gelden, stellen wij u voor deze mogelijkheid in een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.

Reclamant 4 verzoekt uw raad een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, waarmee de bestemming van het pand Pastoor Vogelsplein 1 kan worden gewijzigd. Wettelijk hebben wij al een bevoegdheid om een afwijkingsbeschikking van het bestemmingsplan te verlenen voor een ander gebruik van het pand. Neemt niet weg dat, gelijk aan de overwegingen onder zienswijze twee een bredere bestemming op grond van het onlangs vastgestelde detailhandelsbeleid gewenst is. Wij stellen u dan ook voor op het perceel Pastoor Vogelsplein 1 te Vinkel de bestemming 'Centrum' neer te leggen.

Zienswijze 5 is grotendeels een herhaling van de inspraakreactie. Zij richt zich in de eerste plaats op een beter behoud van de groenstructuur langs Vinkel Zuid. We geven hierover aan dat deze structuur met de bestemming Groen en een bijhorend vergunningstelsel afdoende is beschermd. Ze richt zich ook tegen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de bestemming Verkeer. De bebouwingsmogelijkheden komen echter overeen met die in het bestemmingsplan voor Vinkel-Zuid. Aan de gebruiksmogelijkheden zijn markten en evenementen toegevoegd. Dit is ingegeven door de mogelijkheden die de APV en de Marktverordening op dit gebied al bieden en reguleren. Tenslotte maakt de indiener bezwaar tegen de afwijkingsmogelijkheid om een publiekaantrekkend of een meer milieu-intensief aan huis verbonden beroep of bedrijf toe te staan. Door de gestelde voorwaarden kan de afwijking echter alleen worden verleend als vooraf vaststaat dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie dan wel de verkeers- en parkeersituatie in de omgeving.

Een samenvatting van en een antwoord op de ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Vinkel (bijlage 1).

Wijzigingen in bestemmingsplan

De ingekomen zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een overkapping (carport) in het voorerf. Gelet op de ingekomen zienswijze 4 en het door u onlangs vastgestelde detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel en het daarin opgenomen concentratiegebied rondom het Pastoor Vogelsplein is gelegen en hebben in het voorliggend bestemmingsplan de percelen Weerscheut 71C en Pastoor Vogelsplein 1 te Vinkel de bestemming 'Centrum' gekregen.

Verder is gebleken dat een aantal verwijzingen in de regels niet klopte. Deze verwijzingen zijn in het voorliggend bestemmingsplan aangepast.

Regel 9.5.3, voor mogelijkheden van nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel buiten het concentratiegebied binnen de bestemming 'Gemengd' komt te vervallen.

Een overzicht van de wijzigingen treft u aan in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Vinkel' (bijlage 2). Wij stellen u voor met deze wijzigingen in te stemmen.

7) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarvoor uw raad eerst een exploitatieplan voor moet opstellen. Wij stellen u dan ook voor om op grond van 6.12 lid 2 Wro te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

8) Communicatie / vervolgprocedure

Omdat het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, zullen wij uw besluit conform artikel 3.8 lid 4 Wro eerst ter goedkeuring voorleggen aan Gedeputeerde State van Noord-Brabant (GS). In de regel hebben zij zes weken om op de wijzigingen te reageren. Omdat de wijzigingen geen provinciaal belang raken zullen wij GS verzoeken versneld uitspraak te doen. Na akkoord van GS zal de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Het besluit ligt dan zes weken ter visie. Belanghebbenden die zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, of redelijkerwijs daartoe niet in staat waren, kunnen binnen deze termijn tegen uw besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor zover u bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan iedere belanghebbende tegen deze wijzigingen binnen genoemde termijn bij genoemde Afdeling schriftelijk beroep instellen.

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

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

Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel;
Bijlage 2: Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Vinkel
Bijlage 3: vast te stellen bestemmingsplan Kom Vinkel NL.IMRO.0796.0002305-1401;
Bijlage 4 A en B: verbeelding bestemmingsplan Kom Vinkel Blad 1 en 2;

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017;

overwegende, dat met ingang van 6 juni 2017 het ontwerpbestemmingsplan "Kom Vinkel" 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 vijf zienswijzen zijn ingediend;

gelezen de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Vinkel';

gezien de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Vinkel';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2017, regnr. 7190286;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Vinkel'
2. het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002305-1401, met in achtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Kom Vinkel' gewijzigd vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002305-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 24 oktober 2017
CONFORM BESLOTEN

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Vinkel'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Vinkel')**

Regels

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Kom Vinkel' zijn bij vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Vinkel' naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

De wijzigingen in de tekst zijn als volgt weergegeven:

Verwijderd: ~~verwijderd~~

Ingevoegd: ingevoegd

Naar aanleiding van zienswijzen:

Artikel 17 Wonen

Onder lid 17.3.1 "Afwijken met betrekking tot bijgebouwen en overkappingen" is een nieuw lid a ingevoegd:

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.2.3 onder a voor een bijgebouw, of overkapping in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m²;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
 4. als een bijgebouw of overkapping naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekperceel wordt gebouwd, gelden ook de volgende voorwaarden:
 - het bijgebouw of de overkapping moet worden gebouwd achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en die ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn maar die niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw moet evenwijdig zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw is 3 m;
 - er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit het belang van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden, bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven.

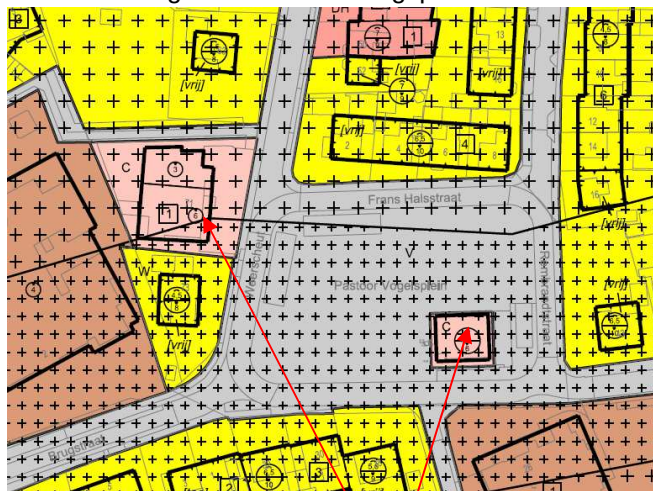
Oud lid 17.3.1 a is b geworden, b is c geworden, c is d geworden en d is e geworden.

Aanpassingen verbeelding:

Uitsnede ontwerp bestemmingsplan



Uitsnede vastgesteld bestemmingsplan



Bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd naar bestemming "Centrum"

Naar aanleiding van het vastgesteld detailhandelsbeleid:

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. detailhandel en aan detailhandel gerelateerde diensten, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlakte per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande verkoopvloeroppervlakte;

~~7.5.1 Afwijking voor nieuwvestiging of uitbreiding verkoopvloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven~~

~~Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van 7.1 onder f als bij het verlenen van de omgevingsvergunning vast staat dat:~~

- ~~a. de vestiging van het nieuw detailhandelsbedrijf dan wel vergroting van het bestaande verkoopvloeroppervlak binnen deze bestemming niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningen niveau in de kern;~~
- ~~b. er voor de nieuwvestiging of vergroting van de verkoopvloeroppervlak op eigen terrein en of in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig zijn overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016;~~
- ~~c. als de onder b genoemde beleidsregels zijn gewijzigd, met die wijziging rekening is gehouden;~~
- ~~d. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op de aangrenzende percelen;~~

Lid 7.5.2 wordt 7.5.1

Artikel 9 Gemengd

~~9.5.3 Afwijking voor de vestiging of uitbreiding verkoopvloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven~~

~~Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder c als bij het verlenen van de omgevingsvergunning vast staat dat:~~

- ~~a. de vestiging van het nieuw detailhandelsbedrijf dan wel vergroting van het bestaande verkoopvloeroppervlak binnen deze bestemming niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningen niveau in de kern;~~
- ~~b. er voor de nieuwvestiging of vergroting van de verkoopvloeroppervlak op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor auto's worden gerealiseerd overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016;~~
- ~~c. als de onder b genoemde beleidsregels zijn gewijzigd, met die wijziging rekening is gehouden;~~

~~geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op de aangrenzende percelen;~~

Lid 9.5.4 wordt 9.5.3

Ambtshalve ter correctie:

Artikel 11 Horeca

De verschillende categorieën Horeca zijn op de plankaart aangeduid als functieaanduidingen. Ook was onder deze bestemmingsomschrijving de "functieaanduiding p" binnen deze bestemming niet beschreven. Vandaar ter correctie de wijzigingen in lid:

11.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. het uitoefenen van:
 - a. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1': horecabedrijven in de categorie 1 volgens lid 1.48 onder 'Begrippen';
 - b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 2': horecabedrijven in de categorie 2 volgens lid 1.48 onder 'Begrippen';
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3': horecabedrijven in de categorie 3 volgens lid 1.48 onder 'Begrippen';
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4': horecabedrijven in de categorie 4 onder a volgens lid 1.48 onder 'Begrippen';

met dien verstande dat het vloeroppervlakte horeca per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande vloeroppervlakte horeca;

tevens ook voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wonen: in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- f. ter plaatsen van de functieaanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen ten behoeve van horecabedrijven
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Artikel 17 Wonen

In lid 17.2.3 “Bijgebouwen en overkappingen” stonden een aantal onjuiste verwijzingen:

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. voor bijgebouwen en overkappingen in het bouwvlak gelden de bepalingen van 17.2.2;
- c. voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen onder ~~e~~ d tot en met sub k;
- d. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- e. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- f. met inachtneming van het bepaalde in sub ~~b~~ d bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 75 m²;
- g. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag het onder sub ~~d~~ f geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde onder d;
- h. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- i. als met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3 m, de maximale bouwhoogte 5 m en de dakhelling maximaal 50°;
- j. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3 m en de maximale bouwhoogte 5 m;
- k. dakterrassen zijn niet toegestaan.

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kom Vinkel”

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

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kom Vinkel”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Vinkel” heeft met ingang van 6 juni 2017 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 iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De bekendmaking stond op 2 juni 2017 in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 6 juni 2017 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stads kantoor ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De termijn van inzage is op 18 juli 2017 afgelopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Vier van deze zienswijzen zijn binnen de hierboven benoemde termijn ontvangen en zijn ontvankelijk. Binnen de termijn is één pro-forma zienswijze ingediend met het verzoek deze binnen twee weken te mogen aanvullen. Vanwege de zorgvuldigheid is dit verzoek gehonoreerd. De aanvulling is op 31 juli 2017 (binnen de gestelde termijn van 2 weken) ontvangen. Op 25 augustus 2017 is nog een nadere aanvulling op zienswijzen 2 ingekomen.

De namen en adressen van de indieners van de zienswijzen (reclamanten) zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 t/m 5. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

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

• : antwoord op zienswijze

Zienswijze 1.

- a. Volgens reclamant 1 is in het ontwerp bestemmingsplan een huisnummer toegekend aan een bijgebouw (garage) gelegen aan de Brugstraat 67 te Vinkel. Voor dit bijgebouw is in 2009 een bouwvergunning afgegeven. Reclamant maakt bezwaar tegen het toekennen van het huisnummer 67B aan de garage en het bedrijfsmatig gebruik van het woonperceel. Eén en ander is namelijk in strijd met wat in de koopovereenkomst uit 2009 is vastgelegd.
 - *Het bestemmingsplan kent geen huisnummers toe. Hiervoor is een andere procedure van kracht. Daarom kan via de bestemmingsplan procedure geen bezwaar worden gemaakt tegen het toekennen van huisnummers.*

Op het betreffende perceel ligt volgens het geldende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' de bestemming "Wonen (W)". Burgemeester en wethouders waren volgens dit bestemmingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf mits dit bedrijf niet groter is dan 60 m², geen milieuhinder en schade veroorzaakt op omliggende woonpercelen, voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein heeft en qua aard en schaal past binnen de woonomgeving.

In het verleden heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk op aanvraag een ontheffing voor een aan huis gebonden bedrijf verleend. De aanvraag voldeed aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk zijn vastgelegd. Reclamant is van deze verleende ontheffing op de hoogte.

Mogelijke afspraken in een overeenkomst tussen twee private partijen vormen voor de gemeente geen toetsingskader. De gemeente is namelijk geen partij hierin. Vandaar dat de zienswijze geen reden geeft om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De partijen die deze overeenkomst hebben gesloten kunnen deze via een privaatrechtelijke procedure afdwingen.

Als reclamant van mening is dat niet meer voldaan wordt aan de voorwaarde waarop de ontheffing is verleend, dan kan hij hiervoor bij de gemeente een verzoek om handhaving indienen. De zienswijze biedt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 2.

- a. In deze zienswijze verzoekt reclamant 2 het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat in het pand Weerscheut 71C met behoud van de bestaande bestemming ook op de begane grond twee woningen worden toegestaan. De eigenaar van het pand vreest namelijk leegstand van het pand door vertrek van voorzieningen die er nu in gehuisvest zijn. Omdat er in Vinkel vraag is naar huurwoningen zijn deze ruimten beter als woningen te verhuren.
 - *Het perceel heeft in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit naar aanleiding van de afwijking bestemmingsplan die in het verleden is verleend aan de vestiging van een huisartsenpraktijk. Op het perceel is één woning toegestaan. Ook hiervoor is in het verleden een afwijkingsbesluit genomen. Het toelaten van meer woningen op het perceel is een nieuwe ontwikkeling.*

Het in procedure gebrachte bestemmingsplan Kom Vinkel is in beginsel een conserverend plan. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan slechts die situatie vastlegt die feitelijk of juridisch-planologisch al bestaat. Het plan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen namelijk eerst op alle ruimtelijke aspecten te worden beoordeeld.

In de zienswijze wordt gevraagd met behoud van de bestaande bestemming, via een aanduiding twee nieuwe woningen op de begane grond toe te staan. De zienswijze biedt echter geen onderbouwing, waaruit blijkt dat deze twee nieuwe woningen, met behoud van de bestaande bestemming, ook ruimtelijk aanvaardbaar is. Al hierom kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

Op 11 juli 2017 heeft de gemeenteraad het detailhandelsbeleid voor Nuland en Vinkel vastgesteld. In dit beleid is vastgelegd dat de vestiging van winkels en centrumvoorzieningen plaatsvindt binnen een concentratiegebied.

Het toelaten van woningen op de begane grond betekent minder directe vestigingsruimte voor winkels en centrumvoorzieningen binnen het concentratiegebied. Dat de bestaande maatschappelijke bestemming naast de twee nieuwe woningen op de begane grond volgens de zienswijze behouden kan blijven, doet daar niets aan af. Zodra de ruimten op de begane grond voor woningen zijn ingericht en als zodanig worden verhuurd, kunnen deze niet binnen een afzienbare tijd voor een nieuwe centrumfunctie worden ingericht. Dit betekent afname van de ruimte voor de vestiging van centrumfuncties. Het toestaan van meer woningen op de begane grond is dan ook in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor Vinkel.

- b. Volgens het vastgesteld detailhandelsbeleid bestaat het concentratiegebied van Vinkel uit de supermarkt Coöp e.o. het pastoor Vogelsplein, het Kerkplein e.o. en de verbindende Brugstraat. Slechts het Pastoor Vogelsplein maakt deel uit van het concentratiegebied. Het pand ligt aan de Weerscheut en maakt dat ook evident onderdeel uit van het straatbeeld van de Weerscheut. Het pand ligt dus buiten het concentratiegebied.
 - *Het pand Weerscheut 71C maakt deel uit van de bebouwingsstructuur rondom het Pastoor Vogelsplein. In tegenstelling tot wat in de nadere motivering van de zienswijze staat, ligt het pand dus wel binnen het concentratiegebied van Vinkel.*
- c. In het raadsvoorstel staat dat de omvang en (markt)potentie voor minder frequent benodigde detailhandel en aanvullende centrumvoorzieningen beperkter en kleiner is dan waar voorheen van werd uitgegaan. Verder is het pand van reclamanten nimmer voor detailhandel gebruikt. Ook kunnen de bedrijven die zich voorheen in het pand gevestigd hebben niet als aanvullende centrumvoorziening worden aangemerkt. De commerciële dienstverlening en de maatschappelijke dienstverlening kunnen wel als aanvullende centrumvoorziening worden beschouwd maar het vloeroppervlak van deze voorzieningen bedroeg slechts minder dan de helft van het totale pand.
 - *In het raadsvoorstel wordt ook geconcludeerd dat er binnen Vinkel voldoende perspectief is voor een basisaanbod aan dagelijkse (boodschappen)winkels, met primair een lokale verzorgingsfunctie. Dat in het pand nimmer detailhandel heeft gezeten en de aanvullende centrumvoorzieningen slechts een gedeelte van het pand gebruikte doet daar niets aan af. De centrale ligging van het pand in de bebouwingsstructuur van het Pastoor Vogelsplein geeft een vestigingspotentie voor (Centrum)voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid van de kern. Het perceel heeft voorheen een voorzieningen bestemming gehad. Er zijn ook altijd al voorzieningen in het pand aanwezig geweest.*
- d. In het raadsvoorstel, dat ten grondslag ligt aan het detailhandelsbeleid, staat dat de gemeente streeft naar een concentratie van voorzieningen in perspectiefvolle concentratiegebieden. Volgens reclamanten is er geen sprake van perspectiefvol concentratiegebied. Zij dragen aan dat alle voorzieningen juist uit het pand zijn vertrokken of gaan vertrekken en er geen nieuwe huurders zijn gevonden.
 - *Volgens de visie detailhandel Nuland en Vinkel, dat ten grondslag ligt aan het vastgesteld detailhandelsbeleid, is er naar verwachting nog voldoende potentie voor enkele dienstverlenende partijen en horeca. Met name horeca en cultuurfuncties kunnen volgens het rapport een grote toegevoegde waarde hebben voor ontmoetingsfuncties, zeker in combinatie met toerisme en recreatie. Vandaar dat het concentratiegebied in Vinkel nog voldoende perspectief heeft.*
- e. Verder is volgens reclamanten ter plaatse aan de Weerscheut de woonstructuur bepalend. De detailhandel, die in het verleden aan de Weerscheut aanwezig was, zijn gesloten. Om die reden zouden woningen op het perceel meer in de omgeving passen.

- *Het perceel ligt echter centraal in de kern en maakt onderdeel uit van de westwand van het Pastoor Vogelsplein. In deze bebouwingswand is slechts één volwaardige woning aanwezig. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de school. De woningen aan de Weerscheut waar voorheen ook detailhandel in was gevestigd, liggen noordelijker, van het plein af en buiten het concentratiegebied.*

De zienswijze is ongegrond. Niettemin is leegstand door een te specifieke bestemming voorstelbaar. Nu het gemeentelijk beleid voorziet in het stimuleren van vestiging van centrumfuncties in het concentratiegebied rondom het Pastoor Vogelsplein, kan aan het pand de bredere bestemming 'Centrum' worden gegeven. Daarmee is het pand gemakkelijker te verhuren voor vestiging van centrumvoorzieningen.

Zienswijze 3.

- a. Voor de gehele kom Vinkel is archeologische waarde toegekend. In het bestemmingsplan Kernen Maasdonk was dit niet het geval. Reclamanten onder 3 verwachten daardoor beperking van de bestaande rechten en meer onderzoekskosten.

- *In het bestemmingsplan Kernen Maasdonk zitten inderdaad geen beschermingsmaatregelen van de archeologische waarde van de ondergrond. De gemeente Maasdonk had echter wel een erfgoedverordening (vastgesteld op 23 november 2010) waarmee de archeologische waarde van de gronden werd beschermd. Volgens deze erfgoedverordening had een groot deel van de kern Vinkel de archeologische aanduiding "onbekende verwachtingswaarde". In de verordening is voor bodemverstoring activiteiten een onderzoeksplicht opgenomen als de verstoring een oppervlakte van 250m² of meer had, en 0,5 meter of dieper in de ondergrond zou plaatsvinden. Daarom kan niet worden gesteld dat in het verleden nooit beschermingsmaatregelen voor de archeologische waarde van de gronden binnen het plangebied van kracht waren.*

Voor de actualisatie is de archeologische waarde van de ondergrond met historisch kaartmateriaal onderzocht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een groot gedeelte van het plangebied een hoge en middelhoge verwachtingswaarde hebben. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in percelen direct aan het lint en verder van het lint af.

Het perceel van reclamanten ligt volgens de archeologische beleidskaart in het gebied 5A. Volgens de uitleg van deze beleidskaart geldt voor dit gebied, dat als in het geldende bestemmingsplan archeologische verwachtingen mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven zal betalen. Dit geldt alleen voor kleinschalige ingrepen waarbij de oppervlakte van grondverstoring kleiner is 250 m² en het te bebouwen oppervlakte niet groter is dan wat het oude bestemmingsplan toestond. Hiermee komt de gemeente tegemoet in dit gebied aan de eventuele meerkosten die deze beschermingsmaatregel met zich mee brengt. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- b. In het geldend bestemmingsplan Kernen Maasdonk biedt de mogelijkheid om 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 35% van de oppervlakte van de woonbestemming te gebruiken voor een beroep aan huis. In het geldend bestemmingsplan was een maximum van 60 m² van de woonbestemming gesteld om deze te gebruiken als bedrijf aan huis. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze oppervlakten gemaximaliseerd naar 50m². Dit is een beperking van de bestaande rechten. Ook is in het ontwerp

bestemmingsplan geen milieuhinderlijke en publieksaantrekkelijke aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten meer toegestaan.

- *Het is niet wenselijk dat binnen de bestemming 'Wonen' een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatig gebruik wordt toegestaan dat hinder oplevert voor de woonomgeving. Als standaard binnen de gehele gemeente 's-Hertogenbosch is de oppervlakte daarom beperkt tot 50m². Ofschoon dit ten opzicht van het geldende bestemmingsplan een beperking oplevert is deze niet dusdanig dat deze onaanvaardbaar zou zijn. Om potentiële hinder te voorkomen zijn publieksaantrekkelijke aan huis verbonden beroepen en mogelijk milieuhinderlijke aan huis verbonden bedrijven slechts onder voorwaarden toegestaan. Dit is nodig om overlast te voorkomen een goed woon-en leefklimaat in de woongebieden te kunnen garanderen. Overigens waren deze voorwaarden ook in de regels voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk opgenomen (artikel 3.1 sub b en c). Beter is deze voorwaarden vooraf via een afwijkingsbevoegdheid te stellen. Dit onderdeel van de zienswijze biedt geen aanleiding om het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.*
- c. De mogelijkheid van een erker aan de voorzijde is in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk bij recht toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel moet er een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd.
- *Ook hier wil de gemeente vooraf voorwaarden stellen aan de uitbouw aan de voorzijde. Deze afwijkingsmogelijkheid leveren geen onaanvaardbare beperking van belangen op. Ook hier biedt de zienswijze geen aanleiding om het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.*
- d. De mogelijkheid die Kernen Maasdonk biedt om een zwembad met een oppervlakte van 50 m² aan te leggen komt niet terug in het ontwerp bestemmingsplan.
- *Volgens artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geen omgevingsvergunning ex artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist voor de bouwactiviteiten genoemd worden in artikel 3 van bijlage 2 van de Bor. Volgens lid 5 van dit artikel is voor het bouwen van een zwembad geen omgevingsvergunning nodig, mits deze niet wordt voorzien van een overkapping. Deze regel is dan ook niet meer in het ontwerp bestemmingsplan teruggekomen. Neemt niet weg dat voor het verstoren van de ondergrond wel een omgevingsvergunning nodig kan zijn. Dit onderdeel van de zienswijze biedt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
- e. De mogelijkheid voor het bouwen van een carport met een oppervlakte van 20 m² die het geldend bestemmingsplan Kernen Maasdonk biedt, is niet terug gekomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- *Het bouwen van carports (overkappingen) in het achtererfgebied wordt in het ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel geregeld in artikel 17.2.3. De oppervlakte van de overkapping wordt hierin meegenomen in de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen. Afgezien van het bepaalde in 17.2.3 onder g is in het ontwerp bestemmingsplan Kom Vinkel op een achtererf in de regel 75m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze regeling is in heel de gemeente 's-Hertogenbosch standaard. In Kernen Maasdonk was op het achtererf 60m² aan bijgebouwen toegestaan en 20m² aan carport. Volgens het bestemmingsplan Kernen Maasdonk mocht een carport alleen worden gebruikt voor het stallen van een motorvoertuig. Overkappingen voor ander gebruik vielen onder bijgebouwen. Het laten vallen van een aparte (oppervlakte)regeling voor carport op het achtererf leveren dan ook geen onaanvaardbare beperking van belangen op. Bovendien staat artikel 3 lid 1 van de Bor buiten het bestemmingsplan al*

veel bouw mogelijkheden in het achtererf vergunningsvrij toe. Er is dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

- f. Ook biedt het ontwerp geen mogelijkheid voor het bouwen van een carport aan de voorzijde.
- Een carport is in de regel een bouwwerk geen gebouw zijnde maar ook een overkapping. Op grond van artikel 17.3.2 zou met een afwijkingsbevoegdheid medewerking kunnen worden verleend aan een bouwwerk geen gebouw zijnde in het voorerf. Doch overkappingen worden daarin uitgesloten. Dit deel van de zienswijze is gegrond. Om carports in het voorerf mogelijk te maken, wordt onder artikel 17.3.1 "Afwijkingen met betrekking tot bijgebouwen en overkappingen" een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan een carport in het voorerf. Er wordt voor een afwijkingsbevoegdheid gekozen om vooraf aan de carport voorwaarden te kunnen stellen.*
- g. Aan het onbebouwd blijvende gedeelte van 25 m² wordt in het ontwerp bestemmingsplan de voorwaarde gesteld dat dit gedeelte aaneengesloten moet zijn. Deze voorwaarde wordt niet gesteld in Kernen Maasdonk;
- Deze regel is in het ontwerp bestemmingsplan ingevoegd om versnippering van de onbebouwde ruimte op het achtererf te voorkomen en is standaard binnen de gehele gemeente 's-Hertogenbosch. Om een open ruimte als zodanig te kunnen laten functioneren is het wenselijk dat deze aaneengesloten is. Zo deze regeling een inperking van belangen is, is deze zeer gering. Dit onderdeel van de zienswijze biedt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
- h. In het ontwerp bestemmingsplan is geen mogelijkheid meer opgenomen om bij vrijstaande woningen aan één zijde aan-, uitbouwen en bijgebouwen te bouwen binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Artikel 17.2.2 laat dit niet toe.
- In artikel 17.2.2 lid g onder 1 staat dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande woningen aan beide zijden 3 meter moet bedragen. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen behoren niet tot het hoofdgebouw. Nog afgezien wat volgens de Wabo in combinatie met de Bor al toelaat, mogen volgens het ontwerp bestemmingsplan bijgebouwen en overkappingen binnen het bebouwingsvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd. Het achtererf begint in de regel 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit maakt bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogelijk. Het is, op grond van dit onderdeel van de zienswijze, dan ook niet nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
- i. In het bestemmingsplan Kernen Maasdonk was de maximale bouwhoogte van bijgebouwen 5 meter. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen beperkt tot 3 meter (tenzij sprake is van een hellend dakvlak).
- In artikel 3.2.3 lid i van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk staat dat de bouwhoogte van een aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 5 meter. Daar staat tegenover dat in lid k van datzelfde artikel staat vermeld dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen. Zo men onder het planregime van Kernen Maasdonk een bijgebouw met een bouwhoogte van 5 meter wilde bouwen, dan moet de goothoogte altijd nog op 3 meter liggen. Daardoor is altijd sprake van hellende dakvlakken. Dit is in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd. Het is alleen anders opgeschreven. Zo staat in artikel 17.2.3 lid i dat als met een hellende dakvlakken wordt gebouwd de goothoogte 3 meter bedraagt en de maximale goothoogte 5 meter. De dakhelling mag dan maximaal 50 graden zijn.*

- j. De afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter die wel in Kern en Maasdonk zat is in het ontwerp bestemmingsplan niet terug gekomen.
- *Dit is juist. Om stedenbouwkundige redenen is verhoging van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter niet altijd aanvaardbaar. Hiermee kan de ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw in het geding komen.*
- k. Het strijdig gebruik genoemd in artikel 17.4.2 wordt niet in het oude bestemmingsplan Kern en Maasdonk genoemd.
- *Dit is juist, dit strijdig gebruik werd niet specifiek in het bestemmingsplan Kern en Maasdonk genoemd. Neemt niet weg dat deze gebruiken niet zonder meer waren toegestaan onder het planregime van Kern en Maasdonk.*
- l. De voorwaarden aan woningsplitsing zijn zwaarder geworden. Zo moet het bestaande architectonische karakter behouden blijven en passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- *Deze mogelijkheid voor woningsplitsing is in het bestemmingsplan onder meer opgenomen om karakteristieke gebouwen zoals langgevelboerderijen in de kern te behouden. Voorkomen moet worden dat door de voorgenomen woningsplitsing de karakteristieke indeling van het gebouw dan wordt verminkt. Overigens was in het bestemmingsplan Kern en Maasdonk ook als voorwaarde opgenomen dat de woningsplitsing ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn. Één van de stedenbouwkundige aspecten betreft de karakteristieke architectonische waarde van het gebouw. Ook diende het college bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid rekening te houden met het gemeentelijk woningbouw programma. Vandaar dat ook in het planregime met deze aspecten rekening werd gehouden. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze voorwaarden voor de verduidelijking uitgeschreven. Ter verduidelijking is in het bestemmingsplan aangegeven, dat de beoordeling door een ter zake deskundige organisatie wordt gedaan.*

Zienswijze 4:

- a. Reclamant 4 verzoekt voor het pand Pastoor Vogelsplein 1 te Vinkel, waar nu een fysiotherapie in is gevestigd, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee de functie kan worden gewijzigd naar een andere centrumvoorziening.
- *Het perceel ligt volgens het op 11 juli 2017 vastgestelde detailhandelsbeleid binnen concentratiegebied rondom het Pastoor Vogelsplein. Uitgangspunt van dit beleid dat vestiging van winkels en dorpsvoorzieningen binnen deze gebieden plaatsvinden. Een specifieke bestemming op een perceel waar al een dorpsvoorziening zit zou vestiging van nieuwe voorzieningen kunnen frustreren. Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond. Om vestiging van dorpsvoorzieningen en detailhandel makkelijker te maken is het wenselijk op het betreffende perceel de bredere bestemming 'Centrum' te leggen. Daarmee is de in de zienswijze verzochte wijzigingsbevoegdheid niet meer noodzakelijk.*

Zienswijzen 5:

- a. Reclamant 5 is van mening dat het op 11 oktober 2016 vastgesteld bestemmingsplan 'Vinkel-Zuid' integraal in het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' moet worden opgenomen.
- *Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Vinkel-Zuid'. Het plangebied en de regels van 'Vinkel Zuid' zijn integraal in het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' opgenomen. Daar waar nodig hebben er ten opzichte van het op 11 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan enkele wijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn niet zodanig dat daarmee het planregime in 'Vinkel Zuid' ernstig zijn gewijzigd.*

- b. In de toelichting van het bestemmingsplan Kom Vinkel wordt geen specifieke aandacht besteed aan Vinkel-Zuid. Hierdoor gaan de specifieke kenmerken van de groene zone langs Vinkel Zuid op in het groter geheel van Kom Vinkel.
- *Reclamant heeft in zijn inspraakreactie hier al aandacht voor gevraagd. In het inspraakverslag hebben wij al over zijn inspraakreactie overwogen. In de zienswijze worden geen nieuwe argumenten aangedragen, op basis waarvan wij moeten concluderen dat onze overweging onjuist zou zijn. Daarom verwijzen wij voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze naar onze overwegingen in het inspraakverslag (zie paragraaf 9.2.2.2, overwegingen onder het onderdeel “Inhoud toelichting”);*
- c. Het bomenbeleidsplan van de voormalige gemeente Maasdonk (2010) vermeldt dat ter bescherming waardevolle bomen deze in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. In dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld de waardevolle bomen in het groen langs Vinkel Zuid op de verbeelding aan te duiden zodat deze kunnen worden beschermd. Dit is nu nog meer van belang nu een nieuwe bomenbeleidsplan voor de gehele gemeente 's-Hertogenbosch in september 2017 door de gemeenteraad wordt vastgesteld en de situatie voor Vinkel nog niet opnieuw in de groene kaart is geïnventariseerd. Reclamant stelt voor, overeenkomstig het nieuwe bomenbeleidsplan het bomenbelang in zijn algemeen, en dat van de oude eiken in de groenzone langs Vinkel-Zuid in het bijzonder, binnen de ruimtelijke plannen te borgen.
- *Ook deze zienswijze is grotendeels gelijklopend als zijn inspraakreactie (paragraaf 9.2.2.2 onder het onderdeel “Bescherming aanwezige bomen”). Reclamant verwijst naar het nieuwe bomenbeleidsplan 2017. Zoals wij al op zijn inspraakreactie hebben overwogen zijn de bomen als houtopstanden binnen de bestemming ‘Groen’ en de aanduiding ‘natuur’ met een omgevingsvergunningstelsel adequaat beschermd. Hiermee is het groene belang meegenomen in de ruimtelijke afweging. In het Bomenbeleidsplan is in bijlage 4 (‘Overzicht van regelingen’) vastgelegd in stap 5 vastgelegd dat voor aantasting van de houtopstand een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Bovendien betreffen het hier gemeentelijke bomen. Volgens voetnoot 5 onder stap 4 is voor het vellen van een gemeentelijke boom toestemming van de gemeentelijke boomdeskundige nodig. Het nieuwe bomenbeleid ontbrak nog in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het vastgesteld bestemmingsplan wordt hier wel op ingegaan.*
- d. In de groenzone zijn volgens het ontwerp bestemmingsplan fiets- en wandelpaden toegestaan. Reclamant stelt voor om in het groen alleen onverharde wandelpaden toe te staan om de rust in het gebied te waarborgen en de aanwezige natuurwaarden te respecteren en in stand te houden. De omschrijving moet volgens reclamant in de toelichting opgenomen worden.
- *Zoals in de overwegingen op de inspraakreactie is aangegeven voert het te ver om in de toelichting specifieke (groene)kenmerken per wijk in de toelichting op te nemen.*
- e. Het zandpad is karakteristiek, cultuurhistorisch en heeft het een natuurwaarde. Volgens reclamant moet op de verbeelding ter waarborging van het zandpad een aanduiding komen. Ter bescherming van het zandpad moet het gemotoriseerd verkeer ter plaatse worden geweerd. Artikel 10.1 lid f moet volgens insprekster gewijzigd worden in “onverhard fiets- en voetpad”. Verder moet artikel 10 worden aangevuld met specifieke gebruiksregels, waarin wordt bepaald wat valt onder strijdig gebruik. Volgens de dit onderdeel van zienswijze zou het gebruik voor gemotoriseerd verkeer en het oprichten van bebouwing daarin moeten worden opgenomen.

- *De bestemming 'Groen' laat al wandel- en fietspaden toe. Het pad heeft een ontsluitingsfunctie voor omliggende percelen en wordt het frequent gebruikt door recreanten. Daarmee is bestaan van de pad ook in de toekomst gewaarborgd. Een aanduiding op de plankaart ter waarborging van het zandpad is dan ook niet nodig. Verder is dit onderdeel van de zienswijze identiek aan wat reclamant over dit onderwerp in zijn inspraakreactie heeft aangegeven. In zijn zienswijze geeft hij geen argumentatie waarom onze overwegingen in het inspraakverslag onjuist zouden zijn. Daarom verwijzen wij als antwoord om dit onderdeel van de zienswijze naar onze overwegingen die over dit onderwerp in het inspraakverslag is opgenomen (paragraaf 9.2.2.2 onder het onderdeel "Pad in groen langs Vinkel Zuid").*
- f. Om verstoring van flora en fauna te voorkomen moet een verbodsbepaling voor het gebruik van openbare verlichting in de bestemming "groen" met "functieaanduiding Natuur" worden opgenomen. Dit verbod was ook al opgenomen in het vorige bestemmingsplan Vinkel Zuid.
- *Ook dit onderdeel is gelijk aan wat reclamant in zijn inspraakreactie op het voorontwerp heeft ingebracht. Reclamant geeft in zijn zienswijze geen reactie op onze overwegingen over dit onderwerp in het inspraakverslag. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij daarom ook naar paragraaf 9.2.2.2, onderdeel "Verbod op verlichting binnen 'functieaanduiding natuur'".*
- g. Het bestemmingsplan Kom Vinkel laat alleen werken en werkzaamheden binnen de bestemming 'Groen' met 'functieaanduiding natuur' toe na een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning. Reclamant is van mening dat hiermee de natuurwaarden onvoldoende is gewaarborgd, omdat de gemeenteraad daar dan geen zeggenschap meer over heeft.

Zo er niet wordt gekozen voor het schrappen van deze mogelijkheid wordt in dit onderdeel van de zienswijze voorgesteld om voor dat aan de verlening van een omgevingsvergunning er een onafhankelijke toetsing plaats te laten vinden. Het bevoegd gezag dient vooraf een ecologisch onderzoek te laten opstellen en advies aan te vragen bij de beheerder van het gebied, Stichting Landschapsbelang Maasdonk.

Door een andere formulering onder artikel 10.4.3 is de toelaatbaarheid van de werken en werkzaamheden binnen de bestemming 'Groen' minder streng geworden dan in Vinkel Zuid. Daardoor kan er eerder een omgevingsvergunning worden afgegeven.

De bestemmingsomschrijving van 'Groen' onder 10.1.h is een ongewenst uitbreiding ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregels. Voorkomen moet worden dat er allerlei voorzieningen in de bestemming 'Groen' worden gerealiseerd. Daarom dient deze te worden verwijderd.

Het bouwen in het groen is ongewenst. In de inspraakreactie wordt voorgesteld geen bebouwing in het groen toe te laten. Bovendien laat het bestemmingsplan Kom Vinkel bebouwing met een maximale hoogte van 5 meter toe terwijl de maximale hoogte 3 meter was.

- *Reclamant geeft in zijn zienswijze niet aan waarom de natuurwaarden volgens hem door de omgevingsvergunningenstelsel onvoldoende is gewaarborgd. Ook in het op 11 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan Vinkel Zuid was een gelijklopende omgevingsvergunningenstelsel in het bestemmingsplan opgenomen.*

Over wat de zienswijze stelt over de inhoud van artikel 10.1 is het enige verschil met het op 11 oktober 2016 vastgesteld bestemmingsplan 'Vinkel Zuid' de toevoeging van 'water' (10.1 lid c) in de bestemmingsomschrijving 'Groen'. Reclamant geeft niet aan waarom de mogelijkheid om ook 'water' binnen de bestemming toe te staan ongewenst is. Voor het overige verwijzen wij voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen naar de overwegingen in het inspraakverslag "Werken en werkzaamheden binnen de functieaanduiding natuur".

- h. Volgens reclamant zijn bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel centrumfuncties en horen deze functies, ook als die kleinschalig zijn, niet thuis in woonwijken. Artikel 17.4.3 lid e moet dan ook volgens reclamant worden gewijzigd, waardoor aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten, detailhandel en horeca worden uitgesloten. Daarnaast is het volgens reclamant door de tekst in Kom Vinkel gemakkelijker geworden om met een afwijking publieksaantrekkende activiteiten toe te staan. Ook deze passen niet in een rustige woonwijk. Reclamant stelt voor artikel 17.5 uit het bestemmingsplan te verwijderen.
 - *Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze overwegingen in het inspraakverslag onder "Bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming 'Wonen'". Reclamant geeft in zijn zienswijze geen argumenten op basis waarvan wij moeten concluderen dat deze overwegingen onjuist zijn.*
- i. Het ontwerp bestemmingsplan staat binnen de bestemming verkeer ook evenementen en weekmarkten toe. Dit is een ongewenste uitbreiding van de mogelijkheden in woonbuurten. Deze mogelijkheden mogen alleen plaatsvinden op speciale plaatsen en niet in rustige woonwijken.

Verder is de toegestane maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken in de bestemming 'Verkeer' ten aanzien van het bestemmingsplan Vinkel Zuid verhoogd van 3 meter naar 5 meter. Dit is volgens reclamant onwenselijk.

In de beantwoording van de inspraakreacties wordt gesteld dat het planregime in Kom Vinkel niet alleen voor Vinkel Zuid geldt maar voor de gehele kern. Daarmee zijn bepalingen die bedoeld zijn voor het centrum van Vinkel ook van toepassing op woonwijken. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan is met gebruikmaking van aanduidingen eenvoudig onderscheid te maken tussen het centrum en de woonwijken.

- *Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij in zijn algemeenheid naar onze overwegingen in het inspraakverslag onder "Bestemming Verkeer".*

De zin in het inspraakverslag dat het bestemmingsplan 'Kom Vinkel' niet alleen een nieuw planregime voor 'Vinkel Zuid' inhoudt moet als algemene opmerking worden beschouwd. Het betekent geenszins dat het bestemmingsplan zo maar ongewenste functies in rustige woonwijken toelaat.

Over het houden van markten en evenementen hebben wij in het inspraakverslag overwogen dat, ofschoon de bestemming deze binnen de bestemming 'Verkeer' toelaat, deze hiermee niet zomaar is toegestaan. Voor het houden van dergelijke activiteiten is volgens de marktverordening en de Algemene plaatselijke verordening een vergunning nodig. In de overwegingen over een aanvraag van een vergunning voor het houden van een markt of evenement zal ook de geschiktheid van de locatie in overweging

meegenomen worden genomen. Nu het houden van een markt en een evenementen al gereguleerd is in een marktverordening, respectievelijk de Apv is het niet wenselijk om hierover ook regels of aanduidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

IV. Conclusie tervisielegging ontwerp bestemmingsplan

Onderdeel f van zienswijze 3 is gegrond en heeft geleid tot de aanvulling van de regels. Zienswijze 4 is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. Deze wijzigingen staan vermeld in de lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Vinkel'. De overige zienswijzen zijn ongegrond.