

Nota van zienswijzen
"Bestemmingsplan "Schoolstraat 67"



De raad van de gemeente Oisterwijk concept vastgesteld d.d. 30 mei 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
--------------------	---

2. Zienswijzen	4
2.1 Zienswijze 1	5
1.1.1 Zienswijze bebouwing	5
2.1.2 Zienswijze Beplanting	7
2.1.3 Aanvullend	8
2.2 Zienswijze 2	8
2.2.1 Zienswijze Bouw- en goothoogte hoofdgebouwen	8
2.2.2. Zienswijze bouwhoogte aan-, uit- en bijgebouwen	9
2.2.3. Zienswijze hoogte bestaande beuk	10
2.2.4. Zienswijze Advies gemeentelijke monumentencommissie	10
2.3 Zienswijze 3	11
4. Ambtshalve wijzigingen	11

1. Inleiding

Het plangebied omvat het perceel, kadastraal bekend 3067, aan de Schoolstraat 67 te Moergestel.

In de bestaande situatie is op het perceel één hoofdgebouw met aan- en bijgebouwen aanwezig.

Het perceel aan de Schoolstraat 67 te Moergestel heeft de enkelbestemming 'Wonen-Bungalows en villa's' en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het plan voorziet in het gedeeltelijk slopen van bestaande aan- en bijgebouwen en het toevoegen van één grondgebonden woning. Toevoeging van een woning is echter niet direct toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'.

Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Schoolstraat 67" heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn binnen de genoemde termijn drie zienswijzen binnengekomen.

In deze Nota van zienswijzen worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Daarna wordt ingegaan op de door te voeren ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend op het plan. Omdat in zienswijze 3 inhoudelijk geen punten worden aangedragen, maar enkel wordt aangegeven aan te sluiten bij de aangedragen punten van zienswijze 2, zal deze inhoudelijk niet worden behandeld.

De zienswijzen wordt eerst samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Tenslotte wordt de conclusie weergegeven.

De samenvattingen van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reactie is de volledige brief met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2.1 Zienswijze 1

Ontvangen op 25 januari 2024

1.1.1 Zienswijze bebouwing

Indiener is van mening dat de bescherming van de molen in het bestemmingsplan Schoolstraat 67 te Moergestel onvoldoende is geborgd en vragen u de betreffende bescherming alsnog te regelen.

1. Op de bestemmingsplankaart staat als maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Gelet op de aanwezige bebouwing is het niet realistisch geen bebouwing op te nemen. Wij gaan ervan uit dat volgens het overgangsrecht gebouwd mag worden op het bestaande bouwvlak en tot de bestaande nok- en goothoogte, dus tot maximaal 6,30 meter.
De maximale bouwhoogte van nieuwe en vervangende bebouwing moet teruggebracht worden naar 6,30 meter en de maximale goothoogte naar 3,30 meter.
2. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak geeft nu voor bijna het volledige perceel bouw mogelijkheden. Wij gaan ervan uit dat dit niet de bedoeling is, zoals omschreven in artikel 3.2.2. dat de bebouwing toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het is wenselijk dit ook op de plankaart weer te geven.
3. De bouwregels in artikel 7 bieden onvoldoende waarborg dat slecht herbouwd kan worden binnen thans bestaande contouren en bouwvolume. Wij stellen voor dat zowel voor de nieuwe als de bestaande woning specifieke bouwvlak, bouwregels en bouwhoogten in het bestemmingsplan worden opgenomen.
4. In de artikelen 3.2.3. c en d en 5.2 b wordt de hoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen geregeld. De in artikel 3.2.3. aangegeven bouwhoogte van 6 m. is in strijd met artikel 5.2 en de bestaande molenbeschermingsregels. Daarnaast wordt juist de bestaande aanbouw gesloopt ter compensatie van de toenemende windbelemmering, het is niet logisch dan aan-, uit- of bijgebouwen en overkappingen mogelijk te maken die zorgen voor extra windbelemmering. De bouwhoogte dient ook in artikel 3.2.3. gesteld te worden op 3 m.

Reactie gemeente

1. *De bouw- en goothoogte zoals opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 67 volgt de bouw- en goothoogten van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Echter is de bestaande bebouwing aanzienlijk lager dan de aangegeven bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 6 meter. Ook is het uitgangspunt dat de nieuw te bouwen woning niet hoger zal worden dan de bestaande bebouwing aan Schoolstraat 67. Om die reden zal dan ook, zoals indiener wenst, de goot- en bouwhoogte worden aangepast in het*

bestemmingsplan Schoolstraat 67 naar respectievelijk 6,30 meter en 3,30 meter.

2. *Ook hier is bij het bestemmingsplan Schoolstraat 67 aangesloten bij de grootte van het huidige bouwvlak zoals weergegeven in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Hiermee sluit het bestemmingsplan Schoolstraat 67 aan op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden worden wel degelijk beperkt door de bouwregels uit het bestemmingsplan, waarbij onder andere is opgenomen dat een hoofdgebouw maximaal 5 meter vanaf de perceelsgrens mag liggen. Voor de nieuw te realiseren woning zijn daarnaast nog aanvullende bouwregels opgenomen in artikel 5.*

Ter verduidelijking en in aansluiting op de ingediende zienswijze zullen echter op de verbeelding van het bestemmingsplan Schoolstraat 67 twee specifieke bouwaanduidingen worden opgenomen. Een voor de bestaande woning en een voor de nieuw te bouwen woning. Hierdoor is op de verbeelding de situering van zowel de huidige woning als de nieuw te bouwen woning direct zichtbaar. De toegestane bouw- en goothoogten komen terug in de planregels.
3. *Artikel 7 is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Artikel 7 is enkel van toepassing in gevallen waarbij de bestemming is toegelaten, maar waarbij de bestaande afstands- hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming. De bestaande woning aan de Schoolstraat 67 voldoet aan alle bouwregels van het bestemmingsplan waardoor er geen sprake is van afwijking. Nu hiervan in de bestaande situatie geen sprake is, kan er ook geen gebruik worden gemaakt en dient zowel de nieuwe, als de bestaande woningen te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan Schoolstraat 67. Echter worden, zoals aangegeven onder bovenstaande punt 1 en 2, de verbeelding en planregels aangepast waardoor wordt geborgd dat zowel de bestaande als de nieuwe woning enkel gesitueerd kunnen worden op de plek waar de specifieke bouwaanduidingen zijn aangegeven.*
4. *Zoals indiener aangeeft verschillen de bouw- goothoogten van aan-, uit, en bijgebouwen in de artikelen 3.3.2. en 5.2 van ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 67. Deze zijn niet in strijd met elkaar omdat artikel 3.2.3 ziet op de bebouwing van de bestaande woning en artikel 5.2 expliciet ziet op de nieuw te bouwen woning. Om hierin één lijn aan te houden zullen in alle bouwregels van het bestemmingsplan Schoolstraat 67 de bouw- en goothoogten van aan-, uit,- en bijgebouwen een maximum krijgen van 3 meter. Om te borgen dat de bestaande aanbouw, welke een bouwhoogte bedraagt van 6 meter, middels overgangsrecht niet de bouwhoogte van 6 meter kan behouden is een regel opgenomen waarin wordt geregeld dat de bestaande aanbouw moet worden gesloopt (artikel 5.5 sub b onder 6). Daarmee is geregeld dat de bestaande aanbouw gesloopt dient te worden op het moment dat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen en een nieuwe aanbouw maximaal een bouwhoogte mag bedragen van 3 meter.*

Conclusie

Ten aanzien van de punten die zijn aangevoerd met betrekking tot bebouwing zal het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast.

2.1.2 Zienswijze Beplanting

1. In de bescherming van de molenbiotoop relevante regels wordt alleen ingegaan op bebouwing. In alle relevante artikelen dient de genoemde maatvoering ook van toepassing te worden verklaard op de beplanting.
Ook dient voor beplanting een vergunningplicht te worden opgenomen.
2. Op het is ca. 20 jaar geleden en na opname van de molenbeschermingsregels in het bestemmingsplan zonder de vereiste vergunning een beuk gepland. Wij gaan ervan uit dat artikel 5.4 voldoende waarborg biedt dat ook deze beuk wordt teruggebracht tot de voor de bescherming van de molenbiotoop gewenste hoogte. Wij verzoeken u te handhaven dat deze boom door de eigenaar, tot een maximale hoogte wordt teruggesnoeid en op die hoogte wordt gehouden. In afwijking van het volgende punt kunnen wij er mee akkoord gaan dat de beuk een maximale hoogte krijgt van 6.3 m.
3. In artikel 5.4 lid b5 geeft aan dat nieuwe beplanting niet hoger mag zijn dan 6,5m. Deze hoogte levert echter weer extra belemmeringen van de windvang op, omdat eigenlijk in het geheel geen bebouwing of beplanting binnen de 100 meter mag plaatsvinden. Dat is wellicht onredelijk. Net als aan-, uit-, of bijgebouwen dient nieuwe beplanting maximaal 3m. hoog te mogen worden in volwassen toestand.

Reactie gemeente

1. *De conclusie die indiener aandraagt over het enkel ingaan op bebouwing voor de bescherming van de molenbiotoop relevante regels is onjuist. In het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 67 is onder artikel 5.3 een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning op de gronden bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting te beplanten.
Daarnaast is met betrekking tot de molenbiotoop een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan Schoolstraat 67 onder artikel 5.4.*
2. *In samenspraak met de molenaars van de Naamloze standerdmolen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor onder andere het terugsnoeien van de bestaande beuk. De hoogte die hiervoor is aangedragen is 6,5 meter. Echter zal deze hoogte, zoals indiener wenst, teruggebracht worden naar een maximale hoogte van 6,30 meter. Dit is in lijn met de aangepaste maximale bouwhoogten voor hoofdgebouwen zoals eerder aangegeven in deze beantwoording.*
3. *Om naar wens van indiener extra belemmering van de windvang op de naastgelegen molen te beperken zal een maximale hoogte van 3 meter worden gehanteerd voor nieuwe beplanting, in overeenstemming met de maximale bouwhoogte van 3 meter voor aan- en bijgebouwen.*

Conclusie

Ten aanzien van de punten die zijn aangevoerd met betrekking tot beplanting zal het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast.

2.1.3 Aanvullend

Wij missen nog het advies van de gemeentelijke monumentencommissie op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De bebouwing op het perceel aan de Schoolstraat 67 betreft zelf geen gemeentelijk- of Rijksmonument en ligt op een geruime afstand van het Rijksmonument de Naamloze standerdmolen aan de Schoolstraat 65. Daarnaast is het perceel geen onderdeel van een Beschermd Stads- of Dorpsgezicht. Formeel advies van de gemeentelijke monumentencommissie is hier dan ook niet direct aan de orde.

De ontwikkeling is echter wel informeel besproken bij de Monumentencommissie waarbij zij aangegeven hebben de molenbiotoop van groot belang te vinden. Zij beschikken zelf echter niet over die specifieke deskundigheid als het om de details gaat van windrichting en beïnvloeding ervan, de molenbiotoop is hierbij het handvat.

De concept Nota van Zienswijzen wordt wel ter info gedeeld met de gemeentelijke Monumentencommissie (sinds de Omgevingswet per 1 januari j.l. Adviescommissie erfgoed en omgevingskwaliteit).

Conclusie

Ten aanzien van het punt die is aangevoerd met betrekking tot advies van de monumentencommissie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

2.2 Zienswijze 2

Ontvangen op 26 januari 2024

2.2.1 Zienswijze Bouw- en goothoogte hoofdgebouwen

1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de tekst voor zover wij kunnen overzien geen hoogtenormen voor de woningen opgenomen. Het enige wat wij hierover kunnen vinden, is op de plattegrondtekening bij maatvoering: bouwhoogte 8 meter en goothoogte 6 meter. Wat in zou houden dat voor de nieuwbouwwoning en bij vervanging van de bestaande woning ook deze normen zouden gelden. Dit is als wij de nokhoogten vergelijken met die zoals ingetekend op bijlage 2 voor zowel de nieuwbouwwoning als het bestaande huis ca. 1,5 tot 2 meter hoger dan in de huidige situatie. Deze toename is in strijd met de geldende beschermingsregels in het bestemmingsplan Kom Moergestel. Hoger zal een onacceptabel negatieve invloed hebben op de windvang. Voor de te bouwen nieuwe woning moet de bouwhoogte 6,30 meter en de goothoogte 3,30 en voor de bestaande woning gelijk aan zoals deze nu in werkelijkheid zijn. Deze normen dienen alsnog te worden opgenomen bij de bouwregels en/of op de planplattegrond.
2. De tekst in artikel 3.2.2 biedt na sloop van de bestaande woning onder d en e naar onze mening ook de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen tot maximaal 2 x 20 meter diep tot op ca. 10 meter pal voor de molen met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 6 meter. Dit levert zoals wij eerder al stelden een onacceptabele inbreuk op voor de windvang en moet voorkomen worden. De bouwregels in artikel 7 beiden in onze ogen geen duidelijkheid dat dan slechts herbouwd kan worden binnen de thans bestaande contouren en bouwvolume. Daarom vinden wij dat voor zowel de nieuw als de bestaande woning aparte bouwregels en bouwhoogten in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen.

Reactie gemeente

- 1. Zoals indiener aangeeft is inderdaad in de verbeelding van bestemmingsplan Schoolstraat 67 en in artikel 3.2.2. onder h opgenomen dat er sprake is van een maximale bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 4 meter. Dit is in lijn met de regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel' behorende bij de bestemming 'Wonen- Bungalows en Villa's'. Zoals indiener aangeeft is echter de bestaande bebouwing aanzienlijk lager dan toegestane bouw- en goothoogte van 8 en 6 meter. Ook is het uitgangspunt dat de nieuw te bouwen woning niet hoger zal worden dan de bestaande bebouwing aan Schoolstraat 67. Het bestemmingsplan Schoolstraat 67 zal hier dan ook, in lijn met de zienswijze, op worden aangepast.*
- 2. Artikel 7 is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Artikel 7 is enkel van toepassing in gevallen waarbij de bestemming is toegelaten, maar waarbij de bestaande afstands- hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming. De bestaande woning aan de Schoolstraat 67 voldoet aan alle bouwregels van het bestemmingsplan waardoor er geen sprake is van afwijking. Nu hiervan in de bestaande situatie geen sprake is, kan er ook geen gebruik worden gemaakt en dient zowel de nieuwe, als de bestaande woningen te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan Schoolstraat 67. Echter zal ter verduidelijking, zoals indiener in de zienswijze vraagt, de huidige en nieuwe woning middels specifieke bouwaanduidingen in de verbeelding worden aangegeven. De specifieke bouwregels komen terug in de planregels zodat wordt geborgd dat zowel de bestaande als de nieuwe woning enkel gesitueerd kunnen worden op de plek waar de specifieke bouwaanduidingen zijn aangegeven.*

Conclusie

Ten aanzien van de punten die zijn aangevoerd met betrekking tot de bouw- en goothoogten van hoofdgebouwen zal het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast.

2.2.2. Zienswijze bouwhoogte aan-, uit- en bijgebouwen

In de artikelen 3.2.2. c en d en 5.2 b wordt gesproken over de hoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen. De in artikel 3.2.3. aangegeven bouwhoogte van 6 meter is in strijd met artikel 5.2 en de bestaande molenbeschermingsregels. Daarnaast wordt de bestaande aanbouw gesloopt ter compensatie van de toenemende windbelemmering en wordt geen noodzaak of motivatie aangegeven voor een kap van 6 meter hoog. De bouwhoogte dient ook in artikel 3.2.3. voor aan-, uit-, en bijgebouwen gesteld te worden op 3 meter.

Reactie gemeente

Zoals indiener aangeeft verschillen de bouw- goothoogten van aan-, uit, en bijgebouwen in de artikelen 3.3.2. en 5.2 van ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 67. Deze zijn niet in strijd met elkaar omdat artikel 3.2.3 ziet op de bebouwing van de bestaande woning waarbij aansluiting is gedaan op het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Artikel 5.2 expliciet ziet op de nieuw te bouwen woning. Om hierin één lijn aan te houden zullen in alle bouwregels van het bestemmingsplan Schoolstraat 67 de bouw- en goothoogten van aan-, uit-, en bijgebouwen een maximum krijgen van 3 meter.

Conclusie

Ten aanzien van de punten die zijn aangevoerd met betrekking tot de bouwhoogte aan-, uit- en bijgebouwen zal het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast.

2.2.3. Zienswijze hoogte bestaande beuk

Op het perceel is ca. 20 jaar geleden en na opname van de molenbeschermingsreeks in het bestemmingsplan zonder de vereiste vergunning een beuk geplant. Artikel 5.4.b. 2 geeft aan dat de op het terrein aanwezige beuk wanneer nodig wordt gesnoeid en dat dit wordt gedaan als de molendeskundige dit noodzakelijk acht gelet op de instandhouding van de molen. Deze tekst zal in de toekomst leiden tot discussie en beter is naar onze mening om de tekst in artikel 5.4.b 5 aan te vullen met "tot een hoogte van maximaal 6,5 meter" waarbij wordt aangesloten bij de huidige op het perceel toegestane bouw/groeihoogte.

Reactie gemeente

In samenspraak met de molenaars van de Naamloze standerdmolen is eerder een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor onder andere het terugsnijden van de bestaande beuk. Zoals indiener wenst is om eventuele discussie te voorkomen een maximale hoogte voor de bestaande beuk toegevoegd aan de voorwaardelijke verplichting. In aansluiting op de aangepaste maximale bouwhoogten voor hoofdgebouwen, zoals aangegeven onder 2.2.1 onder punt 1, zal de hoogte niet meer mogen bedragen dan 6,30 meter.

Conclusie

Ten aanzien van het punt dat is aangevoerd met betrekking tot de maximale hoogte van de bestaande beuk zal het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast.

2.2.4. Zienswijze Advies gemeentelijke monumentencommissie

Op de site van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed bij "vragen en antwoorden" lezen wij dat bij vergunningsplichtige activiteiten advies gevraagd dient te worden aan de gemeentelijke monumentencommissie. Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 67, Moergestel ter advisering voor te leggen aan de gemeentelijk Monumentencommissie.

Reactie gemeente

De bebouwing op het perceel aan de Schoolstraat 67 betreft zelf geen gemeentelijk- of Rijksmonument en ligt op een geruime afstand van het Rijksmonument de Naamloze standerdmolen aan de Schoolstraat 65. Daarnaast is het perceel geen onderdeel van een Beschermd Stads- of Dorpsgezicht. De monumentencommissie (sinds de Omgevingswet per 1 januari j.l. Adviescommissie erfgoed en omgevingskwaliteit) heeft tot taak te adviseren over de aanvragen om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd rijksmonument. Formeel advies van de gemeentelijke monumentencommissie is hier dan ook niet direct aan de orde.

De ontwikkeling is echter wel informeel besproken bij de Monumentencommissie waarbij zij aangegeven hebben de molenbiotoop van groot belang te vinden. Zij beschikken zelf echter niet over die specifieke deskundigheid als het om de details gaat van windrichting en beïnvloeding ervan, de molenbiotoop is hierbij het handvat.

De concept Nota van Zienswijzen wordt wel ter info gedeeld met de gemeentelijke Monumentencommissie (sinds de Omgevingswet per 1 januari j.l. Adviescommissie erfgoed en omgevingskwaliteit).

Conclusie

Ten aanzien van het punt die is aangevoerd met betrekking tot advies van de monumentencommissie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

2.3 Zienswijze 3

Zoals vermeld in de inleiding is in zienswijze 3 aangegeven dat er qua inhoud aangesloten wordt bij indieners van zienswijze 2. Volledigheidshalve verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van zienswijze 2.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de beantwoording zienswijzen is aangegeven (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

- De verbeelding is aangevuld met een specifieke bouwaanduiding-bestaande woning [sba-bw] en een specifieke bouwaanduiding- nieuwe woning toegestaan [sba-nwt]
- De regels voor hoofdgebouwen (artikel 3.2.2) is aangevuld met regels voor de specifieke bouwaanduidingen.
- De regeling voor van de afstand van een woning tot de achterste perceelsgrens van tenminste 5 meter (3.3.2. onder g) wordt geschrapt nu deze niet meer van toepassing is door de aanvullende bouwaanduidingen.
- De goot- en bouwhoogte voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is teruggebracht naar maximaal 3 meter (artikel 3.2.3. onder c.)
- De bouwregels met betrekking tot goot- en bouwhoogte van bebouwing onder artikel 5.2 zijn in overeenstemming gebracht met artikel 3.
- Onder artikel 5.4.2 onder d is een maximaal toelaatbare hoogte van volgroeide beplanting niet hoger zijn dat 3 meter met in achtneming van het bepaalde in lid 5.5.
- Onder artikel 5.5 ook van toepassing te verklaren op de bestaande woning (artikel 5.5 onder a en b.
- Onder artikel 5.5 onder b2 expliciet de maximale hoogte van 6,30 meter te benoemen om discussie te voorkomen.
- De Laurierheg rondom de tuin niet meer mag bedragen dan 2 meter (artikel 5.5 onder b3.)
- De maximale hoogte van nieuw te planten bomen en struiken is teruggebracht naar 3 meter te meten vanaf peil, zoals gedefinieerd in artikel 1.47 sub b (artikel 5.5 onder b5.).
- De bestaande aanbouw met dakopbouw direct ten noorden van het aanduidingsvlak 'nieuwe woning toegestaan' moet worden gesloopt op het moment dat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen (artikel 5.5 onder b6).

Bijlagen:

- 1. Zienswijze 1**
- 2. Zienswijze 2**
- 3. Zienswijze 3**