

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 14 december 2016 en op www.oss.nl.

Van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 13 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle reclamanten konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 5 reclamanten gedaan op 8 februari 2017.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden alle zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de reclamanten aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de reclamant van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de reclamant geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant schrijft dat de hoogte voor de schietbomen die in de regels is opgenomen (wijzigingsbevoegdheid artikel 13.4) niet voldoet aan de algemene eisen voor gildeschieten. Reclamant verzoekt om de maximumhoogte aan te passen in de regels.

Op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Sport' wijzigen in 'Maatschappelijk' voor onder andere gilde. Reclamant is hierover verbaasd omdat inmiddels naar een andere locatie wordt gezocht voor het gilde.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij schrappen de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Sport'.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente is in overleg met reclamant op zoek naar een nieuw gildeterrein. De locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet is daarbij niet meer in beeld. Dus is de wijzigingsbevoegdheid niet meer reëel. Wij nemen deze daarom niet meer op in de regels. Daardoor hoeven wij ook niet meer in te gaan op de zienswijze van reclamant over de hoogte van de schietbomen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft een winkel aan het Dorpsplein. Deze winkel is op termijn niet meer rendabel. Reclamant wil een rechtstreekse mogelijkheid om de winkel om te zetten in meerdere woningen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De winkel heeft de bestemming 'Centrum' in het ontwerpbestemmingsplan. De regels voor deze bestemming laten wonen op de bovenverdieping rechtstreeks toe. Wonen op de begane grond is mogelijk na afwijking. In de afwijkingsbevoegdheid nemen wij voorwaarden op over onder andere stedenbouw en woningbouwprogramma. Op die manier kunnen burgemeester en wethouders toetsen of omschakeling van een winkel naar een woning in een concreet geval mogelijk is. Wij vinden deze toets in een concreet geval noodzakelijk. Bovendien heeft reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de omschakeling in zijn situatie niet aangetoond. En daarom laten wij in het bestemmingsplan de gewenste woonfunctie op de begane grond niet rechtstreeks toe. Reclamant kan na inwerkingtreding een aanvraag indienen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamante wil voor haar bedrijfswoning op het perceel Heesterseweg 21 een burgerwoonbestemming.. Zij heeft hiervoor onder andere de volgende argumenten:

- a. Een burgerwoonbestemming verhoogt de verkoopbaarheid van de woning.
- b. Het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' merkt de woning niet aan als bedrijfswoning.
- c. De woning is groter dan het huidige bestemmingsplan toelaat.
- d. De WOZ-beschikking merkt de woning aan als burgerwoning.
- e. De woning heeft niet de functie van een noodzakelijk bedrijfswoning bij een bedrijfspand.
- f. De woning bij het bedrijf aan de Heesterseweg 15 heeft ook een burgerwoonbestemming gekregen in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning staat op het bedrijventerrein 't Veld'. In het huidige bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij heeft de gemeenteraad van Maasdonk, net als bij een aantal andere woningen, deze woning ten onrechte niet de aanduiding 'dienstwoning' gegeven. Wij herstellen dit door deze woningen alsnog als 'bedrijfswoning' (de huidige term voor dienstwoning) aan te duiden. Wij vinden dit een passende bestemming, die voor reclamante dan wel een toekomstige eigenaar ook uitvoerbaar is.

Ruimtelijk gezien hoort de woning van reclamante bij het bedrijf aan de Heesterseweg 23. Reclamante wijst er op dat het bedrijf qua eigendom is afgesplitst van de woning. Echter, dit maakt de woning juridisch en ruimtelijk geen burgerwoning. Het ontbreken van de aanduiding 'dienstwoning' in het huidige bestemmingsplan maakt dit niet anders. Het ontbreken van deze aanduiding neemt namelijk niet weg dat de woning een bedrijfsbestemming heeft.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een burgerwoning op een bedrijventerrein. Burgerwoningen op bedrijventerreinen geven beperkingen voor de bestaande bedrijvigheid. Daarom laten wij geen burgerwoningen op bedrijventerreinen toe. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om daarop een uitzondering te maken voor reclamante.

Wat reclamante hier verder over aanvoert maakt dit niet anders. Ondanks dat zien wij aanleiding nog het volgende op te merken.

Punt c

De omvang van de woning doet niets af aan de bestemming als bedrijf(swoning). Voor zover de omvang van de woning groter is dan de regels van het nieuwe bestemmingsplan in het algemeen toelaten, laten wij deze grotere omvang toe via artikel 27.4 van de regels.

Punt d

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Punt f

Anders dan reclamante stelt, heeft de woning aan de Heesterseweg 15 geen burgerwoonbestemming maar de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijf – 1'.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont achter het kinderdagverblijf aan de Heesterseweg 5a. Hij verzoekt om, zoals in het huidige bestemmingsplan, het kinderdagverblijf als zodanig aan te duiden zodat ter plaatse uitsluitend een kinderdagverblijf is toegestaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het kinderdagverblijf krijgt op de verbeelding de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

Toelichting van de gemeenteraad

Het perceel is bestemd als 'Maatschappelijk'. In het vorige plan was dit ook zo maar had het daarnaast de specifieke aanduiding 'kinderdagverblijf'. Daarmee behoudt het dezelfde mogelijkheden als in het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil voor zijn bedrijfswoning op het perceel Veldstraat 39 een burgerwoonbestemming.. Hij heeft hiervoor de volgende argumenten:

- a. Een burgerwoonbestemming verhoogt de verkoopbaarheid van de woning.
- b. De woning had voor 2016 een burgerwoonbestemming.
- c. Op het perceel is nooit een bedrijf gevestigd geweest.
- d. De WOZ-beschikking merkt de woning aan als burgerwoning.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning staat op het bedrijventerrein 't Veld'. In het huidige bestemmingsplan heeft de woning, anders dan reclamant stelt de bestemming 'Bedrijventerrein' en niet een burgerwoonbestemming. Daarbij heeft de gemeenteraad van Maasdonk, net als bij een aantal andere woningen, deze woning ten onrechte niet de aanduiding 'dienstwoning' gegeven. Wij herstellen dit door deze woningen alsnog als 'bedrijfswoning' (de huidige term voor dienstwoning) aan te duiden. Wij vinden dit een passende bestemming, die voor reclamant dan wel een toekomstige eigenaar ook uitvoerbaar is. Of er wel of niet een bedrijf was gevestigd, maakt dit niet anders. Ook het ontbreken van de aanduiding 'dienstwoning' in het huidige bestemmingsplan maakt dit niet anders. Het ontbreken van deze aanduiding neemt namelijk niet weg dat de woning een bedrijfsbestemming heeft.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een burgerwoning op een bedrijventerrein. Burgerwoningen op bedrijventerreinen geven beperkingen voor de bestaande bedrijvigheid. Daarom laten wij geen burgerwoningen op bedrijventerreinen toe. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om daarop een uitzondering te maken voor reclamant.

Wat reclamant hier verder over aanvoert maakt dit niet anders. Ondanks dat zien wij aanleiding nog het volgende op te merken.

Punt d

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Reclamanten willen rechtstreeks een bedrijfswoning kunnen bouwen aan de Heesterseweg 19, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant (dorpsraad Geffen) wil rechtstreeks een bedrijfswoning(en) kunnen bouwen op bedrijventerrein 't Veld, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant (ondernemersvereniging Geffen) wil rechtstreeks een bedrijfswoning(en) kunnen bouwen op bedrijventerrein 't Veld, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten verzoeken voor hun woning aan de Veldtsraat 5, die eerder gesplitst is, de bestemming 'Wonen –halfvrijstaand' op te nemen in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Wonen – vrijstaand'.
- b. Verder willen reclamanten hun woning aan de zijkant uitbreiden over twee verdiepingen. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek eerder al afgewezen maar reclamanten zijn het daar niet mee eens.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor de woning aan de Veldstraat 5 en 3 de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' op.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

In het huidige bestemmingsplan hebben de woningen van de Velstraat 5 en 3 de bestemming 'Wonen W2 – dubbele woningen'. Per abuis hebben burgemeester en wethouders de bestemming 'Wonen – vrijstaand' opgenomen. Wij herstellen deze fout.

Punt b

Reclamanten hebben in 2016 hetzelfde bouwplan ingediend. Ambtelijk is dit bouwplan negatief beoordeeld. Zij overwogen daarbij het volgende: “...een uitbreiding van de hoofdmassa niet tot de mogelijkheden behoort. Althans niet aan de zijkant van de woning. Op deze locatie is een “lage of platte” uitbreiding wel bespreekbaar.”

Reclamanten bestrijden deze beoordeling. Zij voeren het volgende aan:

1. Er is geen alternatief voor het door hen ingediende bouwplan
2. Er geldt geen welstandstoezicht in de Veldstraat. En daarom mogen er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.
3. De stelling van burgemeester en wethouders dat de Veldstraat uit voornamelijk vrijstaande woningen bestaat, is niet juist. Bovendien zijn er tal van situaties in de Veldstraat waar de afstand tussen de kappen van naburige panden ongeveer gelijk is aan die na uitvoering van het gewenste bouwplan. Reclamanten zien daarom geen stedenbouwkundige bezwaren tegen hun bouwplan.
4. De afstand van de gewenste uitbreiding tot de perceelsgrens is zodanig dat geen inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de burens. Reclamanten zien niet in waarom een uitbreiding over twee verdiepingen niet zou kunnen en uitbreiding van alleen de begane grond wel.

Algemeen

Wij onderschrijven het ambtelijk oordeel dat het gewenste bouwplan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Over de argumenten van reclamanten merken wij het volgende op:

Punt 1

Ook als er geen alternatief zou zijn, maakt dit niet dat het voorgelegde bouwplan aanvaardbaar is. Wij hebben het voorgelegde bouwplan zelfstandig beoordeeld. Binnen het bestemmingsplan en met het de mogelijkheden van het 'vergunning vrij bouwen' is veel mogelijk. Het is aan de reclamant om een afweging te maken in hoeverre deze mogelijkheden aansluiten bij de woonwensen.

Punt 2

Stedenbouwkundige eisen zijn iets anders dan welstandseisen. Stedenbouwkundig aspecten hebben o.a. betrekking op het beeld en de samenhang van de omgeving. Welstandaspecten

richten zich vooral direct op het gebouw zelf en het gebouw in relatie tot de aangrenzende bebouwing.

Anders dan reclamanten stellen, kunnen wij wel degelijk stedenbouwkundige eisen stellen in welstandsvrije gebieden.

Punt 3

Een groot deel van de bebouwing in de Veldstraat is vrijstaand. Door deze vrijstaande bebouwing is er ruimte aanwezig tussen de bebouwing. Er is sprake van een open bebouwingskarakteristiek, dit wordt als een kwaliteit gezien.

Algemeen wordt voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen een minimale maat van drie meter aangehouden tussen de woning en de erfgrans. Wanneer de bebouwing meer naar elkaar opschuift gaat dat ten koste van het open karakter. Wij vinden dat ongewenst. Bovendien is de zijdelingse uitbreiding van de woning direct van invloed op het aanzicht van de aangrenzende woning omdat deze woning daardoor minder vrij staat.

Punt 4

Een uitbreiding op de begane grond doet eveneens afbreuk aan het open karakter maar is 'vergunning vrij mogelijk'. Een uitbreiding op meerder lagen doet daar nog meer afbreuk aan. Bij een uitbreiding op de begane grond blijft er veel meer 'lucht' tussen de bebouwing dan bij een uitbreiding over meerdere lagen. Een tweede bouwlaag en een kap grijpt aanzienlijk meer in op het aanzicht dan een uitbreiding in één bouwlaag.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamante verzoekt om de nu geldende aanduiding 'Detailhandel – volumineus', die voor het gehele bouwvlak inclusief de woning en voor het achterterrein aan de Kloosterstraat 25 geldt, opnieuw op te nemen.
- b. Reclamante verzoekt een grotere dak- en goothoogte voor zijn woning en bijgebouwen op te nemen conform de feitelijke situatie.
- c. Verder verzoekt reclamante de mogelijkheid om het verkoopoppervlak te vergroten via een vrijstelling uit huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' opnieuw op te nemen.
- d. Reclamante verzoekt het bouwvlak te vergroten voor een toekomstige uitbreiding.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen de aanduiding 'grootschalige detailhandel' op voor het gehele bouwvlak inclusief de woning aan de Kloosterstraat 25. En wij nemen de aanduiding 'Detailhandel' op voor het achterterrein van dat perceel.

Wij vergroten de maximale goot- en bouwhoogte voor een deel van het bouwvlak.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Burgemeester en wethouders hebben per abuis niet de huidige regeling overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij herstellen dit door binnen de bestemming 'Wonen – vrijstaand' de aanduidingen 'Detailhandel' en 'Grootschalige detailhandel' op te nemen. Deze termen wijken af van de termen in het geldende bestemmingsplan maar regelen inhoudelijk hetzelfde.

Punt b

Wij passen de hoogteaanduidingen aan aan de feitelijke en vergunde situatie.

Punt c

Wij zijn niet verplicht bestaande vrijstellingsbevoegdheden over te nemen in een nieuw bestemmingsplan. In dit geval kiezen we ervoor om de uitbreidingsmogelijkheid niet opnieuw op te nemen. Wij willen namelijk de voorzieningen zoals winkels zoveel mogelijk in het centrum van Geffen concentreren. Mogelijkheden voor winkels buiten het centrumgebied zijn hierdoor enigszins beperkter dan die voor winkels in het centrum.

Voor zover reclamante in de toekomst concrete plannen heeft voor uitbreiding die afwijking van ons beleid rechtvaardigen, kan zij hiervoor een formeel verzoek indienen.

Punt d

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op uitbreiding van een bestaande detailhandelsfunctie. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamante een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamante de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen er daarbij op dat wij het belangrijk vinden dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

Reclamant vreest dat de mogelijkheden voor zijn bedrijfspand achter de woning aan de Pastoor van de Kampstraat 33 doordat het pand in de woonbestemming is opgenomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning aan de Pastoor van de Kampstraat 33 krijgt net zoals in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In het huidige bestemmingsplan heeft het bedrijfspand een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding 'timmerbedrijf'. Aansluitend bij de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan nemen wij het bedrijfspand binnen de woonbestemming op met een aanduiding 'timmerbedrijf'. Op deze manier regelen wij inhoudelijk hetzelfde als het huidige bestemmingsplan. Het pand mag als timmerbedrijf worden gebruikt en wordt niet beperkt in zijn mogelijkheden.

Zienswijze 12

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van twee percelen aan de pastoor van de Kampstraat 35 en 35a (door reclamant Molengraaf 2 genoemd). Op nummer 35 staat een woonboerderij op 35a een loods.

- a. Reclamant verzoekt een grotere dak- en goothoogte voor zijn woning en bijgebouwen op te nemen conform de feitelijke situatie.
- b. Reclamant verzoekt de bestemming voor de loods aan te passen in de bestemming 'Zakelijke dienstverlening' zoals die gold in het vorige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de loods de aanduiding 'kantoor' binnen een woonbestemming.
- c. Reclamant wil een rechtstreekse bevoegdheid om de loods naar een zelfstandige woonfunctie om te schakelen en daarbij de loods om te kunnen bouwen naar meerdere appartementen.
- d. Reclamant verzoekt om voor de woonboerderij een andere woonbestemming op te nemen, die gestapelde woningen toestaat.
- e. Reclamant verzoekt om een extra bouwkvavel tussen de percelen aan de Pastoor van de Kampstraat 33 en 35.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij vergroten de maximale goot- en bouwhoogte voor een deel van het bouwvlak.

Wij nemen voor de woonboerderij de bestemming 'Wonen-Woongebouwen' op in plaats van 'Wonen – halfvrijstaand'.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Wij passen de hoogteaanduidingen aan aan de feitelijke en vergunde situatie.

Punt b

In het huidige bestemmingsplan heeft de loods de bestemming 'Zakelijke dienstverlening'. Aansluitend bij de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan nemen wij de loods binnen de woonbestemming op met een aanduiding 'kantoor'. Op deze manier regelen wij inhoudelijk hetzelfde als het huidige bestemmingsplan. De loods mag als zelfstandig kantoor voor zakelijke dienstverlening worden gebruikt en wordt niet beperkt in zijn huidige mogelijkheden. Na een calamiteit is herbouw toegestaan.

Punten c en e

Juridisch gezien komt honorering van de verzoeken neer op het toelaten van nieuwvestiging van een aantal woningen. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen er daarbij op dat wij het belangrijk vinden dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor deze verzoeken niet meer mogelijk.

Over het verzoek onder c merken wij nog het volgende op: Voor zover reclamant in de toekomst concrete plannen heeft voor het omzetten van de kantoorfunctie naar (meerdere)

woonfuncties in het kantoorpand, die afwijking van ons beleid rechtvaardigen, kan hij hiervoor een formeel verzoek indienen. Dit is ook eerder bij de inspraak zo besproken met de eigenaar.

Over het verzoek onder e merken wij nog het volgende op. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende opgemerkt:

“De gewenste nieuwe woning is geprojecteerd tussen nummers 33 en de voormalige boerderij, op de huidige oprit. Vanwege de beperkte ruimte (voorgevelbreedte) tussen de voormalige boerderij en de burens op nummer 33 verlenen wij geen medewerking aan de bouw van een nieuwe woning. Door het toevoegen van een woning verliest de straatwand teveel het open karakter.”

Wij zijn het met dit oordeel eens.

Punt d

Burgemeester en wethouders hebben in afwijking van het huidige bestemmingsplan per abuis een bestemming opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan die gestapelde woningen niet toestaat. Dit herstellen wij.

Zienswijze 13

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de verkeersbestemming achter op hun perceel aan de Veldstraat 34.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

In het huidige bestemmingsplan ligt er ook een verkeersbestemming op het bedoelde perceelsgedeelte. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt in dit opzicht dus niet af van het huidige bestemmingsplan. Wij zien geen reden om de verkeersbestemming te wijzigen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig geactualiseerd en waar nodig aangepast vanwege de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 9.3 van de regels is op onderdelen aangepast omdat de regels niet in lijn waren met de bestaande vergunde situatie.