



Nota zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan
Kom Schijndel 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ontwerpbestemmingsplan en vaststelling	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Zienswijzen	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Zienswijze 1, Hoofdstraat 5	7
2.3	Zienswijze 2, Hoofdstraat 54	8
2.4	Zienswijze 3, Hoofdstraat 58-58a.....	9
2.5	Zienswijze 4, Toon Bolsiusstraat 12-18 en Hoofdstraat 56, 60-66	20
2.6	Zienswijze 5, Stamhuis 22	23
2.7	Zienswijze 6, Hopveld 3.....	25
2.8	Zienswijze 7, Heikantstraat 34a	27
2.9	Zienswijze 8, Elschotseweg 15a	28
2.10	Zienswijze 9, Mgr. van de Venstraat 4	30
2.11	Zienswijze 10, Groenzone Goudenregenstraat – Structuurweg/Wijboscheweg	34
2.12	Zienswijze 11, Langstraat 6a	35
2.13	Zienswijze 12, Heikantstraat 3 / Schootsestraat 2	36
2.14	Zienswijze 13, Bunderstraat 107.....	39
2.15	Zienswijze 14, Internethandel en solitaire detailhandel.....	40
2.16	Zienswijze 15, Archeologie	42
3	Ambtshalve wijzigingen	44
3.1	Algemeen	44
3.2	Wijzigingen	44
4	Totaaloverzicht wijzigingen in bestemmingsplan	47
4.1	Algemeen	47
4.2	Verbeelding	47
4.3	Regels	48
4.4	Toelichting.....	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bebouwde kom van de gemeente Schijndel wordt gevormd door de kernen Schijndel en Wijbosch. Vanuit het verleden gelden voor deze gebieden een groot aantal verschillende planologische regimes, van verschillende 'leeftijden' en met verschillende uitgangspunten.

De verschillende plannen bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Verzoeken die niet binnen dit kader vallen, moeten door het ontbreken van een actueel beleids- en toetsingskader voor de diverse onderwerpen steeds per situatie worden beoordeeld. Voor verzoeker en toetser (de gemeentelijke overheid) biedt dit onvoldoende zekerheid. Daarnaast moet elke gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Het doel van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheid, mogelijk zijn. Alleen ontwikkelingen waarvan de planologische procedures geheel zijn afgerond (onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsvergunning) of waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen en daartegen weinig of geen reacties zijn ingediend, zijn meegenomen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Ontwerpbestemmingsplan en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 maart 2013 tot en met vrijdag 3 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeente Schijndel in te dienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 16 zienswijzen ingediend. Hiervan zijn 15 brieven binnen de zienswijzeperiode ingekomen, daarmee ontvankelijk en als zodanig in behandeling genomen. Eén zienswijze is buiten de termijn ingekomen en derhalve niet-ontvankelijk. Op een van de ontvankelijke zienswijzen zijn 2 brieven ter aanvulling ingekomen. Aangezien deze aanvullingen zien op plandelen die worden genoemd in de tijdig ingekomen zienswijze, dient op grond van jurisprudentie deze aanvulling te worden behandeld tenzij de aanvullingen op een dermate laat moment zijn ingediend dat van de raad redelijkerwijs niet mag worden verwacht dat deze nog wordt behandeld. Een van de aanvullingen is pas 13 juni 2013 ingekomen. Aangezien de behandeling van de raad wordt voorzien op 27 juni 2013, wordt de aanvulling van 13 juni jl. niet behandeld in deze zienswijzenota.

De aanpassingen die in deze nota zijn voorgesteld, worden in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad in zijn raadsvergadering van 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld. Deze nota met zienswijzen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verzonden aan diegenen die een zienswijze hebben ingediend.

1.3 Leeswijzer

De nota is als volgt opgedeeld:

1. beantwoording zienswijzen;
2. opsomming ambtshalve wijzigingen;
3. overzicht wijzigingen in bestemmingsplan.

Iedere zienswijze is opgedeeld in:

1. een inleiding;
2. een korte samenvatting van de zienswijze;
3. de beantwoording met overwegingen; en
4. eventueel de noodzakelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 maart 2013 tot en met vrijdag 3 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeente Schijndel in te dienen.

De zienswijzen zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd, dan wordt dit expliciet aangegeven.

De zienswijzen die gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en in deze rapportage worden behandeld zijn:

1. Hoofdstraat 5;
2. Hoofdstraat 54;
3. Hoofdstraat 58-58a;
4. Toon Bolsiusstraat 12-18 en Hoofdstraat 56, 60-66;
5. Stamhuis 22;
6. Hopveld 3;
7. Heikantstraat 34a;
8. Elschotseweg 15a;
9. Mgr. van de Venstraat 4;
10. Groenzone Goudenregenstraat – Structuurweg/Wijbosscheweg;
11. Langstraat 6a;
12. Heikantstraat 3 / Schootsestraat 2;
13. Bunderstraat 107;
14. Citymanagement, over Internethandel en solitaire detailhandel;
15. de Heemkundekring Schijndel en Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland over Archeologie;

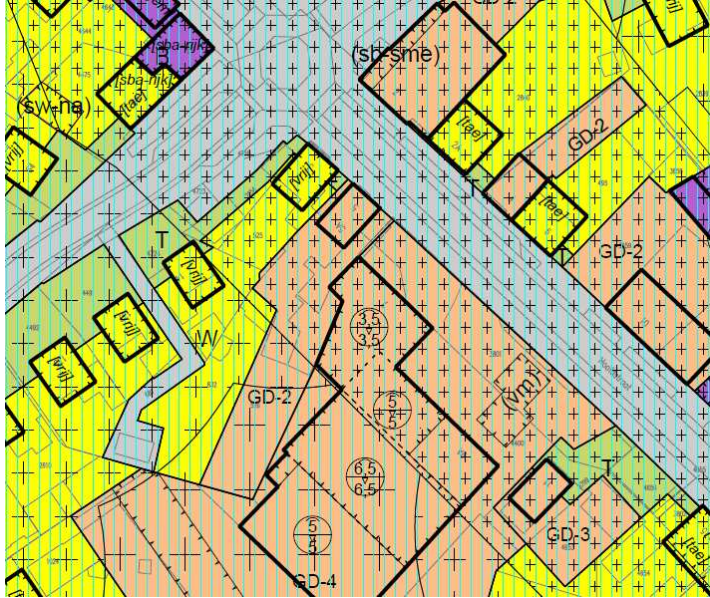
De zienswijzen die buiten de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en die niet inhoudelijk in deze rapportage worden behandeld zijn:

1. Brief d.d. 16 mei 2013, door ons ontvangen op 17 mei 2013, over Boschweg 19.
2. Brief d.d. 13 juni 2013, door ons ontvangen op 13 juni 2013, van Boskamp Willems Advocaten.

2.2 Zienswijze 1, Hoofdstraat 5

Inleiding

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Hoofdstraat 5 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie H, nummer 526'. Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie heeft het perceel in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' de bestemming 'Gemengd 2' gekregen.



Zienswijze

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is er vanuit gegaan dat de praktijk voor acupunctuur niet meer aanwezig is. Dit is niet correct. De praktijk is hier nog steeds gevestigd. Reclamant verzoekt dan ook de maatschappelijke functie opnieuw toe te voegen.

Beantwoording

Voor het perceel aan de Hoofdstraat 5 gelden op dit moment de bestemmingsplannen 'Centrum & Parochie Boschweg' vastgesteld d.d. 13 mei 1955 en goedgekeurd d.d. 28 november 1956, 'Wijziging planvoorschriften' vastgesteld d.d. 24 maart 1994 en goedgekeurd d.d. 14 juni 1994 en 'Reparatieplan 2004' vastgesteld d.d. 15 juli 2004 en goedgekeurd 8 oktober 2004.

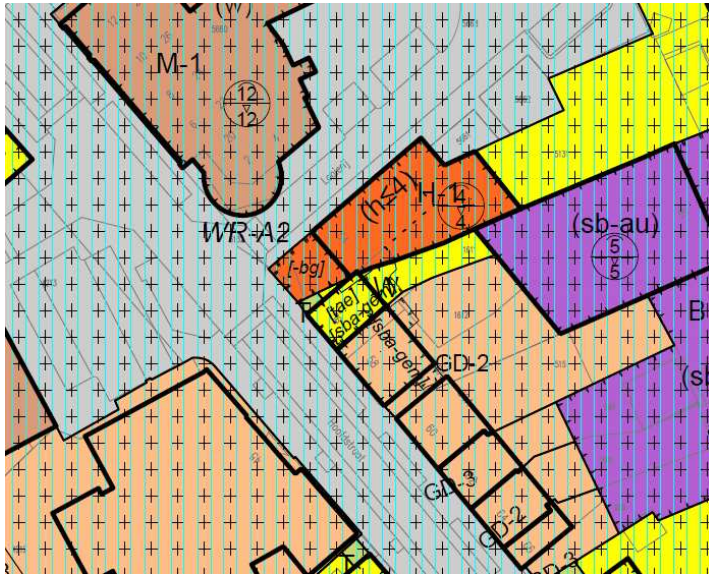
Bij de beoordeling van de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie is er ten onrechte van uitgegaan dat de acupunctuur niet meer in het pand aan de Hoofdstraat 5 gevestigd was. Uit controle bij de Kamer van Koophandel d.d. 17 mei 2013 blijkt dat Tian Dao, Praktijk voor Acupunctuur (KVK 53368274), alsook nagelsalon Shiney Nails (KVK 55049842) zich op het adres aan de Hoofdstraat 5 heeft gevestigd. De nagelsalon wordt gezien als persoonlijke dienstverlening en past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd 2'. De bestaande praktijk voor acupunctuur past gezien zijn 'medische' karakter niet binnen de commerciële dienstverlening van bestemming 'Gemengd 2' en moet derhalve positief worden bestemd.

Dit gebeurt door een specifieke aanduiding ten behoeve van de aanwezige praktijk voor acupunctuur omdat het positief bestemmen van maatschappelijke functies, zoals reclamant vraagt, te algemeen is. Hierdoor zou er in het pand aan de Hoofdstraat 5 ook andere maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een school kunnen worden gevestigd. Dit is vanuit het oogpunt van verkeer aantrekkende werking en parkeren niet gewenst.

Het plan wordt gewijzigd op onderstaand punt:

- ### 2.3 Zienswijze 2, Hoofdstraat 54

Het perceel Hoofdstraat 54 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie H, nummer 5131, is gelegen naast het perceel van reclamanten. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca – 1' met de nadere aanduidingen 'horeca tot en met categorie 4' en 'bijgebouwen uitgesloten'.



Volgens reclamanten is het toegestane gebruik van het betreffende perceel voor horeca tot en met categorie 4 (discotheken, of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf) zwaarder dan de huidige bouwkundige en feitelijke planologische situatie toelaat. Het pand voldoet niet aan de bij een discotheek of zelfs bij een café gestelde geluidsnormen. Reclamanten ondervinden hier al enige jaren overlast van. Van een positieve bestemming van horeca tot en met categorie 4 en zelfs categorie 3 mag hier dan ook geen sprake zijn. Ook is het gebruik van de omgeving van het pand veranderd wat een horecagelegenheid op deze locatie niet meer rechtvaardigt.

Beantwoording

Ten aanzien van de planologische gebruiksmogelijkheden wordt het volgende overwogen. Bij besluit van 2 oktober 1995 is bouwvergunning verleend voor het veranderen van een horecagebruik. Uit de bij deze vergunning behorende tekening blijkt dat de begane grond wordt gebruikt als café en (het achterste deel van de begane grond) als

discotheek. Bij besluit van 10 maart 2003 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het horecapand aan de Hoofdstraat 54. Uit de bij deze vergunning behorende tekening blijkt dat de begane grond geheel in gebruik wordt genomen als discotheek. Uit het voorgaande blijkt dat het perceel aan de Hoofdstraat 54 en de daarop aanwezige opstallen ingevolge de in 1995 verleende bouwvergunning vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt reeds geruime tijd in gebruik is als bar/discotheek. Er is derhalve sprake van een bestaande situatie.

Met betrekking tot de milieueisen wordt het volgende overwogen. Uit een brief van 20 juni 2012, kenmerk 12.020338, blijkt dat het ter plaatse gevestigde horecabedrijf op 13 juni 2012 (opnieuw) is gecontroleerd met betrekking tot de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij deze hercontrole is gebleken dat het horecabedrijf, door het plaatsen van een wand tussen het bargedeelte en het discotheek gedeelte voldoet aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gezien het bovenstaande delen wij de mening van reclamant niet dat niet voldaan wordt c.q. kan worden aan de milieueisen.

De door reclamant ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan aangezien er sprake is van een vergunde situatie die, volgens een recent uitgevoerde hercontrole, voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

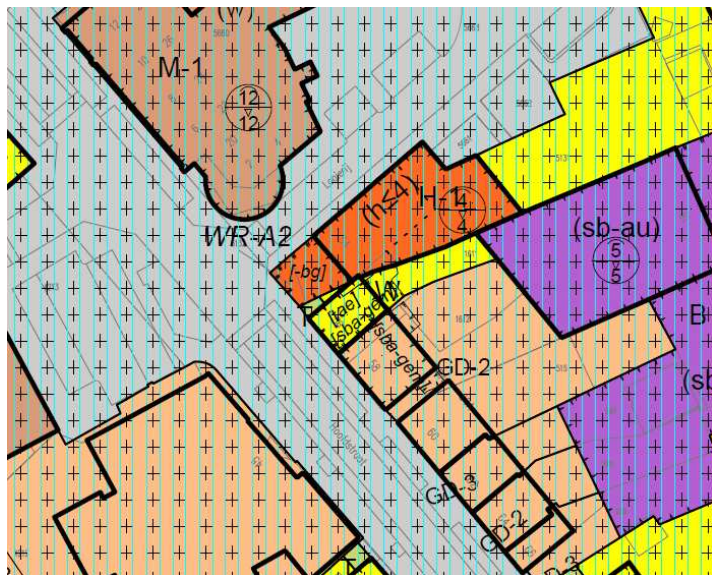
Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.4 Zienswijze 3, Hoofdstraat 58-58a

Inleiding

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Hoofdstraat 58-58a dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie H, nummer 1612'. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemend – 2' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.



Zienswijze

1. Door het op dit moment nog ontbreken van een bestemmingsplan voor deze locatie gelden er ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden (volgens de bouwverordening). Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' legt sterke beperkingen op ten opzichte van de huidige mogelijkheden. De ruime mogelijkheden zijn destijds de reden geweest voor reclamanten het pand aan te kopen. Het plan 'Kom

Schijndel 2013' zal dan ook een aanzienlijke waardedaling van het pand en perceel tot gevolg hebben. Met de nieuwe beperkte mogelijkheden komt de geplande en nog noodzakelijk (nu toegelaten) groeiende bedrijfsvoering op deze locatie ernstig in gevaar. Daarnaast vervalt hiermee de noodzakelijke (nu toegestane) flexibiliteit in gebruik dat nodig is bij een onvoldoende levensvatbaarheid van de huidige ondernemingsvorm.

2. Het hoofdgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit brengt hoge kosten met zich mee voor de instandhouding en legt eveneens beperkingen op voor de bouw mogelijkheden. Reclamanten achten ook daarom ruimere gebruiks- en bebouwing mogelijkheden noodzakelijk dan nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.
3. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard, bestaande rechten uit de 'geldende bestemmingsplannen' worden gerespecteerd. Bij afwezigheid van een bestemmingsplan ter plaatse zouden volgens reclamanten de nu geldende mogelijkheden moeten worden overgenomen. Hierbij denken reclamanten in het bijzonder aan de horecafunctie. Reclamanten verzoeken dan ook deze functie positief te bestemmen.
4. Op het perceel is tevens een werkplaats voor de vervaardiging, reparatie en restauratie van houten speelgoed en andere gebruiksgoederen aanwezig. Reclamanten verzoeken de werkplaats met een specifieke functieaanduiding (een bedrijf tot en met milieucategorie 2) positief te bestemmen overeenkomstig de regeling voor Hoofdstraat 2 (smederij).
5. De huidige bedrijfsmatige activiteiten vinden zowel op de begane grond als op de verdieping plaats. Volgens de gebruiksregels is dit niet toegelaten. Reclamanten vragen dit voor de betreffende situatie te wijzigen en het gebruik hier positief te bestemmen.
6. In de bij de regels opgenomen bijlage 4 'adressen bestaande winkels' met de maximaal toegestane winkeloppervlakten is opgenomen dat voor het betreffende pand een maximum van 77 m² geldt. Het huidige winkelvloeroppervlak bedraagt volgens reclamanten echter 170 m². Reclamanten verzoeken dan ook dit oppervlak, vermeerderd met de vastgelegde extra 10%, op te nemen in de bedoelde bijlage.
7. De in de regels opgenomen definitie voor groothandel heeft ook betrekking op de bedrijfsvoering van reclamanten. Groothandel is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Reclamanten verzoeken dan ook groothandel ter plaatse toe te staan.
8. Alleen het pand met nummer 58 is opgenomen in een bouwvlak. Hiermee zou het pand 58a moeten worden gezien als bijgebouw. Hiermee doet het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamanten geen recht aan de huidige situatie waarin het pand 58a wordt bewoond. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan hierop aan te passen.
9. Een gedeelte van het hoofdgebouw ligt buiten het bouwvlak. Gevolg hiervan is volgens reclamanten dat op dit gedeelte de regels voor bijgebouwen en het overgangsrecht van toepassing is. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat alles dat legaal is gebouwd positief wordt bestemd. Reclamanten verzoeken dan ook het bouwvlak aan te passen.
10. Voor het gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak is de erfbebouwingsregeling van toepassing (opgenomen in de bestemming 'Gemengd – 2'). Er mag 40% worden bebouwd met een maximum van 60 m². Reclamanten vragen zich af waarom deze regeling afwijkt van de regeling bij de bestemming 'Wonen' waarin is opgenomen dat er een maximum van 100 m² geldt. Volgens reclamanten is hiervoor geen enkel planologisch noch ruimtelijk motief. Dit wordt ook nergens in de toelichting gemotiveerd. Het perceel heeft overigens volgens reclamanten in de bestaande situatie een bebouwd oppervlak van 90%. Reclamanten verzoeken dan ook dit oppervlak positief op te nemen in het bestemmingsplan.
11. In de planregels is binnen de bestemming 'Gemengd – 2' een opsomming gemaakt van functies die worden gezien als 'strijdig gebruik'. Gelet op de huidige ruime gebruiksmogelijkheden verzoeken reclamanten dit artikel voor wat betreft het bedoelde pand 58-58a niet van toepassing te verklaren.
12. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd – 2' mag een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m. Op de gehele perceelgrens met het pand 56 is met bouwvergunning een erfafscheiding met een hoogte van 6 m opgericht. Reclamanten verzoeken deze erfafscheiding positief te bestemmen.

13. Op het balkon aan de voorzijde van het pand staat een authentieke beeldbepalende vlaggenmast tot op een hoogte van meer dan 6 m. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd – 2' mag de hoogte van vlaggenmasten niet meer bedragen dan 6 m. Hiermee zou volgens reclamanten de betreffende vlaggenmast niet gehandhaafd mogen blijven. Reclamanten verzoeken dit in het bestemmingsplan aan te passen.
14. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd – 2' mag de voorgevelrooilijn niet worden overschreden met een balkon indien de afstand tot aan de openbare weg minder bedraagt dan 2 m. Het balkon aan de voorzijde van het betreffende pand strekt tot over de openbare weg. Reclamanten verzoeken het balkon positief te bestemmen.
15. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd – 2' mogen de goot- en bouwhoogte van aan- en bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 en 5 m. De feitelijke hoogten wijken hiervan af. Reclamanten verzoeken de hoogte volgens de huidige situatie op 6 m vast te leggen.
16. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd – 2' is ondergronds bouwen alleen toegestaan onder gebouwen. Op het perceel is een zwembad aangelegd welke niet onder een gebouw is gelegen. Reclamanten verzoeken het zwembad een positieve bestemming te geven in het bestemmingsplan.
17. Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte en –druk aangehaald. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Om het huidige gebruik en toekomstige ontwikkelingen niet automatisch te blokkeren dient duidelijk te zijn dat artikel 34.1.2 (afwijking van de parkeernormen) voor de situatie van reclamanten geldt. De fysieke mogelijkheden om op eigen terrein parkeervoorzieningen te treffen, ontbreken.
18. In de toelichting is opgenomen (pagina 61) dat aan de vaststelling van het plan voor de gemeente geen financiële consequenties zijn verbonden, omdat het om een beheerplan gaat. Dit is volgens reclamanten onjuist. Voor nagenoeg alle percelen in het gebied Hoofdstraat-Voorstraat-Toon Bolsiusstraat-Kluisstraat is momenteel geen bestemmingsplan van toepassing maar de bouwverordening. De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zal voor dit gehele gebied leiden tot een aanzienlijke waardedaling als gevolg van de beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze waardedaling in de vorm van planschade komt voor rekening van de gemeente. Aan dat aspect is geen enkele aandacht besteed noch is duidelijk of de gemeente beschikt over voldoende financiële middelen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is volgens reclamanten niet aangetoond.
19. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is nergens uit op te maken dat het plan naast het conserveren van bestaande plannen ook de bestaande 'witte vlekken' (waarvoor geen bestemmingsplan geldt, maar de bouwverordening) voor het eerst gaat belasten met een bestemmingsplan. Reclamanten vragen zich af in hoeverre alle planologische gevolgen voor dit gebied ten opzichte van de overige gebieden zijn onderzocht, in kaart zijn gebracht en voldoende zijn gewogen. Naar de toekomst toe willen reclamanten gevrijwaard zijn van voor hun negatieve aspecten die zich door dit nalaten mogelijk later openbaren.

Beantwoording

Ad 1.

Met betrekking tot de opmerking van reclamanten dat het voorliggende bestemmingsplan beperkend werkt ten opzichte van het thans vigerend planologisch regiem (de Bouwverordening), wordt het volgende overwogen. Op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen. Aanleiding van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening waarin wordt bepaald dat iedere gemeente per 1 juli 2013 moet beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Vanuit het verleden gelden voor de bebouwde kom van de gemeente Schijndel een groot aantal verschillende planologische regimes, in de meeste gevallen bestemmingsplannen, van verschillende 'leeftijden' en met verschillende (beleids)uitgangspunten. De verschillende plannen bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

Met betrekking tot het door reclamanten naar voren gebrachte argument van waardevermindering van het pand als gevolg van voorliggend bestemmingsplan wordt overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming in schade. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling uit een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Deze zienswijze wordt niet aangemerkt als aanvraag om planschade.

Indien reclamant van mening is in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming voor geleden schade, dan kan daarvoor een separaat verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 2.

Het perceel aan de Hoofdstraat 58 is op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Op grond van deze aanduiding is het pand aan de Hoofdstraat 58 op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. Deze bouwaanduiding heeft een signaleringsfunctie en 'verwijst' naar de in de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 opgenomen voorschriften. Om dubbele regelgeving te voorkomen, worden waar mogelijk geen regels in het bestemmingsplan opgenomen voor onderwerpen die op grond van ander beleid c.q. andere verordening geregeld zijn/worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, ondanks het bovenstaande, geconstateerd dat aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' ingevolge lid 8.3.2 (Nadere eisen gemeentelijk monument) regels zijn gekoppeld die mogelijk een verzwarende werking kunnen hebben.

Gezien het bovenstaande zal de bepaling van lid 8.3.2 naar aanleiding van dit argument in de door reclamant ingediende zienswijze worden verwijderd. Gezien het voorstaande gaat er van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' geen verzwarende werking uit en bestaat er, na aanpassing van het bestemmingsplan, door verwijdering van lid 8.3.2, geen aanleiding om als gevolg van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' ruimere gebruiks- of bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) wordt verwijderd
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 3.

In paragraaf 1.1. van de toelichting behorende bij het voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is opgenomen dat het plan 'een overwegend conserverend karakter' heeft 'waarbij de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd'. Uitgangspunt is dus de bestaande (niet illegale) situatie waarbij wordt overwogen dat ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 een winkel (Hout-doe) is gevestigd.

Met betrekking tot het verzoek van reclamant om ook het gebruik van het pand tot horeca positief te bestemmen, wordt het volgende overwogen. In 2000 is de Nota geïntegreerd horecabeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca, zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt. Er is hierbij gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak.

Per deelgebied is het aanbod op horecabeleid geïnventariseerd, waarbij bepaald is welke ontwikkelingsrichting van de horeca wenselijk is. Alleen in het centrum kan er een kwantitatieve en kwalitatieve aanvulling van horecagelegenheden toegestaan. Voor de overige deelgebieden geldt de ontwikkelingsrichting consolideren (handhaven van het aantal horecagelegenheden) of terugdringen (het aantal horecagelegenheden passief terugdringen). Het perceel aan de Hoofdstraat 58 ligt niet in het centrum waardoor het planologisch mogelijk maken van toevoeging van horecagelegenheden in strijd is met het in 2000 vastgestelde geïntegreerde horecabeleid.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 4 en 5.

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze is het perceel aan de Hoofdstraat 58 op 14 mei 2013 door de gemeente bezocht om een goed beeld te krijgen van de bestaande situatie. Uit dit bezoek is gebleken dat op de begane grond een werkplaats met een oppervlakte van 21 m² ten behoeve van de op het perceel Hoofdstraat 58 aanwezige winkel aanwezig is.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' een werkplaats ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel is toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande werkplaats positief bestemd.

Verder is tijdens het bezoek gebleken dat er op de 1^e verdieping opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel plaatsvindt met een oppervlakte van 25 m². Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 een functieaanduiding 'opslag' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de eerste etage mag plaatsvinden opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel met een maximale oppervlakte van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande opslag ten behoeve van de winkel positief bestemd.

Wijziging

- Verbeelding:
 - aanduiding 'opslag' opnemen ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a
 - aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' opnemen ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a

- Regels:
de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' aanvullen met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag op de eerste etage is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' aanvullen met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' een werkplaats met een oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 6.

In de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is de ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 aanwezige winkels opgenomen met een bestaand winkelvloeroppervlak van 70 m² en maximaal toegestaan winkelvloeroppervlak van 77 m².

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze is het perceel aan de Hoofdstraat 58 op 5 juni 2013 door Locatus bezocht om nameting te verrichten om het bestaand winkelvloeroppervlak te bepalen. Uit dit bezoek is gebleken dat het winkelvloeroppervlak 173 m² bedraagt.

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' wordt aangepast waarbij het bestaand winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in 173 m² en het maximaal toegestane winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in 190 m².

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' voor het adres Hoofdstraat 58 aanpassen. 'Bestaand wvo in m²' wijzigen in 173 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' wijzigen in 190 m².
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 7.

Anders dan reclamant in de zienswijzen naar voren brengt is uit een controle van het register van de Kamer van Koophandel d.d. 28 mei 2013 niet gebleken dat groothandel een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Uit het uittreksel blijkt dat de bedrijfsactiviteiten bestaan uit het vervaardiging van speelgoed en spellen en winkels in speelgoed.

Ook de internetpagina van de onderneming (www.hout-doe.nl) spreekt van een (web)winkel van duurzaam en betaalbaar houten speelgoed en houten speelgoedproductie en workshops. Op de internetpagina is opgenomen dat de 'meest zichtbare bedrijfsactiviteit zal bestaan uit de exploitatie van onze sfeervolle en authentieke winkel aan de Hoofdstraat 58a 5481AH in Schijndel. De winkel wordt ondersteund met 'onze 24 uur per dag toegankelijke webwinkel' waarbij 'naast de verkoop van bestaand speelgoed' de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op 'de verdere ontwikkeling, productie en verkoop van bouwpakketten voor het zelf maken van (emotioneel) waardevolle houten speelgoedstukken voor uw kinderen en kleinkinderen.'

Ook uit het bezoek van 14 mei 2013 is niet gebleken dat er ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 groothandelsactiviteiten plaatsvinden. Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing

- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 8.

Van oudsher (1933) is er ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 sprake van één woning. Op grond van een vergunning uit 1978 is de garage omgebouwd tot sauna, welke in 1991 is vergroot. Uit de in de gemeentelijke basisadministratie opgenomen gegevens d.d. 28 mei 2013 blijkt dat er ter plaatse van de Hoofdstraat 58 één woning aanwezig is. Het pand aan de Hoofdstraat 58 is vanaf 1 januari 1990 tot 18 oktober 2011 in gebruik geweest als sauna. Vanaf 2 november 2011 tot op dit moment is het pand aan de Hoofdstraat 58 in gebruik als woning en staat er op dit adres een gezin ingeschreven. Het pand aan de Hoofdstraat 58a was tot 2 november 2011 in gebruik als woning. Vanaf deze datum staan er geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit het bezoek van 14 mei 2013 blijkt dat het pand aan de Hoofdstraat 58/58a door het gezin van reclamant als woning wordt gebruikt. Van een tweede woning waarin andere personen woonachtig zijn, is geen sprake. Daarbij wordt tevens overwogen dat voor een tweede woning geen bouwvergunning is aangetroffen in de archieven.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 9 en 10.

De bebouwing op het perceel aan de Hoofdstraat 58a is van oorsprong erfbebouwing die door situering en maatvoering ondergeschikt is aan het op het perceel Hoofdstraat 58 aanwezige hoofdgebouw. Het door reclamant bedoelde bouwwerk is derhalve, anders dan reclamant van mening is, geen hoofdgebouw maar een aanbouw (van binnenuit toegankelijk vanuit het hoofdgebouw).

Ingevolge de in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde systematiek wordt de hoofdmassa opgenomen in een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bebouwing die door situering en/of maatvoering ondergeschikt is aan de hoofdmassa wordt aangemerkt als erfbebouwing. Deze erfbebouwing valt buiten het bouwvlak. Hiervoor is een regeling opgenomen.

Voor zover de bebouwing niet past binnen de regeling wordt deze (voor zover legaal) positief bestemd door middel van de bestaande matenregeling in artikel 33.

Artikel 33.1 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat:

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoering bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbebouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';

2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat het vergunde gebouw voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Er is derhalve geen aanleiding om het bouwvlak ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 aan te passen, omdat het door reclamant bedoelde bouwwerk wordt aangemerkt als erfbouwing. Voor zover dit met vergunning opgerichte bouwwerk de in de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maatvoeringregels overschrijdt, is de 'bestaande matenregeling' (artikel 33) van toepassing waardoor het bouwwerk positief wordt bestemd.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De in het voorliggend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maximale oppervlakte aan erfbouwing van 40% tot een maximum van 60 m² is algemeen en consequent doorgevoerd beleid binnen de gemeente Schijndel. Deze bepaling geldt voor alle niet-woonfuncties binnen de gemeente Schijndel en wordt in dit maar ook in andere bestemmingsplannen opgenomen.

Voor de erfbouwing binnen de bestemming 'Wonen' geldt dat 40% tot een maximale oppervlakte van 100 m² mag worden bebouwd. Deze regeling komt voort uit de in 2009 vastgestelde Bebouwingsregeling wonen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 11.

Met betrekking tot de opmerking van reclamanten dat het voorliggende bestemmingsplan qua gebruik beperkend werkt ten opzichte van het thans vigerend planologisch regiem (de Bouwverordening), wordt het volgende overwogen. Op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen.

Uitgangspunt is dat in het voorliggend bestemmingsplan de bestaande (niet illegale) situatie planologisch wordt geregeld. Dit betekent voor het perceel concreet de bestaande (web)winkel met een bestaand winkelvloeroppervlakte van 173 m², een werkplaats van 25 m², opslag op de 1^e etage met een oppervlakte van 25 m² en één woning. Daarnaast wordt overwogen dat gronden waarop op grond van de in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 2' rust naast detailhandel ook wonen en dienstverlening is toegestaan.

Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om in het voorliggend bestemmingsplan een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd 2' op te nemen en leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 12.

Voor zover de erfafscheiding, hoger dan 2 meter, met vergunning is gerealiseerd, geldt het onder ad 9 en 10 uitgeschreven artikel 33 van het voorliggend bestemmingsplan (Algemene regels, bestaande maten).

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat de vergunde erfafscheiding voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 13.

In artikel 1 van het bestemmingsplan wordt het begrip bouwwerk omschreven als 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond'.

De definitie van een bouwwerk bestaat uit vier voorwaarden, te weten:

- constructie: het dient te gaan om een driedimensionaal gebouw object;
- enige omvang: hieronder valt een object van minimaal 2 m². Hierbij wordt opgemerkt dat hoewel de precieze begrenzing van enige moeilijk te trekken is, de omvang van de bedoelde vlaggenmast minimaal is;
- direct of indirect steun in of op de grond;
- om ter plaatse te functioneren.

Gezien het feit dat de vlaggenmast geen object is met enige omvang voldoet het niet aan de bovengenoemde voorwaarden en wordt het niet als bouwwerk aangemerkt. Gezien het voorstaande is het niet noodzakelijk voor bedoelde vlaggenmast bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Volledigheidshalve wordt daarbij ook overwogen dat bijlage II van het BOR artikel 2 lid 14 bepaalt dat vlaggenmasten op een erf vergunningsvrij zijn, onder voorwaarde dat de vlaggenmast niet hoger is dan 6 meter en maximaal één mast per erf.

De door reclamant bedoelde vlaggenmast is echter niet op het erf is gesitueerd maar op het aan de voorgevel van de hoofdmassa aanwezige bestaande balkon. Tijdens het bezoek van 14 mei 2013 is geconstateerd dat er een vlaggenmast aanwezig was/is. Ook is tijdens het bezoek geconstateerd dat de vlaggenmast geen permanente aan het gebouw bevestigde constructie betreft.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 14.

Tijdens het bezoek van 14 mei 2013 is geconstateerd dat er aan de voorgevel van de hoofdmassa op het perceel Hoofdstraat 58 een balkon aanwezig is. Het bestaande balkon een diepte heeft van 0,7 meter uit de voorgevel van de hoofdmassa op het perceel aan de Hoofdstraat 58. Met betrekking tot dit balkon wordt overwogen dat voor het

balkon de in het bestemmingsplan opgenomen bestaande matenregeling (artikel 33) van toepassing is, waardoor deze positief wordt bestemd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 33 van het bestemmingsplan (bestaande matenregeling) aanpassen

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
 - 2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;*
 - 3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;*
 - 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 15.

Hier wordt verwezen naar de overwegingen bij ad 9 en 10 en ad 14.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 16.

Een zwembad is, anders dan reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt, geen ondergronds bouwwerk maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op grond van de in 2009 vastgestelde Bebouwingsregeling wonen 2009 wordt een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing. Deze bepaling is abusievelijk niet opgenomen in de bouwregels voor erfbebouwing binnen de bestemming 'Gemengd 2'. Hierop zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Uit het bezoek van 14 mei 2013 is gebleken dat de oppervlakte van het bestaande onoverdekte zwembad 26 m² bedraagt. De oppervlakte van het onoverdekte zwembad wordt derhalve bij de bepaling van de oppervlakte aan erfbebouwing buiten beschouwing gelaten.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bepaling dat bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing wordt gelaten, wordt binnen de bestemming 'Gemengd 2' aan de bouwregels voor erfbebouwing toegevoegd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 8.2.2 (bouwregels voor erfbebouwing) aanvullen met de bepaling dat een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten wordt bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 17.

Reclamant is in zijn zienswijze van mening dat het duidelijk dient te zijn dat de in artikel 34.1.2 opgenomen ontheffing t.b.v. de in bijlage 2 van de regels opgenomen parkeernormen sowieso voor reclamant geldt. Hierover wordt overwogen dat op grond van artikel 34.1.1 (Algemene gebruiksregels, parkeernormen) in geval van vervangende nieuwbouw en/of een wijziging en/of uitbreiding van het gebruik van gronden en/of gebouwen op eigen terrein moet worden voldaan aan de in bijlage 2 opgenomen parkeernormen. Bestaande tekorten hoeven bij uitbreiding van gebruik niet te worden gecompenseerd. Echter, uitbreiding van functies mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare ruimte.

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het voorbarig om te verklaren dat bij een eventuele uitbreiding van (detailhandel)gebruik de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid van toepassing wordt verklaard. Deze afweging zal plaatsvinden indien er sprake is van daadwerkelijke uitbreiding van gebruik.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 18.

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan met een conserverend karakter waarin de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd en er geen (grote) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De enkele ontwikkeling die in het bestemmingsplan zijn opgenomen hebben een separate planologisch-juridische procedure doorlopen waarbij ook aandacht is besteed aan de financiële consequenties voor de gemeente. Gezien het voorgaande hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Gezien het voorstaande is de financiële haalbaarheid c.q. de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 19.

In paragraaf 1.1 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan. De aanleiding wordt gevormd door het feit dat dat voor de bebouwde kom vanuit het verleden een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, van verschillende leeftijd en met verschillende uitgangspunten gelden. De verschillende plannen (waaronder de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening) bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid voor verzoeker en toetser.

De andere aanleiding wordt gevormd door de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verplichting dat elke gemeente per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Uit paragraaf 1.1 van de toelichting valt op te maken dat het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een eenduidig en uniforme juridische regeling van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

detailhandelsbedrijf anders dan de autohandel is gevestigd. De ter plaatse voorkomende activiteiten zijn in het uittreksel omschreven als 'SBI-code 47789 – Winkels gespecialiseerd in overige artikelen niet eerder genoemd, garagebedrijf annex benzineservicestation; de groot-, markt-, detailhandel in auto's; het exploiteren, importeren en exporteren van auto's; detailhandel in curiosa/bazaar en handelsonderneming in non-food'. Wanneer de gemeente een 'controle in het veld' had uitgevoerd, had zij dit ook kunnen constateren. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan verzoeken reclamanten de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd – 2'.

3. Op het perceel Toon Bolsiusstraat 12 is de bestemming 'Wonen' gelegd. Dit is grotendeels correct. Echter, op het perceel bevindt zich ook een gebouw dat wordt gebruikt als kantoor bij het garagebedrijf (Toon Bolsiusstraat 14-16a). Reclamanten verzoeken het bestemmingsvlak en de nadere aanduiding voor het garagebedrijf zodanig te verruimen dat het kantoor ook binnen het bestemmingsvlak komt te liggen.
4. Reclamanten verzoeken een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de percelen Hoofdstraat 60-66 om ter plaatse appartementen te kunnen realiseren. Reclamanten geven aan dat er met de toenmalige burgemeester afspraken zijn gemaakt over de bouw van appartementen bovenop de winkels. Bouwkundig is hier ook al rekening mee gehouden.
5. In de brief van 28 mei 2013 verzoeken reclamanten de percelen Hoofdstraat 60, 62, 64 en 66 aan te merken als 'Gemengd 2' omdat op deze adressen, naar mening van reclamanten, detailhandel plaatsvindt. Reclamanten verzoeken bijlage 4 hierop aan te passen.

Beantwoording

Ad 1.

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze heeft op 14 mei 2013 een bezoek plaatsgevonden aan de percelen aan de Toon Bolsiusstraat 12-18 en Hoofdstraat 56. Uit deze controle is gebleken dat een gedeelte van de op het perceel aan de Hoofdstraat 56 aanwezige erfbouw, wordt gebruikt als kantoor voor de op het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 18 gevestigde winkel annex bazaar.

De oppervlakte van het kantoor bedraagt minder dan 25 m². Derhalve voldoet het kantoor en de daarin uitgevoerde administratieve activiteiten op het perceel aan de Hoofdstraat 56 aan de criteria voor een aan-huis-verbonden beroep en zijn deze activiteiten positief bestemd. Dit onderdeel van de door reclamanten ingediende zienswijze vormt derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 2.

Tijdens het bezoek van 14 mei 2013, en het bezoek van 30 mei 2013, is gebleken dat het voorste deel van de op het perceel Toon Bolsiusstraat 18 aanwezige loods, te weten 195 m², in gebruik is als winkel c.q. bazaar. Het overige deel van de loods was ten tijde van de bezoeken niet in gebruik ten behoeve van detailhandel.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan. De op het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 18 aanwezige loods heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel'. Aan de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming 'Bedrijf' wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel' naast autohandel ook detailhandel is toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 4 'Adressen bestaande winkels'. Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' wordt aangevuld met het adres aan de Toon Bolsiusstraat 18. Als bestaande winkelvloeroppervlakte is opgenomen 195 m², als maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte is opgenomen 214 m².

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels:
 1. de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Bedrijf' aanvullen met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' detailhandel is toegestaan met een verwijzing naar de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels'.
 2. Het adres Toon Bolsiusstraat 18 opnemen in bijlage 4, waarbij als 'Bestaand wvo in m²' 195 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' 214 m² wordt opgenomen.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 3.

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze heeft op 14 mei 2013 een bezoek plaatsgevonden aan de percelen Toon Bolsiusstraat 12-18 en Hoofdstraat 56. Uit deze controle is gebleken dat een gedeelte van de op het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 12 aanwezige erfbouw, wordt gebruikt als kantoor voor het op het perceel Toon Bolsiusstraat 14 - 16 gevestigde garagebedrijf annex autohandel.

De oppervlakte van het kantoor bedraagt minder dan 25 m². Derhalve voldoet het kantoor en de daarin uitgevoerde administratieve activiteiten op het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 12 aan de criteria voor een aan-huis-verbonden beroep en zijn deze activiteiten positief bestemd. Dit onderdeel van de door reclamanten ingediende zienswijze vormt derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 4.

De percelen aan de Hoofdstraat 60 – 66 zijn in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' bestemd tot 'Gemengd – 2' (artikel 8). Artikel 8.2.1 onder e bepaalt dat toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing niet is toegestaan. Het realiseren van nieuwe appartementen is op grond van deze bepaling niet zonder meer toegestaan en wordt gezien als nieuwe ontwikkeling.

Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen wordt gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' een conserverend plan is waarin geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Uitzondering vormen de ontwikkelingen welke een zelfstandige juridisch-planologische procedure (hebben) doorlopen en waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen zodat de planologische haalbaarheid aannemelijk is. Dit is het geval indien er tegen het ontwerp geen of weinig (steekhoudende) zienswijzen zijn ingediend. Tot slot dient de financiële haalbaarheid te zijn gegarandeerd door middel van een ondertekende overeenkomst.

Aan geen van de hierboven genoemde voorwaarden is voldaan. De gewenste ontwikkeling tot het realiseren van appartementen boven de op de percelen Hoofdstraat 60 – 66 aanwezige winkels, wordt derhalve niet mogelijk gemaakt in onderhavige bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'.

De wijzigingsbevoegdheid waar reclamant in zijn zienswijze om verzoekt, wordt niet opgenomen. Ook bij een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid dient op voorhand de planologische haalbaarheid aannemelijk te zijn gemaakt. Dit dient te worden aangetoond met onderzoeken naar bijvoorbeeld akoestiek, gevolgen voor parkeren en volkshuisvesting. Deze onderzoeken hebben niet plaatsgevonden waarmee de planologische haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. appartementen niet is aangetoond.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 5.

Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat op de adressen Hoofdstraat 62 en 66 de volgende bedrijven staan ingeschreven:

1. Hoofdstraat 62: The Old Sailor, Tattoo en Piercing Shop
2. Hoofdstraat 66: Schoenmakerij Jeroen Wouters

De hoofdbedrijfsactiviteit van bovengenoemde bedrijven bestaat niet uit detailhandel maar valt volgens de Branche indeling Nederland van Locatus onder de Groep 65-Diensten, Hoofdbranche 65.260-Ambacht. De detailhandelsactiviteiten waarop reclamanten in de zienswijzen op doelen, hebben niet de omvang zoals genoemd in de zienswijze en kunnen worden aangemerkt als ondergeschikt aan de hoofdbedrijfsactiviteit bestaande uit dienstverlening. Daarnaast wordt overwogen dat de bestemming 'gemengd – 2' in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 uitsluitend wordt gebruikt voor bestaande detailhandelsvestigingen. Onder bestaand moet in dit verband tevens worden verstaan; aanwezig ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie. Uit de inventarisatiegegevens blijkt dat er ook ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie in 2010 geen detailhandel op bovengenoemde adressen aanwezig was.

Voor de adressen Hoofdstraat 60 en 64 heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze een nameting plaatsgevonden. Uit deze nameting blijkt dat de adressen Hoofdstraat 60 en 64 een bestaand winkelvloeroppervlak hebben van respectievelijk 258 m² en 171 m². Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' wordt aangepast waarbij voor de adressen Hoofdstraat 60 en 64 het bestaande winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in respectievelijk 258 m² en 171 m² en het maximaal toegestane winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in respectievelijk 284 m² en 188 m².

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' voor de adressen Hoofdstraat 60 en 64 aanpassen. 'Bestaand wvo in m²' wijzigen in 258 m² (60) en 171 m² (64) en 'Max. toegestaan wvo in m²' wijzigen in 284 m² (60) en 188 m² (64).
- Toelichting: niet van toepassing

2.6 Zienswijze 5, Stamhuis 22

Inleiding

Reclamant is (mede)eigenaar van het perceel aan het Stamhuis 22 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie H nummer 5142'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is het perceel bestemd voor 'Tuin' en 'Wonen'. De ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.



Zienswijze

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend waarin werd aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' en de 'Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan fase 1, Stamhuis 22' niet met elkaar in overstemming waren. Als antwoord hierop is aangegeven dat ervoor is gekozen de oude planologische regeling over te nemen tot dat de rechter een uitspraak heeft gedaan inzake het beroep tegen de omgevingsvergunning. Reclamant kan zich niet vinden in deze motivering, immers de gemeente heeft al met de verlening van de vergunning aangegeven de verplaatsing van de woning planologisch aanvaardbaar te achten. Reclamant verzoekt de gewenste aanpassing (verplaatsen van het bestemmingsvlak en bouwvlak van de woning richting de openbare weg) van het plan alsnog door te voeren.

Beantwoording

Bij de beoordeling van de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie is overwogen dat er geen gerechtelijke uitspraak was en werd verwacht ten aanzien van de tegen de bij collegebesluit van 4 september 2012 verleende omgevingsvergunning voor het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Derhalve is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gekozen om vooralsnog aansluiting te zoeken bij de meest recente onherroepelijke besluitvorming voor het perceel aan Stamhuis 22. Hierbij is aangegeven dat de gerechtelijke uitspraak met betrekking tot de omgevingsvergunning 'voor het afwijken van een bestemmingsplan' is voorzien voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Op basis van de uitspraak zal het bestemmingsplan, indien nodig, worden aangepast.

Ten aanzien van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze wordt – anders dan bij de beoordeling van de inspraakreactie – overwogen dat behoudens de planologische haalbaarheid voldaan wordt aan de criteria ten behoeve van het opnemen van ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling heeft een zelfstandige procedure doorlopen welke, ondanks ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit, heeft geleid tot een bij collegebesluit van 4 september 2012 verleende omgevingsvergunning 'tot het afwijken van een bestemmingsplan' en de financiële haalbaarheid is gegarandeerd. Daarnaast wordt overwogen dat ingevolge de definitiebepalingen in hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan kom Schijndel 2013, specifiek de definitie 'bestaande situatie', (toekomstige) bebouwing die op grond van een verleende omgevingsvergunning kan worden gebouwd, wordt aangemerkt als 'bestaand'. Aangezien tegen de omgevingsvergunning geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, kan van het besluit tot omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt en kan de woning worden gebouwd. Gelet op het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande legale situatie juridisch vastgelegd.

Gelet op het bovenstaande wordt de bij collegebesluit van 4 september 2012 verleende omgevingsvergunning ingepast in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'.

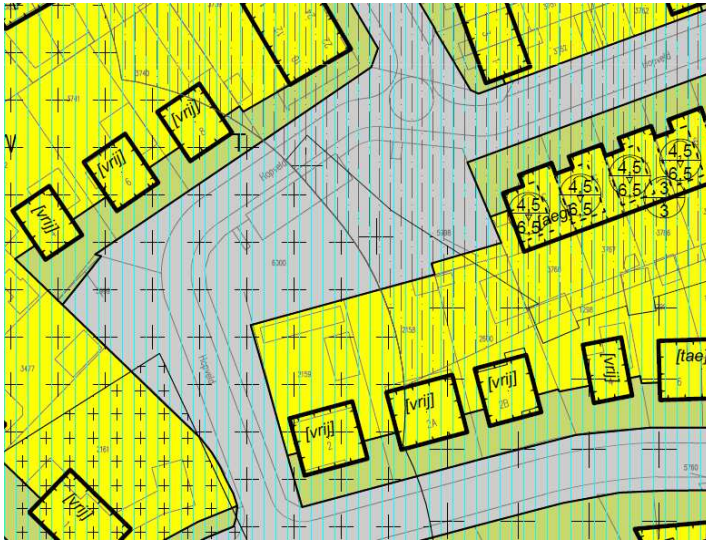
Wijziging

- Verbeelding: de op 4 september 2012 verleende omgevingsvergunning inpassen in de verbeelding. Dit houdt in dat de situering van het bouwvlak wordt gewijzigd en dichter bij de openbare weg wordt gesitueerd.
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.7 Zienswijze 6, Hopveld 3

Inleiding

Reclamant is eigenaar van het perceel Hopveld 3 dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie H nummer 3768'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Een eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.



Zienswijze

Zoals eerder ook in de inspraakreactie is aangegeven, is aan de rechterzijde van de woning een carport (met vergunning) gesitueerd. In het bestemmingsplan valt deze carport voor het grootste deel binnen de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt 'de feitelijke situatie juridisch/planologisch vastleggen' en wordt dat deel van de carport onder het overgangsrecht gebracht.

Reclamant geeft aan dat met de algemene bouwregels voor bestaande maten (antwoord op de inspraakreactie) niet wordt voldaan aan het in de jurisprudentie besloten beginsel van de rechtszekerheid. Van een positieve bestemming is volgens reclamant immers geen sprake; er is slechts sprake van het mogen handhaven van een legaal bouwwerk dat door zijn maatvoering afwijkt van de volgens artikel 'Tuin' toegestane aanbouwen, overkappingen en carports. De redactie van het artikel met de bestaande maten regeling (artikel 33 ontwerpbestemmingsplan) wijkt niet af van de aanhef van het artikel met het overgangsrecht (artikel 38 ontwerpbestemmingsplan) en daardoor is, volgens reclamant, sprake van het overgangsrecht. Reclamant verzoekt nogmaals hier de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak op te leggen.

Over het betreffende perceel ligt de gebiedsaanduiding 'esdek'. Artikel 35 van de regels bevat daarover geen enkele bepaling noch wordt in artikel 1 omschreven wat daaronder dient te worden verstaan. Volgens reclamant is deze gebiedsaanduiding hiermee zinloos en dient deze van de verbeelding te worden verwijderd.

Beantwoording

De mening van reclamant dat de vergunde carport, voor zover gelegen op tot 'Tuin' bestemde gronden, onder het overgangsrecht wordt gebracht, wordt niet gedeeld. De maatvoering van de door reclamant bedoelde legaal opgerichte carport, voor zover gelegen op tot 'Tuin' bestemde gronden, wijkt af van de in artikel 18 (Tuin) van het ontwerpbestemmingsplan genoemde maten, zodat de bepalingen van artikel 33 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan hiervoor in de plaats treden.

Artikel 33.1 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat:

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbebouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';
 2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
 3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfbebouwing in de bestemming 'Tuin', welke met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezig is, maar welke volgens de bepalingen behorende bij de bestemming 'Tuin' niet is toegestaan, ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
 2. herbouw is uitsluitend toegestaan op dezelfde plaats;
 3. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat de vergunde carport voor zover gelegen op als 'Tuin' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder b als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de gemeenteraad wordt voorgesteld de bestaande matenregeling aan te passen. Voorgesteld wordt deze bepaling als volgt te wijzigen:

Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht.
2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd.
3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Overigens leidt de aanpassing van de bestaande matenregeling niet tot een andere beantwoording van de zienswijze. Ook op grond van de gewijzigde bestaande matenregeling wordt de met bouwvergunning gebouwde carport positief bestemd.

Voor wat betreft het argument van reclamant dat nu de redactie van het artikel met de bestaande maten regeling (artikel 33 ontwerpbestemmingsplan) niet afwijkt van de aanhef van het artikel met het overgangsrecht (artikel 38 ontwerpbestemmingsplan) en er op grond daarvan sprake zou zijn van overgangsrecht, wordt het volgende overwogen. Overgangsrechtelijke bepalingen worden in een bestemmingsplan opgenomen ter overbrugging van de periode waarbinnen de bebouwing wordt gesloopt en is in die zin gericht op beëindiging van het bouwwerk. Dit ligt anders bij een positieve bestemming, waar de regeling zich leent voor herhaalde toepassing. Nu in de bestaande matenregeling de mogelijkheid wordt geboden tot herbouw kan niet anders worden geconcludeerd dan dat sprake is van een positieve bestemming die zich leent voor herhaalde toepassing. Van overgangsrecht, waarbij in beginsel geen sprake kan zijn van herbouw van de betreffende bebouwing, kan derhalve geen sprake zijn. Dat de redactie van beide artikelen in de aanhef hetzelfde is, maakt dit gegeven niet anders.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor zover de zienswijzen van reclamant betrekking heeft op de gebiedsaanduiding 'esdek' wordt overwogen dat de gebiedsaanduiding voortvloeit uit het in ontwikkeling zijnde Erfgoedbeleid. Naar verwachting wordt dit beleid op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Door een technische ommissie is de gebiedsaanduiding 'esdek' niet gekoppeld aan de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze ommissie zal in het vastgestelde bestemmingsplan worden hersteld. Hierdoor wordt de gebiedsaanduiding 'esdek' gekoppeld aan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

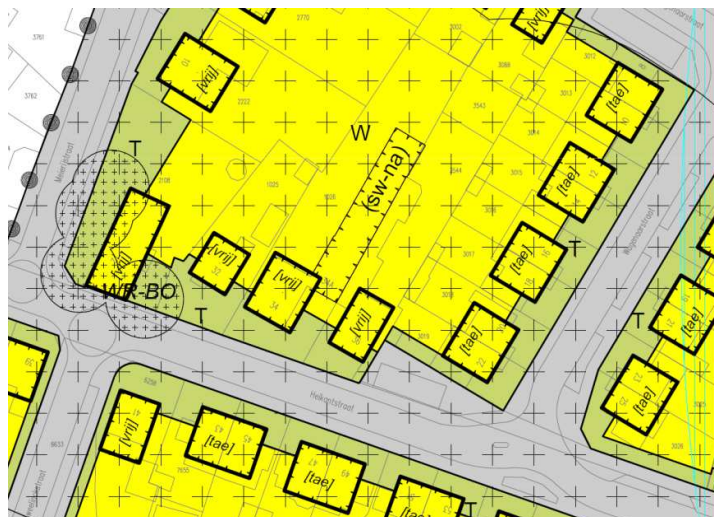
Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels:
 1. Koppeling leggen tussen aanduiding 'esdek' en de regels behorende bij de bestemming 'Waarde – Archeologie'
 2. Artikel 1 aanvullen met het begrip 'esdek': grondlaag die ontstond door eeuwenlange ophoging van landbouwgebieden, door middel van stalrest, bosstrooisel en heide- of grasplaggen.
- Toelichting: niet van toepassing

2.8 Zienswijze 7, Heikantstraat 34a

Inleiding

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Heikantstraat 34a dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Schijndel, sectie G, nummer 1026'. Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie heeft het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gekregen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit'.



Zienswijze

De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' is volgens reclamanten in bijlage 3 van de regels 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit' niet voldoende gespecificeerd gezien de Hinderwet die ter plaatse van kracht is. Er vindt namelijk ook vervaardiging en onderhoud aan marktkramen en goederen voor partyverhuur plaats, alsmede onderhoud aan overig materieel dat bij de bedrijfsvoering wordt gebruikt. Reclamanten verzoeken deze specificering in het bestemmingsplan op te nemen, inclusief de vermelding dat er een Hinderwetvergunning op het bijgebouw op het perceel Heikantstraat 34 van kracht is.

Beantwoording

Op 29 januari 1990 is er een oprichtingsvergunning verleend voor de opslag van goederen ten behoeve van marktkramen aan de Heikantstraat 34.

Uit brieven van 3 november 2005 en 11 januari 2006 van de gemeente in het kader van (her)controle Besluit opslag- en transportbedrijven blijkt dat in het bijgebouw op het perceel Heikantstraat 34a, nader aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' niet alleen opslag en verhuur van marktkramen plaatsvindt maar dat ter plaatse ook spullen ten behoeve van feesten en partijen, zoals (praat)tafels en stoelen worden opgeslagen en verhuurd. Verder vindt ter plaatse niet alleen opslag (en verhuur) van bovengenoemde goederen plaats maar vindt er ook op kleine schaal metaalbewerking ten behoeve van onderhoud plaats. Van vervaardiging van goederen wordt echter niet gesproken. Bovengenoemde bestaande activiteiten tot onderhoud van marktkramen en spullen voor feesten en partijen worden positief bestemd. Hiertoe wordt bijlage 3 (aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit) van de regels aangepast.

Met betrekking tot de vermelding dat er op het bijgebouw op het perceel Heikantstraat 34a een Hinderwetvergunning van kracht is, wordt overwogen dat deze vergunning betrekking heeft op milieuaspecten zoals geluid, geur en dergelijke. Deze milieuaspecten worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Gezien het voorgaande zal er geen vermelding in het bestemmingsplan worden opgenomen van het feit dat er een Hinderwetvergunning op het bijgebouw op het perceel van kracht is.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: Bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit' aanpassen, onder 'functie' toevoegen 'verhuur spullen voor feesten en partijen' en onder 'nadere specificatie' opnemen dat er reparatie en onderhoud van marktkramen, partygoederen en bedrijfsmaterieel plaatsvindt.
- Toelichting: niet van toepassing

2.9 Zienswijze 8, Elschotseweg 15a

Inleiding

Het perceel aan de Elschotseweg 15, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 4580 is vanaf 2008 in eigendom van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is het perceel bestemd tot 'Wonen',



'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – waardevolle boom'. De eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de beantwoording van zijn eerder ingediende inspraakreactie. Reclamant vindt het opmerkelijk dat het 'Reparatieplan 2004' in de beantwoording wordt opgevoerd terwijl dit in eerdere correspondentie nooit aan de orde is geweest.

Reclamant verzoekt nogmaals de woning Elschotseweg 15a een positieve bestemming te geven in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. De woning Elschotseweg 15a is volgens reclamant al ruim 55 jaar als zodanig in gebruik. Bij brief van 2 mei 2012 geeft reclamant vier argumenten waarom het bijgebouw op het perceel Elschotsestraat 15a aangemerkt dient te worden als zelfstandige woning. In zijn zienswijze verzoekt reclamant de inhoud van deze brief als herhaald en ingelast te beschouwen. De vier argumenten zijn die in de brief worden genoemd zijn:

- het toekennen van een huisnummer aan het gebouw door de gemeente;
- de sinds lange tijd bewoning Elschotseweg 15a door diverse gezinsleden;
- de verleende bouwvergunning voor de uitbreiding van het huisje;
- het feit dat de gemeente altijd een aanslag onroerende zaakbelasting heeft opgelegd.

Beantwoording

Op dit moment gelden voor het perceel aan de Elschotseweg 15 de bestemmingsplannen 'Lariestraat 1985' vastgesteld d.d. 10 juli 1986 en goedgekeurd d.d. 30 december 1986 en 'Reparatieplan 2004' vastgesteld d.d. 15 juli 2004 en goedgekeurd 8 oktober 2004. Laatstgenoemd bestemmingsplan is een zogeheten parapluplan. Hiermee worden een aantal onderwerpen toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985'. Het bestemmingsplan 'Reparatieplan 2004' heeft met name betrekking op gebruiksbepalingen en heeft geen betrekking op de bestemming van het perceel aan de Elschotseweg 15 en de daarop aanwezige opstallen. Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985' bestemd tot 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'vrijstaande woning'. Uit onderzoek blijkt dat door reclamant in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985' geen zienswijze is ingediend. Aangenomen wordt dat reclamant op dat moment kon instemmen met de dan voorgenomen en thans onherroepelijke bestemming.

Zoals reclamant aangeeft in zijn schrijven is door hem in het verleden een verzoek gedaan om de erfbebouwing bij de woning Elschotseweg 15 te bestemmen als zelfstandige woning. Met betrekking tot de argumenten uit de brief van 12 mei 2012 wordt overwogen dat het college deze argumenten reeds heeft beoordeeld in de memo van 15 mei 2012. Uit de memo, die overigens op 16 mei 2012 aan reclamant is verzonden, blijkt dat het toekennen van een nummer aan een gebouw of inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie geen planologisch gebruik van een gebouw of perceel mogelijk maakt. Daarbij voorziet de door reclamant aangehaalde bouwvergunning niet in toestemming om een afzonderlijke woning rechtskracht te geven maar slechts voor een uitbreiding van een bestaand gebouw. Verder wordt overwogen dat bij een aanslag onroerend zaakbelasting het betreffende object wordt beoordeeld op basis van de feitelijke situatie. Indien een object op basis van een aanslag onroerend zaakbelasting wordt aangemerkt als wooneenheid betekent dit niet zondermeer dat er mag worden gewoond. Het belastingobject Elschotseweg 15a wordt hiermee slechts aangemerkt als zelfstandig object waarvan onafhankelijk en zelfstandig gebruik mogelijk is. Hieraan zijn geen planologische rechten te ontleen.

Met betrekking tot het argument dat de erfbebouwing al jarenlang als woning in gebruik is, wordt het volgende overwogen. Het begrip 'woning' wordt in het vigerende bestemmingsplan 'Lariestraat 1985' als volgt gedefinieerd: 'een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de bijbehorende in dit gebouw opgenomen, niet voor bewoning bestemde bergingen en stallingsruimten, alsmede ruimten voor een aan huis gebonden beroep'. Gelet op de bestemming mag op het perceel 1 vrijstaande woning aanwezig zijn. Deze woning mag door één huishouden worden bewoond.

Uit onderzoek blijkt dat alle door reclamant aangehaalde personen in de gemeentelijke basisadministratie ingeschreven stonden op het adres Elschotseweg 15. Verder is gebleken dat er met ingang van 20 januari 1988 personen zijn ingeschreven op het adres Elschotseweg 15a, waarvan redelijkerwijs kan worden verondersteld dat deze niet tot het huishouden behoren. Dit wordt onderschreven door de door reclamant overlegde huurovereenkomsten die allen dateren van na 1988. Overwogen wordt dat met ingang van 20 januari 1988 sprake is van een gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985'.

Artikel 15, eerste lid, van het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985' bepaalt dat het gebruik van gronden en bouwwerken, dat strijdig is met het plan, op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet. Het bestemmingsplan 'Lariestraat 1985' is in februari 1987 onherroepelijk geworden. Overwogen wordt dat het strijdig gebruik bestaande uit de bewoning van de erfbebouwing met huisnummer Elschotseweg 15a, is aangevangen met ingang van 20 januari 1988. Nu het strijdig gebruik een aanvang heeft genomen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het overgangsrecht niet van toepassing.

Aangezien in de zienswijze van reclamant wordt verwezen naar de genoemde argumenten uit de brief van 2 mei 2012 en er geen inhoudelijk nieuwe argumenten worden aangevoerd, vormt de door reclamant ingediende zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de erfbebouwing bij de woning Elschotseweg 15, met objectnummer Elschotseweg 15a tot zelfstandige woning te bestemmen.

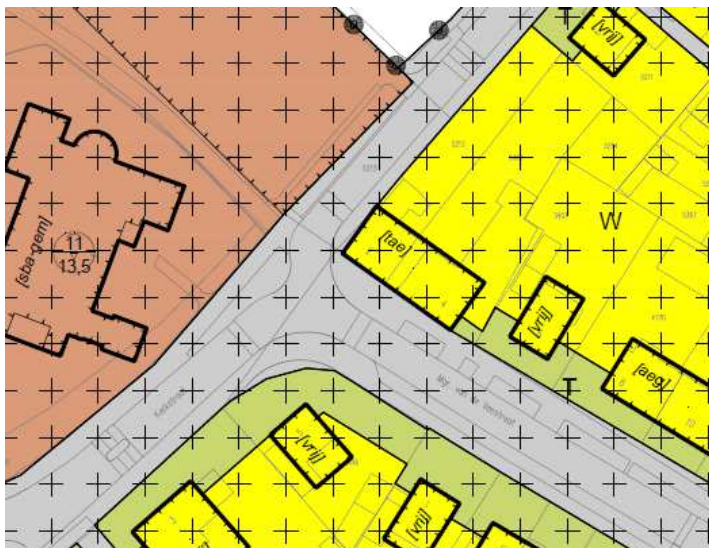
Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.10 Zienswijze 9, Mgr. van de Venstraat 4

Inleiding

Het perceel Mgr. van de Venstraat 4, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie E, nummer 5406, is reeds jarenlang in eigendom van reclamanten. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. De eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.



Zienswijze

1. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de beantwoording van hun eerder ingediende inspraakreactie. Decennia lang is op het perceel Mgr. van de Venstraat 4, naast de woning, detailhandel aanwezig geweest. In het bestemmingsplan 'Wijbosch 1985' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Detailhandel met woondoeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het wijzigen van de bestemming betekent voor reclamanten kapitaalvernietiging. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangevoerd dat in de detailhandelsvisie van de gemeente is gesteld dat nieuwvestiging van detailhandel buiten het hoofdwinkelgebied slechts onder voorwaarden kan worden toegestaan. Bestaande detailhandelsactiviteiten (feitelijk aanwezige winkelbestand ten tijde van de vaststelling van de detailhandelsvisie) worden gerespecteerd. Ten tijde van de vaststelling van de detailhandelsvisie en tot en met maart 2013, voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, was het op het perceel van reclamanten toegestaan om een winkel te vestigen. Reclamanten verzoeken dan ook de bestemming van het perceel zo aan te passen dat detailhandel nu en in de toekomst mogelijk blijft.
2. Naar de mening van reclamanten is de vorm en grootte van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak niet correct. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse. Bovendien vormt het in het bestemmingsplan toegestane oppervlak aan bijgebouwen een belemmering ten opzichte van de nu aanwezige bebouwing. Op het perceel is nu, naast het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak, circa 200 m² aan bebouwing aanwezig. Daarvan zou circa 45 m² als hoofdgebouw moeten worden aangemerkt, circa 155 m² is aan te merken als erfbebouwing. Reclamanten verzoeken het bouwvlak zodanig te wijzigen dat de gehele hoofdbebouwing binnen het bouwvlak komt te vallen. Daarnaast verzoeken zij het gehele oppervlak aan erfbebouwing (155 m²) positief te bestemmen.

Beantwoording

Ad 1.

Met betrekking tot het verzoek van reclamanten het bestemmingsplan zo aan te passen dat, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Wijbosch 1985' waarin het perceel Mgr. Van de Venstraat 4 is bestemd tot 'Detailhandel met woondoeleinden', ook in de toekomst detailhandel mogelijk blijft, wordt het volgende overwogen. Op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen. Nu de gemeenteraad op 16 december 2010 de Detailhandelsvisie heeft vastgesteld waarin gestreefd wordt naar een concentratie van detailhandelvoorzieningen in het centrum van Schijndel, is er sprake van gewijzigde (planologisch) inzichten ten opzichte van de inzichten die bestonden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijbosch 1985'. Daarnaast wordt overwogen dat bij vaststelling van de detailhandelsvisie in 2010 er ter plaatse geen sprake was van detailhandelsactiviteiten. Ook na vaststelling van de Detailhandelsvisie in 2010 is tot op heden geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheid om ter plaatse van het perceel Mgr. van de Venstraat 4 detailhandelsactiviteiten uit te oefenen.

Met betrekking tot het door reclamant naar voren gebrachte argument van kapitaalvernietiging wordt overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming in schade. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling uit voorliggend bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Deze zienswijze wordt niet aangemerkt als aanvraag om planschade.

Indien reclamant van mening is in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming voor geleden schade, dan kan daarvoor een separaat verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 2.

Ook ten aanzien van de bouwmogelijkheden op het perceel Mgr. van de Venstraat 4 wordt overwogen dat op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter waarin zoveel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het pand op perceel aan de Mgr. van der Venstraat 4 is op dit moment als woning in gebruik. Gezien het bovenstaande is het perceel bestemd tot 'Wonen' met het daarbij behorende bouwvlak en de daarbij behorende bijgebouwenregeling. De gemeente Schijndel kent het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen'. Dit beleid is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid biedt een regeling voor de uitbreiding van woningen, alsook voor het oprichten van erfbouwing bij woningen. In april 2009 heeft het college het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' vastgesteld. Dit beleid biedt op onderdelen een verdieping cq verduidelijking van het eerder vastgestelde beleid. De beleidsregel biedt de burger mogelijkheden om de eigen woning uit te breiden middels een uitbreiding of bijgebouw en voor de zogenaamde beroepen aan huis. De beleidsuitgangspunten uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Voor zover de bebouwing niet past binnen de regeling wordt deze (voor zover legaal) positief bestemd door middel van de bestaande matenregeling in artikel 33.

Artikel 33.1 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat:

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';
 2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
 3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat het vergunde gebouw voor zover gelegen op als 'Wonen' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Hierbij wordt overwogen dat door de bepaling 'een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbouwing op gronden met de bestemming 'Wonen'' erfbouwing, welke met vergunning is opgericht en welke

de maximale oppervlakte voor erfbouw binnen de bestemming 'Wonen' overschrijdt, ten onrechte onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Gezien het bovenstaande zal, onder meer naar aanleiding van dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze, het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat artikel 33.1 wordt aangepast waardoor alle met vergunning gerealiseerde bouwwerken positief worden bestemd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 33 van het bestemmingsplan aanpassen

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
 - 2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;*
 - 3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;*
 - 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- Toelichting: niet van toepassing

2.11 Zienswijze 10, Groenzone Goudenregenstraat – Structuurweg/Wijbosscheweg

Inleiding

De zienswijze heeft betrekking op de groenzone langs de Structuurweg/Wijbosscheweg, achter de woonpercelen aan de Goudenregenstraat.



Zienswijze

Reclamant constateert dat de groenzone langs de Structuurweg/Wijbosscheweg, achter de woonpercelen aan de Goudenregenstraat niet meer de bestemming 'Groen' heeft, maar de bestemming 'Verkeer – 2'. Reclamant maakt hiertegen bezwaar, onder andere omdat hiermee geen recht wordt gedaan aan de belangrijke rol van deze groenzone voor het zuiveren van de lucht langs de drukke verkeersaders en het reële risico op waardedaling van de aangrenzende woningen. Behoud en versterking van het groen is dringend geboden. Er mag in principe geen ruimte worden geboden voor andere ontwikkelingen. Reclamant verzoekt de groenzone de bestemming 'Groen' te geven en het als 'te behouden groen' te kwalificeren. Daarnaast verzoekt reclamant, ter extra bescherming en als signaleringsfunctie van het ecologische belang, de aanduiding 'landschapswaarden' aan het gebied toe te kennen.

Beantwoording

Door reclamant bedoelde gronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Hoevenbraak 1987'. Dit bestemmingsplan is bij raadsbesluit d.d. 8 december 1988 vastgesteld en bij besluit van 22 juni 1989 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De gronden worden in voorliggend bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeersdoeleinden'. Binnen deze bestemming is op de verbeelding de suggestie gedaan dat delen van de gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' ingericht worden met groen. De tot 'Verkeersdoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden volgens een nadere inrichting waarbij de situering, de hoogte en het talud van de aangegeven geluidwal als vaststaand beschouwd dienen te worden. Uit de luchtfoto blijkt dat de gronden als groenvoorziening en als geluidswal zijn ingericht.

Gezien het bovenstaande wordt naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de achter de percelen aan de Goudenregenstraat 1 – 23 gelegen gronden die zijn ingericht als groenvoorziening worden bestemd tot 'Groen'. De gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de geluidwal worden bestemd tot 'verkeer - 2', aangezien een geluidwal een verkeerskundige voorziening betreft en dan ook als zodanig dient te worden bestemd.

Ten aanzien van het verzoek om de bedoelde gronden een nadere aanduiding tot 'landschapswaarden' te geven wordt het volgende overwogen. De gronden worden op de bij de Verordening ruimte 2012 behorende kaarten voor Natuur en Landschap niet aangewezen als gronden met een bijzondere waarden. Ook in het Groenbeleidsplan

Schijndel worden de gronden niet aangewezen als gronden met een bijzondere waarden. Gezien het voorstaande wordt in het voorliggende bestemmingsplan voor bedoelde gronden achter de percelen Goudenregenstraat 1 – 23 niet (nader) aangeduid met 'landschapswaarden'.

Wijziging

- Verbeelding: een deel van de gronden gelegen achter de percelen Goudenregenstraat 1 – 23 bestemmen tot 'Groen'.
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.12 Zienswijze 11, Langstraat 6a

Inleiding

Het perceel Langstraat 6A, kadastraal bekend als 'gemeente Schijndel, sectie F nummer 1231' is eigendom (belast met recht van medegebruik/-bebouwing) van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie is op een deel van één van de bijgebouwen de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' gelegd.



Zienswijze

Bij het controlebezoek d.d. 7 maart 2013 ten behoeve van de aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit is door de gemeente geconcludeerd dat een gedeelte van de loods voor opslag wordt gebruikt. Dit gedeelte is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit'. Echter, volgens reclamant is deze loods altijd in zijn geheel als opslag gebruikt/verhuurd, ook nog op dit moment. Reclamant verzoekt dan ook de betreffende aanduiding op de gehele loods te leggen.

Beantwoording

Op dit moment geldt voor het perceel aan Langstraat 6A het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 24 juni 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 5 september 1984. In dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd tot 'Agrarisch bouwblok'. De daarachter gelegen gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch gebied'. Ingevolge de regels bij laatsgenoemde bestemming mag op tot 'Agrarisch gebied' bestemde grond niet worden gebouwd.

Verder wordt opgemerkt dat het gebruik van de op het perceel aan de Langstraat 6a aanwezige bebouwing ten behoeve van opslag voor een niet-agrarisch bedrijf is in strijd met de voorschriften behorende bij de bestemming 'Agrarisch gebied' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft er op 7 maart 2013 ter plaatse een controle plaatsgevonden. Uit dit bezoek is gebleken dat in de op het perceel aanwezige loods activiteiten worden uitgeoefend bestaande uit opslag ten behoeve van een stucadoorsbedrijf. Op de verbeelding is het betreffende deel van de bebouwing aangeduid met 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit'. In de regels is een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen met een link naar de bijlage 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten' waarin de huidige functie en het vloeroppervlak wordt vermeld. De in de bijlage 3 genoemde functie mag niet veranderen en het oppervlak mag niet worden vergroot.

De bedrijfsactiviteit in de loods op het perceel aan de Langstraat 6a is niet in bij de regels behorende bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze omissie wordt hersteld zodat de aanwezige activiteiten positief worden bestemd. In heroverweging is besloten om het gehele bijgebouw aan te duiden met 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' en het perceel aan de Langstraat 6a in bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten' op te nemen met de functie opslag, waarbij geen opslag mag plaatsvinden van materialen die een gevaar opleveren voor een goed woon- en leefklimaat, de volksgezondheid en/of het milieu met een oppervlakte van 165 m².

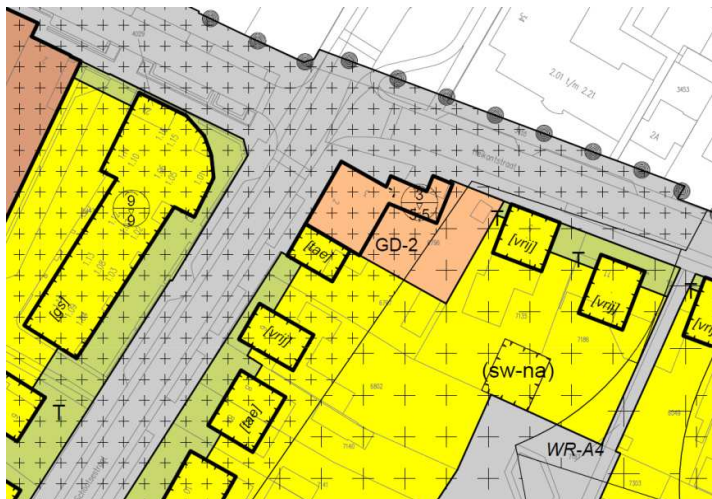
Wijziging

- Verbeelding: aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 6a wijzigen en over het gehele bijgebouw leggen.
- Regels: het adres Langstraat 6a in bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten' opnemen met de 'Functie' opslag en 'Oppervlakte in m²' van 165 m².
- Toelichting: niet van toepassing

2.13 Zienswijze 12, Heikantstraat 3 / Schootsestraat 2

Inleiding

De percelen aan de Heikantstraat 3 / Schootsestraat 2, kadastraal bekend als 'gemeente Schijndel, sectie D, nummer 6796' zijn in (mede)eigendom van reclamanten. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Gemengd - 2'. De eerder ingediende inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft wel een detaillering plaatsgevonden van het toegestane winkelvloeroppervlak.



Zienswijze

1. Reclamanten delen de conclusie uit de inspraaknota over de verruiming van de planologische mogelijkheden voor detailhandel niet. De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen winkelvloeroppervlak was ook al in het geldend bestemmingsplan toegestaan. Van verruiming is dan ook geen sprake.
2. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is een verbod/beperking opgenomen voor opslag van (handels)goederen op het onbebouwde deel van het perceel. Hierdoor wordt de uitstalling ten verkoop van goederen voor de antiekzaak bemoeilijkt. Deze gaat ten koste van het winkelvloeroppervlak in het pand. Deze uitstalling, een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering, is wel mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan. De uitstalling heeft ook nooit tot klachten of hinder geleid.
Er dus helemaal geen sprake van verruiming van de mogelijkheden. Er is zelfs sprake van een belangrijke beperking.
Reclamanten verzoeken dan ook de mogelijkheden tot uitstalling, zoals die in het geldend plan mogelijk zijn, in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven en niet ten laste dan wel in mindering te brengen op de in het bestemmingsplan toegestane m² winkelvloeroppervlak.
3. Ook de op het perceel aanwezige 'kapel' met een oppervlak van 6 m² wordt gebruikt voor de verkoop van (handels)goederen. Dit oppervlak is volgens reclamanten niet meegenomen in het totaal toegestane winkelvloeroppervlak. Reclamanten verzoeken deze 6 m² in het bestemmingsplan als winkelvloeroppervlak mee te nemen, waardoor het totale bestaande winkelvloeroppervlak voor hun perceel in bijlage 4 van de regels op 119 m² komt met een maximum na uitbreiding van 131 m².
4. Volgens reclamanten zijn de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte niet correct.
5. Om toekomstige misinterpretatie te voorkomen, verzoeken reclamanten het adres 'Heikantstraat 3' in bijlage 4 van de regels te wijzigen in 'Schootsestraat 2 / Heikantstraat 3'.

Beantwoording

Ad 1

Bij de bepaling van de winkelvloeroppervlakte voor bestaande winkels in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is de in 2013 uitgevoerde meting als uitgangspunt genomen. Het doet niet terzake of deze in 2013 gemeten oppervlakte al dan niet een verruiming van het winkelvloeroppervlakte inhoudt ten opzichte van het bestemmingsplan 'Plein'. Volledigheidshalve blijkt uit hoofdstuk 6 van de toelichting (Resultaten inspraakprocedure) dat reclamant in zijn inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Plein' van mening is dat 'de toe te stane verkoopvloeroppervlakte van het pand hoek Schootsestraat/Heikantstraat niet 40 doch 83 m² moet zijn, met name gelet op het ter plaatse jarenlang toegestane gebruik.' Uit de beoordeling van de inspraakreactie blijkt dat 'uit nader onderzoek is gebleken, dat betrokkene gelijk heeft.' Het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is hierop aangepast.

Voor het overige wordt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2

Artikel 8.5.7 (Strijdig gebruik) aanhef en onder e. van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat als strijdig gebruik in strijd met de bestemming (Gemengd – 2) in ieder geval wordt aangemerkt het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen op het onbebouwde deel van het terrein, met uitzondering voor afval.

Artikel 1 (Begrippen) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat onder 'opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen' alle vormen al opslag vallen waaronder:

- a. los gestort zand, puin, grind, afval etc;
- b. opslag van stoffen op pallets, in dozen, kratten, vaten of andere emballage;
- c. stalling van in onbruik geraakte voer- en vaartuigen en aanhangers;
- d. bouwmaterialen.

Uit het bovenstaande blijkt dat artikel 8.5.7. aanhef en onder e. van het ontwerpbestemmingsplan niet ziet op het door reclamant bedoelde gebruik van uitstalling ten verkoop ten behoeve van de op het perceel Schootsestraat 2/Heikantstraat 3 geëxploiteerde antiekwinkel. Dat betekent dat de uitstalling ten verkoop op onbebouwde tot

'Gemengd 2' bestemde gronden zoals die thans op grond van het vigerende bestemmingsplan Plein mogelijk was, ook onder het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 kan worden voortgezet. Gelet op de definitie van winkel blijkt dat winkelvloeroppervlakte gaat om in pandige winkelruimte. De uitstalling die thans buiten geschiedt wordt dan ook niet in mindering gebracht op de winkelvloeroppervlakte zoals opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 3

In artikel 1 (Begrippen) van het ontwerpbestemmingsplan wordt het begrip 'winkelvloeroppervlakte (wvo)' omschreven als 'de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's'. De op het perceel aanwezige kapel voldoet aan bovengenoemde omschrijving.

Gezien het bovenstaande wordt de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' van het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de inwendige oppervlakte van de op het perceel aanwezige kapel van 6 m² wordt toegevoegd aan de op het perceel Heikantstraat 3 bestaande wvo van 113 m². Het bestaande wvo wordt 119 m² en het maximaal toegestaan wvo wordt 131 m².

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' aanpassen. Als adres opnemen Schootsestraat 2/Heikantstraat 3, 'Bestaand wvo in m²' wijzigen in 119 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' wijzigen in 131 m².
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 4

We delen de mening van reclamant niet dat de bestaande goot- en bouwhoogte niet correct op de verbeelding zijn weergegeven. In het op de verbeelding weergegeven bouwvlak is een zogenaamde scheidingslijn opgenomen. Dit betekent dat er voor het bouwvlak ten aanzien van bouw- en goothoogte onderscheid gemaakt tussen het deel waarin geen maatvoeringaanduiding met betrekking tot bouw- en goothoogte is opgenomen en het deel waarin wel een maatvoeringaanduiding met betrekking tot bouw- en goothoogte is opgenomen.

In het kader van de heroverweging van de regeling op het perceel Schootsestraat 2/Heikantstraat 3 is gebleken dat per abuis erfbouw in het bouwvlak is opgenomen. Gelet op de gekozen systematiek in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' wordt de hoofdmassa opgenomen in het bouwvlak. De bebouwing die door situering en/of maatvoering ondergeschikt is aan de hoofdmassa wordt aangemerkt als erfbouw en wordt niet opgenomen in het bouwvlak. Deze systematiek werd overigens in het vigerende bestemmingsplan ook reeds gehanteerd. Op deze wijze worden de bestaande rechten van reclamant gerespecteerd.

Wijziging

- Verbeelding: het bouwvlak op het perceel Schootsestraat 2/Heikantstraat 3 aanpassen in die zin dat de op het perceel aanwezige erfbouw buiten het bouwvlak valt.
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 5

De bij de regels behorende bijlage 4 (Adressen bestaande winkels) wordt aangepast in die zin dat het adres Heikantstraat 3 wordt gewijzigd in Schootsestraat 2/Heikantstraat 3.

Wijziging

Zie onder ad 3

2.14 Zienswijze 13, Bunderstraat 107

Inleiding

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Bunderstraat 107, kadastraal bekend als 'gemeente Schijndel, sectie H nummer 1199'. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Kantoor'. De eerder ingediende inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze

1. In de nota van inspraak en vooroverleg is opgenomen dat het bezwaar van reclamant is dat er duizenden vierkante meters kantoor zijn. Dit is niet juist verwoord. Het bezwaar van reclamant is dat er duizenden vierkante meters kantoor leeg staan.
2. Reclamant geeft aan dat er reeds in 2007 een aanvraag is ingediend om het betreffende gebied te ontwikkelen ten behoeve van seniorenwoningen. Tot op heden is hij hierover niet bericht.
3. Het is reclamant onduidelijk waarom nu in deze crisistijd, waar men zou moeten kunnen inspelen op de veranderende economische situatie, nu na veertig jaar, de bestemming zo nodig moet worden gewijzigd naar nog wel een kantoorbestemming in plaats van bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming. Dit leidt voor reclamant tot een grote schadepost. Reclamant verwacht dan ook een duidelijk en onderbouwd antwoord voor de wijziging van de bestemming. Wijziging was blijkbaar in 1994 en 2004 niet nodig.

Beantwoording

Ad 1

De opmerking van reclamant is juist. In de nota van inspraak wordt per abuis inderdaad melding gemaakt van het feit dat het bezwaar van reclamant is dat er duizenden vierkante meters kantoor zijn. Er is hier sprake van een kennelijke verschrijving. Nu deze verschrijving verder geen inhoudelijke gevolgen heeft wordt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2 en 3

Op dit moment gelden voor het perceel aan de Bunderstraat 107 de bestemmingsplannen 'Centrum & Parochie Boschweg' vastgesteld d.d. 13 mei 1955 en goedgekeurd d.d. 28 november 1956, 'Wijziging planvoorschriften' vastgesteld d.d. 24 maart 1994 en goedgekeurd d.d. 14 juni 1994 en 'Reparatieplan 2004' vastgesteld d.d. 15 juli

2004 en goedgekeurd 8 oktober 2004. Het perceel aan de Bunderstraat 107 is in het bestemmingsplan 'Centrum & Parochie Boschweg' bestemd tot 'Vrijstaande- en dubbele woningen' en 'Tuin of erf'. De twee laatstgenoemde bestemmingsplannen zijn zogenaamde parapluplannen. De bestemmingsplannen 'Wijziging planvoorschriften' en 'Reparatieplan 2004' hebben met name betrekking op gebruiksbepalingen en hebben geen betrekking op de bestemming van het perceel Bunderstraat 107 en de daarop aanwezige opstallen.

Bij besluit van 23 mei 1972 is bouwvergunning verleend aan Architectenbureau De Wit voor de bouw van een kantoor. Uit controle van het handelsregister d.d. 21 mei 2013 van de Kamer van Koophandel blijkt dat op het perceel Bunderstraat 107 op dit moment de volgende bedrijven zijn gevestigd:

- BAS Architectuur B.V. (nr. 16060986);
- Oikos B.V. (nr. 16039270);
- Omni Architecten B.V. (nr. 54057485);
- Stichting Administratiekantoor Oikos (nr. 17185365);
- Van Vessem Architecten B.V. (nr. 16052632).

Gezien het feit dat het perceel en de daarop aanwezige gebouwen aan de Bunderstraat 107 vanaf 1972 (met het verlenen van de bouwvergunning voor het bouwen van een kantoor) in gebruik is als kantoor en er op dit moment vijf bedrijven staan ingeschreven op dit adres, vormt deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Met betrekking tot (nieuwe) ontwikkelingen wordt overwogen dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' een conserverend plan is waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Uitzondering vormen de ontwikkelingen welke een zelfstandige juridisch-planologisch procedure (hebben) doorlopen en waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen zodat de planologische haalbaarheid aannemelijk is. Tot slot dient de financiële haalbaarheid te zijn gegarandeerd door een ondertekende overeenkomst. Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde ontwikkeling van seniorenwoningen op het perceel aan de Bunderstraat 107 wordt aan geen van de voorwaarden voldaan. Gezien het voorgaande wordt de genoemde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'.

Daarnaast wordt ten aanzien van het in 2007 ingediende plan voor woningbouw op de locatie Bunderstraat 107 het volgende overwogen. In verband met capaciteitsgebrek en de op 1 maart 2011 door het college vastgestelde notitie 'fasering woningbouwplannen' is nooit een principe-uitspraak van het college verstrekt aan initiatiefnemers dat aan hun plan medewerking zou worden verleend. Wel is de locatie Bunderstraat 107 als potentiële woningbouwlocatie in het woningbouwprogramma opgenomen. Met de vaststelling van de nieuwe Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 is besloten dit jaar tot opschoning en herijking van het woningbouwprogramma over te gaan. De betreffende locatie zal daarin meegenomen worden. In het kader van de herijking van het woningbouwprogramma zal contact met initiatiefnemers worden opgenomen.

Gezien het bovenstaande leiden deze onderdelen van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.15 Zienswijze 14, Internethandel en solitaire detailhandel

Inleiding

De zienswijze heeft betrekking op de regeling rond internetwinkels en solitaire detailhandelsvestigingen binnen de kom van Schijndel.

Zienswijze

1. Door de snelle opkomst van internethandel ontstaan nieuwe type winkels. Dit maakt het noodzakelijk deze verschillende vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te bestemmen. Gebeurt dit niet dan zullen deze vormen uit kunnen groeien tot detailhandel waardoor de voorzieningenstructuur, die is vastgelegd in de detailhandelsvisie, op losse schroeven komt te staan. Dit is ongewenst.
De beperkingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen met betrekking tot internetwinkels zijn niet afdoende om de voorgestane voorzieningenstructuur te kunnen handhaven. De opgesomde beperkingen dekken niet alle ontwikkelingen af die reeds plaats vinden binnen de internethandel.
Reclamant verwijst naar de brochure 'Internethandel, keuze in beleid en vertaling in bestemmingsplannen' van de Kamer van Koophandel. Reclamant verzoekt de visie uit deze brochure te volgen en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
2. De binnen enkele jaren te verwachten sterke afname van de behoefte aan winkelvloeroppervlak met 30% zal met name op de locaties Hoofdstraat 4 en 10 plaatsvinden, maar ook op andere locaties waar zich solitaire detailhandel bevindt. Dit zal leegstand tot gevolg hebben. Een nieuwe andere bestemming is dan ook noodzakelijk. Reclamant verzoekt de gemeente op deze ontwikkeling te anticiperen door op de betreffende locaties een 'dubbelbestemming' te leggen, waarbij de mogelijkheid voor detailhandel zal moeten vervallen als gebruik gemaakt gaat worden van de andere mogelijke functie(s). Een andere optie is een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die deze verandering van bestemming mogelijk maakt. Op deze manier wordt ook het concentratiebeleid aangaande detailhandel, dat de gemeente voorstaat, ondersteund.

Beantwoording

Ad 1

Bij raadsbesluit van 16 december 2010 is de Detailhandelsvisie voor de gemeente Schijndel vastgesteld. Het raadsbesluit is op 23 december 2010 gepubliceerd in het Schijndels Weekblad. In de detailhandelsvisie wordt ingegaan op bedrijfsmatige internetverkoop.

Bedrijfsmatige internetverkoop is onder te verdelen in drie categorieën, te weten:

1. internetverkoop aan consumenten vanaf een detailhandel bestemming, hiervoor gelden de voorwaarden die op de bestemming detailhandel van toepassing zijn;
2. internetverkoop aan consumenten vanuit een woonhuis, hiervoor gelden de voorwaarden dat de internetverkopen uitsluitend via internet verlopen en er ter plaatse geen afhaal-, showroom- en betalingsfunctie aanwezig is;
3. internetverkoop vanuit een bedrijvenlocatie, hiervoor gelden de voorwaarden dat de internetverkopen uitsluitend via internet verlopen en er ter plaatse geen afhaal-, showroom- en betalingsfunctie aanwezig is.

Bovengenoemd vastgesteld detailhandelsbeleid, zoals dit in samenspraak met maatschappelijke partners en stakeholders tot stand is gekomen, vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft het aspect detailhandel en is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het college voornemens is de gemeenteraad voor te stellen dit beleid in 2013 – 2014 te herijken. Voor zover dit leidt tot wijzigingen ten opzichte van het nu geldende beleid, zal dit beleid te zijner tijd worden doorvertaald in het bestemmingsplan door middel van een partiële herziening.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing

- Toelichting: niet van toepassing

Ad 2

In de Detailhandelsvisie is bepaald dat, ter bevordering van de nagestreefde ruimtelijke spreiding van het winkelaanbod, nieuwe verspreid gelegen winkels worden voorkomen. Voor de bestaande verspreid gelegen winkels is een substantiële uitbreiding ongewenst. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan.

Verspreid gelegen winkels in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan krijgen de bestemming 'Gemengd 2' indien er in 2010, bij vaststelling van de Detailhandelsvisie, ter plaatse sprake was van detailhandelsactiviteiten. Dit betekent dat indien er in 2010 (de peildatum) detailhandelsactiviteiten plaatsvonden maar op dit moment niet, de detailhandelsactiviteiten middels de bestemming 'Gemengd 2' positief bestemd worden. In het voorliggende bestemmingsplan worden in 2010 bestaande verspreid gelegen winkels welke op dit moment niet als winkel in gebruik zijn niet 'wegbestemd'. Middels de binnen de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen flexibele bestemmingsomschrijving worden, naast detailhandel, ook andere functies zoals wonen en dienstverlening toegestaan. Er is derhalve geen behoefte aan een nieuwe bestemming omdat binnen de bestemming 'Gemengd 2' voor verspreid gelegen winkels andere functies dan detailhandel zijn toegestaan.

De door reclamant in de zienswijze naar voren gebrachte argumenten vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.16 Zienswijze 15, Archeologie

Inleiding

De zienswijze heeft betrekking op de wijze van regelen van het aspect 'archeologie' in het bestemmingsplan.

Zienswijze

1. Volgens reclamant ontbreekt in de toelichting een beschrijving van de specifieke archeologische waarden in het plangebied en is het onduidelijk hoe de gemeente in het voorliggende bestemmingsplan met de in het plangebied aanwezige archeologische waarden wil omgaan.
2. Naar mening van reclamant wordt in het voorliggende bestemmingsplan in de bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde –Archeologie 3 behorende bouwregels en regels ten behoeve van omgevingsvergunningen voor andere werkzaamheden de vergunningsplicht op 50 cm gesteld bij aanwezigheid van esdek. Volgens het erfgoedbeleid geldt bij deze dubbelbestemmingen de verplichting tot omgevingsvergunning met daaraan gekoppelde onderzoeksplicht vanaf 30 cm ongeacht de aanwezigheid van een esdek.
3. Bij alle Waarde –Archeologie wordt in de bouwregels en regels voor andere werkzaamheden naar mening van reclamant onterecht een uitzondering gemaakt voor agrarische gebieden en geldt voor die (agrarische) gebieden een vergunningplicht vanaf 50 cm. Dit is niet conform het gemeentelijk beleid. Deze uitzondering op het eigen beleid wordt volgens reclamant niet gemotiveerd.

Beantwoording

Ad 1

Wij delen de mening dat de toelichting met betrekking tot het onderwerp archeologie te algemeen was. De toelichting wordt hierop aangepast. In de op dit punt gewijzigde toelichting worden de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarde genoemd en beschreven hoe hiermee wordt omgegaan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: aanpassen voor wat betreft het onderdeel archeologie en de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarde noemen en beschrijven hoe er in bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

Ad 2

Reclamant merkt terecht op dat in de bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde –Archeologie 3 behorende bouwregels en regels ten behoeve van omgevingsvergunningen voor andere werkzaamheden de vergunningsplicht ten onrechte op 50 cm is gesteld bij aanwezigheid van esdek. De regels worden hierop aangepast.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: de vergunningsplicht bij de bouwregels en de regels ten behoeve van omgevingsvergunningen voor andere werkzaamheden binnen de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde –Archeologie 3 op 30 cm stellen.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 3

In het erfgoedbeleid is op bladzijde 44 een tabel 'vrijstellingsgrenzen archeologie' opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat bij (middel)hoge verwachtingswaarde (categorie 4 en 5) voor agrarische gronden een diepte geldt van 50 centimeter.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Algemeen

De afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan aan een ambtelijke controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde ambtelijke wijzigingen.

3.2 Wijzigingen

Verbeelding:

- De plangrens wordt aangepast ter hoogte van het Kloosterpark. Aangesloten wordt op de begrenzing van het bestemmingsplan dat in maart 2013 is vastgesteld ten behoeve van de uitbreiding van het Elde college aldaar.
- De bouwaanduiding ter plaatse van het adres Steeg 19 wordt overeenkomstig de bestaande situatie aangepast in 'vrijstaand'.
- Hertog Jan II-laan 3a: overeenkomstig de feitelijke situatie de functieaanduiding 'wonen' toevoegen ten behoeve van de bestaande bovenwoning.
- Hoek plein 1944 11/Wijbosscheweg 1-3: overeenkomstig de feitelijke situatie de functieaanduiding 'wonen' toevoegen ten behoeve van de bestaande 3 bovenwoningen.
- Emmalaan 1, perceel kadastraal gemeente Schijndel, sectie G nummer 4044: overeenkomstig de feitelijke situatie de bestemming van genoemd perceel wijzigen van 'Verkeer 2' naar 'Tuin'.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, wordt de verbeelding aangepast in die zin dat de bebouwing die wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (karakteristieke bebouwing) een dubbelbestemming krijgen. Het gaat daarbij om het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' en 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.

Het gaat hierbij om de volgende adressen

- 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing':
 - Schootsestraat 45 – 47 – 49
 - Hopstraat 9
 - Hopstraat 10
 - Hopstraat 11
 - Hopstraat 13
 - Hopstraat 19
- 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing':
 - Kerkendijk 126
 - Boschweg 20
 - Boschweg 22
 - Boschweg 42
 - Boschweg 44
 - Boschweg 46
 - Boschweg 29 - 31
 - Elschotseweg 8
 - Meijgraaf 10
 - Meierijstraat 12
 - Mgr. van de Venstraat 78
 - Mgr. van de Venstraat 92
 - Mgr. van de Venstraat 100
 - Schootsestraat 33
 - Schootsestraat 35

- Schootsestraat 6
- Spoorlaan 31
- Steeg 19
- Toon Bolsiusstraat 6
- Elschotseweg 72
- Hopstraat 16
- In het bouwvlak op de hoek Hopveldpad/Elschotseweg overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning de bouwaanduiding 'gestapeld' opnemen.
- In het bouwvlak op het adres Mgr. van de Venstraat 31a de bouwaanduiding 'twee-aan-een' opnemen.
- Het bouwvlak van de Verhoevenlaan 56 wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het bouwvlak van de woningen Meijgraaf 13, 15 en 17 wordt aangepast
- Het bouwvlak van de woningen aan de Van Tuijllaan 34 t/m 42 wordt aangepast aan de feitelijke situatie en krijgen de bouwaanduiding 'geschakeld'.
- In de bestemming 'Tuin' voor de woningen aan de Van Doornstraat 24 t/m 32, voor de woningen op 34 t/m 48 wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' gelegd.
- Het bouwvlak van de woning aan de Schootsestraat 23 wordt naar achteren geplaatst overeenkomstig de feitelijke situatie.
- Ter plaatse van de hoek Steeg/Structuurweg (de rontonde) is overeenkomstig de feitelijke situatie ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in 'Verkeer – 1'.
- Tussen de Wijboscheweg en de spoorlijn is de bestemming van de Structuurweg gewijzigd van 'Verkeer – 2' naar 'Verkeer – 1'.
- Op een aantal plaatsen wordt op de analoge verbeelding de naam van een aanduiding ofwel niet, ofwel verschoven (buiten het aanduidingsvlak) weergegeven. De analoge verbeelding wordt hierop aangepast.
- De aanduiding 'gemeentelijk monument' van de Kerk aan de Kerkstraat te Wijbosch is aangepast ter plaatse van de entree.
- De aanduiding 'esdek' wordt gewijzigd in 'esdek-1' en 'esdek-2'. Aan de locatie van de aanduidingen wijzigt niets, echter dit is noodzakelijk om een goede koppeling te maken naar de bijbehorende regels.

Regels:

- Er wordt een inhoudsopgave toegevoegd.
- Aan de begrippenlijst wordt toegevoegd een definitie van grondgebonden agrarische activiteiten: grondgebonden agrarische activiteiten zijn in ieder geval: akkerbouw, fruitteelt en boomkwekerijen, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, worden regels toegevoegd waarmee de op grond van het beleid karakteristieke bebouwing een bescherming krijgen. Dit leidt tot toevoeging van regels ten behoeve van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' en 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.
- Bij elk artikel in hoofdstuk 2 van de regels wordt toegevoegd de regel: 'een en ander met de daarbij behorende voorzieningen'.
- Ten behoeve van de opslagactiviteiten die plaatshebben op de adressen Langstraat 6a en Bremweg 2 wordt in de regels opgenomen dat het niet is toegestaan bedrijfsmatig goederen op te slaan waardoor sprake is van een inrichting als bedoeld in de categorieën 2, 3, 4, 5 en 7 als genoemd in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht, zoals geldt ten tijde van in werking treding van dit bestemmingsplan.
- Artikel 18.2.2 wordt aangevuld met de bepaling dat de breedte van de bebouwing maximaal 3 meter mag bedragen.
- In de artikelen 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 en 22 wordt een lid 'nadere detaillering' toegevoegd waarmee nog meer verduidelijkt wordt dat bij uitbreiding en wijziging van functie moet worden voldaan aan de parkeernormen in artikel 36.
- Regels archeologie aangepast aan overige bestemmingsplannen die nu worden vastgesteld. In essentie wordt hetzelfde geregeld. Dit ter bevordering van een voor de hele gemeente eenduidige regeling.

Bijlagen:

Aan bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit' worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Boschweg 19: als functie wordt aangegeven de groot- en detailhandel in computers, randapparatuur en software met werkplaats en magazijn. De totale oppervlakte van de nevenactiviteit mag bedragen 98 m², waarvan 25 m² ten behoeve van detailhandelsdoeleinden (specifiek winkelvloeroppervlakte).
- Rietstraat 77: als functie wordt aangegeven detailhandel in fietsen met werkplaats en magazijn. De totale oppervlakte van de nevenactiviteit mag bedragen 220 m², waarvan 150 m² ten behoeve van detailhandelsdoeleinden (specifiek winkelvloeroppervlakte).

Toelichting:

- In de toelichting wordt de passage met betrekking tot het onderwerp cultuurhistorie aangepast aan het in zijn raadsvergadering van 27 juni 2013 door de raad vastgestelde Erfgoedbeleid.
- De toelichting is op een aantal punten aangepast c.q. verduidelijkt.

4 Totaaloverzicht wijzigingen in bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Hieronder treft u een totaaloverzicht aan van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit met ingang van vrijdag 22 maart 2013 tot en met vrijdag 3 mei 2013 ter inzage heeft gelegen. Deze aanpassingen vloeien deels voort uit de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen (zie hoofdstuk 2) en deels voort uit ambtelijke wijzigingen (zie hoofdstuk 3).

4.2 Verbeelding

- Ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 5 is een aanduiding 'praktijkruimte' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a is een aanduiding 'opslag' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a is een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Stamhuis 22 is de op 4 september 2012 verleende omgevingsvergunning ingepast.
- Ter plaatse van de percelen Goudenregenstraat 1 – 23 is de bestemming van een deel van de gronden gelegen achter de percelen Goudenregenstraat 1 – 23 gewijzigd naar 'Groen'.
- Ter plaatse van het perceel Langstraat 6a is aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 6a gewijzigd en over het gehele bijgebouw gelegd.
- Ter plaatse van het perceel Schootsestraat 2 / Heikantstraat 3 is het bouwvlak op het perceel aangepast in die zin dat de op het perceel aanwezige erfbebouwing buiten het bouwvlak valt.
- Ter hoogte van het Kloosterpark is de plangrens aangepast waarbij is aangesloten op de begrenzing van het bestemmingsplan dat in maart 2013 is vastgesteld ten behoeve van de uitbreiding van het Elde college aldaar.
- Ter plaatse van het perceel Steeg 19 is de bouwaanduiding overeenkomstig de bestaande situatie aangepast in 'vrijstaand'.
- Ter plaatse van het perceel Hertog Jan II-laan 3a is de functieaanduiding 'wonen' overeenkomstig de feitelijke situatie toegevoegd ten behoeve van de bestaande bovenwoning.
- Ter plaatse van het perceel Hoek plein 1944 11/Wijboscheweg 1-3 is de functieaanduiding 'wonen' overeenkomstig de feitelijke situatie toegevoegd ten behoeve van de bestaande 3 bovenwoningen.
- Ter plaatse van het perceel Emmalaan 1 is de bestemming van het perceel kadastraal gemeente Schijndel, sectie G nummer 4044 overeenkomstig de feitelijke situatie gewijzigd van 'Verkeer 2' naar 'Tuin'.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, wordt de verbeelding aangepast in die zin dat de bebouwing die wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (karakteristieke bebouwing) een dubbelbestemming krijgen. Het gaat daarbij om het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' en 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'. Voor de adressen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
- Ter plaatse van het perceel op de hoek Hopveldpad/Elschotseweg is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning in het bouwvlak de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Mgr. van de Venstraat 31a is in het bouwvlak de bouwaanduiding 'twee-aan-een' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel Verhoevenlaan 56 is het bouwvlak aangepast aan de feitelijke situatie.
- Ter plaatse van de percelen Meijgraaf 13, 15 en 17 is het bouwvlak van de woningen aangepast.
- Ter plaatse van de percelen Van Tuijllaan 34 t/m 42 is het bouwvlak van de woningen aangepast aan de feitelijke situatie en hebben deze bouwvlakken de bouwaanduiding 'geschakeld' gekregen.
- In de bestemming 'Tuin' is voor de woningen aan de Van Doornstraat 24 t/m 32, voor de woningen op 34 t/m 48 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' gelegd.

- Ter plaatse van het perceel Schootsestraat is het bouwvlak van de woning naar achteren geplaatst overeenkomstig de feitelijke situatie.
- Ter plaatse van de hoek Steeg/Structuurweg (de rontonde) is overeenkomstig de feitelijke situatie ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in 'Verkeer – 1'.
- Tussen de Wijbosseweg en de spoorlijn is de bestemming van de Structuurweg gewijzigd van 'Verkeer – 2' naar 'Verkeer – 1'.
- Op een aantal plaatsen wordt op de analoge verbeelding de naam van een aanduiding ofwel niet, ofwel verschoven (buiten het aanduidingsvlak) weergegeven. De analoge verbeelding is hierop aangepast.
- De aanduiding 'gemeentelijk monument' van de Kerk aan de Kerkstraat te Wijbosch is aangepast ter plaatse van de entree.
- De aanduiding 'esdek' wordt gewijzigd in 'esdek-1' en 'esdek-2'. Aan de locatie van de aanduidingen wijzigt niets, echter dit is noodzakelijk om een goede koppeling te maken naar de bijbehorende regels.

4.3 Regels

- Er wordt een inhoudsopgave toegevoegd.
- De bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' is aangevuld met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' een praktijkruimte is toegestaan.
- De bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' is aangevuld met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag op de eerste etage is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
- De bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' is aangevuld met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' een werkplaats met een oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
- de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Bedrijf' is aangevuld met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' detailhandel is toegestaan met een verwijzing naar de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels'.
- Artikel 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) is verwijderd.
- Artikelen 9.3.2, 14.3.2, 15.3.2, 16.3.2, 18.3.2 en 20.3.2 zijn verwijderd.
- artikel 33 van het bestemmingsplan (bestaande matenregeling) is aangepast
Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:
 1. *bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
 2. *de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;*
 3. *bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;*
 4. *op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- artikel 8.2.2 (bouwregels voor erfbebouwing) is aangevuld met de bepaling dat een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten wordt bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing.
- Artikel 18.2.2 is aangevuld met de bepaling dat de breedte van de bebouwing maximaal 3 meter mag bedragen.
- Koppeling is gelegd tussen aanduiding 'esdek' en de regels behorende bij de bestemming 'Waarde – Archeologie'
- Artikel 1 is aangevuld met het begrip 'esdek'. Onder 'Esdek' wordt verstaan een grondlaag die ontstond door eeuwenlange ophoping van landbouwgebieden, door middel van stalmest, bosstrooisel en heide- of grasplaggen.

- Bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit' is t.b.v. het perceel Heikantstrat 34 a aangepast waarbij onder 'functie' is toegevoegd 'verhuur spullen voor feesten en partijen' en onder 'nadere specificatie' is opgenomen dat er reparatie en onderhoud van marktkramen, partygoederen en bedrijfsmaterieel plaatsvindt.
- Bijlage 3 'Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten' is aangevuld met het adres Langstraat 6a waarbij bij het kopje 'Functie' opslag is opgenomen en bij het kopje 'Oppervlakte in m²' van 165 m² is opgenomen.
- Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is t.b.v. Heikantstraat 3 aangepast waarbij als adres Schootsestraat 2/ Heikantstraat 3 is opgenomen, 'Bestaand wvo in m²' is gewijzigd in 119 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' is gewijzigd in 131 m².
- Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is aangevuld met het adres Toon Bolsiusstraat 18 waarbij als 'Bestaand wvo in m²' 195 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' 214 m² is opgenomen.
- Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is voor de adressen Hoofdstraat 60 en 64 aangepast waarbij 'Bestaand wvo in m²' is gewijzigd in 258 m² (60) en 171 m² (64) en 'Max. toegestaan wvo in m²' is gewijzigd in 284 m² (60) en 188 m² (64).
- Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is voor het adres Hoofdstraat 58 aangepast waarbij 'Bestaand wvo in m²' is gewijzigd in 173 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' is gewijzigd in 190 m².
- Aan de begrippenlijst (artikel 1) is toegevoegd een definitie van grondgebonden agrarische activiteiten: grondgebonden agrarische activiteiten zijn in ieder geval: akkerbouw, fruitteelt en boomkwekerijen, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.
- Overeenkomstig het Erfgoedbeleid dat wordt vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 27 juni 2013, zijn regels toegevoegd waarmee de op grond van het beleid karakteristieke bebouwing een bescherming krijgen. Dit leidt tot toevoeging van regels ten behoeve van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' en 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.
- Bij elk artikel in hoofdstuk 2 van de regels is de regel toegevoegd: 'een en ander met de daarbij behorende voorzieningen'.
- Ten behoeve van de opslagactiviteiten die plaatshebben op de adressen Langstraat 6a en Bremweg 2 is in de regels opgenomen dat het niet is toegestaan bedrijfsmatig goederen op te slaan waardoor sprake is van een inrichting als bedoeld in de categorieën 2, 3, 4, 5 en 7 als genoemd in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht, zoals geldt ten tijde van in werking treding van dit bestemmingsplan.
- In de artikelen 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 en 22 is een lid 'nadere detaillering' toegevoegd waarmee nog meer verduidelijkt wordt dat bij uitbreiding en wijziging van functie moet worden voldaan aan de parkeernormen in artikel 36.
- Regels archeologie aangepast aan overige bestemmingsplannen die nu worden vastgesteld. In essentie wordt hetzelfde geregeld. Dit ter bevordering van een voor de hele gemeente eenduidige regeling.

4.4 Toelichting

- paragraaf 1.1 van de toelichting is aangepast in die zin dat 'bestemmingsplannen' vervangen door 'planologische regimes'.
- In de toelichting is de passage met betrekking tot het onderwerp cultuurhistorie aangepast aan het in zijn raadsvergadering van 27 juni 2013 door de raad vastgestelde Erfgoedbeleid.
- De toelichting is op een aantal punten aangepast c.q. verduidelijkt.