

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 5 oktober 2021,

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. in te stemmen met de "Nota van zienswijzen" en de "Staat van wijzigingen";
2. het bestemmingsplan 'Gemengd Gebied, herziening 1' met ID nr. NL.IMRO.0867.bpWWgemengdgbherz1-VA01, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld op 17 december 2021 in de openbare vergadering van 16 december 2021.

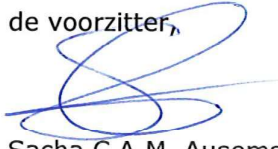
DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier,



Jeske Louer

de voorzitter,



Sacha C.A.M. Ausems

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Gemengd gebied, herziening 1'

Regels

De volgende artikelen komen als volgt te luiden:

- artikel 3.1 onder a aanhef:
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
- artikel 3.2.3 onder c:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 3.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 3.2.2 onder d*
- artikel 4.1 onder a aanhef:
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegelaten met dien verstande dat (...)
- artikel 4.2.4 onder c:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 4.2.3 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 4.2.3 onder e*
- artikel 6.2.3 onder d:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is maar binnen de regels van artikel 6.2.2 mag worden opgericht, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 6.2.2 onder d*
- artikel 7.1 onder a aanhef:
wonen in de hoofdmassa en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
- artikel 7.2.3 onder d:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 7.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 7.2.2 onder d*
- artikel 8.1 onder a aanhef:

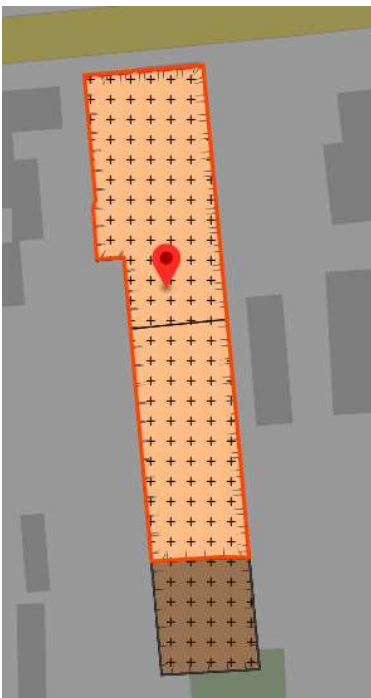
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegelaten met dien verstande dat (...)

- artikel 8.2.4 onder c:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 8.2.3 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de oppervlakte als bedoeld in artikel 8.2.3 onder e
- artikel 17.1 onder a aanhef:
wonen in de hoofdmassa en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
- artikel 17.2.3 onder c:
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 17.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de oppervlakte als bedoeld in artikel 17.2.2 onder d

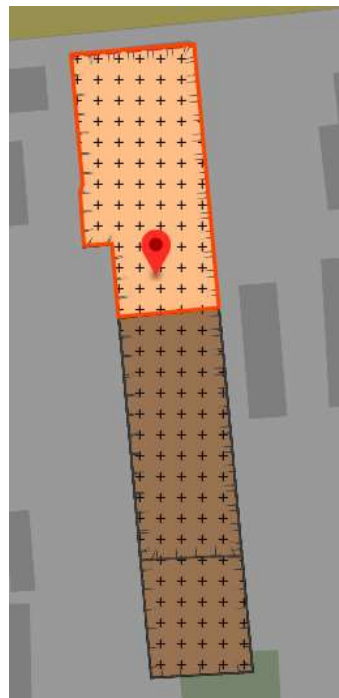
Verbeelding

De verbeelding wordt gewijzigd voor het perceel 't Vaartje 54 t.a.v. de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-aanvullende bedrijfsactiviteit':

Van:



Naar:



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gemengd gebied, herziening 1', Waalwijk

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemengd gebied, herziening 1' heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 10 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis. Binnen de termijn van terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens in te zien geweest via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder hebben wij deze zienswijzen samengevat weergegeven. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Tot slot is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL 2: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1.		9 juli 2021	Ja
2.		12 juli 2021	Ja
3.		21 juli 2021	Ja
4.		21 juli 2021	Ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Zienwijze nr. 1	Antwoord
Punt 1. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 24 februari 2021 kenbaar gemaakt dat op het adres van indiener detailhandel plaats mag vinden en dat ook na drie jaar leegstand die bestemming niet kan en zal vervallen. De gemeente Waalwijk is van mening dat met het nu voorliggende plan er voldoende onderbouwing is om dit zo aan te passen, ik ben het daar niet mee eens. En uit het bestemmingsplan blijkt ook dat er verschil wordt gemaakt. Dit argument benoem ik hier wel maar ga dat niet verder duiden omdat ik anderen daardoor in de problemen zouden kunnen brengen. In elk geval leidt het nu voorliggende plan tot rechtsongelijkheid.	Punt 1. In de aangehaalde einduitspraak over bestemmingsplan 'Gemengd gebied' heeft de Raad van State geconstateerd dat de raad van Waalwijk de uitsterfregeling voor detailhandel binnen de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-achterperceel" na de eerdere tussenuitspraak had gehandhaafd zonder dat daaraan een nadere onderbouwing ten grondslag was gelegd. De Raad van State heeft deze uitsterfregeling voor wat betreft detailhandel op achterpercelen vervolgens vernietigd wegens een motiveringsgebrek. Daarmee heeft de Raad van State niet geoordeeld dat de aanduiding detailhandel op het perceel van indiener nimmer zal kunnen vervallen, enkel dat de uitsterfregeling zoals die was opgenomen niet voldoende was gemotiveerd. In dit ontwerpbestemmingsplan is de onderbouwing van ons beleid ten aanzien van zelfstandige functies op

	achterpercelen, die eerder blijkbaar onvoldoende naar was gebracht, alsnog verduidelijkt. Naar onze mening is dit een voldoende onderbouwing om de uitsterfregeling voor activiteiten op achterpercelen eveneens op detailhandel van toepassing te laten zijn. Voor wat betreft de stelling dat in het ontwerpbestemmingsplan verschil wordt gemaakt, wat zou leiden tot rechtsongelijkheid, daarvan is ons vooralsnog niet gebleken. Nu indiener niet kenbaar maakt waarop hij doelt, stelt hij ons niet in de gelegenheid om een eventueel verschil of ongelijkheid bij de vaststelling te herstellen.
Punt 2. De aanpassing aangaande het vaststellen dat er maximaal 1 woning per bouwperceel gebouwd mag worden. Op het perceel van indiener zijn 4 objecten aanwezig: 1 woning en 3 objecten met een detailhandelsbestemming. Het is niet redelijk is om dit terug te bestemmen naar de mogelijkheid van 1 woning op dit perceel.	Punt 2. Het ontwerpbestemmingsplan brengt op dit punt geen wijzigingen voor het perceel van indiener. De functieaanduiding detailhandel blijft gewoon in stand. Daarnaast is aan het perceel van indiener de bouwaanduiding 'twee-aaneen' toegekend. Op grond van artikel 1.114 van het bestemmingsplan geldt dit voor a. (een) hoofdmassa welke deel uitmaakt van twee aaneengebouwde, grondgebonden hoofdmassa's; en b. (een) hoofdmassa waarbij één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens valt met uitzondering van aaneengebouwde hoofdmassa's; Voor het perceel van indiener geldt de situatie onder 'a'. Volgens het bestemmingsplan zijn op het perceel derhalve twee aaneengebouwde, grondgebonden hoofdmassa's aanwezig zijn. Bij een hoofdmassa hoort een zelfstandig bouwperceel. Op beide bouwpercelen mag desgewenst één woning worden gerealiseerd, vrijstaand of twee-aaneengebouwd.
Zienswijze nr. 2	Antwoord
In het bestemmingsplan zoals dat na de uitspraak van de Raad van State van 24 februari 2021 onherroepelijk is geworden staat dat een winkelruimte een andere bestemming kan krijgen. Uit de onderliggende stukken blijkt dat als een object met bestemming detailhandel waarvan men de bestemming detailhandel op wil geven een woonbestemming kan krijgen.	Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan staat de woning van indiener op het bouwperceel met de functieaanduiding bedrijf. Het pand ernaast heeft een aparte functieaanduiding detailhandel. Daardoor is sprake van twee verschillende bouwpercelen. Op beide is een woning toegelaten.

Naast de woning van indiener staat een pand met bestemming detailhandel, aan de straat gelegen. Nu blijkt dat met deze herziening er per bestaand bouwperceel maar één woning is toegestaan. Hierdoor wordt indiener benadeeld. De eigen woning staat al op dit bouwperceel en in het vorige bestemmingsplan had indiener de mogelijkheid om twee woningen te realiseren op dit perceel.	
Zienswijze 3	Antwoord
1. Proces Ten onrechte is er geen inspraak geboden op het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een beleidsneutrale aanpassing. De herziening voorziet wel degelijk in nieuw beleid nu deze een uitsterfregeling voor detailhandel op achterpercelen regelt en woningbouwmogelijkheden, die op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Gemengd gebied wel mogelijk zijn, worden opgeheven. Verzocht wordt de onderhavige herziening alsnog aan inspraak te onderwerpen.	1. Proces Uiteraard streven wij ernaar burgers, organisaties en bedrijfsleven in een vroegtijdig stadium bij het besluitvormingsproces te betrekken. Dat hebben wij voorafgaand aan het bestemmingsplan Gemengd gebied ook gedaan. Het herstellen van fouten in het bestemmingsplan op punten die onbedoeld niet in lijn met het beoogde beleid zijn, beschouwen wij niet als nieuw beleid. Weliswaar verdwijnen hiermee rechtstreekse bouwmogelijkheden voor woningen, maar deze bouwmogelijkheden hadden betrekking op locaties waar dit niet was voorzien, waar dit voorheen ook niet mogelijk was en zonder dat hiervoor een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Het oorspronkelijk beoogde beleid wordt hierdoor dus juist alsnog van kracht. Hetzelfde geldt voor de aangehaalde uitsterfregeling. Deze regeling was immers reeds opgenomen in het bestemmingsplan Gemengd gebied, maar wegens eens motiveringsgebrek door de Raad van State vernietigd. In het ontwerpbestemmingsplan is deze regeling weer opgenomen, voorzien van een duidelijkere motivering. Het bieden van inspraak moet zinvol zijn. In dit geval had het gelet op het voorgaande geen meerwaarde. Een ieder is in de gelegenheid geweest een reactie in te dienen op het ontwerp. Het aantal reacties en de inhoud ervan geeft geen aanleiding alsnog inspraak te overwegen. De reacties die zijn ingediend, worden meegewogen in de besluitvorming.
2. Goede ruimtelijke ordening Naar aanleiding van een conceptaanvraag heeft het college heeft bij brief van 19 november 2018 in de beantwoording van een principeverzoek bevestigd dat het	2. Goede ruimtelijke ordening In de betreffende brief heeft het college inderdaad bevestigd dat de bouw van een woning op grond van het bestemmingsplan Gemengd gebied

bouwen van een woning op het perceel van indiener planologisch mogelijk is. Met de voorgestelde aanpassing van artikel 6.1 onder a van de planregels is dit niet meer rechtstreeks toegestaan. De woning werd eerder als planologisch aanvaardbaar getypeerd, maar past nu zonder enige onderbouwing niet langer binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Als u deze toezegging gestand wilt doen, ligt het in de rede dit mee te nemen bij de vaststelling. Het bouwplan is nog niet uitgewerkt vanwege de vertraging die is ontstaan bij de ontwikkeling van een woning van indiener elders.	mogelijk was. Dit is mede aanleiding geweest voor de constatering dat er een omissie in het bestemmingsplan zat. De bouw van de woning was op dat moment mogelijk en op basis van het imperatief-limitatieve stelsel van artikel 2.10 Wabo had een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ook niet kunnen worden geweigerd. Maar dat betekent niet dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is bevonden. Die afweging is noch voorafgaand aan het bestemmingsplan noch in reactie op de conceptaanvraag bewust gemaakt. Uit de toelichting van bestemmingsplan Gemengd gebied blijkt ook dat het plan conserverend van aard is. Bovendien ligt het bewuste perceel van indiener buiten het bestaand stedelijk gebied op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening (IOV). Het perceel ligt binnen de aanduiding Landelijk gebied. Het realiseren van een nieuwe woning in dit gebied is slechts bij uitzondering en onder strikte voorwaarden toegestaan. Aan deze voorwaarden wordt in dit geval niet voldaan, zodat het alsnog toestaan van een extra woning niet mogelijk is. Van een toezegging die alsnog gehonoreerd zou moeten worden, kan in onze ogen geen sprake zijn. Het voorgaande mag bij de adviseur van indiener bekend worden veronderstelt, hetgeen een gerechtvaardigd vertrouwen in dit geval uitsluit. Desalniettemin is in de reactie op de conceptaanvraag niet duidelijk gemaakt dat de bouw van een woning op dat moment volgens het bestemmingsplan weliswaar mogelijk was, maar dat dit ruimtelijk niet was afgewogen en berustte op een omissie. Er is niet gewezen op de mogelijkheid van een aanstaande herziening. Derhalve zijn wij bereid eventuele redelijk gemaakte kosten in verband met de uitwerking van een bouwplan op deze locatie in de periode tussen de brief van 19 november 2018 en de publicatie van het voorbereidingsbesluit op 18 december 2020 aan indiener vergoeden.
Zienswijze 4	Antwoord
1. Proces Ten onrechte is er geen inspraak geboden op het bestemmingsplan. Er is geen	1. Proces Uiteraard streven wij ernaar burgers, organisaties en bedrijfsleven in een

sprake van een beleidsneutrale aanpassing. De herziening voorziet wel degelijk in nieuw beleid nu deze een uitsterfregeling voor detailhandel op achterpercelen regelt en woningbouwmogelijkheden, die op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Gemengd gebied wel mogelijk zijn, worden opgeheven. Verzocht wordt de onderhavige herziening alsnog aan inspraak te onderwerpen.	vroegtijdig stadium bij het besluitvormingsproces te betrekken. Dat hebben wij voorafgaand aan het bestemmingsplan Gemengd gebied ook gedaan. Het herstellen van fouten in het bestemmingsplan op punten die onbedoeld niet in lijn met het beoogde beleid zijn, beschouwen wij niet als nieuw beleid. Weliswaar verdwijnen hiermee rechtstreekse bouwmogelijkheden voor woningen, maar deze bouwmogelijkheden hadden betrekking op locaties waar dit niet was voorzien, waar dit voorheen ook niet mogelijk was en zonder dat hiervoor een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Het oorspronkelijk beoogde beleid wordt hierdoor dus juist alsnog van kracht. Hetzelfde geldt voor de aangehaalde uitsterfregeling. Deze regeling was immers reeds opgenomen in het bestemmingsplan Gemengd gebied, maar wegens eens motiveringsgebrek door de Raad van State vernietigd. In het ontwerpbestemmingsplan is deze regeling weer opgenomen, voorzien van een duidelijkere motivering. Het bieden van inspraak moet zinvol zijn. In dit geval had het gelet op het voorgaande geen meerwaarde. Een ieder is in de gelegenheid geweest een reactie in te dienen op het ontwerp. Het aantal reacties en de inhoud ervan geeft geen aanleiding alsnog inspraak te overwegen. De reacties die zijn ingediend, worden meegewogen in de besluitvorming.
2. Goede ruimtelijke ordening Op 1 oktober 2020 is namens indieners aan de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van twee kleinere woningen, passend binnen de schaalgrootte van de bestaande bebouwing. Op 26 oktober is overleg hierover gevoerd bij en met de gemeente en zijn de randvoorwaarden toegelicht. Medio november is op basis daarvan gekomen tot een initiatief dat voorziet in de realisatie van niet twee, maar slechts een nieuwe woning, ditmaal wel passend binnen de verstrekte randvoorwaarden. Naar interpretatie van indiener was de bouw rechtstreeks mogelijk. Plotseling werd echter een voorbereidingsbesluit genomen. De bouw van een woning is daardoor niet langer rechtstreeks toegelaten, terwijl het in het moederplan planologisch aanvaardbaar werd geacht.	2. Goede ruimtelijke ordening De conceptaanvraag van indieners is mede aanleiding geweest voor het nemen van een voorbereidingsbesluit. De aanvraag vormde namelijk een bevestiging dat het bestemmingsplan Gemengd gebied nieuwbouw-ontwikkelingen mogelijk maakte op plaatsen waar dit niet was voorzien, waar dit voorheen ook niet mogelijk was en zonder dat hiervoor een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. De bouw van een woning was inderdaad rechtstreeks mogelijk, maar dat betekent niet dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is bevonden. Die afweging is zoals gezegd niet bewust gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Gemengd gebied.

Dit wordt als onbehoorlijk ervaren en heeft de schijn van détournement de pouvoir. Begin 2021 is een verzoek ingediend voor de bouw van een seniorenwoning. Hierop is nog geen standpunt gekomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen gewijzigd vast te stellen door ter plaatse van genoemd perceel de bouw van een (extra) woning rechtstreeks toe te staan.	De stelling dat sprake zou zijn van détournement de pouvoir kunnen wij niet volgen. Het voorbereidingsbesluit is juist toegepast waarvoor het is bedoeld: het tegengaan van ontwikkelingen die haaks staan op het beleid. In het geval van indieners zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven voor de bouw van een woning op de beoogde locatie. De bouw van een woning op deze locatie is onder die voorwaarden dan ook voorstelbaar, mits alle ruimtelijk relevante aspecten hiervoor zijn onderzocht en afgewogen. Dan pas kan worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De daarvoor benodigde onderbouwing dient door indieners/initiatiefnemer te worden aangeleverd. Dit is nog niet gebeurd. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een woning op te nemen, is dan ook niet mogelijk. In overleg met indieners zullen wij bezien hoe dit verder vorm kan worden gegeven.
--	--

DEEL 4: CONCLUSIE

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Met de indieners van zienswijzen 3 en 4 nemen wij contact op over een eventuele schadevergoeding respectievelijk het vervolgproces van de gewenste ontwikkeling.

Ambtshalve wijzigingen

We hebben ambtshalve geconstateerd dat het wenselijk is het bestemmingsplan op een drietal onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

• **Regels**

1. Een van de aanleidingen voor het ontwerpbestemmingsplan is de constatering dat de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Gemengd gebied zodanig ruim zijn vormgegeven dat nieuwe hoofdmassa's kunnen worden opgericht op locaties waar dit niet was voorzien. De aanwezigheid van een bouwperceel en een gevellijn zijn bepalend voor de vraag of een hoofdmassa kan worden gebouwd. Doordat bouwpercelen op de verbeelding van het bestemmingsplan niet vastliggen en de gevellijn consequent is doorgetrokken, zijn bouwmogelijkheden ontstaan op plaatsen waar geen bestaande hoofdmassa aanwezig is of mocht zijn op basis van het vorige bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld door op te nemen dat 'per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegelaten'. Per abuis is dit enkel verwerkt in artikel 6.1 onder a met betrekking tot de bestemming Gemengd en niet in de bestemmingen Agrarisch (artikel 3), Bedrijf (artikel 4), Gemengd-Agrarisch (artikel 7) en Gemengd-Bedrijf (artikel 8).

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de volgende artikelen in vergelijkbare zin aan te passen:

- artikel 3.1 onder a:
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
 - artikel 4.1 onder a:
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegelaten met dien verstande dat (...)
 - artikel 7.1 onder a:
wonen in de hoofdmassa en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
 - artikel 8.1 onder a:
bedrijfswoning in de hoofdmassa welke (deels) in de voorste grens van het bouwvlak is gelegen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegelaten met dien verstande dat (...)
 - artikel 17.1 onder a:
wonen in de hoofdmassa en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarbij per *bestaand* bouwperceel maximaal 1 woning is toegelaten, met dien verstande dat (...)
2. Tijdens de ontwerpfase van dit bestemmingsplan is in de praktijk gebleken dat de artikelen 3.2.3 onder c (Agrarisch), 4.2.4 onder c (Bedrijf), 6.2.3 onder d (Gemengd), 7.2.3 onder d (Gemengd-Agrarisch), 8.2.4 onder c (Gemengd-Bedrijf) en 17.2.3 onder c (Wonen) verduidelijking behoeven. Deze artikelen luiden als volgt:

de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is, bedraagt maximaal de volledige oppervlakte van het bebouwingsgebied hoofdmassa;

De formulering van dit artikel geeft onbedoeld de indruk dat het gehele bebouwingsgebied voor hoofdmassa's kan worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Het bebouwingsgebied voor hoofdmassa's is doorgaans groter dan het toegelaten maximum oppervlak aan hoofdmassa. In dat geval kan men binnen de regels bepalen waar in het bebouwingsgebied men de hoofdmassa wil realiseren. Bedoeld is dat wanneer men het maximum toegelaten oppervlak aan hoofdmassa niet volledig benut, het resterende oppervlak binnen dit maximum mag worden gebruikt voor bijbehorende bouwwerken. Om dit beter te benadrukken wordt voorgesteld de betreffende artikelen als volgt te wijzigen:

- artikel 3.2.3 onder c

de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 3.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 3.2.2 onder d*

- artikel 4.2.4 onder c
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 4.2.3 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 4.2.3 onder e*
- artikel 6.2.3 onder d
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is maar binnen de regels van artikel 6.2.2 mag worden opgericht, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 6.2.2 onder d*
- artikel 7.2.3 onder d
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 7.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 7.2.2 onder d*
- artikel 8.2.4 onder c
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 8.2.3 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 8.2.3 onder e*
- artikel 17.2.3 onder c
de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied hoofdmassa, waar geen hoofdmassa aanwezig is *maar binnen de regels van artikel 17.2.2 mag worden opgericht*, bedraagt *inclusief de hoofdmassa* maximaal de *oppervlakte als bedoeld in artikel 17.2.2 onder d*

- **Verbeelding**

3. 't Vaartje 54

Op dit perceel is een winkel in ruitersportartikelen aanwezig die op basis van het vorige bestemmingsplan reeds was toegelaten. In bestemmingsplan Gemengd gebied is dit echter niet overgenomen. Daarom is in dit ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel een aanvullende bedrijfsactiviteit toegevoegd aan bijlage 5 van de regels, namelijk 'detailhandel in ruitersportartikelen max. 100 m²'. Op de verbeelding is hiervoor de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aanvullende bedrijfsactiviteit' opgenomen. Deze functieaanduiding heeft in het ontwerpbestemmingplan echter betrekking op een groter deel van het perceel dan beleidsmatig wenselijk en op basis van bestaande rechten gerechtvaardigd is. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling als volgt te wijzigen:

Van:

Naar:

