

Bestemmingsplan Kom Schaijk - 2014

Nota van zienswijzen en wijzigingen



Bestemmingsplan Kom Schaijk – 2014

Vastgesteld

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

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

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

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

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

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

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

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf 6 maart 2014 zes weken lang in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders vooraf bekendgemaakt in het plaatselijke blad 'De Omroeper' en de Staatscourant, en op de gemeentelijke website.

Tijdens de tervisielegging kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 20 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

Op 25 februari 2014 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

III. ZIENSWIJZEN

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

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

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

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de

zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Landerd

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Naast en tegenover het perceel van reclamant aan De Schouw 2 liggen groenstroken. De gemeente heeft deze groenstroken in het verleden aangemerkt als 'structureel groen'. De groenstroken hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'groenvoorzieningen'. Hiermee is de instandhouding van het groen gewaarborgd. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de groenstroken de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Binnen deze bestemming zijn onder andere parkeerterreinen toegestaan. Bovendien kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Tuin'. Daardoor is de instandhouding van het groen niet gewaarborgd. Dit terwijl de groenstrook tussen Baansteen en De Donk wél een beschermende groenbestemming heeft. Reclamant vraagt om de instandhouding van het structurele groen te waarborgen, zeker voor wat betreft de structurele groenstrook tussen De Schouw en Kruidenhof.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen daar waar dat van toepassing is de bestemming 'Groen' op conform het huidige bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Wij erkennen dat groenstroken waarde hebben voor het aanzicht van een woonomgeving. Het beleid van de gemeente is dan ook om openbare groenvoorzieningen in stand te houden. Daarom nemen wij alsnog de bestemming 'Groen' op voor die gronden die in het huidige bestemmingsplan een groenbestemming hebben. Een uitzondering maken wij voor die locaties die onder de werking van het huidige bestemmingsplan hun groenfunctie verloren hebben.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont aan het Europaplein 4. Dit perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming. Reclamant vraagt om een bestemming 'Detailhandel'. Gedeputeerde Staten zouden hiermee in 2004-2005 hebben ingestemd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het perceel aan het Europaplein 4 een detailhandelsbestemming op. Ook laten wij daar een woning toe.

Toelichting van de gemeenteraad

Het perceel had in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2004' uit 2004 een woonbestemming. Hieraan hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. In 2007 hebben wij het bestemmingsplan 'Correctieve en partiële herziening Kom Schaijk – 2004, Europaplein 2-6' vastgesteld. Dit bestemmingsplan geldt nog steeds. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Burgemeester en wethouder hebben dit bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan over het hoofd gezien. Wij nemen alsnog de gevraagde detailhandelsbestemming op. Verder constateren wij dat er op het perceel legaal een woning aanwezig is. Burgemeester en wethouders hebben deze woning ten onrechte niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij laten deze woning alsnog toe.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamante is eigenares van het perceel aan de Schutsboomstraat 56a-c. Burgemeester en wethouders hebben in 2009 een bouwvergunning en vrijstelling verleend voor drie vrijstaande woningen op dit perceel. Deze bouwvergunning en vrijstelling zijn inmiddels onherroepelijk.

- a. Volgens reclamante hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan onjuiste bouwvlakken voor de woningen opgenomen. De contouren van de bouwvlakken komen niet overeen met de contouren van de vergunde woningen. Burgemeester en wethouders hebben de vergunde inpandige garages niet in het bouwvlak opgenomen.
- b. Verder vindt reclamante dat zij ten opzichte van andere woonbestemmingen benadeeld wordt. Haar woningen hebben namelijk, anders dan andere woningen, geen rechthoekig bouwvlak. Zij wenst ook een rechthoekig bouwvlak, waarbinnen het hele gebouw past.
- c. Tot slot vraagt reclamante om de begrenzing tussen de woonbestemming en de tuinbestemming te verschuiven. Hiermee geven wij volgens haar een correcte vertaling van 'de 1 meter achter de voorgevelrooilijn' voor vergunningsvrije bouwwerken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Bij a

Wat reclamante inpandige garages noemt, zijn in de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan aanbouwen. Een aanbouw is een afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en of visueel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Daarbij zijn onder meer de goothoogte, dakhelling en dakvorm van belang.

Het bestemmingsplan bevat voor het hoofdgebouw van iedere woning een bouwvlak.

Binnen de woonbestemming laten wij aanbouwen, net als uitbouwen en bijgebouwen, toe buiten het bouwvlak. Wij hoeven deze dus niet per definitie in het bouwvlak op te nemen.

De bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan zijn dus niet onjuist, maar passen in de systematiek van het bestemmingsplan.

Bij b

Voor deze locatie nemen wij een voorlopige bestemming ('Tuin') en een eindbestemming ('Tuin' of 'Wonen – Vrijstaand') op. Dit doen wij in verband met de intrekking van een bouwvergunning voor drie woningen op deze locatie. Als de woningen alsnog worden gebouwd, krijgt deze locatie een woonbestemming als eindbestemming. Worden de woningen niet gebouwd, dan wordt de tuinbestemming ook de eindbestemming.

Op de verbeelding geven wij de voorlopige tuinbestemming aan. De eindbestemming omschrijven wij in de regels. Dat geldt dus ook voor de bebouwingsmogelijkheden voor het geval de eindbestemming 'Wonen – Vrijstaand' is. Die bebouwingsmogelijkheden zijn gelijk aan die in de verleende vergunning, vermeerderd met 25 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen.

Bij c

Het criterium '1 meter achter de voorgevelrooilijn' hangt samen met vergunningsvrij bouwen. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht met bijlagen. Reclamante lijkt te veronderstellen dat wij genoemd criterium in bestemmingsplannen moeten vertalen. Dit is niet het geval. In bestemmingsplannen maken wij ruimtelijke afwegingen voor die situaties die juist niet vergunningsvrij zijn. Het genoemde criterium is hierop dan ook niet van toepassing.

Wij willen stedenbouwkundige kwaliteit en het dorps karakter waarborgen. Zeker aan de straatzijde willen wij voorkomen dat het straatbeeld visueel wordt dichtgebouwd. Dit regelen wij door niet een woonbestemming maar een tuinbestemming te leggen op gronden tot 3 meter achter de voorgevel van de woning. Weliswaar laat de wet daar dan

nog steeds vergunningsvrije bouwwerken toe, maar dan slechts tot een beperkte oppervlakte. Ook is de bouwhoogte van vergunningsvrije bouwwerken (maximaal 3 of 4 meter, afhankelijk van de situatie) lager dan de 5 meter die dit bestemmingsplan toestaat voor vergelijkbare bouwwerken binnen de woonbestemmingen.

Kortom: wij zien in de regeling voor vergunningsvrij bouwen geen reden om in het bestemmingsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden te bieden, zoals reclamante vraagt. Ook zien wij geen reden om voor alleen dit geval ruimere mogelijkheden op te nemen.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen) aan de Runstraat 3 te wijzigen in 'specifieke vorm van wonen – 1' (grondgebonden woning). Volgens reclamant wordt er al van oudsher boven en beneden gewoond.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen aan de Runstraat 3 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' op in plaats van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'.

Toelichting van de gemeenteraad

De aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan berust op een vergissing. De gevraagde aanduiding is de juiste.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om binnen de bestemming 'Centrum' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee burgemeester en wethouders een extra woning kunnen toestaan in monumentale panden. Deze wijzigingsbevoegdheid is aangekondigd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Toch hebben burgemeester en wethouders er voor gekozen om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen vanwege de gemeentelijke woningbouwopgave. Reclamant bepleit een uitzondering voor monumentale panden. Het aantal extra woningen blijft beperkt omdat er maar een beperkt aantal monumenten is. De kosten voor restauratie en onderhoud van deze panden zijn juist vanwege de monumentale status onevenredig hoog voor de eigenaren, als er maar één woning is.

Reclamant verwijst naar een wijzigingsregeling van de gemeente Oss.

Verder wijst reclamant erop dat de wijzigingsregeling de mogelijkheid moet bieden om de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' (grondgebonden woning) om te zetten in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen). Dit omdat in het specifieke geval van reclamant na realisering van een tweede woning op de zolderverdieping, uitsluitend sprake is van wonen op de verdiepingen, met een gemeenschappelijke entree op de begane grond.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen. Wel passen wij de toelichting bij het bestemmingsplan aan.

Toelichting van de gemeenteraad

Wij begrijpen de visie van reclamant. De gemeente Landerd kent echter een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen. Het feit dat de regeling die reclamant vraagt slechts een beperkt extra aantal woningen toelaat, maakt dit niet anders. Daarom nemen wij de gevraagde regeling niet in het bestemmingsplan op. Wel passen wij de toelichting bij het bestemmingsplan aan. Deze verwijst immers ten onrechte naar een niet bestaande wijzigingsbevoegdheid.

Reclamant wijst erop dat de kosten voor restauratie en onderhoud van monumentale panden voor de eigenaren onevenredig hoog zijn. Dit brengt ons niet tot een ander standpunt. De hogere kosten zijn immers het gevolg van de karakteristieke waarden van dit soort panden, en de monumentale status die daarmee verband houdt. Het is de eigen keuze van de eigenaren om in dit soort panden te (gaan en blijven) wonen.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

1. Het geldende bestemmingsplan laat op het achterterrein van de Runstraat 12 een bouwhoogte toe van 4 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 5 meter. Reclamanten maken hier bezwaar tegen.
2. Reclamanten vragen om de functieaanduiding 'detailhandel' op het achterterrein van de Runstraat 12 te schrappen.
3. Reclamanten wijzen erop dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen) voor de Runstraat 12 niet juist is. Dit moet 'specifieke vorm van wonen – 1' (grondgebonden woning) zijn.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel Runstraat 12 nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' op.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt 1

Het huidige bestemmingsplan laat op het achterterrein een goot- en bouwhoogte toe van 4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan laat een iets lagere goothoogte en een iets hogere bouwhoogte toe: 3,5 meter en 5 meter. Wij vinden deze hoogtes stedenbouwkundig aanvaardbaar en gebruikelijk. Verder zijn de ruimtelijke gevolgen van de wijziging minimaal. Daarom zien wij geen reden om andere hoogtes op te nemen. Ook zien wij geen reden om voor deze ene situatie een uitzondering op de algemene hoogteregeling te maken.

Punt 2

Wij zien geen reden om de bedoelde aanduiding te schrappen. Deze is namelijk ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Punt 3

Reclamanten hebben gelijk. De aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan bij de vergunde situatie. Wij passen dit aan.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

Voor de locatie Schutsboomstraat 13 t/m 13-F zijn vergund:

1. één grondgebonden woning
2. één commerciële ruimte
3. vier appartementen

Reclamanten vragen om de functieomschrijving 'specifieke vorm van wonen – 1' (grondgebonden woning) die het ontwerpbestemmingsplan noemt te veranderen in detailhandel, één aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' en vier aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen).

Verder vragen reclamanten om de vergunde bouwhoogte van 10 meter op te nemen in plaats van de 9 meter die het ontwerpbestemmingsplan noemt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij leggen de vergunde situatie vast in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan bij de vergunde situatie. Wij passen dit aan. Wij merken daarbij op dat detailhandel, met uitzondering van supermarkten, binnen de gegeven bestemming is toegestaan. Een speciale aanduiding hiervoor is dus niet nodig.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om in het pand aan de Runstraat 6-6a detailhandel toe te staan. Ook vraagt hij om in het pand Runstraat 67 een bovenwoning toe te staan. Die is al sinds 1976 aanwezig.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten aan de Runstraat 67 een woning toe.

Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant veronderstelt dat het ontwerpbestemmingsplan detailhandel niet toelaat. Dit is onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan laat detailhandel wél toe. Dit blijkt uit de digitale versie van het bestemmingsplan. Ook op de papieren verbeelding is een aanduidingsvlak voor detailhandel opgenomen voor dit perceel en een aantal naburige percelen. Daarom hoeven wij het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan laat aan de Runstraat 67 geen woning toe. Het huidige bestemmingsplan laat daar echter wel een woning toe. Daarom passen wij de regeling in het nieuwe bestemmingsplan aan: wij laten alsnog een woning toe.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante maakt bezwaar tegen de verhoging van de goothoogte (van 7 naar 9 meter) en de bouwhoogte (van 10 naar 12 meter) op het Europaplein 2.
2. Reclamante vraagt om aanpassing van de parkeerplaatsen bij de Pastoor Van Winkelstraat 11 (Phoenix). De parkeerplaatsen aan de voorzijde zijn ingetekend als bouwvlak, de parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn niet ingetekend.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de maximale goothoogte en bouwhoogte aan het Europaplein 2 aan.
Ook passen wij het bouwvlak aan de Pastoor Van Winkelstraat 11 aan.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt 1

Wij zien geen reden om de goothoogte en bouwhoogte te verhogen. De hoogtes in het ontwerpbestemmingsplan berusten op een vergissing. Daarom nemen wij de hoogtes op die reclamante vraagt.

Punt 2

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan voor de voorzijde is gelijk aan die in het huidige bestemmingsplan. Er was daarmee ruimte aan de voorzijde van de Phoenix voor uitbreiding van het gebouw. Deze uitbreidingsruimte is niet meer nodig. Wij hebben dan ook geen bezwaar tegen wat reclamante vraagt. Daarom passen wij het bouwvlak aan. De gronden aan de achterzijde hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan. Wij vinden het niet nodig om elke parkeerplaats als zodanig in te tekenen. Daarom passen wij het bestemmingsplan op dit punt niet aan.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

1. Op de verbeelding loopt de voorste bouwvlakgrens aan de Pastoor Van Winkelstraat 20 gelijk met de voorgevel, de achterste bouwvlakgrens gelijk met de achtergevel van de garage/uitbouw. De afstand tussen de achterrooilijn tot de perceelsgrens is circa 14,5 meter. In het geldende bestemmingsplan was 'bouwzone 3' circa 11 meter. Reclamante vraagt om dit aan te passen. Zij vraagt, gezien de bestemming 'Centrum' de achterrooilijn op 3 meter uit de achterste perceelsgrens te leggen.
2. Reclamante vraagt om aan de Pastoor Van Winkelstraat 18 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdieping) toe te voegen, zoals de gemeente vergund heeft.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak aan de Pastoor Van Winkelstraat 20 aan.

Verder laten wij aan de Pastoor Van Winkelstraat 18 een extra woning toe.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt 1

Reclamante heeft gelijk. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan wijkt zonder reden af van die in het huidige bestemmingsplan. Daarom passen wij de regeling in het nieuwe bestemmingsplan aan.

Punt 2

De gevraagde woning is inderdaad vergund. Het ontwerpbestemmingsplan houdt hier ten onrechte geen rekening mee. Daarom passen wij het bestemmingsplan aan. Maar wij doen dit anders dan reclamante vraagt. Wij nemen niet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' op. Die aanduiding zou namelijk gedeeltelijk samenvallen met de al bestaande aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'. Dit kan leiden tot onduidelijkheid. Daarom nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' op. Dat betekent dat wonen is toegestaan op de begane grond en/of op de verdiepingen. In combinatie met de aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan, is de regeling is wél duidelijk, en leidt zij tot hetzelfde resultaat.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

Reclamante vraagt om op het perceel Runstraat 52 niet alleen horeca toe te staan, maar ook wonen. De gemeente is hiermee al in 2005 akkoord gegaan. Verder vraagt reclamante om op de achterbouw een kap te mogen bouwen met een bouwhoogte van 8 meter. Ook hiervoor heeft de gemeente al toestemming gegeven.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten wonen toe op het hele perceel Runstraat 52.

Toelichting van de gemeenteraad

Het ontwerpbestemmingsplan laat wonen aan de Runstraat 52 toe, maar niet op het hele perceel. Wij laten wonen alsnog op het hele perceel toe.

Voor wat betreft de kap merken wij het volgende op.

Reclamante verwijst in haar zienswijze naar een brief van de gemeente. In die brief legt de gemeente de regeling van het geldende bestemmingsplan echter verkeerd uit. De bouwhoogte van 8 meter is van toepassing op hoofdgebouwen, niet op aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Er is al een kap aanwezig op het bestaande hoofdgebouw. De bebouwing met één laag geldt als bijgebouw/aanbouw.

Wij nemen de huidige bestemmingsregeling over in het nieuwe bestemmingsplan. Wij nemen geen specifieke regeling op voor het realiseren van een kap op het bijgebouw/de aanbouw. Reclamant heeft hiervoor in de afgelopen jaren ook nooit een verzoek ingediend. Als reclamant dat alsnog doet, betreft de gemeente de eerdere brief bij de afweging of een kap kan worden toegestaan.

Wij zien in de zienswijze van reclamante aanleiding om de regeling voor dit perceel aan te passen. De regeling wordt daarmee duidelijker.

- Het hele perceel krijgt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'.
- Wij nemen een bouwvlak op voor het bestaande hoofdgebouw.
- Binnen het bouwvlak staan wij een bouwhoogte toe van 8 meter.
- Ter plaatse van de huidige horeca nemen wij, binnen de woonbestemming, een aanduiding 'horeca van categorie 1' op.

Zienswijze 12

Samenvatting zienswijze

Er wordt al geruime tijd gesproken over het belang van een evenwichtige en toekomstgerichte ontwikkeling van het centrum van Schaijk. Reclamant heeft in 2013 burgemeester en wethouders gevraagd om een principe-uitspraak over de herontwikkeling van zijn perceel aan de Pastoor Van Winkelstraat 13. Later dat jaar heeft reclamant de gemeenteraad gevraagd om zijn inmiddels uitgewerkte plannen te betrekken bij de discussie en dus bij het plangebied voor het Centrumplan Schaijk. De gemeenteraad heeft besloten dat genoemde locatie niet expliciet deel uitmaakt van het lopende Centrumplan, maar dat er ook hier ontwikkelingen mogelijk moeten worden gemaakt die leiden tot de verdere versterking van het Centrumplan en dus van de centrumfunctie van Schaijk. Uit het ontwerpbestemmingsplan is niet op te maken welk gebied er is aangewezen als te ontwikkelen centrumgebied. Het zou goed zijn als er in het bestemmingsplan een duidelijk afgebakend gebied wordt opgenomen dat voor de breed gedragen centrumontwikkeling in aanmerking dient te komen. Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan een dergelijk gebied op te nemen, inclusief reclamants perceel.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de vergunde situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. Voor nieuwe ontwikkelingen volgen wij, als wij daar reden voor zien, een aparte procedure. Zo voorkomen wij dat nieuwe ontwikkelingen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' vertragen.

Ook het Centrumplan is een nieuwe ontwikkeling, waarvoor wij een apart bestemmingsplan maken. Dat is het moment waarop wij formeel het gebied bepalen waarvoor de centrumontwikkeling geldt. Wij zien geen reden om dat gebied nu al vast te leggen in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014', voor zover dat juridisch al mogelijk is. Dat is in deze bestemmingsplanprocedure ook niet relevant.

Zienswijze 13

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen om op het achterste deel van het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat 13 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' (grondgebonden woning) op te nemen, net als voor het voorste deel. In het verleden is voor het kunnen bebouwen van het perceel zogeheten bouwgrondbelasting betaald.

Reclamanten vragen om hiervoor een aanduiding op te nemen dat twee wooneenheden zijn toegestaan. Hierdoor wordt de gevraagde woning mogelijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente Landerd kent een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen.

Verder is het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. De woning die reclamanten vragen, is wel een nieuwe ontwikkeling.

Bovendien komt honorering van het verzoek van reclamanten juridisch gezien neer op nieuwvestiging van een woning. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woning niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken, zoals milieuonderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is binnen twaalf weken na het einde van de zienswijzentermijn) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

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

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het aantal zienswijzen. Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare vertraging bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Het argument van reclamanten over de betaalde belasting brengt ons niet tot een ander standpunt. Belastingen zeggen immers niets over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning. Uit de stukken die reclamanten hebben opgestuurd, blijkt ook niet dat de gemeente een extra woning heeft toegestaan.

Gelet hierop maken wij de gevraagde woning niet mogelijk.

Zienswijze 14

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Pastoor Van Winkelstraat 2. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor dit pand de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (wonen uitsluitend op de verdiepingen) opgenomen. Dit impliceert dat er één appartement boven het pand is, terwijl er al jaren twee appartementen zijn. Reclamant vraagt om een aanduiding dat twee wooneenheden zijn toegestaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Uit de gemeentelijke inventarisatie blijkt dat er één appartement is vergund. Wij zien dan ook geen reden om een tweede appartement toe te staan. Verder kent de gemeente Landerd een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen.

Wij hebben ambtelijk reclamant de mogelijkheid geboden om bewijsstukken te overleggen waaruit blijkt dat de gemeente twee appartementen heeft toegestaan. Reclamant is hierin niet geslaagd.

Zienswijze 15

Samenvatting zienswijze

Uit diverse besluiten van de gemeenteraad is duidelijk geworden dat er behoefte is om voor Schaijk tot centrumontwikkeling te komen. Het gebied waarbinnen die ontwikkeling moet plaatsvinden, is duidelijk. Maar burgemeester en wethouders hebben dit in het ontwerpbestemmingsplan niet formeel-juridisch vastgelegd. Reclamant vraagt om dit wel te doen. Hij gaat ervan uit dat ook zijn perceel aan de Schutsboomstraat 7 in dit gebied wordt opgenomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. Voor nieuwe ontwikkelingen volgen wij, als wij daar reden voor zien, een aparte procedure. Zo voorkomen wij dat nieuwe ontwikkelingen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' vertragen.

Ook het Centrumplan is een nieuwe ontwikkeling, waarvoor wij een apart bestemmingsplan maken. Dat is het moment waarop wij formeel het gebied bepalen waarvoor de centrumontwikkeling geldt. Wij zien geen reden om dat gebied nu al vast te leggen in het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014', voor zover dat juridisch al mogelijk is. Dat is in deze bestemmingsplanprocedure ook niet relevant.

Zienswijze 16

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om op zijn perceel aan de Burgemeester Van Rijckevorselstraat levensloopbestendige woningen mogelijk te maken. Dit perceel is een inbreidingslocatie. Het provinciaal beleid zet in op dit soort locaties waar het gaat om het ontwikkelen van bouwplannen. Genoemde locatie is geschikt voor het bouwen van levensloopbestendige woningen, vanwege de loopafstand tot het centrum van Schaijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente Landerd kent een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen.

Verder is het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. De woningen die reclamant vraagt, zijn wel een nieuwe ontwikkeling. Het feit dat het provinciale beleid inzet op inbreidingslocaties maakt dit niet anders. Binnen de kaders van het provinciale beleid maken wij immers onze eigen afweging.

Bovendien komt honorering van reclamants verzoek juridisch gezien neer op nieuwvestiging van woningen. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woningen niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken, zoals milieuonderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is binnen twaalf weken na het einde van de zienswijzentermijn) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

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

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het aantal zienswijzen. Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare vertraging bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamant stelt voor dat wij een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan opnemen. Een dergelijke uitwerkingsplicht neemt onze bezwaren echter niet weg. Een uitwerkingsplicht laat onverlet dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid al bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' moet vaststaan.

Gelet hierop maken wij de gevraagde woningen niet mogelijk.

Zienswijze 17

Samenvatting zienswijze

Reclamante vraagt om op het westelijke deel van haar perceel aan de Hoekstraat 31 een 'ruimte-voor-ruimtewoning' mogelijk te maken. Stedenbouwkundig is een dergelijke woning aanvaardbaar. Bovendien is een ruimte-voor-ruimtewoning in die zin ook gunstig dat geen beroep hoeft te worden gedaan op het schaarse woningbouwcontingent van de gemeente.

Mocht dit niet mogelijk zijn, dan vraagt reclamante om burgemeester en wethouders opdracht te geven in overleg te bezien of het opstarten van een planologische procedure voor de bouw van een dergelijke woning tot de mogelijkheden behoort.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. De woning die reclamante vraagt, is wel een nieuwe ontwikkeling. Het feit dat het om een ruimte-voor-ruimtewoning zou gaan, maakt dit niet anders.

Bovendien komt honorering van reclamante's verzoek juridisch gezien neer op nieuwvestiging van een woning. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken, zoals milieuonderzoeken. Zeker geluid is op deze locatie een kwetsbaar punt vanwege de ligging nabij de provinciale weg N321. Overigens is ook niet gebleken dat reclamante concrete stappen heeft ondernomen om een ruimte-voor-ruimterecht te realiseren. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is binnen twaalf weken na het einde van de zienswijzentermijn) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

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

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het aantal zienswijzen. Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare vertraging bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Gelet hierop maken wij de gevraagde woning niet mogelijk.

Het staat reclamante vrij om contact op te nemen met burgemeester en wethouders. Zij kunnen dan in gezamenlijk overleg bekijken of de woning later wél mogelijk is. En of burgemeester en wethouders hieraan willen meewerken met een ruimtelijke procedure. Wij zien echter geen reden om het college opdracht te geven voor een dergelijk overleg. Daar is deze bestemmingsplanprocedure ook niet voor bedoeld.

Zienswijze 18

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft in het recente verleden een principeverzoek ingediend om het bouwvlak aan de Runstraat 8 tot en met 8d te vergroten door het verplaatsen van de voorgevelbouwgrens. De gemeente heeft dit verzoek afgewezen omdat het strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Ook vindt de gemeente vergroting van het bouwvlak stedenbouwkundig niet wenselijk, mede gelet op het aspect parkeren.

Reclamant heeft de extra ruimte nodig voor de ontwikkeling van zijn bedrijf. Die ruimte is er aan de achterzijde van het perceel niet.

In het centrum van Schaijk zijn er diverse locaties waar de voorgevelbouwgrens dicht op de straat ligt, en waarbij alleen nog maar langsparkeren mogelijk is.

Reclamant vraagt om het bouwvlak alsnog te vergroten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Wij verwijzen reclamant in de eerste plaats naar de eerdere afwijzing. Verder zou vergroting van het bouwvlak ten koste gaan van (het aantal) parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen horen onder andere bij bestaande appartementen.

In het voornemen tot bouwen aan de Schutsboomstraat 11-13 wordt de voorgevel ook teruggelegd, juist om parkeren mogelijk te maken.

Dat er andere situaties zijn waar alleen langsparkeren mogelijk is, brengt ons niet tot een ander standpunt. Dat zijn namelijk bestaande situaties.

Wij begrijpen dat reclamant ruimte nodig heeft voor de ontwikkeling van zijn bedrijf. Maar wij vinden die uitbreiding op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar. Reclamant moet de ontwikkelingsruimte dus ergens anders zoeken.

Zienswijze 19

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om op zijn perceel aan de Molengraaf-Oliemeulen woningen mogelijk te maken. Hiermee kan tot een landschappelijk verantwoorde afronding van het bestaande bestemmingsplan 'Molengraaf 3' worden gekomen. Mocht deze bestemmingsplanprocedure zich hier niet voor lenen, dan verzoekt reclamant om burgemeester en wethouders opdracht te geven in nader overleg te bepalen of woningbouw op deze locatie verantwoord is.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente Landerd kent een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen.

Verder is het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. De woningen die reclamant vraagt, zijn wel een nieuwe ontwikkeling. Reclamants stelling dat deze woningen een landschappelijk verantwoorde afronding vormen van het plan 'Molengraaf 3' maakt dit niet anders.

Bovendien komt honorering van reclamants verzoek juridisch gezien neer op nieuwvestiging van woningen. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woningen niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken, zoals milieuonderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is binnen twaalf weken na het einde van de zienswijzentermijn) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

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

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het aantal zienswijzen. Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare vertraging bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamant stelt voor dat wij een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan opnemen. Een dergelijke uitwerkingsplicht neemt onze bezwaren echter niet weg. Een uitwerkingsplicht laat onverlet dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid al bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' moet vaststaan.

Gelet hierop maken wij de gevraagde woningen niet mogelijk.

Het staat reclamant vrij om contact op te nemen met burgemeester en wethouders. Zij kunnen dan in gezamenlijk overleg bekijken of de woningen later wél verantwoord zijn. En of burgemeester en wethouders hieraan willen meewerken met een ruimtelijke procedure. Wij zien echter geen reden om het college opdracht te geven voor een dergelijk overleg. Daar is deze bestemmingsplanprocedure ook niet voor bedoeld.

Zienswijze 20

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om aan de Molengraaf 45 een woning mogelijk te maken. Eerder heeft de gemeente dit verzoek afgewezen omdat de ruimtelijke kwaliteitswinst beperkt zou zijn. Reclamant vindt dat dit niet strookt met een eerder ingewonnen stedenbouwkundig advies. Reclamant vraagt om een nieuwe principe-uitspraak over zijn verzoek op basis van dat advies. Hij wijst erop dat de locatie in bestaande stedelijk gebied ligt en dat er dus sprake is van een aanvaardbare inbreidingslocatie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente Landerd kent een overcapaciteit in de woningbouwplanning. Dit betekent dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er op basis van de door de provincie opgestelde woningbouwopgave voor de gemeente Landerd toegestaan zijn. De gemeente Landerd krijgt, gelet op de woningbouwmogelijkheden die in diverse bestemmingsplannen aanwezig zijn, van de provincie niet de mogelijkheid om nog meer woningbouw toe te staan in nieuwe bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Schaijk – 2014' is verder een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij de bestaande situatie zo goed mogelijk vastleggen, en deze voorzien van een passende en actuele regeling. Wij nemen in principe geen nieuwe ontwikkelingen op. De woning die reclamant vraagt, is wel een nieuwe ontwikkeling. Reclamants stelling dat deze woning tot ruimtelijke kwaliteitswinst leidt, maakt dit niet anders, zelfs als deze stelling juist is. Daarbij merken wij nog op dat het enkele feit dat een locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt nog niet betekent dat er dus sprake is van een aanvaardbare inbreidingslocatie.

Bovendien komt honorering van reclamants verzoek juridisch gezien neer op nieuwvestiging van een woning. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken, zoals milieuonderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is binnen twaalf weken na het einde van de zienswijzentermijn) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

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

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het aantal zienswijzen. Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare vertraging bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamant vraagt 'slechts' om een principe-uitspraak. In deze bestemmingsplanprocedure is de vraag echter of wij de woning wel of niet concreet planologisch mogelijk maken. Op grond van bovenstaande argumenten doen wij dat niet.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

Algemeen

- Technische, juridische en redactionele aanpassingen.
- De percelen De Spil 4-6 en Schutsboomstraat 56a-c hadden in het ontwerpbestemmingsplan alleen een eindbestemming. Wij kennen zowel een voorlopige bestemming als een eindbestemming toe.

Aanpassingen van de verbeelding (kaart)

- Aanpassingen en toevoegingen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken, aanduidingen en dergelijke om beter aan te sluiten bij de feitelijke situatie.

Aanpassingen van de regels

- Het ontwerpbestemmingsplan liet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' grondgebonden woningen toe. Wij veranderen dit in 'wonen op de begane grond en/of op de verdiepingen'.

Aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan

- Aanpassingen aan het bovenstaande.
- Aanpassingen ter correctie of verduidelijking.