



Sint Anthonis

Zaaknummer
Documentnummer

Z/18/28402
INT/025980

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van
20 november 2018;

gelet op het besprokene in de commissievergadering van 3 december 2018;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Zienswijze 1 grotendeels ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren.
3. Zienswijzen 2 en 3 niet over te nemen.
4. Het bestemmingsplan "Wanroij, Hoevensestraat 15 en Kattenstraat ong." gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.1702.2BPhoevensekatten-ON01, in die zin dat deze vaststelling uitsluitend betreft het gedeelte dat betrekking heeft op de bouw van vijf woningen aan de Hoevensestraat 15. Daarnaast wordt het plan gewijzigd zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel horende nota van zienswijzen en wijzigingen.
5. De naam van het bestemmingsplan te wijzigen in "Wanroij, Hoevensestraat 15"
6. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van
de gemeente Sint Anthonis van 13 december 2018.
De Raad voornoemd,

A.(Ton) P.J.L. Keijzers
griffier

M.(Marleen) L.P. Sijbers
voorzitter

Nota van zienswijzen en wijzigingen d.d. november 2018 behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Wanroij, Hoevensestraat 15 – Kattenstraat ong."

Zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Wanroij, Hoevensestraat 15-Kattenstraat" door:

1. De heer ..., ontvangen op 29 oktober 2018.
2. De heer ..., ontvangen op 23 oktober 2018.
3. Provincie Noord-Brabant d.d. 17 oktober 2018, ontvangen op 17 oktober 2018

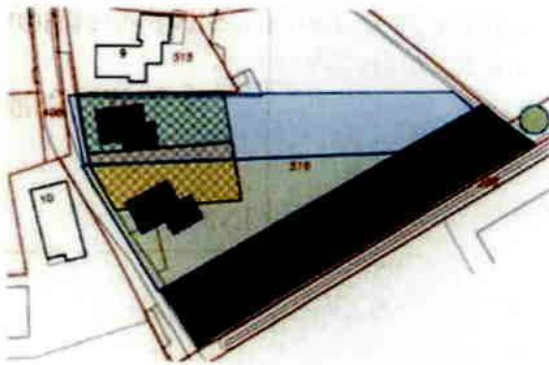
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen en reactie

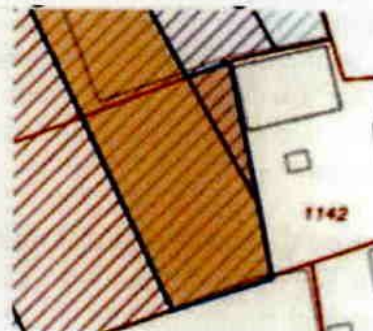
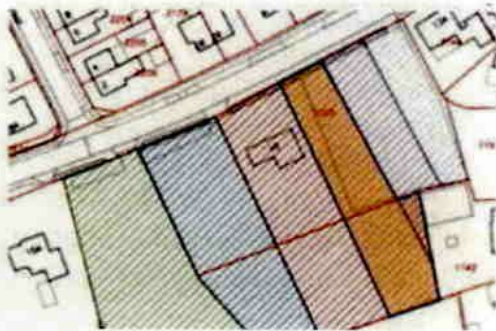
1. De zienswijze van ... is hieronder integraal weergegeven en wordt puntsgewijs voorzien van een reactie.

Toelichting

- A. Paragraaf 1.1: In de tweede alinea staat: "Om de sanering van het bedrijf te kunnen bekostigen worden er 5 wooneenheden gecreëerd aan de Hoevensestraat 15 en 2 wooneenheden aan de Kattenstraat." Het is niet duidelijk wat de Kattenstraat hiermee van doen heeft. Dit is toch gemeentelijk eigendom en staat toch los van de sanering van het bedrijf aan de Hoevensestraat te maken.
- B. Paragraaf 1.1: Een deel van de sanering van de opstallen had in een eerder stadium bij de nieuwbouw van de schuur dienen te vinden. Dit deel is niet van toepassing op de herbestemming.
- C. Paragraaf 1.1: Hierin wordt Kattenstraat 15 genoemd. In de Kattenstraat komt voor zover mij bekend, geen huisnummer 15 voor en wordt naar alle waarschijnlijkheid Hoevensestraat 15 bedoeld. Procedurefout!
- D. Paragraaf 2.1.2: In de tweede alinea staat vermeld: "De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap". Deze zijn in de Kattenstraat met de voorgestelde kavelindeling niet manier niet meer in takt. Met het verkavelingsplan worden zelfs de natuurlijk percelen doorsneden. Een goede inpassing in het agrarisch landschap is echter wenselijk. Het daadwerkelijk volgen van de sloten, mogelijk te hanteren als perceelsgrens, levert een betere inpassing op en behoudt de originele loop van met name de sloot aan de achterzijde van de geplande woningen. Het voorstel is om het totale perceel te verkavelen. Daardoor is het ook mogelijk om twee vrijstaande woningen (zoals in de gehele straat) te realiseren. Dit sluit ook beter aan op de ruimte voor ruimtekavels zoals deze daar zijn gepland. Met de door mij voorgestelde inrichting van de Kattenstraat wordt ook het uitzicht voor de bestaande bewoners minder beperkt. Ook is de bebouwingsdruk aan de rand van de kern lager. Dit sluit ook beter aan bij de voorgestelde verkaveling aan de Hoevensestraat.



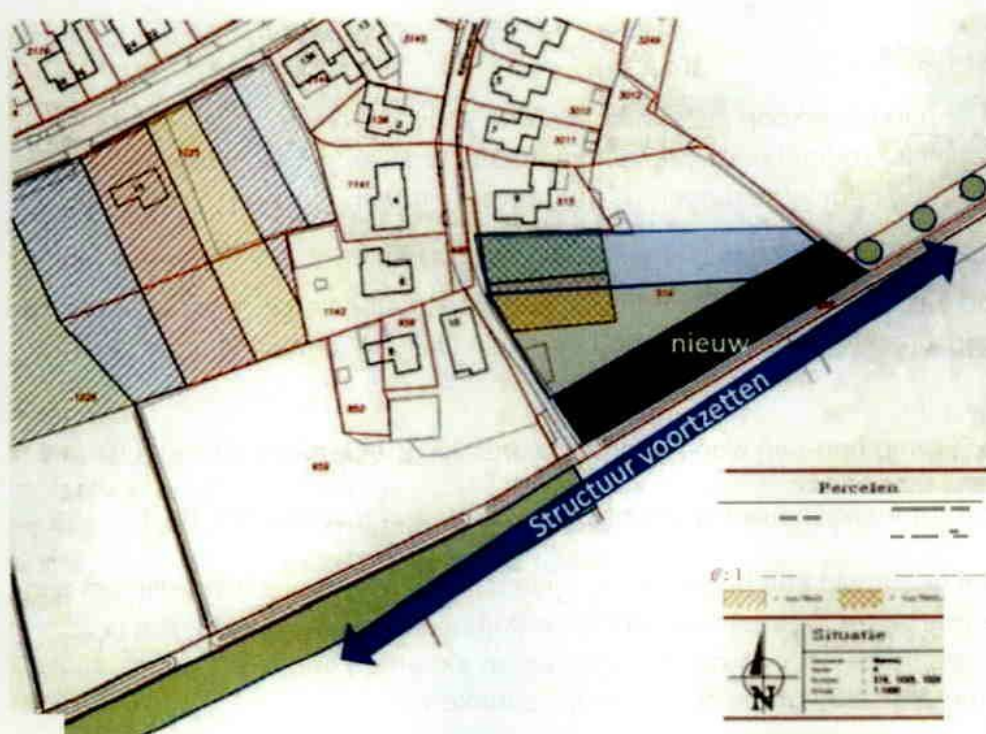
- E. Paragraaf 2.2.1: In de eerste alinea staat: "De bestaande woning aan de Kattenstraat 15 zal worden omgezet in een bedrijfswoning." In de kattenstraat komt voor zover mij bekend geen huisnummer 15 voor en wordt naar alle waarschijnlijkheid Hoevensestraat 15 bedoeld. Procedurefout!
- F. Situatietekening gewenste situatie: Het geel gearceerde perceel aan de Hoevensestraat vergroten met het paars gearceerde deel gelijk aan de reeds aanwezige schuur op perceel Kattenstraat 6. Dit om te voorkomen dat het een vuile resthoek wordt en er voor het achterperceel maar één buurman is om afspraken mee te maken. Verdeling Hoevensestraat met de kleine opmerking lijkt een goede indeling.



- G. Paragraaf 2.2.2: Het is niet duidelijk wat de extra regels voor landschappelijke inpassing van het landschap zijn.
- Landschapsplan Paragraaf 1.2: Er ligt ook nog een ecologisch waardevolle oude sloot langs het achterperceel
 - Landschapsplan Hoofdstuk 2: Wordt alleen ingegaan op het perceel aan de Kattenstraat. Voor het deel van de Hoevensestraat is een goede inpassing/aansluiting met het agrarisch gebied wenselijk. Zeker met betrekking de waardevolle bomen uit het GIS portaal.
 - Landschapsplan Paragraaf 4.2: Hier staat vermeld: "Aan architectuur en detaillering is in dit landschapsplan geen aandacht besteed." Het is noodzakelijk

dat architectuur wel degelijk wordt meegenomen bij een goede inpassing. Dit heeft direct effect op het opgestelde voorstel.

- d. Landschapsplan Paragraaf 4.2: Hier wordt gesproken over beperkte bebouwing. Door het gehele perceel te betrekken wordt ook toekomstige uitbreiding voorkomen om alsnog concessies te doen in de bebouwing aan de kernrand.
- e. Landschapsplan Paragraaf 4.3: Het doorzetten van de lijnvormige structuur achter het perceel aan de Hoevensestraat (achter de gekanaliseerde sloot) en de essen bomen is het wellicht netter. Dit komt nu wel terug in de informatie vanaf pagina 14. Belangrijk is om de strook breed genoeg te maken. De inrichting met boomvormers heeft dit nodig om het verwachte eindbeeld te kunnen realiseren 5 meter is dan véél te smal.



f. Landschapsplan Paragraaf 4.3: Een haag realiseren is geen correcte inpassing in een agrarisch landschap. Zie eerder genoemd voorstel.

H. Bijlage bodemonderzoek :Word niet geopend in de browser vanuit ruimtelijke plannen.

I. Artikel 4.1.7 Bodem: Er wordt kenbaar gemaakt dat het om de formatie van Breda gaat.

Het gebied bevat voornamelijk geroerde grond die door de gemeente daar in het verleden jarenlang is gestort. Het terrein is door de gemeente geruime tijd gebruikt als gronddepot en de opslag van groen- en straatveegafval maar ook puin. Ook hebben er directieketen gestaan met opslag van kabels en leidingen en de stalling van materieel. Uit het onderzoek

komt asbest naar voren, waardoor we ons eigen ernstig zorgen maken t.a.v. de volksgezondheid. Ik betreur het ten zeerste dat we hier mogelijk onnodige gezondheidsrisico's hebben gelopen en het op deze wijze hebben vernomen. Ben zonder sanering verbaasd over de positieve uitslag voor het vervolg, ondanks de vondst van asbest in een proefgat. Trek het rapport ernstig in twijfel.

J. Artikel 4.4.2 Verkeersbewegingen: Het aantal verkeersbewegingen in de Kattenstraat zal wel toenemen. De in het rapport genoemde gelijkblijvende verkeersbewegingen hebben betrekking op de Hoevensestraat.

Inleidende regels

1. Artikel 1.17 bodemingreep: Op het perceel sectie K1026 heeft vanuit het verleden diverse malen een ophoging plaatsgevonden. De huidige ophoging veroorzaakt potentieel al onnodig extra risico's. Verder verhoging is hier niet acceptabel. Een verlaging is hier noodzakelijk om potentiële wateroverlast te voorkomen. Een verhoging van perceel K1024 leidt per direct tot wateroverlast op aangrenzende percelen, dus onacceptabel. Gepaste maatregelen, mede als gevolg van het al eerder dichten van diverse voorheen aanwezige greppels en sloten hebben deze situatie al te veel verslechterd.

Bestemmingsplanregels

2. Artikel 3.1.b.1 beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit. Graag meetbaar maken wat ondergeschikt is, zodat hier ook op gehandhaafd kan worden. De intentie is om de overlast en daarmee gemoeide mogelijke waardevermindering tot een minimum te beperken
3. Artikel 3.2.1.b.1 Alleen vrijstaande bebouwing om het straatbeeld gelijk te houden en de druk op het landschap tot een minimum te beperken. Dit geldt primair voor de Kattenstraat.
4. Artikel 3.2.1.b.2 Twee aan-een woningen is onwenselijk. Zie bezwaar Artikel 3.2.1.b.1
5. Artikel 3.2.1.b.4 Aaneengebouwd is onwenselijk. Zie bezwaar Artikel 3.2.1.b.1
6. Artikel 3.2.1.b.4 gestapeld aan beide zijden minimaal 2 m. Het is niet wenselijk om een stapelbouw te realiseren, waarbij een overbouw (kubuseffect) plaats vindt. Het is wenselijk gelijkwaardige bebouwing te realiseren en extremen door o.a. het gestapeld bouwen tot 2 meter van de grens niet mogelijk te maken.
7. Artikel 3.2.2.b bouwhoogte maximaal 5,5 m, met dien verstande dat:
 1. Tot 1 m uit de perceelsgrens de maximale bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 - i. Dit is niet realistisch om dit voor de bebouwing aangrenzend te realiseren. De bestaande bebouwing op het eigen perceel en het uitzicht wordt potentieel drastisch beperkt, waardoor het leefgenot van o.a. de vrijheid wordt afgenomen. Een redelijke hoogte voor een bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m en dan minimaal 3 meter uit de grens. Dit ook in het kader van het onderhoud van de aanwezige bebouwing.

2. Tot 2 m uit de perceelsgrens de maximale bouwhoogte 4,5 m bedraagt ii.
Zie bovenstaand punt 1.
8. Artikel 3.2.2.b.
 3. Een uitzondering geldt wel van kracht.: Bij de anderhalve meter zou het betekenen dat de uitbouw op basis van de maximale hoogte van 13m (waar ook bezwaar op is; zie artikel 3.3.1 b) een maximale hoogte van 11,5 meter (13-1,5m) mogelijk is. Erg onrealistisch. Ook een erg groot verschil t.o.v. artikel 3.2.2a, 3.2.2.b, 3.2.2.b1 en 3.2.2.b.2. Dit is ook niet wenselijk vanuit het esthetisch oogpunt.

Het is ook ongewenst dat er achter het bouwblok bijgebouwen worden aangebracht.
9. Artikel 3.2.1.c.2 Overkappingen (zoals..... worden voortgezet); Hier wordt verwezen naar artikel 5.2.2. Dit artikel komt niet voor. Weet niet de voorwaarden en daarmee onrechtmatige vermelding.
10. Artikel 3.2.3 Bouwwerken. geen gebouwen zijnde
 - a. Lid 3 bij vlaggenmasten maximaal 6m; Gewenst is alleen voor zakelijk gebruik en alleen conform het vlaggenprotocol. Het voortdurend in de nacht wapperen van vlaggen leidt tot onnodige onrust Dit is onwenselijk
 - b. Lid b reclame-uitingen bij ... van 0,2 m2: Graag wijzigen in: Aan de gevel naast de voordeur
11. Artikel 3.3.1b: Afwijken hoogte: Het mogelijk kunnen wijzigen van de hoogte naar resp. 8 en 13 meter is ver onrealistisch t.o.v. de aanwezige bebouwing. Het dient een gelijkwaardige hoogte te zijn die maximaal is t.o.v. de huidige hoogte. Dit is ook van groot belang voor het dan verdwijnen van de zonsopgang. De huidige aanliggende nokhoogte bedraagt maximaal 8 m. Ook levert een hogere bebouwing een afname van de privacy plaats door verhoging van inkijk.
12. Artikel 3.3.1.c: Hoger bebouwingspercentage : Het is niet realistisch om dit aan te houden, zeker niet in combinatie met de onredelijk voorgestelde hoogtes (zie eerder bezwaar)
13. Artikel 3.3.2 Voorwaarden voor afwijken: De genoemde criteria zijn erg abstract. Graag concreet maken, zodat het niet te vrijblijvend mogelijk kan worden.
14. Artikel 3.4.1.c toestaan Bed en Breakfast: Het is ongewenst dat er Bed en Breakfast komt zeker met een uitbreiding. Een eenvoudige rekensom met 3 kamers met 4 personen kan leiden tot een uitbreiding van minimaal 4 parkeerplaatsen tot mogelijk wel 6 parkeerplekken. Dat is onacceptabel in de Kattenstraat en Hoevensestraat.
15. Artikel 3.4.2 Voorwaarden voor afwijken: zie bezwaar artikel 3.3.2.
16. Artikel 3.6 Voorwaardelijke verplichting: Er wordt gesproken over het slopen binnen een jaar. Aangezien diverse gebouwen al geruime tijd conform bestemmingsplan buiten gebruik zijn en gesloopt dienden te worden , is het nadrukkelijke verzoek om deze onverzorgde bebouwing voor het akkoord gaan met een mogelijke bestemmingsplanwijziging noodzakelijk dat de gebouwen per ommegaande (binnen 3

maanden) volledig zijn gesloopt en afgevoerd. Het is onacceptabel dat de gebouwen wederom blijven staan. Daar dient nu op voorhand op gehandhaafd te worden !

17. Artikel 4 Agrarisch: Lijkt niet van toepassing te zijn op huidige plangebied. In het plangebied van de Hoevensestraat wordt mogelijk het achterste deel bedoeld. Volgens de legenda valt dat onder overig. Het is agrarisch, waarb ij herbouw niet aan de orde moet zijn. Het dient daadwerkelijk agrarische grond te worden . Geen 'agrarische' oude bebouwing handhaven/herbouwen. Graag concreet maken wat de bestemming wordt van het volledige perceel achter de woningen (in het wonen en vermoedelijke agrarische deel)
18. Artikel 4.3 Voorwaardelijke verplichting: zie bezwaar artikel 3.6
19. Artikel 8.2.3: voorwaarden voor afwijken: zie bezwaar artikel 3.3.2.
20. Artikel 8.3: Het is niet realistisch om 5 m diep te bouwen. De gevolgen voor de omliggende bebouwing door mogelijke bemaling is niet bekend en te risicovol. Deze mogelijke problemen graag voorkomen.
21. Artikel 9.1d Strijdig gebruik: Het maximale van 4 personen bij het ontwerp zegt niets over de uiteindelijke situatie. Daardoor maximaal 2 personen bij ontwerp en ook bij het vervolg (zie bezwaar artikel 3.4.1.c).
22. Artikel 11.1 Afwijken : Het voorstel is om geen afwijkingen toe te staan. Het is niet realistisch om overal een marge in af te spreken. Dit levert onnodig onduidelijkheid op.

De maximale maten zijn zoals eerder op diverse punten vermeld al te groot. Het voorbeeld zoals genoemd bij lid d zou met de al te extreme hoogte van 13 meter (waar ook bezwaar op is kenbaar gemaakt) kunnen leiden tot een maximale hoogte van 13m + 25% van 13m = 13m + 3,25 = 16,25m. Dit is een nog extremere zeer onaanvaardbare situatie! Dit is nogmaals uit esthetisch oogpunt onwenselijk.
23. Artikel 12.4 Uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan: Zie 3.3.2 (De genoemde criteria zijn erg abstract. Graag concreet maken, zodat het niet vrijblijvend mogelijk kan worden.)
24. Artikel 13.1.d zienswijze kenbaar maken: In de begeleidende brief staat indienen bij de gemeenteraad en in dit artikel staat Burgemeester en wethouders . Bezwaar is aan beiden gericht om vergissing te voorkomen .
25. Artikel 14.1.1 Wonen: De huidige situatie in de straat is dat er meestal minimaal 2 auto's per woning staan. Daardoor lijkt dit een minimaal aantal. Het is onwenselijk, ook met de breedte van de weg en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten, dat een versmalling door permanent geparkeerde auto's tot stand komt. Op eigen terrein parkeren is primair een must. Zeker als het werken vanuit de woning met de aangeboden uitbreidingsmogelijkheden tot klantbezoek leidt. Dit kan tot nog meer gevaarlijke situaties leiden. Ook is het niet gewenst dat bij een vrijstaande en twee-aaneen woning maar 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. In het voorstel staat dat er op eigen terrein geparkeerd dient te worden (grotere percelen noodzakelijk!).

Reactie op opmerkingen over toelichting

In zijn algemeenheid kan over de reactie op de toelichting het volgende gezegd worden.

De bestemmingsplantoelichting is van groot belang als het gaat om de motivering van de keuzen die zijn gemaakt. In de toelichting ligt de nadruk daarom op de zaken die van belang zijn voor de regeling van de bestemmingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Aspecten die minder van belang zijn voor de beoogde bestemmingsregeling worden daarom slechts beperkt of niet toegelicht. Dit betekent dat zaken die voor ...betekenis hebben wellicht niet aan de orde kunnen komen in het bestemmingsplan. Hierna geven we per ingebracht onderdeel aan of en op welke wijze de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad A en B.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om te komen tot een sanering van deze situatie. Vanwege de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk dat naast de bouw van 5 woningen aan de Hoevensestraat ook 2 woningen aan de Kattenstraat gebouwd kunnen worden.

Ad C.

Opmerking is juist, Kattenstraat 15 moet Hoevensestraat 15 zijn. Toelichting wordt aangepast.

Ad D.

Deze opmerking gaat over het gedeelte van het plan dat betrekking heeft op de Kattenstraat. Aangezien het voorstel is om het bestemmingsplan uitsluitend vast te stellen voor het gedeelte aan de Hoevensestraat gaan wij hier niet op in.

Ad E.

Opmerking is juist Kattenstraat 15 moet Hoevensestraat 15 zijn. Toelichting wordt aangepast.

Ad F.

Het bestemmingsplan bestemd beide percelen als "Wonen". De verkaveling is een indicatie hoe deze zou kunnen worden ingevuld. Het bestemmingsplan geeft hiervoor geen regels. Uitsluitend het aantal woningen en de regels waaraan de woningen moeten voldoen zijn vastgelegd. Hier zouden door ... afspraken gemaakt kunnen worden met initiatiefnemer.

Ad G.

In het geval dat de zienswijze betrekking heeft op de Kattenstraat verwijzen wij naar het gestelde onder Ad D.

De woningen aan de Hoevensestraat zijn niet voorzien van een landschappelijke inpassing. Het achter de woonbestemming gelegen perceel heeft een agrarische bestemming. Dit vormt een genoegzame overgang naar het buitengebied waardoor extra maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Ad H. en I.

Het bodemrapport is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. en is bekendgemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze. Het rapport is door de Omgevingsdienst Brabant Noord beoordeeld en heeft met de conclusies is ingestemd. Deze worden door ons onderschreven. Door ... worden twijfels geuit die niet worden onderbouwd door ander onderzoek.

Ad J.

In de toelichting wordt niet gesproken van gelijkblijvende verkeersbewegingen zoals in de zienswijze wordt gesteld. In de toelichting wordt gesproken over dat er "geen onevenredige toename is van het aantal verkeersbewegingen". Dat geldt zowel voor de woningen aan de Hoevensestraat als aan de Kattenstraat. Aangezien het plangedeelte voor de woningen aan de Kattenstraat niet wordt vastgesteld gaan wij hier niet verder op in en reageren uitsluitend op deze opmerking in relatie tot de woningen aan de Hoevensestraat. Door de sanering vindt

er een vermindering van het aantal vervoersbewegingen plaats (aan en afvoer vee, aanvoer veevoer). De vervoersbewegingen die gepaard gaan met de bouw van 5 woningen wegen ons inziens hier tegen open leiden niet tot een significante toename van de vervoersbewegingen.

Reactie op opmerkingen op regels

Ad 1.

Deze zienswijze gaat over de begripsbepaling. Deze zijn uniform voor heel Nederland opgesteld. Wijziging is niet aan de orde. Bovendien wordt met deze omschrijving aangegeven wat er mee wordt bedoeld en is geen regel waaraan rechten kunnen worden ontleend. Dat is uitsluitend aan de orde bij regels die betrekking hebben op de bestemmingen.

Ad 2.

Aan de mogelijkheid van een "aan huis verbonden beroep" zijn voorwaarden verbonden die naar onze mening voldoende objectief vastleggen wanneer hiervan gebruik kan worden gemaakt.

Ad 3, 4, 5 en 6.

Aan de Hoevensestraat is de mogelijkheid opgenomen om 5 woningen te bouwen. Aan initiatiefnemer wordt de keuze gelaten of dit vrijstaande woningen of een mix met tweekappers wordt. Het aantal van 5 woningen mag hierbij niet worden overschreden. Stedenbouwkundig gezien is dit alleszins acceptabel gelet op de woningen aan de overzijde van de Hoevensestraat.

Aan de Kattenstraat mogen uitsluitend twee vrijstaande woningen gebouwd worden.

Ad 7 en 8.

Het betreft hier de regels die gelden voor bijgebouwen e.d. Deze regels gelden in elk komplan in onze gemeente. Een hoogte van 2,5 m. is een onnodige beperking van de bouwmogelijkheden. Dat geldt ook voor een afstand van de bijgebouwen van 3 m. uit de perceelsgrens. Dit zou tot gevolg hebben dat er onvoldoende ruimte is voor zes woningen (vijf nieuwe en één bestaande). Bovendien ontstaat er een stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de bestaande woningbouw waarbij de bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden gebouwd.

Ad 9

De verwijzing in artikel 3.2.2 sub c. naar artikel 5.2.2. is niet correct. Deze verwijzing is overgenomen uit het komplan Wanroij, waarbij verwezen wordt naar de bestemming "Tuin". In dit plan komt deze bestemming niet voor. Deze passage zal geschrapt worden. Dat geldt ook voor de passage opgenomen in artikel 3.2.3 sub a. onder 1.

Ad 10.

Vlaggen mag alleen volgens het vlaggenprotocol.

Reclame-uitingen mogen naar keuze van de eigenaar van de woning aangebracht worden. Gelet op de geringe omvang is er geen aanleiding om er nadere eisen aan te verbinden.

Ad 11, 12, 13 14, 15, 19, 22.

Het afwijken van de regels is regelmatig bij bouwplannen uit verschillende bestemmingsplannen aan de orde. In de bestemmingsplannen zoals deze in alle kernen van de gemeente zijn vastgesteld zijn vrij gedetailleerde voorschriften opgenomen. De noodzaak om toch afwijkingsmogelijkheden op te nemen is voornamelijk om knelpunten op te lossen waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten. Het afwijken van de regels is een bevoegdheid van ons college en geen recht van de aanvrager. Bij de overweging om wel of niet af te wijken moet het belang van de

belanghebbende enerzijds en het belang dat met de handhaving van het betrokken voorschrift wordt gediend anderzijds betrokken worden. Om dit zoveel mogelijk te objectiveren zijn aan de afwijkingsbevoegdheid voorwaarden verbonden (artikel 3.3.2). Er is dan ook geen aanleiding om deze bevoegdheid te schrappen.

Ad 16 en 18

De voorwaardelijke verplichting dat de bedrijfsbebouwing binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn gesloopt achten wij een alleszins redelijke termijn. Er is geen reden om dit te verkorten naar 3 maanden.

Ad 17.

Het perceel gelegen achter het perceel waar de woningen gebouwd worden heeft de bestemming "agraris". Uitsluitend agrarisch gebruik is toegestaan, zonder bouw mogelijkheden.

Ad 20

Bouwen van een kelder moet mogelijk zijn.

Ad 21.

Kamerverhuur aan meer dan 4 personen wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Bij een groter aantal verliest de woning de oorspronkelijk functie nl. de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het behoud en samenstelling van de woningvoorraad een belangrijk argument is om ongelimiteerde kamerverhuur tegen te gaan. Om te voorkomen dat er een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu ontstaat is het maximum gesteld op 4 personen per woning.

Ad 23.

Het betreft hier algemene wijzigingsregels. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar het gestelde onder Ad 11, 12, 13 14, 15, 19, 22.

Deze wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan voorwaarden die waarborgen dat er een gedegen afweging van belangen plaatsvindt

Ad 24.

Dit artikel geeft de procedure weer als het college nadere eisen wil stellen aan een vergunning voor de bouw van een bouwwerk of het gebruik van de gronden. Uitsluitend tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad wordt ingediend.

Ad 25.

Als gevolg van de bouw van woningen ontstaat er een parkeerbehoefte. Voor dit plan is de normering van 1,8 parkeerplaatsen per woning aangehouden, waarbij ervan wordt uitgegaan dat dit zal plaatsvinden op eigen terrein. Mocht dit vanwege ruimtegebrek niet mogelijk zijn is er voldoende openbare ruimte aanwezig waar geparkeerd kan worden.

Tenslotte.

Daarnaast zijn er nog een aantal lopende zaken die direct verband hebben met de visie van het bestemmingsplan. Hierover ook een aantal aandachtspunten/opmerkingen/bezwaren: De vernieuwde uitvoering van de Kattenstraat is (nog) niet bekend. Voordat met dit mondeling plan vernomen van de heer Kusters verder gegaan wordt, dient hierover duidelijkheid te worden gegeven aan de aanwonenden. Dit met betrekking tot o.a. de mogelijke wijziging van het verloop van de rijbaan en de directe relatie tot het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat er ook 2 woningen gebouwd kunnen worden.

Reactie

Dit voorstel tot vaststelling heeft uitsluitend betrekking op de woningen aan de Hoevensestraat. Als de twee woningen aan de Kattenstraat weer aan de orde komen zal er duidelijkheid zijn over de verlenging van de Kattenstraat en zal hierover met de aanwonenden overleg worden gepleegd.

Samengevat:

Er lopen veel zaken t.a.v. de Hoevensestraat en Kattenstraat door elkaar. Het is van groot belang om dit duidelijker en vollediger te maken, waarbij bovenstaande bezwaren in acht worden genomen.

Ik ben van mening dat het plan om bovengemelde redenen niet in stand kan blijven. Ik zou graag gehoord worden zoals geregeld in art. 7:2 Awb. Ik ga er verder vanuit dat u me over het verloop van de procedure schriftelijk op de hoogte houdt (ook van de gesprekken).

Reactie

Indieners van zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen ten overstaan van de raadscommissie nader toe te lichten.

2. De heer ..., ontvangen op 23 oktober 2018.

Deze zienswijze heeft betrekking op de twee woningen aan de Kattenstraat. Zoals wij in deze nota en in het raadsvoorstel hebben aangegeven wordt voorgesteld om de vaststelling van dit bestemmingsplan te beperken tot de woningen aan de Hoevensestraat. De zienswijze van zowel de heer ... als van de heer ... kunnen bij de nieuwe procedure die voor de twee woningen aan de Kattenstraat gevolgd moet worden door hen wederom ingebracht worden en zulle alsdan beoordeeld worden.

3. Provincie.

De zienswijze van de provincie heeft er toe geleid dat dit voorstel tot vaststelling uitsluitend betrekking heeft op de vijf woningen aan de Hoevensestraat. Over de inhoud van deze zienswijze die uitsluitend gaat over de twee woningen aan de Kattenstraat wordt nog nader overleg gevoerd.

Wijzigingen ten opzicht van het ontwerpplan.

De ingekomen zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen in het ontwerp:

Toelichting.

Kattenstraat 15 wordt gewijzigd in Hoevensestraat 15

Regels:

Artikel 3.2.2 sub c., en artikel 3.2.3. lid a, sub a. worden gewijzigd in die zin dat de verwijzing naar artikel 5.2.2. wordt geschrapt.