



Sint Anthonis

Zaaknummer
Documentnummer

O-14-3237
INT/011118

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015;

gelet op het besprokene in de commissievergadering van 8 juni 2015;

gelet op 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 en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen;
2. de door de heer Wim van Gemert ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. de door de heer G.A.M. Centen ingediende zienswijze ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Kom Wanroij, 1^e herziening gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Sint Anthonis van 18 juni 2015.

De Raad voornoemd,
de griffier,

mr. A.P.J.L. Keijzers

de voorzitter,

M.L.P. Sijbers

Behoort bij besluit
van de Raad van Sint Anthonis
d.d. 18-6-2015

Mij bekend,
De Griffier,



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Kom Wanroij, 1^e herziening

Gemeente Sint Anthonis

Datum: 4 mei 2015
Projectnummer: 70142.08
ID: NL.IMRO.1702.2BPkomwanroijHerz1-VA01



INHOUD

1	Beoordeling zienswijzen	3
1.1	Ontvankelijkheid	3
1.2	Inhoud van de zienswijzen	3

1 Beoordeling zienswijzen

1.1 Ontvankelijkheid

Van 12 februari 2015 tot en met 26 maart 2015 konden zienswijzen worden ingebracht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Wanroij, 1^e herziening”. Er zijn twee reacties ingekomen, die beide tijdig zijn ingediend en daarom als zienswijze ontvankelijk zijn.

- 1 de heer W. van Gemert, Kerkplein 3, 5451 AX te Wanroij;
- 2 de heer G.A.M. Centen, Lepelstraat 9, 5446 AG te Wanroij.

1.2 Inhoud van de zienswijzen

Bij voorbaat wil de gemeente aangeven dat de bestemmingsplannen van 1993 en 2013 qua systematiek erg verschillend zijn. Hoewel de gemeente het voornemen heeft de bestaande rechten uit het bestemmingsplan van 1993 zoveel mogelijk over te nemen, kan dit niet in alle gevallen bewerkstelligd worden. Wel stelt de gemeente voorop dat zij de intentie heeft de feitelijke situatie te respecteren en deze vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan.

1.2.1 Zienswijze 1

De heer W. van Gemert verzoekt het bestaande gebruik vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de pastorietuin is bestemd als Openbaar groen. Van Gemert gebruikt dit deel van het perceel als tuin en verzoekt hieraan de aanduiding Wonen toe te kennen conform het bestaande gebruik. Ook een deel van de inrit van Van Gemert is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als Openbaar groen. Hij verzoekt de aanduiding aan te passen naar Wonen.

Reactie

Gebleken is dat het gebruik inderdaad is zoals Van Gemert dat in zijn zienswijze aangeeft. Nu de heer van Gemert aangeeft eigenaar te zijn van het desbetreffende perceel en derhalve onderdeel uitmaakt van de huispercelen Kerkplein 1 en 3 dient hieraan dezelfde bestemming te worden toegekend als de woningen. De verbeelding dient te worden aangepast.

Voorstel

Het bestemmingsplan aanpassen conform het verzoek door de bestemming ter plaatse te wijzigen in Centrum met aanduiding Wonen.

1.2.2 Zienswijze 2

De heer G.A.M. Centen heeft meerdere opmerkingen. Deze zullen hierna puntsgewijs worden samengevat.

a Perceel Lepelstraat 9 (privéwoning)

1 Voortuin

Centen merkt op dat een gedeelte van de voortuin van het perceel Lepelstraat 9 de bestemming Verkeer heeft gekregen. Omdat dat deel momenteel in gebruik is als tuin, verzoekt hij om aan dat deel van het perceel de bestemming Centrum toe te kennen.

Reactie

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt overeen met plankaart 2 van het bestemmingsplan van 1993. In dat plan had dit perceel de bestemming “weg”. Aangezien het perceel thans eigendom is van Centen en in gebruik als voortuin kan de bestemming hieraan aangepast worden.

Voorstel

Het bestemmingsplan aanpassen conform het verzoek door de bestemming ter plaatse te wijzigen in Centrum.

2 Omlijning

Op de verbeelding is het perceel Lepelstraat 9 (de woning) zwart omlijnd en het perceel naast Lepelstraat 9 (de loods) blauw omlijnd. Centen geeft aan dat dit onjuist is en doet het verzoek alleen de woning met tuin zwart te omlijnen.

Reactie

Op het bestemmingsplan dat is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl is bij perceel Lepelstraat 9 en het perceel naast Lepelstraat 9 inderdaad een zwarte en een blauwe lijn te zien. De blauwe omlijning is weergegeven als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 juni 2014, zaaknummer 201305292/1/R3 en is een verplichte aanduiding dat het bestemmingsplan “Kom Wanroij” op dit perceel is vernietigd. Als op ruimtelijkeplannen.nl geklikt wordt op “dossier NL.IMRO.1702.2BPkomwanroijHerz1” en vervolgens op “Kom Wanroij, 1^e herziening” worden alleen de ontwikkelingen weergegeven die verband houden met het ontwerpbestemmingsplan. De door Centen bedoelde blauwe lijn maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. In dit ontwerpbestemmingsplan is situatie weergegeven zoals Centen heeft aangegeven.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

b Perceel Lepelstraat 9, het perceel naast Lepelstraat 9 en perceel Lepelstraat 6

1 Aanduidingen in verbeelding plaatsen

Centen geeft aan dat de aanduidingen voor “overige zone – a32” en “overige zone – a32a” op de verbeelding nagenoeg gelijk zijn. Hij verzoekt dat het onderscheid beter zichtbaar wordt gemaakt.

Reactie

Op de digitale verbeelding die te benaderen is via ruimtelijkeplannen.nl, staat onder het kopje “Detailinformatie locatie” de gebiedsaanwijzing reeds tekstueel vermeld op de manier die Centen aangeeft. Daarin heeft Lepelstraat 9 (dit is in-

clusief de locatie waar de te bouwen woning is gesitueerd) de door Centen gewenste bestemming. Er is daarom geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

c Perceel naast Lepelstraat 9 (bestaande bedrijfsloods met voorliggend perceelgedeelte)

1 Bebouwingsbreedte

Centen verzoekt dat op de verbeelding op perceel Lepelstraat 9 en het perceel naast Lepelstraat 9 doorgetrokken bebouwingslijnen worden ingetekend ter plaatse van de voor- en achtergevelbebouwingslijnen, zoals dat bij het gebied rondom het perceel naast Lepelstraat 9 ook reeds het geval is.

Voorts betoogt hij dat artikel 14.2, onder c, ten onrechte verwijst naar artikel 5.2 (Wonen). Hij verzoekt de verwijzing aan te passen in artikel 3.2 (Centrum). In het bestemmingsplan van 2013 wordt in artikel 14.2, onder c, immers ook verwezen naar Centrum.

Reactie

Op de plankaart van het bestemmingsplan van 1993 lopen de bebouwingslijnen bij de percelen aan de Lepelstraat inderdaad aaneengesloten door. De verbeelding van het huidige ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast conform het verzoek. Daarnaast geeft Centen aan dat artikel 14.2, onder c, moet verwijzen naar artikel 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is onjuist. Dit perceel heeft in feite twee bestemmingen. De eerste bestemming is “Centrum” en is geregeld in artikel 3 van de regels. De tweede bestemming is “Wonen” en daarop is artikel 5 van toepassing.

Deze voorschriften behorende bij de bestemming “Wonen” zijn conform het bestemmingsplan “Kom Wanroij”. Daarin is de afstand van de hoofdbouw tot de zijdelingse perceelsgrens op 3 meter vastgesteld. Binnen deze afstand bestaat wel de mogelijkheid tot realisatie van aan- en bijgebouwen tot op de perceelsgrens

Voorstel

Voorgesteld wordt om de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bebouwingslijn van het perceel Lepelstraat 9 en het perceel ernaast doorgetrokken worden tot perceel Lepelstraat 7. Artikel 14.2 niet aanpassen en de verwijzing naar artikel 5 handhaven.

2 De woningbouw op begane grond

Centen oppert artikel 14.2, onder c, te verduidelijken, zodat beter inzichtelijk wordt dat de functie Wonen voor zowel de begane grond als de verdieping geldt. Hij stelt voor de zinsnede als volgt aan te vullen, waarbij de onderstreepte tekst de aanvulling van Centen is: “dat ook nieuwe woningen zijn toegestaan (zowel op de begane grond als op de verdieping) en dat [...]”.

Reactie

De redactie van artikel 14.2 biedt de mogelijkheid om een woning te bouwen, zonder een beperking qua bouwlagen. Dat betekent dat de woning kan bestaan

uit een begane grond met verdieping. Tegen het expliciet opnemen van deze mogelijkheid bestaat echter geen bezwaar.

Voorstel

In artikel 14.2, onder c, van de planregels tussen de woorden “met dien verstande dat” en “ook nieuwe woningen” het volgende toe te voegen: “op de begane grond en op de verdieping”.

3 Bedrijfsloods

Centen geeft aan dat het bebouwingspercentage van 50% voor het perceel naast Lepelstraat 9 te laag is en verzoekt dat in de verbeelding een bebouwingspercentage van 100% wordt opgenomen en dat dit ook zo opgenomen wordt in de planregels.

Reactie

De gemeente is gelet op de bestaande bebouwing akkoord met afwijkende bouw mogelijkheden op het perceel naast Lepelstraat 9, maar zal niet een bebouwingspercentage van 100% op het gehele perceel toestaan. Aansluiting wordt gezocht bij de bestemmingsplanregeling uit het Komplan Wanroij van 1993. Daarin zijn naast de regels voor het hoofdgebouw regels opgenomen voor aan- en bijgebouwen. Achter het zogenaamde hoofdgebouw mag het perceel voor 70 % bebouwd worden met aan- en bijgebouwen.

Voorstel

Op de verbeelding voor aan- en bijgebouwen zal een bebouwingspercentage van 70 worden toegevoegd.

4 Bebouwingspercentage

Centen verzoekt om voor het achterliggend erf van het perceel naast Lepelstraat 9 een maximumbebouwingspercentage vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met de bouw van een doorloopmogelijkheid/galerij. Als dat percentage niet wordt vastgesteld, vermoedt Centen dat de regel geldt die is vastgelegd in artikel 3.2.2, onder d, van het ontwerpbestemmingsplan en dat op het bouwperceel een maximumbebouwingspercentage van 50% geldt. Bij dat percentage is het niet mogelijk om de voorgenomen doorloopmogelijkheid/galerie te realiseren. Volgens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State moet de gemeente meewerken aan dit bouwvoornemen en daarom is het verzoek om op dit specifieke perceel ofwel een bebouwingspercentage buiten het bouwvlak van 50% toe te staan, ofwel een bebouwingspercentage van 100% dat geldt voor het gehele perceel. De redelijkheid van het bouwvoornemen is reeds aangetoond en het voornemen past ook binnen een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Zoals hiervoor onder 3. Bedrijfsloods is aangegeven zal voor het perceel naast Lepelstraat 9 voor aan- en bijgebouwen een maximum bebouwingspercentage van 70% worden opgenomen. De bouwplannen van Centen kunnen hiermee worden gerealiseerd.

Voorstel

Zie hiervoor onder punt 3.

5 Hoogtes aan- en bijgebouwen

Centen verzoekt de maximum goothoogte van 3 meter voor aan- en bijgebouwen te verhogen naar 4 meter, zodat dit overeenkomt met artikel 5.A.4, onder a, eerste sublid, van het bestemmingsplan van 1993. De maximum bouwhoogte van 5,5 meter kan ongewijzigd blijven.

Reactie

De gemeente constateert dat in 1993 de maximale goothoogte ter plaatse 4 meter bedroeg. Echter in hetzelfde plan is de gevelhoogte van de zijdelingse perceelsgrens bepaald op maximaal 3 meter.

Voorstel

In artikel 3.2.2, onder a, van de planregels de tekst 'goothoogte maximaal 3 m' te wijzigen in 'goothoogte maximaal 4 m', waarbij de goothoogte in de zijdelingse perceelsgrens maximaal 3 meter mag bedragen.

d Lepelstraat 6 (percelen A2958 en A2930)

1 Maatvoering hoofdgebouwen

a Goothoogte

In het bestemmingsplan van 1993 was een goothoogte van maximaal 6 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is dat maximaal 5 meter. Centen verzoekt om de maximum goothoogte aan te passen naar 6 meter.

Reactie

De gemeente werkt mee aan het verzoek.

Voorstel

Wijzigen van de maximum goothoogte op de verbeelding van 5 meter naar 6 meter op het perceel Lepelstraat 6.

b Bebouwingsdiepte

Centen verzoekt om, conform artikel 4 van het bestemmingsplan van 1993, de bebouwingsdiepte voor hoofdgebouwen te wijzigen naar 15 meter.

Reactie

Het bestemmingsplan van 1993 staat een bebouwingsdiepte van 15 meter toe. In het ontwerpbestemmingsplan bepaalt de verbeelding dat het bouwvlak circa 13,5 meter diep is. Deze diepte dient op de verbeelding te worden vergroot naar 15 meter.

Voorstel

Op de verbeelding de diepte van het bouwvlak van het perceel Lepelstraat 6 vergroten naar 15 meter.

c Bouwhoogte

Centen verzoekt om conform het bestemmingsplan van 1993 de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen niet nader vast te stellen of om die vast te stellen op een maximum van 10 meter.

Reactie

Het bestemmingsplan van 1993 legt geen maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen op. In het ontwerpbestemmingsplan is deze vastgesteld op 9 meter. De gemeente is bereid deze te verhogen naar 10 meter.

Voorstel

Op de verbeelding de maximum bouwhoogte van perceel Lepelstraat 6 wijzigen van 9 meter naar 10 meter.

2 Maatvoering aan- en bijgebouwen

Centen verzoekt om ten aanzien van de goothoogte de bestaande rechten uit artikel 5.A.4.a.1 van het bestemmingsplan van 1993 over te nemen, te weten een goothoogte van maximaal 4 meter.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder c.5..

Voorstel

Verwezen wordt naar het voorstel onder c.5

3 Wonen als nevenfunctie en de multifunctionele zone langs de Lepelstraat

Centen deelt mede dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geuit dat het bestemmingsplan van 1993 erg conserverend van aard is. Volgens Centen voorziet het ontwerpbestemmingsplan in nog minder ontwikkelingsmogelijkheden. Hij ziet graag dat de hiernavolgende bestaande (bouw)rechten worden overgenomen.

a Wonen als nevenfunctie

Centen verzoekt om het maximum aantal van 4 woningen te omschrijven als direct toelaatbare mogelijkheid, zodat deze woningen gerealiseerd kunnen worden op de begane grond en/of de verdieping.

Reactie

Ingevolge het bestemmingsplan van 1993 zijn woningen op de verdieping toegestaan en niet op de begane grond in de zone "centrumvoorzieningen". Deze lijn wordt voortgezet in dit ontwerpbestemmingsplan. Om Centen tegemoet te komen in zijn bouwvoornemens is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 12.2.2 opgenomen in de planregels. De gemeente acht de bouwvoornemens van Centen op die manier voldoende gewaarborgd, waardoor een direct toelaatbare mogelijkheid in het bestemmingsplan om de woningen te realiseren overbodig is.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

b Multifunctionele functies

Volgens het bestemmingsplan van 1993 kan Wonen in de zone “Centrum-voorzieningen” gelden als nevenfunctie. Dat kan al dan niet in combinatie met detailhandel, horeca, kantoren, publiekverzorgend ambacht en maatschappelijke voorzieningen. Bovendien is Wonen (al dan niet als nevenfunctie) mogelijk op plaatsen waar Bedrijven als nevenfunctie is toegestaan, waarbij de functie Bedrijven alleen is toegestaan op de begane grond. Tevens dient bij (ambachtelijk) gebruik verkoop aan huis mogelijk te zijn. Centen verzoekt deze functies op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Centen schrijft in zijn zienswijze dat wonen mogelijk is op plaatsen waar Bedrijven als nevenfunctie is toegestaan met de toevoeging “al dan niet als nevenfunctie”. Deze laatste toevoeging is onjuist, omdat wonen uitsluitend was toegestaan op de verdieping in combinatie met de hoofdfunctie. Wonen was géén zelfstandige hoofdfunctie.

De in het bestemmingsplan van 1993 opgenomen functies zijn in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan eveneens toegestaan. Uitzondering vormt hierop vormt de functie “bedrijven als nevenfunctie”. In principe zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van deze functie in de categorie 1 en 2 van de zogenaamde VNG lijst.

Het bestemmingsplan van 1993 regelt niets over verkoop aan huis. Het ontwerpbestemmingsplan bevat daartoe eveneens geen regels.

Voorstel

Artikel 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan aanpassen middels toevoeging van de functie “bedrijven” in de categorie 1 en 2 van de VNG lijst.

c Horeca

Centen verzoekt om de bestaande horecafunctie over te nemen.

Reactie

Ter plaatse van de bestemming Centrum is volgens het ontwerpbestemmingsplan horeca in lichte vorm toegestaan. Deze functie is inderdaad beperkter dan de horecafunctie in het bestemmingsplan van 1993. Er is geen bezwaar om de bestemming “horeca” uit het bestemmingsplan uit 1993 over te nemen. Dat wil zeggen dat ook bijvoorbeeld een café is toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor bardancing, discotheek of nachtclub.

Voorstel

Bestemming “horeca in lichte vorm” wijzigen in bestemming “horeca”.

d Voortgang rechten op basis van het bestemmingsplan van 1993

Centen verzoekt om diverse wijzigingsbevoegdheden te veranderen in directe bestemmingen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan bevat bevoegdheden om bestemmingen onder voorwaarden te veranderen. Als deze wijzigingsbevoegdheden zouden

worden omgezet in directe bestemmingen, dient eerst uitgebreid onderzoek te worden gedaan naar de ruimtelijke en milieu-planologische wenselijkheid daarvan en moet een ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd. Nu de resultaten van de noodzakelijke onderzoeken niet voorhanden zijn, kunnen de wijzigingsbevoegdheden niet worden vertaald naar directe bestemmingen.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

e Opmerking over wonen

Centen merkt op dat de voormalige pastorie en de voormalige kosterswoning aan het Kerkplein – welke nu in eigendom zijn van Van Gemert – in dit ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming krijgen voor de begane grond en de verdieping. Dit betekent dat bestaande (bouw)rechten op zowel de begane grond als op de verdieping mogelijk waren en dat nog steeds zijn.

Reactie

Het gaat hier inderdaad om bestaande rechten uit het bestemmingsplan uit 1993. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

4 Wijzigingsbevoegdheid

Naar aanleiding van artikel 12.2.2 heeft Centen de navolgende verzoeken.

a Omschrijving variant idee 3

Centen verzoekt ten behoeve van de derde eerder door hem aangedragen bouwvariant de maximale goothoogte aan te passen naar maximaal 5,5 meter, de maximale bouwhoogte naar 9,5 meter en in de omschrijving te vermelden dat het bruto bruikbare vloeroppervlak 230 m² bedraagt. Daarnaast vraagt hij om de in de planregels genoemde maximale inhoud van 1360 m³ uit de planregels te schrappen.

Reactie

De bestemmingsplanregeling is opgesteld aan de hand van de voorstellen gedaan door Centen. Centen geeft nu aan geen inhoudsmaat te willen maar een oppervlaktemaat. De gemeente is bereid mee te werken aan dit verzoek.

Voorstel

In artikel 12.2.2, onder a, onder 3, van de planregels ‘met een totale maximale inhoud van 1.360 m³’ vervangen door ‘met een maximale oppervlakte van 230 m²’ en in artikel 12.2.2, onder a, onder 5, van de planregels ‘5 m’ vervangen door ‘5,5 m’ en ‘9 m’ vervangen door ‘9,5 m’.

b Oppervlakte per appartement

Centen verzoekt de in artikel 12.2.2, onder b, aanhef en onder 2, genoemde oppervlakte per appartement van circa 70 m² aan te passen naar circa 80 tot 130 m².

Reactie

De gemeente is bereid de maximale oppervlakte per appartement te verruimen naar 80 m² en indien het appartement bestaat uit twee verdiepingen de oppervlakte uit te breiden tot maximaal 130 m².

Voorstel

In artikel 12.2.2, onder b, onder 2, van de planregels 'circa 70 m²' vervangen door 'maximaal 80 m²' en "130 m² als het appartement bestaat uit twee verdiepingen".

c Bouwhoogte

Centen verzoekt om de in artikel 12.2.2, onder b, aanhef en onder 3, genoemde bouwhoogte van maximaal 9 meter te veranderen in maximaal 10 meter, met een vrijstelling tot 13 meter.

Reactie

De gemeente is niet bereid mee te werken aan het verzoek, gelet op de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving. Wel bestaat de bereidheid om middels een afwijkingsbevoegdheid een hoogte van maximaal 11.00 meter toe te staan.

Voorstel

In artikel 12.2.2, onder b, onder 3, van de planregels '9 m' vervangen door '10 m' en een vierde sublid toevoegen dat als volgt luidt: "In het wijzigingsplan kan een bevoegdheid worden opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het onder 3 bepaalde ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte tot maximaal 11 m."

5 Bebouwingspercentage

Centen verzoekt om voor het achterliggend erf een bebouwingspercentage vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met de bouw van bergingen e.d. Als dat percentage niet wordt vastgesteld, vermoedt Centen dat de regel geldt die is vastgelegd in artikel 3.2.2, onder d, van het ontwerpbestemmingsplan en dat op het bouwperceel een maximumbebouwingspercentage van 50% geldt en dan is zijn bouwvoornemen niet uitvoerbaar. Volgens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de gemeente meewerken aan dit bouwvoornemen. De redelijkheid van het bouwvoornemen is reeds aangetoond en het voornemen past ook binnen een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Voor het perceel Lepelstraat 6 geldt ingevolge artikel 3.2.2, onder d, van de planregels inderdaad een maximum bebouwingspercentage van 50%. Dit geldt voor het achterliggende terrein. Het gedeelte daarvoor (binnen het aangeven bouwvlak) mag voor 100 % bebouwd worden.

Voor wat betreft de voorgestane woningbouw zijn de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12.2.2 van toepassing. De gemeente ziet nu geen reden om de bouwregels ten behoeve van dit perceel te verruimen.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

6 Aanduidingen

Centen verzoekt om in de verbeelding bij perceel Lepelstraat 6 de aanduiding “a32a” te noteren.

Reactie

In de digitale verbeelding is de aanduiding correct weergegeven. De gemeente verwijst naar haar reactie in paragraaf 1.2.2.b.1.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

7 Categorie 3-bedrijven

Centen geeft aan – onder de voorwaarde dat de punten in zijn zienswijze naar zijn tevredenheid worden uitgewerkt en opgenomen en dat de werkzaamheden van de huidige Sociaal Ambachtelijk Meubelmaker kunnen blijven voortbestaan onder het regime van het nieuwe bestemmingsplan – bereid te zijn dat, hoewel de bestaande rechten een categorie 3-bedrijf toelaten (op basis van een reeds verstrekte categorie 3-milieuvergunning), het ontwerpbestemmingsplan slechts een categorie 1- of 2-bedrijf toelaat. Centen verzoekt dat “ambachtelijke houtbewerking” wordt toegevoegd aan de bestemmingsmogelijkheden en dat dit uitdrukkelijk wordt genoemd in de planregels.

Reactie

De gemeente zal Centen tegemoet komen in zijn verzoek door, bovenop categorie 1- en 2-bedrijven, ambachtelijke houtbewerking toe te staan.

Voorstel

Aan het einde van artikel 14.3 van de planregels het volgende toevoegen:
“, alsmede bedrijven gericht op het op ambachtelijke wijze bewerken van hout.”

8 Variant voor idee 6 (6 appartementen)

Centen verzoekt de raad om te (her)overwegen om de realisatie van maximaal 6 appartementen mee te nemen als mogelijkheid als idee 6 niet haalbaar blijkt te zijn.

Reactie

Bij brief van 22 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven welke van de bouwvarianten toelaatbaar geacht worden. Het college blijft bij de inhoud van dit besluit. Een (her)overweging is niet aan de orde.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

9 Parkeren

Centen verzoekt om voor perceel Lepelstraat 6 (met bestemming Centrum) de parkeereis van 1,8 parkeerplaats per woning te verlagen naar 1 parkeerplaats per woning op het eigen terrein.

Reactie

Voor het bestemmingsplan van 2013 gelden algemene parkeernormen die gelden voor het gehele plangebied. De gemeente ziet, gelet op de ruimte die in de omgeving aanwezig is, voor deze specifieke locatie geen reden om van de norm af te wijken.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.

10 Rappel schriftelijk verzoek d.d. 13 augustus 2014 inzake af te sluiten overeenkomst

Centen weet dat voor de opname van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan een overeenkomst gemaakt moet worden over eventueel kostenverhaal en de te volgen procedure. Hij verzoekt opnieuw dat een overeenkomst hiertoe wordt opgesteld of dat het opstellen ervan schriftelijk wordt toegezegd. Tevens verzoekt hij om reeds bij de gemeente voorhanden zijnde onderzoeksgegevens mee te nemen in deze overeenkomst.

Reactie

In het bestemmingsplan is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het verhaal van de gemeentelijke (plan-)kosten moet zijn zeker gesteld. Op het moment dat Centen of zijn rechtsopvolger een verzoek indient om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, zal de exploitatieovereenkomst worden opgesteld. De onderzoeksgegevens die op dat moment voorhanden zijn en nog actueel, worden in deze overeenkomst meegenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen.



Bijlage 6

Bestemmingsplan "Kom Wanroij, 1^e herziening"

Lijst van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Kerkplein 1 en 3	Bestemming "Groen" wijzigen in "Centrum" met nadere aanduiding "wonen"
Perceel G 2974 (gelegen aan de voorzijde van Lepelstraat 9)	Bestemming wijzigen in "centrum"
Lepelstraat 9	Bebouwingslijn voorzijde doortrekken tot Lepelstraat 7
Artikel 14.2, onder c van de regels	Tussen de woorden "met dien verstande dat" en "ook nieuwe woningen" het volgende toe te voegen: "op de begane grond en op de verdieping".
Lepelstraat 9	Toevoegen op de verbeelding 70% voor aan- en bijgebouw.
Artikel 3.2.2, onder a.	Tekstuele aanpassing: Goothoogte maximaal 3 m. wijzigen in goothoogte maximaal 4 m., waarbij de goothoogte in de zijdelingse perceelsgrens maximaal 3 meter mag bedragen.
Lepelstraat 6	Op de verbeelding wijzigen maximum goothoogte van 5 meter naar 6 meter, de diepte van het bouwvlak van het perceel vergroten naar 15 meter en de maximale bouwhoogte verhogen van 9 naar 10 meter.
Artikel 3	Artikel 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan aanpassen middels toevoeging van de functie "bedrijven" in de categorie 1 en 2 van de VNG lijst
Artikel 3	"Horeca in lichte vorm" wijzigen in "horeca"
Artikel 12	In artikel 12.2.2, onder a, sub 3, van de planregels 'met een totale maximale inhoud van 1.360 m³, vervangen door 'met een maximale oppervlakte van 230 m², en in artikel 12.2.2, onder a, sub 5, van de planregels '5 m' vervangen door '5,5

	m' en '9 m' vervangen door '9,5 m' • In artikel 12.2.2, onder b, onder 2, van de planregels 'circa 70 m²' vervangen door 'maximaal 80 m²' en "130 m² als het appartement bestaat uit twee verdiepingen • In artikel 12.2.2, onder b, sub 3, van de planregels '9 m' vervangen door '10 m' en een vierde sublid toevoegen dat als volgt luidt: "In het wijzigingsplan kan een bevoegdheid worden opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het onder 3 bepaalde ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte tot maximaal 11 m."
Artikel 14.3	Toevoegen: "alsmede bedrijven gericht op het op ambachtelijke wijze bewerken van hout"