

bestemmingsplan Kleine kernen - Bergakker

Advies hoorcommissie

procedure

12-01-2010	vaststelling ontwerp bestemmingsplan
18-01-2010	ter visie ligging (zes weken)
26-04-2010	2e ter visie ligging (rectificatie publicatie, zes weken)
05-07-2010	hoorzitting
20-07-2010	advies hoorcommissie
24-08-2010	vakcommissie om advies
15-09-2010	gemeenteraad ter vaststelling

digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na die datum ter visie is gelegd, naast de analoge vorm ook in digitale vorm worden vastgesteld. In Tiel zijn wel al eerder bestemmingsplannen digitaal vervaardigd (Binnenstad, paraplu-bestemmingsplan Archeologie en Thedingsweert). Het voorliggende bestemmingsplan 'Kleine kernen - Bergakker' heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00007-0201>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	28-06-2010	dkr/ikl	standpunten b&w
0.2	13-07-2010	dkr	concept advies
1.0	20-07-2010	dkr	definitief advies

20-07-10

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
1	Brunet advocaten, Postbus 1106, te 6501 BC NIJMEGEN, namens E. Boudewijn & Zoon B.V., E. Boudewijn en D.J. Boudewijn te Kapel Avezaath aan de Zoelensestraat 40a.		Ontvankelijk
1a	<p>Verzoekt de bouw van een (dienst)woning mogelijk te maken op de gronden die zijn gelegen tegenover Zoelensestraat 40/40a.</p> <p>Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten in de <i>Visie Wonen en Werken</i> en ook met de opzet van het onderhavige bestemmingsplan. Ook is het vanuit milieutechnisch perspectief inpasbaar, als de richtafstanden voor <i>gemengd gebied</i> worden aangehouden, zoals die kunnen worden afgeleid uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (daarin bedraagt de kleinste afstand tot een milieuhindergevoelige bestemming circa 25 meter).</p>	<p>(Nieuwe) <i>Dienstwoningen</i> worden planologisch niet meer mogelijk gemaakt in Tiel, uiteraard niet in de bestemming <i>wonen</i>, maar ook niet in de bestemming <i>bedrijf</i>. Een uitzondering vormen agrarische bedrijven, omdat daar sprake is van aantoonbare noodzaak (levende have of goed).</p> <p>Het verzoek om een <i>burgerwoning</i> spoort beter met het generieke beleid (wonen is de ambitie), maar is als gevolg van specifieke omstandigheden niet wenselijk. Door in het voorliggend bestemmingsplan een woning mogelijk te maken op het in de zienswijze aangeduide perceel, ontstaat een nieuwe situatie voor het transportbedrijf, waarvan de milieuhindercontour over de locatie ligt. Dit leidt naar verwachting tot gedwongen inperking van de milieuvergunning van het bedrijf, bijvoorbeeld in geval van een <i>melding</i> in het kader van <i>het Activiteitenbesluit Milieuheer</i>. In het gehele gebied is als uitgangspunt gekozen het honoreren van bestaande rechten, waarbij woningbouw in de hinderzones is uitgesloten.</p> <p>De afstandsmaten uit de VNG-brochure zijn in dit geval dus niet relevant. Ze zijn bovendien niet verplicht, het betreft richtafstanden en voorts is de ambitie hier niet om er een gemengd gebied van te maken, maar een woongebied (waarvoor de VNG-brochure grotere richtafstanden hanteert).</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt hierbij op dat de Raad bij de vaststelling van de nota "Tiel, digitaal geordend" heeft besloten dat bedrijven de voorkeur hebben op bedrijventerreinen en dat daarom nieuwe (bedrijfs)woningen niet meer toegestaan worden.</p>
1b	<p>Verzoekt op een nader aangeduid perceel een bedrijfsbestemming te leggen (zie bijlage zienswijze <i>productie 1</i>). Dit betreft geen uitbreiding maar reeds jarenlang bestaand gebruik, dat op grond van vaste jurisprudentie, positief bestemd dient te worden.</p> <p>Afwijzing van dit verzoek is niet consistent met het gegeven dat het bestemmingsplan (via een wijzigingsbevoegdheid) uitbreiding van het bedrijventerrein (langs de</p>	<p>Het bestemmingsvlak <i>bedrijf</i> is gelijk aan dat uit het vigerende bestemmingsplan <i>Buitengebied 1983</i>. Het terrein heeft daarin een agrarische bestemming. Op de luchtfoto uit 2003 worden geen niet-agrarische activiteiten waargenomen. Op de luchtfoto's van 2005, 2007 en 2009 is het terrein weliswaar onverhard, maar wordt het gebruikt voor niet-agrarische activiteiten (waaronder vrachtwagenstalling). Er is niet om uitbreiding van het bestemmingsvlak</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt op dat tijdens de hoorzitting twee verklaringen zijn overhandigd van werknemers van het bedrijf waarin zij aangeven dat het betreffende deel van het perceel al sinds 1988 verhard is met gebroken puin. Echter blijkt uit de luchtfoto uit 2003 dat deze verharding van</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>Provincialeweg wèl toestaat.</p>	<p>van het bedrijf verzocht, noch is het zo dat het bestaand gebruik de instemming van het college heeft gehad. In een brief van 1 maart 2010 aan <i>Transportbedrijf Boudewijn</i> is medegedeeld dat er momenteel gronden in gebruik zijn, die zijn bestemd als agrarisch gebied. Wanneer legalisatie niet mogelijk (wenselijk) blijkt, zal handhavend worden opgetreden. In dat verband wordt besluitvorming over het voorliggend bestemmingsplan afgewacht.</p> <p>Afwijzing van het verzoek uit de zienswijze is wel degelijk consistent met de uitbreidingsmogelijkheid op het bedrijventerrein aan de Provincialeweg, waar in de zienswijze naar verwezen wordt. De kern Bergakker bestaat namelijk uit twee deelgebieden, waar de richtinggevende functie <i>wonen</i> respectievelijk <i>bedrijventerrein</i> is. In het woongebied worden, zo mogelijk, nieuwe woningen toegestaan, maar geen nieuwe bedrijfsactiviteiten (bestaande bedrijven worden slechts positief ingepast zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden). In het gebiedsdeel voor <i>bedrijventerrein</i> worden bedrijfsactiviteiten juist mogelijk gemaakt, maar is geen ruimte voor woningbouw (ook niet voor bedrijfswoningen).</p>	<p>gebroken puin (nog) niet aanwezig was. Derhalve trekt de hoorcommissie deze verklaringen in twijfel.</p>
1c	<p>Verzoekt om het opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid van het bebouwingsvlak (via een wijzigingsbevoegdheid), opnieuw onder verwijzing naar de wèl opgenomen uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijventerrein aan de Provincialeweg.</p>	<p>In het gedeelte van Bergakker waar de onderneming van de fa. Boudewijn zich bevindt, is als richtinggevende bestemming woningbouw aangegeven. Een bestaand bedrijf als dat van de fa. Boudewijn wordt positief ingepast, maar zonder uitbreidingsmogelijkheden. Zie ook het standpunt onder 1b.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie wijst hierbij nog wel op de algemene ontheffingsregels van het bestemmingsplan, waarin reeds een mogelijkheid ligt besloten om tot een uitbreiding van 10% van het bouwvlak te komen (artikel 13 lid 1 sub a)</p>
1d	<p>Verzoekt de bouw van een dienstwoning mogelijk te maken op de gronden met de bestemming <i>bedrijf</i>. In de reactie van het college in het kader van de inspraak is aangegeven dat de in de gemeente Tiel gehanteerde standaardregels niet in een dergelijke mogelijkheid voorzien. Dit wekt de suggestie dat hier uitvoering wordt gegeven aan een bepaalde beleidsregel, zodat dit onder-</p>	<p>(Nieuwe) Dienstwoningen worden planologisch niet meer mogelijk gemaakt in Tiel. Een uitzondering vormen agrarische bedrijven, omdat daar sprake is van aantoonbare noodzaak (levende have of goed). In het geval van zienswijze-indiener (transportbedrijf) kan geen sprake zijn van een dienstwoning, omdat dit niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	deel een nadere motivering behoeft, die ontbreekt.		
2	Vanel Advies, Tingieterstraat 11, te 3828 XG HOOG-LAND, namens mevrouw D. Smits en de heer A.C. Smits, Bergakker 66 te Kapel-Avezaath.		Ontvankelijk
2a	Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Bergakker hebben burgemeester en wethouders een handhavingstraject gestart om het bestaande gebruik van de percelen van de fam. Smits aan de Bergakker 64 en 66 en een perceel naast het parkeerterrein van McDonalds dat net buiten het plangebied ligt, te beëindigen. De zienswijzen hebben daarom een tweeledig doel: voortzetting van bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Bergakker 64/66 en mogelijkheden voor nieuwe gebruiksvormen waarmee genoemde bestuursrechtelijke procedures kunnen worden beëindigd.	Voor kennisgeving aangenomen onder vermelding van het volgende. Handhaving vindt plaats op grond van de bestemmingsplannen <i>Buitengebied 2005</i> en <i>Buitengebied 1983</i> . Handhaving is op grond van <i>artikel 125 Gemeentewet</i> een zelfstandige bevoegdheid van het college, die los staat van het nieuwe bestemmingsplan. Ten aanzien van het strijdige gebruik op het perceel Bergakker 64 is (nog) geen handhavingsbesluit genomen en ten aanzien van het strijdige gebruik op het perceel Bergakker 66 en het terrein aan de zijde van de McDonalds is de heer Smits op 23 oktober 2009 aangeschreven onder oplegging van een last onder dwangsom.	Voor kennisgeving aangenomen.
2b	De ter-inzage-legging van het ontwerp bestemmingsplan <i>Kleine Kernen - Bergakker</i> is niet verlopen conform de daaraan gestelde eisen in de Wro. De link die is aangegeven in de bekendmaking leidt niet naar de raadpleeglocatie van het ontwerp bestemmingsplan. Wel is een voorontwerp plan aanwezig onder een ander identificatienummer.	Dit is inderdaad het geval. Inmiddels heeft een rectificatie plaatsgevonden en heeft het plan opnieuw zes weken ter visie gelegen.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
2c	De inspraakreactie van cliënt is niet opgenomen in het inspraakverslag. Deze is dus niet meegenomen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Het negeren van de inspraakreactie doet geen recht aan de belangen waarop cliënt zich rechtens mag beroepen.	De inspraakreactie is inderdaad niet opgenomen in het inspraakverslag. De inspraaktermijn gold tot 30 juni 2008. De inspraakreactie van de heer Smits dateert van 12 augustus 2009. Derhalve is het procedureel juist dat deze inspraakreactie niet is meegenomen in het inspraakverslag. Bovendien betrof de inspraakreactie van de heer Smits geen inhoudelijke punten maar een bezwaar over het proces. Daarom was er geen aanleiding de reactie te betrekken bij de inhoudelijke afwegingen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
2d	Verzoekt om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen, zodat <i>het gebied tussen de Bergakker en de afrit van de A15</i> in het plangebied komt te liggen.	Het bestemmingsplan <i>Buitengebied 2005</i> , samen met de <i>1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2008</i> , is inmiddels onherroepelijk. Beide plannen hebben de voor-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie merkt hierbij op dat in de

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>Enerzijds opdat McDonalds wordt ondergebracht in een bestemmingsplan waar het qua aard beter in thuishoort. Anderzijds om een ommissie in het bestemmingsplan <i>Buitengebied 2005</i> ten aanzien van het parkeerterrein van de voormalige Tinfabriek te herstellen.</p>	<p>geschreven <i>uniforme openbare voorbereidingsprocedure</i> uit de <i>Algemene wet bestuursrecht</i> doorlopen. Er is van deze procedure destijds geen gebruik gemaakt door de familie Smits.</p> <p>De voorliggende zienswijze bevat geen enkele dringende noodzaak tot het heropenen van een afgerond proces. Het is tevens onwenselijk, want het college is van mening, dat het stallen van een handelsvoorraad aanhangwagens langs de entree van Tiel - niet past in het gewenste beeld van Tiel, zoals opgenomen in de <i>Structuurvisie Tiel 2030</i>.</p>	<p>Structuurvisie reeds is opgemerkt dat de verrommeling langs de Provinciale weg bij Bergakker geen aantrekkelijke entree vormt van Tiel. In de Structuurvisie is een beeld geschetst voor dit gebied van een open landschap waar de opgave vooral gericht is op het behoud van de aanwezige openheid en kwaliteiten.</p>
2e	<p>Verzoekt om verruiming van de definitiebepaling en/of de bestemmingsomschrijving van de bestemming <i>bedrijventerrein</i>, zodat <i>perifere detailhandel</i> mogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>In het ontwerp-bestemmingsplan Bergakker is het terrein in kwestie als 'bedrijventerrein' bestemd. Perifere detailhandel is hier niet wenselijk.</p> <p>Op basis van de <i>Detailhandelsnota</i> (januari 2006 en aangepast in februari 2008 op het gebied van detailhandel op bedrijventerreinen) is volumineuze detailhandel toegestaan op bedrijventerreinen Latenstein en Kellen. Daarbij is gekozen voor clustering en thematisering, opdat versnippering van detailhandel wordt tegengegaan.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
2f	<p>Verzoekt om de bestaande rechten te respecteren op het gebied van de bebouwingmogelijkheden.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan <i>Buitengebied 1983</i> geldt er binnen de bestemming Handel en Nijverheid een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen van 12 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 meter.</p> <p>In het voorliggend ontwerp is de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen gereduceerd tot 7 meter en een goot-/nokhoogte van 6 respectievelijk 9 meter voor dienstwoningen. Bovendien wordt de oppervlakte van een dienstwoning aan een maximum van 600 m³ gebonden.</p>	<p>Geconstateerd is dat het bestemmingsplan <i>Buitengebied 1983</i> voor dit perceel inderdaad een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen van 12 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 meter toestaat. Maar het herzien van de maximaal toegelaten bouwhoogte past binnen de kleinschalige aard van het gebied.</p> <p>Het is niet verplicht om de bebouwingmogelijkheden uit een vigerend bestemmingsplan één op één over te nemen in een nieuw plan. Zeker niet als van de specifieke mogelijkheid (maximale bouwhoogte) in de afgelopen 25 jaar geen gebruik is gemaakt.</p> <p>Wel dient reeds aanwezige bebouwing ingepast te worden. De bestaande woning heeft een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 7,6 meter, deze passen binnen de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes van respectievelijk 6 en 9 meter. De hoogte van het bedrijfspan is lager dan de maximaal</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>Nader onderzoek wijst uit dat de hoogste gooten nokhoogte van het bestaande bedrijfspan 6,85 meter bedraagt.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>toegestane hoogte van 7 meter. Als dat niet correct blijkt te zijn, geeft het college de raad in overweging het ontwerp hierop aan te passen en de maten van het bestaande/vergunde bedrijfsgebouw in het plan op te nemen.</p> <p>De opgenomen maat van 600 m3 voor een dienstwoning is geen oppervlaktemaat, maar een inhoudsmaat. Deze is conform de in de Tielse bestemmingsplanstandaard voorgeschreven maat voor bedrijfswoningen. Grotere bestaande bedrijfswoningen vallen onder het overgangsrecht.</p>	
2g	Verzoekt om het mogelijk maken van detailhandelsactiviteiten op het perceel Bergakker 64.	<p>Het bedrijvengedeelte leent zich niet voor deze functie. Zie bijvoorbeeld de beperkte mogelijkheid tot parkeren. Parkeermogelijkheden zijn er aan de zijde van de kern Bergakker in het geheel niet, dus opname van detailhandel of grootschalige detailhandel is fysiek niet mogelijk op dat gedeelte.</p> <p>Detailhandel op bedrijventerreinen is bovendien niet toegestaan in het provinciaal beleid (Streekplan Gelderland 2005).</p> <p>Zie ook het standpunt onder 2e en 2h.</p>	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
2h	<p>Verzoekt om de bestaande situatie aan de locatie Bergakker 66 in de planregels vast te leggen.</p> <p>De bestaande situatie is dat er sinds 1995 met gemeentelijke instemming een bedrijf is gevestigd in aanhangwagens.</p>	<p>In de brief van september 1995 is aangegeven dat er handel mag worden gevoerd in aanhangwagens op het zijerf van het perceel van de woning tot een maximum van (de gevraagde) 10 aanhangwagens.</p> <p>Het bestaande gebruik is echter in strijd met de in 1995 verleende toestemming en is daarom niet ingepast.</p> <p>Echter zijn de bestaande rechten abusievelijk ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Derhalve geeft het college de raad in overweging de bestaande rechten in te passen middels een aanduiding op de plankaart.</p>	<p>Deels gegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie adviseert daarom het ontwerp gewijzigd vast te stellen en de bestaande rechten in te passen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toevoeging van de aanduiding (sdh-haw) op de verbeelding overeenkomstig bijlage 1; - toevoegen aan de regels onder artikel 4.1.1 sub a een nieuw nummer 5: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – handel in aanhangwagens' tevens voor de handel in aanhangwagens met een maximum van 10 aanhangwagens." en de doornummering wordt daarop aangepast. <p>-</p>
2i	Verzoekt in een aanvullende zienswijze (7 juni 2010) om	Kleinschalige bedrijvigheid is mogelijk in het voorliggend	Ongegrond met overname van het standpunt

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	in het nieuwe bestemmingsplan de ruimtelijke randvoorwaarden te creëren voor herinrichting van de percelen van de fam. Smits door middel van kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen.	ontwerp. Een woonbestemming is vanuit de <i>Wet geluidshinder</i> (geluidscontouren A15 en Provincialeweg) niet mogelijk en vanuit de grondgedachte van het plan ongewenst. De kern Bergakker bestaat namelijk uit twee deelgebieden, waar de richtinggevende functie <i>wonen</i> respectievelijk <i>bedrijventerrein</i> is. In het woongebied worden, zo mogelijk, nieuwe woningen toegestaan, maar geen nieuwe bedrijfsactiviteiten (bestaande bedrijven worden slechts positief ingepast zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden). In het gebiedsdeel voor <i>bedrijventerrein</i> worden bedrijfsactiviteiten juist mogelijk gemaakt, maar is geen ruimte voor woningbouw (ook niet voor bedrijfswoningen).	van het college.
3	De heer R.B. Gopal, Bergakker 52 te 4013 CN KAPEL AVEZAATH.		Ontvankelijk
3a	Er is verzuimd aan te geven dat er sprake is van een bedrijf aan huis (bah), terwijl dit in het voorontwerp wel was aangegeven.	Dit is correct. Het college geeft de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	Gegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie adviseert het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen door een toevoeging van de aanduiding (bah) op de verbeelding overeenkomstig het voorontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 2).
3b	Verzoekt om planologische ruimte voor het bouwen van een dierenverblijf om de huidige aanwezige dieren onderdak te verschaffen. Dit valt naar zijn mening onder aan- en bijgebouwen.	In het <i>Inspraakverslag</i> is reeds aangegeven dat onder aan- en bijgebouwen geen dierenverblijf wordt verstaan in het plan. In voorliggend bestemmingsplan is het voormalig <i>agrarisches gebied</i> gewijzigd in <i>woongebied</i> . Dat betekent een wezenlijk ander uitgangspunt voor keuzes over functie en gebruik. Een woongebied is niet geschikt om vee te houden en het is ook niet wenselijk naar de toekomst. Nieuwe dierenverblijven worden daarom niet meer toegestaan. Bestaande rechten worden evenwel gerespecteerd. Dat houdt wel in bestaande dierenverblijven (overgangsrecht), maar niet <i>huidige aanwezige dieren</i> . Die konden tot op heden zonder eigen verblijf en kunnen dat dus ook in de toekomst.	Ongegrond. De hoorcommissie merkt hierbij het volgende op: het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van het huisvesten van huisdieren kan strekken tot een vergroting van het woongenot en wordt derhalve door de hoorcommissie passend geacht binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming wonen in dit bestemmingsplan. Het huisvesten van vee in het kader van een agrarische functie of andere bedrijfsmatige huisvesting van dieren past niet binnen de bestemming en is ook niet wenselijk in een woongebied.
3c	Verzoekt in een aanvulling op zijn zienswijze ook om	Het bestemmingsplan staat nieuwe aan-huis-gebonden-	Ongegrond met overname van het standpunt

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	uitbreiding van het bedrijf aan huis mogelijk te maken in dit bestemmingsplan.	bedrijven (middels een ontheffing) toe tot een maximum vloeroppervlak van 30% van de vloeroppervlakte de woning en de daarbij behorende gebouwen, met een absoluut maximum van 50m ² (= generiek beleid). Reeds bestaande bedrijven aan huis (ook deze groter dan 50m ²) zijn in dit bestemmingsplan ingepast. Onder 3a is geadviseerd het bestaande bedrijf aan huis in te passen. Er is geen aanleiding om dit nog verder uit te breiden.	van het college. De hoorcommissie merkt op dat het bestaande bedrijf aan huis wordt ingepast (zie onder 3a). Dit vlak heeft een grootte van 77m ² en is daarmee al groter dan het generieke beleid toestaat.
4	Fam. van der Zalm, Zoelensestraat 27 te 4013 CP KAPEL AVEZAATH		Ontvankelijk
4a	Maken bezwaar tegen de bouwplannen van een tweede woning aan de Zoelensestraat 29 te Kapel Avezaath zoals in het bestemmingsplan opgenomen onder art 7.6 onder f (wijzigingsbevoegdheid). Het is een onevenredige aantasting van het belang als eigenaren en gebruikers van het perceel Zoelensestraat 27, vanwege het feit dat er geen duidelijkheid is of het recht van overpad waar nu gebruik van wordt gemaakt rechtsgeldig is. Bovendien wordt in de huidige situatie al veel overlast ervaren door de diverse activiteiten van de bewoners van de achtergelegen woning.	De zienswijze-indiener en tevens eigenaar van de toegangsweg geeft geen toestemming om van de toegangsweg gebruik te maken, indien een tweede woning wordt gerealiseerd zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Echter is dit een privaatrechtelijk geschil. Publiekrechtelijk zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een woning. Dit past ook binnen de visie van het college op het gebied. Zie ook onder 7a. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van een ontsluiting van de nieuwe woning ligt bij de eigenaren van het betreffende perceel. Wanneer zij privaatrechtelijk geen overeenstemming kunnen krijgen over een ontsluiting, kan uiteindelijk geen gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid tot de bouw van een woning. Om deze situatie te verduidelijken geeft het college de raad in overweging om aan de toelichting toe te voegen dat de verantwoordelijkheid voor het realiseren van een ontsluiting ligt bij de initiatiefnemer van het bouwplan.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
4b	Er zal geen recht van overpad verleend worden voor de 2 ^{de} woning op het perceel, waardoor ontsluiting naar de openbare weg niet mogelijk zal zijn.	Waarvan acte, zie het standpunt onder 4a.	Voor kennisgeving aangenomen.
4c	Ook zal geen toestemming worden verleend voor het aanbrengen van nutsvoorzieningen in dit pad.	Waarvan acte, zie het standpunt onder 4a.	Voor kennisgeving aangenomen.
4d	Men vindt het vreemd dat het pad de bestemming 'tuin'	Planologisch gezien is het pad de erfontsluiting van de	Voor kennisgeving aangenomen, onder verwij-

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	heeft gekregen.	achterliggende percelen. De erfonsluiting heeft hetzelfde doel als een oprit en derhalve dezelfde bestemming, te weten de bestemming 'Tuin'.	zing naar het standpunt van het college.
5	Mevrouw P. Vermeer, Zoelensestraat 29, te 4013 CP KAPEL AVEZAATH		Ontvankelijk
5a	Verzoekt de opgenomen Wro-zone (wijzigingsbevoegdheid voor de te realiseren woning) anders te situeren op het perceel (volgens kaart in bijlage zienswijze).	Het college heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde gewijzigde situering.	Gegrond, hoewel er geen motivering is gegeven voor de wijziging, kan de hoorcommissie zich voorstellen dat het voorstel stedenbouwkundig tot een betere situatie leidt. De hoorcommissie adviseert het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen door het verschuiven van het wijzigingsvlak overeenkomstig bijlage 3.
6	De heer en mevrouw Spee, Provinciale weg 10, te 4013 CL KAPEL AVEZAATH		Ontvankelijk
6a	Hebben bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 7 meter als is toegestaan dat er ramen worden geplaatst in de muren aan de zijde van de erfscheiding.	Ramen zijn verplicht in het bouwbesluit (daglichttoetreding). De toegestane bouwhoogte is gebaseerd op de reeds aanwezige bebouwing. Privacy is planologisch gezien niet relevant (wel kan desgewenst een verzoek om tegemoetkoming in schade worden gedaan ex artikel 6.1.1.1 Wro en verder). Bovendien moet worden opgemerkt dat het Burgerwetboek stelt dat binnen 2 meter van de erfgrens zich geen ramen mogen bevinden in de gevel zonder toestemming van de eigenaren van het aangrenzende perceel.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
7	De heer P. Klemann en mevrouw J. Tammer, Bergakker 50 te 4013 CN KAPEL AVEZAATH		Ontvankelijk
7a	Maken bezwaar tegen de opgenomen Wro-zone op het perceel Bergakker 42 (wijzigingsbevoegdheid naar wonen) wegens onevenredige aantasting van hun belang. Er zijn privaatrechtelijke afspraken (gebruik toegangsweg), die dit in de weg staan (notariële akte bijgevoegd).	De zienswijze is aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid nog eens goed in beschouwing te nemen. Op basis van de akte die de bewoners van het pand Bergakker 50 hebben gesloten met de bewoners van het pand Bergakker 42 is bepaald dat slechts met toestemming van bewoners van Bergakker 50 bewoners van andere panden van de toegangsweg naar Bergakker 42 en 48 gebruik mogen maken. Dit op straffe van een aanzienlijke dwangsom.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>Indien de wijzigingsbevoegdheid als gevolg van een gevestigde erfdienstbaarheid wordt verwijderd, wordt dus een (privaatrechtelijke) afspraak tussen burgers sturend voor het (niet) toekennen van een (publiekrechtelijke) bestemming.</p> <p>Mutatis mutandis zou dan in geval van een private overeenkomst tot verkoop van agrarische grond als bouwgrond, de gemeente gedwongen zijn die grond te bestemmen voor woningbouw.</p> <p>In de Visie wonen en werken is aangegeven dat het achterste gedeelte van de kern Bergakker bestemd is voor wonen. Op den duur is dit dus een woongebied. Dit is het algemene belang. De gemeente weegt hier het <i>algemeen belang</i> (woongebied) af tegen het <i>individuele belang</i> van zienswijze-indiener. Dat kan ook, want een gevestigde erfdienstbaarheid (privaatrecht) staat blijkens jurisprudentie een bestemmingsbepaling (publiekrecht) niet in de weg.</p> <p>Individueel gevestigde erfdienstbaarheden kunnen op enig moment zodanig gewijzigd worden dat van de wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk gebruik gemaakt kan worden. Daarom kan - ongeacht of vooruitlopend op eventuele aanpassing van de akte door de rechter - de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.</p> <p>Privaatrechtelijk is (aanpassing van) de akte echter wel degelijk van belang. Dit bepaalt of (sanctieloos) gebruik kan worden gemaakt van de betwiste woning uit de wijzigingsbevoegdheid.</p>	
8	M.A. van Hattem, Bergakker 48 te 4013 CN KAPEL AVE-ZAATH.		Ontvankelijk
8a	Maakt bezwaar tegen de bouw van een tweede woning op perceel Bergakker 42. Vanwege vochtproblemen door de nabijheid, het schaadt de privacy, neemt zon weg en zorgt voor overbelasting van de toegangsweg. De huidige situering van de wonin-	Erfdienstbaarheden ontstaan door vestiging of verjaring. De toegangsweg naar de woning van zienswijze-indiener wordt niet afgesloten of ernstig belemmerd indien daar een extra gebruiker bij komt. De nieuwe woning heeft geen invloed op de vochtproblemen aan de woning van	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	gen ter plaatse kent al veel problemen, die door het toevoegen van een extra woning zullen toenemen.	zienswijze-indiener. Privacy-schade is niet direct planologisch relevant. Eventueel kan een beroep worden gedaan op tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1.1.1 Wro.	
8b	Verbaast zich over de geboden planologische ruimte voor een tweede woning, terwijl de huidige woning te koop wordt aangeboden in krant en op internet.	Het college acht dit gegeven niet direct planologisch relevant. Indirect roept het wel vraagtekens op over de huidige relevantie van de in de inspraakprocedure (en in de zienswijze) door aanvragers ingebrachte noodzaak (mantelzorg). Het college geeft de raad in overweging dit gegeven bij de afwegingen te betrekken.	Voor kennisgeving aangenomen. De hoorcommissie is het eens met de stelling van het college dat de planologische relevantie van dit punt ontbreekt.
9	Mevrouw Rodenburg, Bergakker 42 te 4013 CN KAPEL AVEZAATH.		Ontvankelijk
9a	De Wro-zone op het perceel (wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw) is gesitueerd in een geluidszone, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan.	Dat is correct. Het college geeft de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	Gegrond. De hoorcommissie adviseert het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen door het wijzigingsvlak op te schuiven tot buiten de geluidcontouren zoals aangegeven op bijlage 4.
9b	Het bouwblok is blijkens berekening slechts 170 m2, terwijl ambtelijk is toegezegd dat dit 500 m2 zou worden.	Er is geen sprake van een ambtelijke toezegging voor een bouwblok van 500 m2. Wel is gesproken over een <i>maximummaat</i> , in verband met de archeologische onderzoeksplicht.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
9c	Op 3 juni 2010 is een aanvullende zienswijze ontvangen. Gelet op de toenemende tijdsdruk wordt daarin verzocht om een directe bouwmogelijkheid op te nemen.	Het opnemen van een rechtstreekse bouwtitel is niet wenselijk. Dit vertraagt het bestemmingsplan en daarmee de onduidelijke situatie en plannen van andere bewoners en gebruikers van het gebied. Door te werken met een wijzigingsbevoegdheid wordt nu eerst het principe van de nieuwe woning getoetst bij de maatschappij en bij de raad. Daarna kan het plan worden uitgewerkt met de daarbij behorende onderzoeken en het regelen van het kostenverhaal.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
9d	Verzoekt om zienswijzen 7 en 8 ongegrond te verklaren.	Voor kennisgeving aangenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.
9e	De privaatrechtelijke aangelegenheid behoeft de realisering van de beoogde woning niet in de weg te staan.	Zie het standpunt onder 7a.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college onder 7a.
10	H.J.J. Jansen, Provincialeweg 12 te 4013 CL KAPEL AVEZAATH.		Ontvankelijk
10a	Verzoekt om een aanduiding op de planverbeelding van	Het aangeduide probleem komt voort uit een technisch	Gegrond.

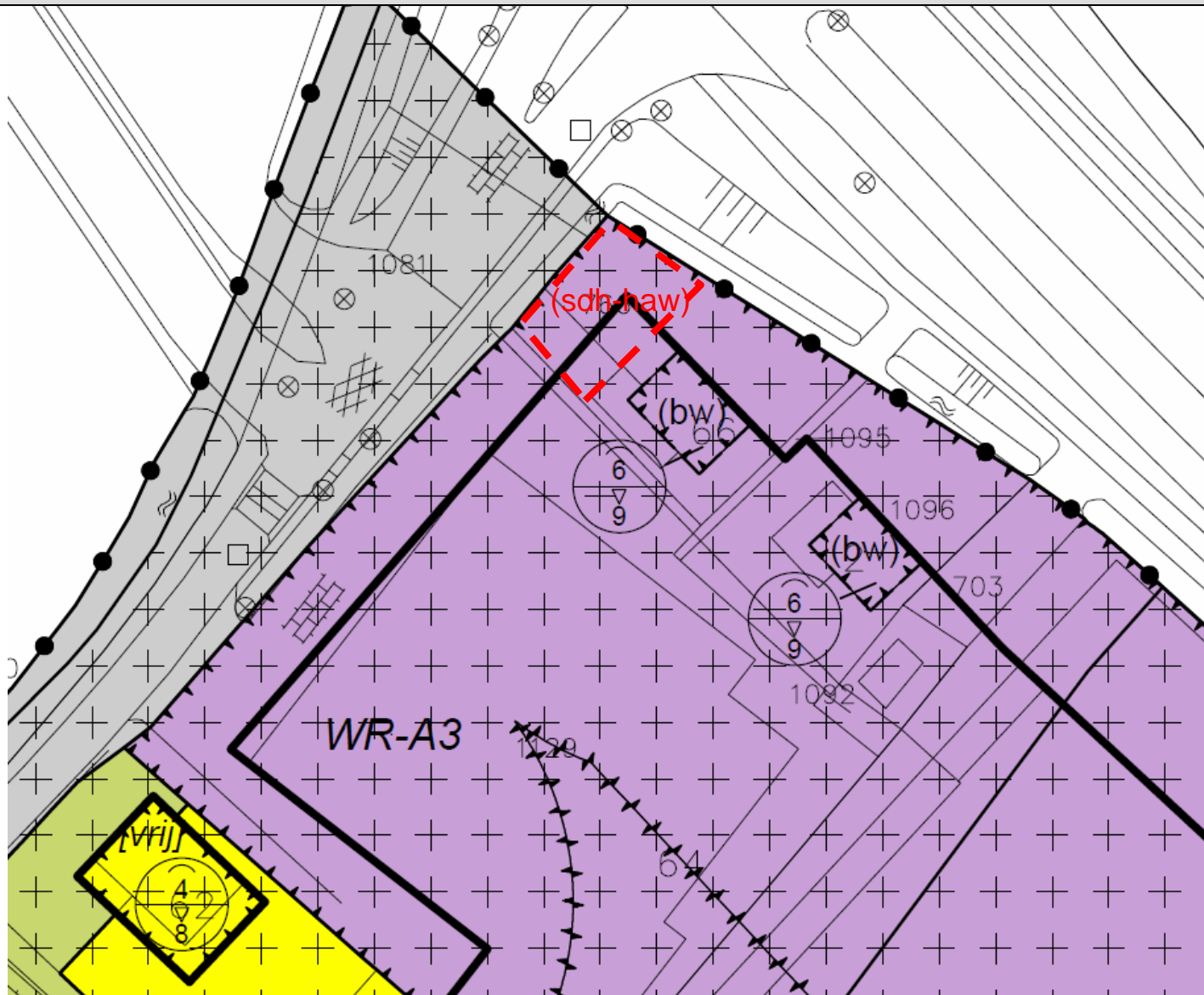
Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	de aard van het bedrijf: <i>caravanbedrijf</i> .	detail van het plan, niet uit planologisch of ander voorbehoud. Het college geeft de raad dan ook in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	De hoorcommissie adviseert het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen door: <ul style="list-style-type: none"> - op de verbeelding de aanduiding (sdh-cb) op te nemen op het betreffende perceel zoals aangegeven op bijlage 5; - aan artikel 4.1.1 sub a een nieuw nummer 6: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – caravanbedrijf', tevens voor de handel in caravans" en de doornummering wordt daarop aangepast.
11	Dhr. G. Meindertsma, Agri-Parts, Zoelensestraat 39, 4013 CP KAPEL AVEZAATH		Ontvankelijk
11a	Verzoekt om de nokhoogte van zijn perceel van 7 naar 10 meter te verhogen, om bestaande bebouwing in te passen en een nieuwe bouwaanvraag mogelijk te maken.	Recente controle door bouw en woningtoezicht heeft uitgewezen dat de hoogste bestaande bedrijfsbebouwing in de kern Bergakker het bedrijfsgebouw is van de heer Meindertsma, met een nokhoogte van 7,6 meter (bouwvergunning van 7 mei 1992, nr. 185.91). Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is het inpassen van bestaande bebouwing. Het college geeft de raad in overweging het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	Gedeeltelijk gegrond. Nadere controle van de hoogtes wijst uit dat de goot- en nokhoogte van het bestaande bedrijfspand (hoogste goot- en nokhoogte is 7,64 meter) niet past binnen de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximale hoogte van 7 meter. De hoorcommissie adviseert de verbeelding op dit punt gewijzigd vast te stellen en ter plaatse van het bestaande bedrijfspand van de firma Agri-Parts een maximale bouwhoogte toe te staan van 8 meter. De hoorcommissie deelt de mening van het college dat inpassen van de bestaande situatie uitgangspunt is. Een verdergaande verruiming van de hoogtes wordt daarom als niet wenselijk geacht.
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN			
A	Planverbeelding De aanduiding <i>vuurwerkverkooppunt</i> is op het verkeerde gebouw gelegd. Het moet zijn, het gebouw aan de kant van de provinciale weg en niet aan de Zoelensestraat, zoals aangegeven op bijgaand afschrift van de bouwvergunning.	Het college geeft de raad in overweging het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Daarbij de aanduiding <i>vuurwerkverkooppunt</i> op de planverbeelding op het juiste pand leggen.	De hoorcommissie adviseert het ontwerp overeenkomstig het voorstel van het college aan te passen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
B	<p>Planverbeelding Nadere controle van de hoogtes wijst uit dat de goot- en nokhoogte van het bedrijfspand aan de Provinciale weg 4 (hoogste goot- en nokhoogte bedraagt 7,91 meter) niet past binnen de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximale hoogte van 7 meter.</p>	<p>Het college geeft de raad in overweging het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.</p>	<p>De hoorcommissie adviseert het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen en ter plaatse van het bedrijfspand Provinciale weg 4 een maximale bouwhoogte van 8 meter toe te staan.</p>
C	<p>Regels In de regels is een juridische onduidelijkheid ontstaan omtrent de verkoop en opslag van vuurwerk. In deze situatie is het mogelijk dat (zware) vuurwerkbedrijven met opslag van meer dan 10.000 kg zich kunnen vestigen.</p> <p>In de regels onder 4.1.1. sub a had na punt 7 een verbod op vuurwerkbedrijven moeten zijn opgenomen teneinde te voorkomen dat de vuurwerkopslag en verkoop een te grote omvang kan krijgen welke gevaar kan vormen voor omliggende woningen.</p>	<p>Het college geeft de raad in overweging het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Daarbij toe te voegen aan 4.1.1. sub a na punt 7: vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan.</p>	<p>De hoorcommissie adviseert het ontwerp overeenkomstig het voorstel van het college aan te passen.</p>

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 66**
- Bijlage 2. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 52**
- Bijlage 3. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Zoelensestraat 29**
- Bijlage 4. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 42**
- Bijlage 5. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Provincialeweg 12**
- Bijlage 6. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 1999**
- Bijlage 7. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2003**
- Bijlage 8. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2005**
- Bijlage 9. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2007**

Bijlage 1. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 66



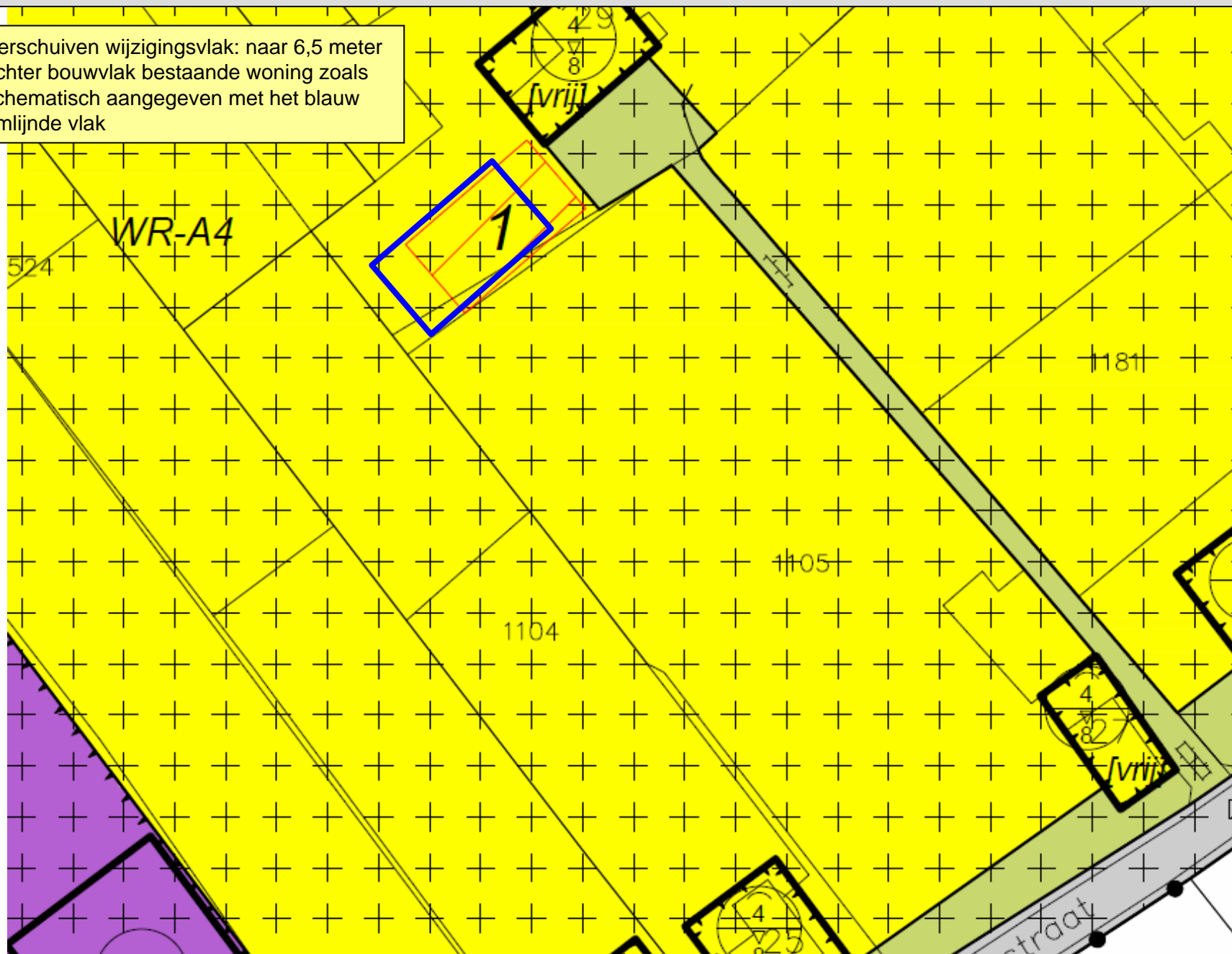
Bijlage 2. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 52

* = bedrijf aan huis



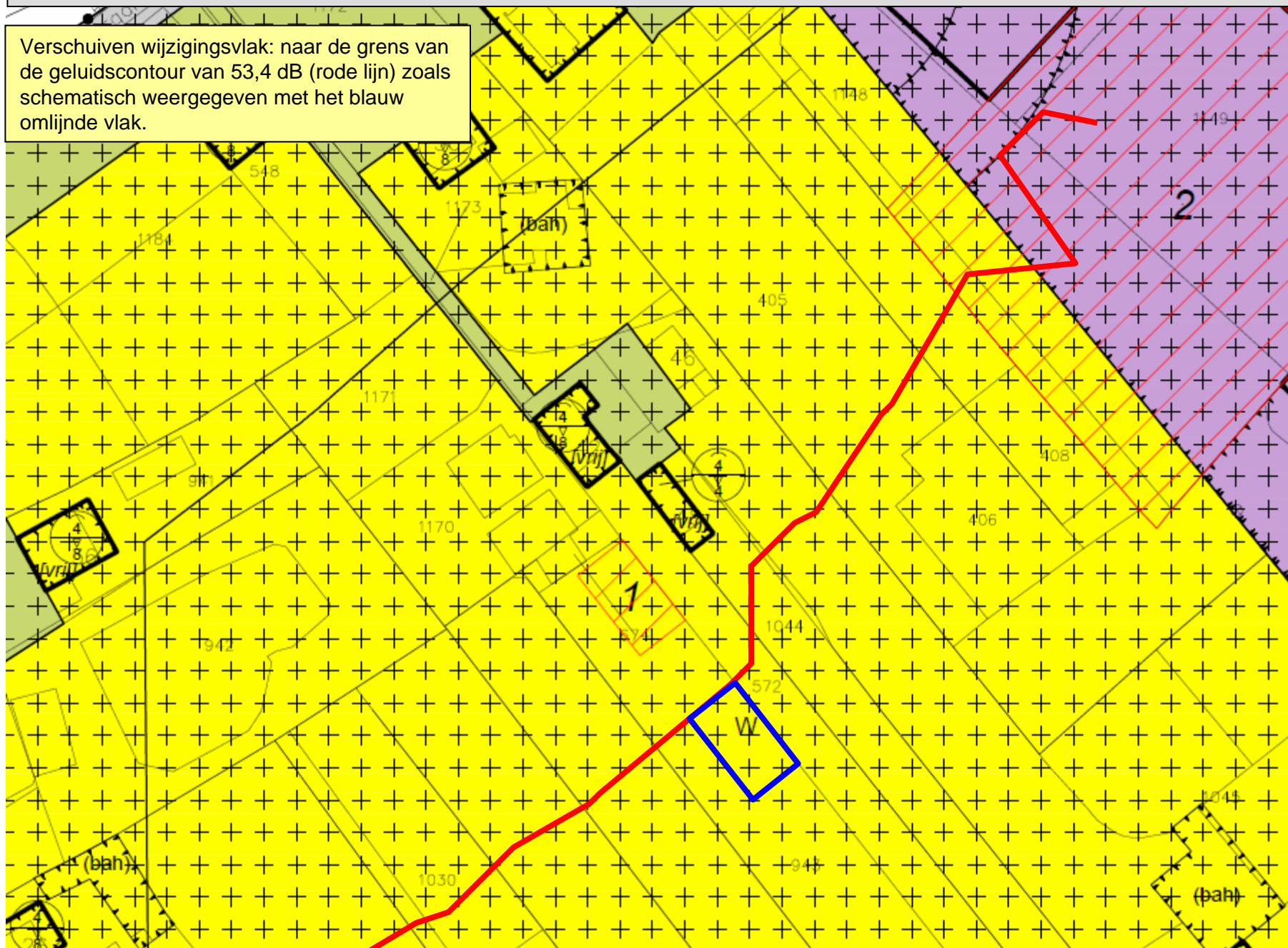
Bijlage 3. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Zoelensestraat 29

Verschuiven wijzigingsvlak: naar 6,5 meter achter bouwvlak bestaande woning zoals schematisch aangegeven met het blauw omliggende vlak

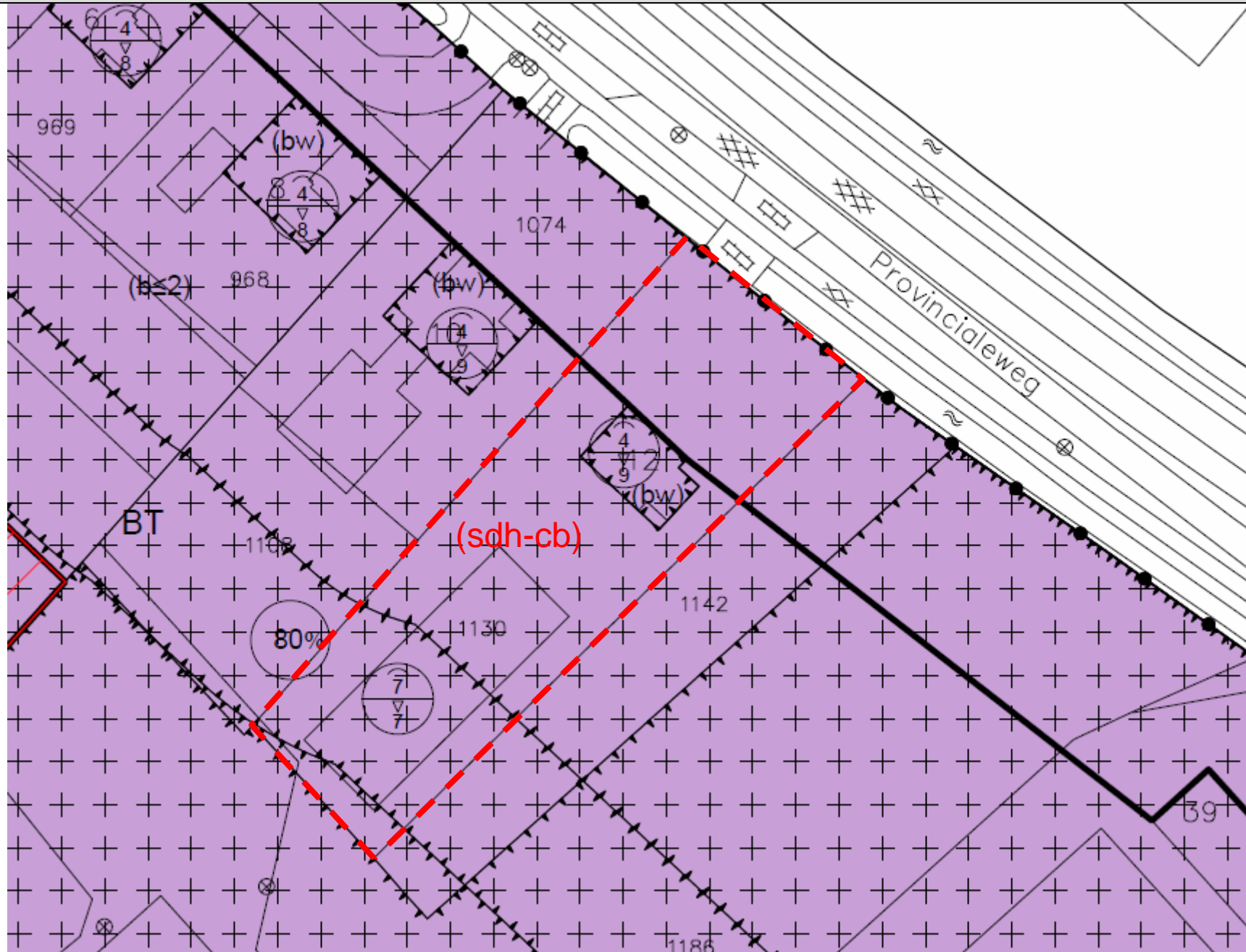


Bijlage 4. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Bergakker 42

Verschuiven wijzigingsvlak: naar de grens van de geluidscontour van 53,4 dB (rode lijn) zoals schematisch weergegeven met het blauw omlijnde vlak.



Bijlage 5. Kaartbijlage wijzigingsvoorstel Provincialeweg 12



Bijlage 6. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 1999



Bijlage 7. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2003



Bijlage 8. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2005



Bijlage 9. Luchtfoto Zoelensestraat 17 en omgeving uit 2007

