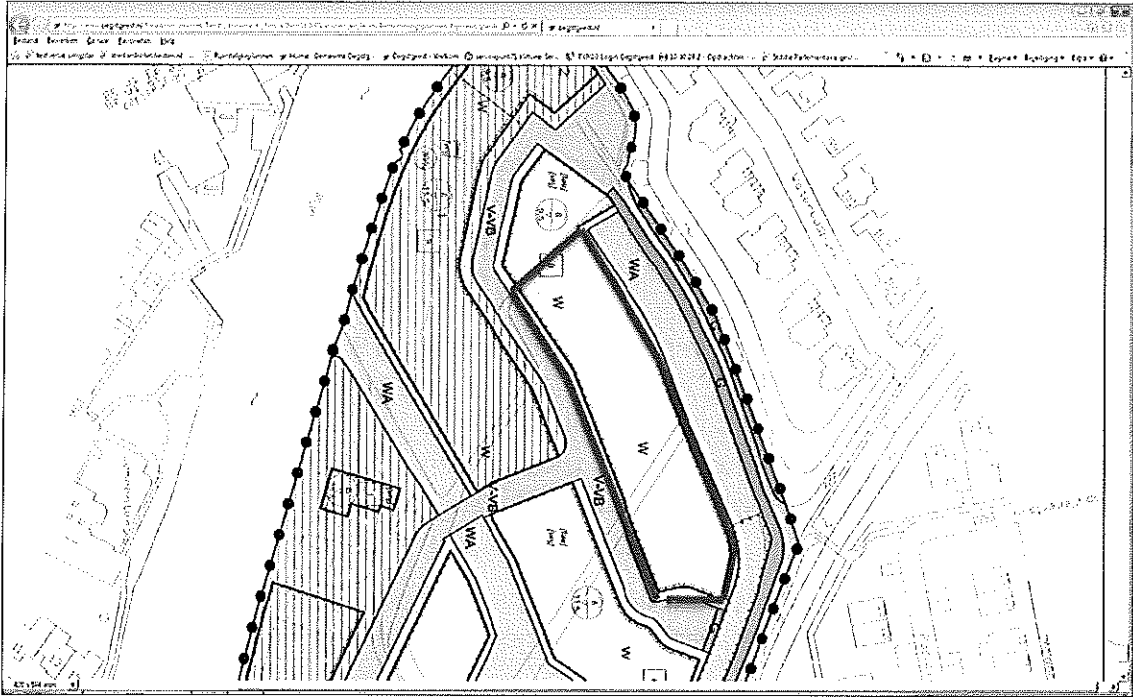


	opmerkingen dhr. A.J. Van den Berg en dhr. E.M.H. Moll, naar aanleiding van gesprek d.d. 29 oktober 2014	Reactie gemeente
1	Definitie Overig bouwwerk geen gebouw zijnde ontbreekt	<p>Niet toevoegen. Een definitie voor overige bouwwerken is ook niet nodig. Definitie overige bouwwerken kan worden verwijderd.</p> <p>Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde hebben een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Kan o.a. zijn, vlaggenmast, klimrek etc.</p> <p>Conclusie: Dit begrip hoeft niet nader te worden gedefinieerd. Definitie overige bouwwerken uit begrippen halen.</p>
2	Bebouwd oppervlak niet op plankaart aangeduid	<p>Hiermee wordt bedoeld de bouwaanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)". Deze term gebruiken we niet en hoeft ook niet op de verbeelding.</p> <p>Bebouwd oppervlak is echter wel een begrip die voor het bestemmingsplan als standaardregel blijft.</p> <p>Conclusie: begrip in de regels houden. Geen aanduiding op de verbeelding opnemen.</p>
3	Bebouwingspercentage is niet opgenomen op de kaart	<p>Het bezwaar de heren Van den Berg en Moll is vooral dat het 'eiland' nu voor 100% kan worden bebouwd. Ook is het volgens hen mogelijk om grote panden te realiseren die 5 cm van elkaar af liggen.</p> <p>Voor de kavels aan de Oude Rijn is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 30%. Voor de overige percelen is een flexibele bepaling opgenomen om rekening te houden met verkaveling bij verkoop. Het is niet verstandig om hiervoor een maximumbebouwingspercentage op te nemen. Voor het 'eiland' kan wel gekozen worden voor uitsluitend vrijstaand (30%) of uitsluitend twee-aan-een (35%), maar dit is aan de ontwikkelaar en zijn marktinschatting.</p> <p>De afstand van woningen onderling is in de regels ondervangen door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen. Vrijstaand = 3 m en Twee aan een = 1,5m.</p> <p>Conclusie: De ontwikkelaar moet een beslissing nemen over duidelijkheid m.b.t. de uitwerking van de plannen, ten aanzien van het 'eiland'. De afstand tussen woningen onderling is voldoende geborgd in het bestemmingsplan.</p>
4	Wijze van meten biedt geen duidelijkheid over lengte breedte en	Dit is een standaardregel uit de standaarden voor bestemmingsplannen (SVBP2012). Wij gebruiken

	diepte van een bouwwerk	<p>inderdaad geen regels voor diepte lengte en breedte van een bouwwerk. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is dit ook niet wenselijk.</p> <p>Bij het toetsen van een bouwplan voor een woning aan het bestemmingsplan zal dit begrip niet worden gebruikt omdat er geen regels aan verbonden zijn.</p> <p>Conclusie: Niet wijzigen.</p>
4	Op de verbeelding en in de regels bij Wonen is geen oppervlakte opgenomen voor bouwwerken	<p>In dit bestemmingsplan is gekozen voor een regeling van maximale bebouwing met alle bouwwerken. Hoofdgebouw, bijgebouwen moeten samen passen binnen het maximumbebouwingspercentage.</p> <p>Conclusie: Dit is een goede regeling voor behoud van flexibiliteit.</p>
5	Geen definitie bouwwerken geen gebouwen zijnde (bij bijv. bestemming V-VB)	Zie nr 1.
6	Mag er op de steiger een bouwwerk geen gebouw zijnde worden gerealiseerd	<p>Ja, denk aan een hekje van maximaal 1 m hoog, bijvoorbeeld voor het beschermen veiligheid van kinderen. Niet geregeld is de hoogte van de steiger.</p> <p>Conclusie: behouden, maar wel de hoogte van een steiger t.o.v. gemiddeld peil opnemen (actie gemeente)</p>
7	Is het toegestane woningtype nader in te vullen?	<p>Ja, maar dat heeft gevolgen voor de flexibiliteit van het plan.</p> <p>Conclusie: Het is aan de ontwikkelaar om te beslissen. Ik adviseer om de flexibiliteit er in te houden.</p>
8	<p>De bouwhoogte komt niet overeen met de afspraken uit de overeenkomst</p> <p>Art. 6.3.1: sluit hier de 8 woningen uit.  Art. 6.4: sluit hier de 8 woningen uit  Art. 9: sluit hier de 8 woningen uit</p>	<p>Dit is juist. Afsproken is dat de ontwikkelaar zich verplicht voor de woningen langs het Valkenburgerveepad (behoudens de hoekwoning met nummer 1 en het vrije kavel aan het water met nummer 74, zoals aangegeven op de als bijlage 1 overgelegde tekening) een bouw/nokhoogte te hanteren van 9,50 m, onverlet de op grond van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan geldende algemene afwijkingsmogelijkheid van 10 %. Dit komt neer op een maximum bouwhoogte van 10.5 m.</p> <p>Verdere toepassing van de 10% afwijking ten aanzien van de bouwhoogte moet dus voor het eiland worden uitgesloten.</p> <p>Overschrijding van deze maximale bouwhoogte door een schoorsteen is wel geoorloofd.</p> <p>Tekstvoorstel is een goede voorzet, maar beter is het opnemen van een aanduiding op de verbeelding, met daaraan gekoppeld een uitzondering in de regels.</p> <p>Conclusie: aanpassen van bestemmingsplan om het in overeenstemming te brengen met de afspraken uit de</p>

		<p>overeenkomst.</p> <p>Dit leidt tot het volgende:</p> <p>6.3.1. niet wijzigen, omdat dit uitsluitend betreft nadere eisen, deze kunnen niet leiden tot overschrijding van de bouwhoogte</p> <p>6.4.: niet wijzigen. Dit betreft alleen de overschrijding van de bouwvlakken, zie de verwijzing naar 6.2.1 sub a.</p> <p>9: wijzigen, maar dan door middel van een aanduiding dat deze bevoegdheid niet kan worden gebruikt voor het betreffende gebied.</p>
9	Wat betekenen de roze aanduidingen?	<p>Dit zijn specifieke flexibiliteitsregels voor de kavels aan de Oude Rijn. Deze zone loopt niet in het desbetreffende gebied. Deze zone loopt wel over de gronden van nr 74 en 1.</p> <p>Conclusie: geen wijzigingen doorvoeren.</p>
10	Locatie transformatorhuis opnemen op de verbeelding	<p>Het is afgesproken dat de locatie van het transformatorhuisje vastgelegd zou worden. Dit kan ook worden aangeduid op de verbeelding. Binnen een zone van 50 m moet een transformatorhuisje dan wel worden uitgesloten.</p> <p>Conclusie: Dit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Actie gemeente.</p>
	<b>Toelichting</b>	
11	Beeldregieplan is niet toegevoegd aan het plan. Wanneer komt deze?	<p>Het is nog steeds de bedoeling om een beeldregieplan op te stellen.</p> <p>Eerst wordt het bestemmingsplan afgerond.</p> <p>Conclusie: geen wijzigingen.</p>
12	Calamiteitenroute Valkenburgerveerpad. Deze calamiteitenontsluiting staat niet op de verbeelding. Zo kan wel worden voorkomen dat dit ooit een permanente ontsluiting wordt.	<p>Het opnemen van een aanduiding ter verduidelijking van de calamiteitenroute is mogelijk.</p> <p>Conclusie: wijzigen door opnemen van aanduiding en daaraan gekoppeld een regel.</p>
13	Overleg met Hoogheemraadschap. Er was afgesproken dat er een gezamenlijk overleg zou komen	Actie: Alexander.
14	Verkeersafwikkeling. In spits moet er een systeem als op snelwegen komen. Telkens één auto bij groen licht.	<p>Hierover is nog geen beslissing genomen.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>



Figuur: ligging van het "eiland", zoals bedoeld werd in het overleg = 