

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik 2018'

1. Algemeen

Het ontwerp omgevingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' heeft met ingang van 25 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het omgevingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 6 zienswijzen binnengekomen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het omgevingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik'.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen omgevingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Bewoner Spinnerstraat	1
Bewoner Spinnerstraat	2
Bewoner Kapelaan J.A. Heerenstraat	3
Bewoner Kapelaan J.A. Heerenstraat	4
Grip op Vastgoed BV	5

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het omgevingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Bewoner Spinnerstraat

Ingekomen 1 december 2017 / dagtekening 22 november 2017

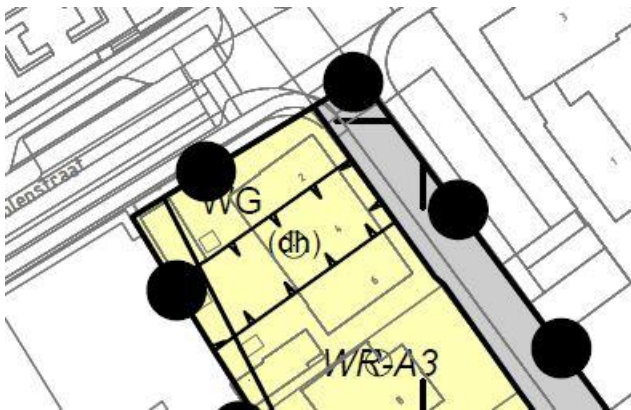
De specifieke bouwaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn vervallen. Dit is voor de Spinnerstraat 4 niet reëel en niet wenselijk. Het gaat om de aanduiding wonen en/of winkel c.q. dienstverlening. Verzocht wordt de aanduiding alsnog op te nemen in het omgevingsplan.

Reactie gemeente

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het college is echter niet het bevoegd orgaan. De zienswijze wordt doorgezonden aan het bevoegd orgaan, te weten de gemeenteraad.

Ter plaatse van een aantal locaties binnen het plangebied van het omgevingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018' was in het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik', vastgesteld op 8 oktober 2007, een functieaanduiding opgenomen. Ter plaatse van de locatie Spinnerstraat is dit 'detailhandel toegestaan'. Ter volledigheid refereren wij hier aan hetgeen is opgenomen op pagina 27 en 28 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De bestaande niet woonfuncties die binnen de bestemming Wonen in dit bestemmingsplan een aanduiding hebben gekregen worden toegestaan. Deze functies worden alleen toegestaan ter plaatse van die aanduidingen als onderdeel van de woonfunctie. De functies worden dus niet ingeperkt door de regels voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, maar wonen dient ter plaatse wel de hoofdfunctie te blijven.

Een aanduiding voor dienstverlening is niet op dit perceel opgenomen. Het niet opnemen van de aanduiding detailhandel op dit perceel is een omissie in het plan. Bij vaststelling wordt daarom de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd op de verbeelding.



Nu de aanduiding op meerdere percelen ontbreekt worden de regels voor alle situaties

aangepast. Dit betekent een aanpassing in artikel 9.1.1 en een aanpassing op de verbeelding. Hoe deze aanpassingen eruit zien is terug te lezen onder 5 'de planregels' onder 'n.a.v. zienswijzen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewoner Spinnerstraat

Ingekomen 1 december 2017 / dagtekening 22 november 2017

- a. *De specifieke bouwaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn vervallen. Dit is voor de Burgemeester Notermansstraat 16-18 niet reëel en niet wenselijk. Het gaat hierbij om het bouwvlak op basis waarvan twee woningen in halfopen bebouwing zijn toegestaan en de specifieke regels opgenomen voor het achtererfgebied.*
- b. *Reclamant geeft aan dat het bedrijf vertrekt. Het is de wens van reclamant om 4 wooneenheden op de percelen te realiseren. Dit is de bestaande woning, de twee woningen die op basis van het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' zijn toegestaan en een extra woning.*

Reactie gemeente

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het college is echter niet het bevoegd orgaan. De zienswijze wordt doorgezonden aan het bevoegd orgaan, te weten de gemeenteraad.

Ad a) bouwaanduidingen bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' is ter plaatse van de percelen van reclamant aan de zijde van de Burgemeester Notermansstraat de mogelijkheid opgenomen om hier twee woningen te realiseren in halfopen bebouwing. Op pagina 17 van de toelichting bij dit bestemmingsplan is te lezen dat dit gebeurd is vanwege een bedrijfsbeëindiging. Met het opnemen van de mogelijkheid om hier twee woningen te realiseren in halfopen bebouwing is het ter plaatse nog steeds aanwezige schildersbedrijf onder het overgangsrecht gevallen. Het bestaande recht om ter plaatse twee woningen in halfopen bebouwing te mogen realiseren, wordt opgenomen bij vaststelling van het omgevingsplan. Hiertoe wordt in artikel 6.1.1 aan sub a toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Burgemeester Notermansstraat 16 twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap gerealiseerd mogen worden.'

Daarnaast is, naast het perceel Burgemeester Notermansstraat 18, de aanduiding 'eb 70' opgenomen. Op basis van de legenda bij de verbeelding betekent dit dat ter plaatse 70 m² aan extra bijgebouwen zijn toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is deze aanduiding niet opgenomen. De aanduiding valt niet binnen het gebied 'bijgebouwen toegestaan' en is dus een aanvulling op de standaard bijgebouwenregeling.

Op het kadastrale perceel Spinnerstraat 38 (oppervlakte bouwperceel 990 m²) is op grond van het geldende bestemmingsplan 139 m² + 70 m² extra vanwege de aanduiding 'eb70' = 209 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het omgevingsplan staat maximaal 159 m² aan bijgebouwen toe op dit perceel. In het omgevingsplan is dus 50 m² minder aan bijgebouwen toegestaan. Bij vaststelling wordt aan artikel 6.3.1 een sub c toegevoegd waarbij is aangegeven dat in aanvulling op de regeling onder a, ter plaatse van het perceel Spinnerstraat 38 50 m² extra aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen is toegestaan. Dit betekent dat op het perceel in totaal maximaal 209 m² aan aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

Ad b) verzoek om twee extra woningen toe te staan

In de zienswijze vraagt reclamant om, naast de woning aan de Spinnerstraat 38, vier wooneenheden in het omgevingsplan mogelijk te maken. De toelichting daarbij is dat er al één woning bestaand is, dat er twee zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en dat hij daarnaast nog een extra woning wil. Omdat de zienswijze op dit onderdeel niet geheel duidelijk was, is er op 13 december 2017 een overleg met reclamant geweest om helderheid te krijgen over het verzoek. Reclamant heeft het achterste deel van het perceel aan de Spinnerstraat 40, met hierop een garage, gekocht. Deze garage wil hij graag ombouwen naar een woning. Ter plaatse van het huidige perceel met huisnummer 16 wil reclamant in totaal drie woningen realiseren.

Gelet op het feit dat het omgevingsplan al als ontwerp ter inzage heeft gelegen, is het niet zorgvuldig om bij vaststelling nog ontwikkelingen toe te voegen aan het plan. Omwonenden moeten de mogelijkheid hebben om bij de gemeente op basis van een ontwerp-omgevingsplan eventuele bezwaren kenbaar te maken. Door een dergelijke ontwikkeling toe te voegen bij vaststelling van het omgevingsplan is alleen nog beroep mogelijk bij de Raad van State. Gelet op het feit dat vanuit de procedure van het omgevingsplan opnemen van de ontwikkeling niet gewenst is, is niet inhoudelijk beoordeeld of het verzoek van reclamant gewenst en haalbaar is.

Conclusie

2a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Kapelaan J.A. Heerenstraat

Ingekomen 4 december 2017 / dagtekening 4 december 2017

a. Ter plaatse van het perceel van reclamanten is in het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' de functieaanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' opgenomen. Deze aanduiding is niet overgenomen in het ontwerp-omgevingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik'.

b. Verzocht wordt om tevens een functieaanduiding voor het toestaan van een kantoor op te nemen. Op die manier wordt, wanneer de huisartsenpraktijk in de toekomst wordt beëindigd meer ruimte geboden om de leegkomende praktijk opnieuw een functie te geven. Gelet op het feit dat huisartsen veelal werken in een samenwerkingsverband is het niet waarschijnlijk dat de praktijkruimte in de toekomst opnieuw door een huisarts of ander medisch beroep in gebruik wordt genomen.

Ad a) functieaanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan'

Terecht constateren reclamanten dat de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' niet is opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan. Dit is een omissie. Het is niet de bedoeling geweest om deze aanduiding niet over te nemen in het omgevingsplan. Ter volledigheid refereren wij hier aan hetgeen is opgenomen op pagina 27 en 28 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De bestaande niet woonfuncties die binnen de bestemming Wonen in dit bestemmingsplan een aanduiding hebben gekregen worden toegestaan. Deze functies worden alleen toegestaan ter plaatse van die aanduidingen als onderdeel van de woonfunctie. De functies worden dus niet ingeperkt door de regels voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, maar wonen dient ter plaatse wel de hoofdfunctie te blijven. Bij vaststelling van het omgevingsplan wordt de omissie ter plaatse van het perceel van reclamant hersteld en wordt de aanduiding zoals hieronder aangegeven opgenomen op de verbeelding.



Ad b) toevoegen functieaanduiding 'kantoor'

Zoals bij de beantwoording onder a al is aangegeven, is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' alleen daar een aanduiding opgenomen waar (legaal) naast de woonfunctie al een extra functie aanwezig of toegestaan is. Het gebied is een woonwijk en deze extra functies zijn dus uitzonderingen in het gebied. Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat de huisartsenpraktijk mogelijk niet voor de lange termijn de invulling van de bebouwing blijft, willen wij niet overgaan tot het opnemen van een aanduiding 'kantoor' op het perceel van reclamanten. Wanneer in de toekomst een andere functie voor de bebouwing gewenst is en sprake is van een concrete invulling, dan adviseren wij reclamanten om op dat moment in overleg met de gemeente te treden. Is de nieuwe functie gewenst dan kan op dat moment bekeken worden hoe deze op een goede manier gerealiseerd kan worden. Op die manier wordt voorkomen dat mogelijkheden op voorhand worden gecreëerd die uiteindelijk geen soelaas bieden omdat bij de concrete invulling zich mogelijk een andere functie dan kantoor aandient.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Kapelaan J.A. Heerenstraat

Ingekomen 1 december 2017 / dagtekening 29 november 2017

Ter plaatse van het perceel van reclamanten is in het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' opgenomen. Deze aanduiding is niet overgenomen in het ontwerp-omgevingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik.'

functieaanduiding 'kantoor toegestaan'

Terecht constateren reclamanten dat de aanduiding 'kantoor toegestaan' niet is opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan. Dit is een omissie. Het is niet de bedoeling geweest om deze aanduiding niet over te nemen in het omgevingsplan. Ter volledigheid refereren wij hier aan hetgeen is opgenomen op pagina 27 en 28 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De bestaande niet woonfuncties die binnen de bestemming Wonen in dit bestemmingsplan een aanduiding hebben gekregen, worden toegestaan. Deze functies worden alleen toegestaan ter plaatse van die aanduidingen als onderdeel van de woonfunctie. De functies worden dus niet ingeperkt door de regels voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, maar wonen dient ter plaatse wel de hoofdfunctie te blijven. Bij

vaststelling van het omgevingsplan wordt de omissie ter plaatse van het perceel van reclamant herstelt en wordt de aanduiding zoals hieronder aangegeven opgenomen op de verbeelding.



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Grip op vastgoed

Ingekomen 5 december 2017 / dagtekening 1 december 2017

- a. *In de systematiek van het omgevingsplan zijn geen bouwvlakken meer opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan was dit wel zo. Dit is voor de locatie Springtouw 2 niet reëel. Verzocht wordt om de regeling zo aan te passen dat de bouwmogelijkheden identiek zijn aan die van het vigerende bestemmingsplan. Dit inclusief een uitbreidingsmogelijkheid van 15% in volume (omvang en hoogte).*
- b. *Verzocht wordt een begrip op te nemen voor 'begeleid wonen' zodat begeleid wonen zoals opgenomen in de woonzorgvisie van Best mogelijk wordt. Reclamant verstaat onder begeleid wonen: vorm van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.'*
- c. *De werkgroep Speelheide heeft geadviseerd om plekken met een maatschappelijke bestemming ruimer te bestemmen. Op de locatie van De Voeg mag van de werkgroep gewoond worden. In het verantwoordingsdocument is opgenomen dat met een bestemmingsplanactiviteit functiewijzigingen mogelijk gemaakt kunnen worden.*

Ad a) bouwvlak vervallen

De systematiek van het omgevingsplan is inderdaad gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zo hebben we als uitgangspunt gekozen dat binnen 'Gemengd-Gemengd gebied' (zoals ook opgenomen voor de locatie van De Voeg), geen bouwvlakken meer worden opgenomen en dat de bestaande (legale) situatie toegestaan is als uitgangspunt. De bestaande situatie is echter niet in alle gevallen gelijk aan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Specifiek voor Springtouw 2 is dit in ieder geval aan de orde. Het is niet de bedoeling geweest om de bestaande bouwmogelijkheden in het omgevingsplan in te perken. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is voor de locatie Springtouw 2 en de andere

locaties binnen 'Gemengd-Gemengd gebied' beoordeeld in hoeverre de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan volledig benut zijn. Berekend is hoeveel ruimte er in de bouwvlakken uit het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' nog niet benut was. Op basis van deze informatie is artikel 6.1.1 sub h als volgt aangepast:

"h. Voor het bouwen van gebouwen binnen het functiegebied Gemengd - Gemengd gebied gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan;

2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is:

- ter plaatse van Springtouw 2 een eenmalige uitbreiding van 45% toegestaan
- ter plaatse van Haktol 1 een eenmalige uitbreiding van 55% toegestaan
- ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 85 een eenmalige uitbreiding van 30% toegestaan
- ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 89 een eenmalige uitbreiding van 35% toegestaan
- ter plaatse van Burgemeester Notermansstraat 27 een eenmalige uitbreiding van 50% toegestaan

3. de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de bestaande bouwhoogte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan."

In het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' de volgende regeling opgenomen:

'Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid (...) onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak en niet meer dan 15% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd.'

Voor de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Dienstverlening' is dit niet opgenomen.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan afgeweken kan worden voor bij recht in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Gelet op het verschil in de regels bij de diverse bestemmingen die in het ontwerp-omgevingsplan onder 'Gemengd – Gemengd gebied' vallen en gelet op het feit dat het niet om een rechtstreekse bouwmogelijkheid gaat maar om een afwijking, hebben wij besloten om deze mogelijkheid te heroverwegen. In het ontwerp-omgevingsplan is daarom opgenomen dat binnen 'Gemengd-Gemengd gebied' via een omgevingsvergunning een eenmalige uitbreiding van 15% is toegestaan voor de bestaande oppervlakte en de bouwhoogte. Gelet op de zienswijze van reclamant hebben wij opnieuw naar deze regeling gekeken. Het vigerende bestemmingsplan biedt via afwijking net wat andere mogelijkheden dan dat we nu via een omgevingsvergunning zonder afwijking mogelijk maken. In grote lijn komt het overeen. Afwijken van het omgevingsplan blijft (voor zover wenselijk) mogelijk met gebruikmaking van de kruimelgevallenregeling ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo.

Ad b) begrip 'begeleid wonen'

De suggestie om een begrip in de regels op te nemen voor 'begeleid wonen' is aanleiding voor ons geweest om nog eens goed naar de woonvorm 'begeleid wonen' te kijken. Wij concluderen dat op dit onderdeel een bestaande mogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen.

Een bestaande mogelijkheid die echter niet meer 'van deze tijd' is. Niet wanneer het gaat om een vorm van begeleid wonen welke past binnen de maatschappelijke functie. Wanneer we ter plaatse begeleid wonen toestaan zoals dat ingevuld moet worden vanuit een maatschappelijke functie, dan betekent dit dat er in ieder geval 24-uurs begeleiding aanwezig moet zijn in het gebouw. Tegenwoordig kan begeleid wonen juist prima vorm gegeven worden in reguliere

woningen. De begeleiding is dan extern te regelen. Dit is ook wat reclamant graag wil realiseren. Dit is dus geen maatschappelijke functie, maar wonen. In Best hebben we 24-uurs zorg die gerealiseerd is door Archipel. Archipel heeft na verbouwing genoeg plekken voor Best. Het ligt dus bij nader inzien niet voor de hand om begeleid wonen, passend bij een maatschappelijke functie, rechtstreeks mogelijk te maken. Begeleid wonen wordt om die reden verwijderd uit artikel 9.1.1 sub a in de kolom bij de huidige functie 'maatschappelijk'.

Het initiatief van reclamant wordt hierdoor niet benadeeld. Wij zijn van mening dat een initiatief zoals dit van reclamant goed is, maar dat dit initiatief gerealiseerd dient te worden binnen een woonfunctie. Reguliere woningen waarbij zorg of begeleiding naar behoefte extern wordt ingehuurd. In artikel 9.1.2 is het mogelijk gemaakt om af te wijken van hetgeen is opgenomen in artikel 9.1.1 en woningen te realiseren, mits aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan met een bestemmingsplanactiviteit.

Ad c) onderdeel 'ontwikkeling locatie De Voeg' uit het advies van de werkgroep Speelheide is niet voldoende overgenomen

In de werkgroep voor de wijk Speelheide is gesproken over de regeling in artikel 9 die is opgenomen in relatie tot de plannen die er zijn voor de locatie De Voeg. De werkgroep heeft aangegeven dat de plannen zodanig worden opgesteld dat zij passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit is echter niet aan de orde aangezien er sprake is van reguliere woningbouw als onderdeel van de plannen. Reclamant/initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat de voorgenomen plannen passen binnen het bestemmingsplan nu ze begeleid wonen willen realiseren. Gelet op het begrip dat initiatiefnemer in zijn zienswijze voorstelt voor begeleid wonen is dit echter niet zo. Een dergelijke woonvorm is aan te merken als regulier wonen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het initiatief regulier wonen is en geen maatschappelijke functie. Op dit punt was ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerp-omgevingsplan geen overeenstemming. Ook was nog geen principeverzoek of aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend welke beoordeeld en akkoord bevonden was op alle relevante onderdelen. Gelet hierop is besloten dat dit initiatief niet meegenomen kon worden in het ontwerp-omgevingsplan. Is het initiatief regulier wonen dan past het initiatief mogelijk binnen de bestemmingsplanactiviteit die in artikel 9 is opgenomen. Wordt aan de voorwaarden voldoen die in artikel 9.1.2 gesteld zijn, dan kan met een eenvoudige procedure op basis van het vastgestelde omgevingsplan medewerking aan het initiatief worden verleend. Met het opnemen van deze mogelijkheid is naar ons idee voldoende ruimte geboden om reguliere woningbouw mogelijk te maken, maar met inachtneming van de kaders die wij daarvoor stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Deelnemers 'Wonen in de Speelheide'

Ingekomen 5 december 2017 / dagtekening 1 december 2017

De deelnemers beschrijven wat zij op dit moment aan het onderzoeken zijn om tot een wooninitiatief aan de Springtouw 2 te komen. Het gaat hierbij om de realisatie van een woonkamer met diverse maatschappelijk functies, participatie en begeleiding van medebewoners, zorgverleningsmogelijkheden en dagbesteding. Zij geven aan dat dit een vorm van begeleid wonen is en zijn verbaasd dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat het initiatief regulier wonen is in plaats van begeleid wonen. Zij verzoeken om het wooninitiatief mogelijk te maken in het omgevingsplan.

Het initiatief voor de realisatie van een woonkamer met diverse maatschappelijke functies past

binnen de maatschappelijke functie die het ontwerp-omgevingsplan mogelijk maakt. Dit geldt niet voor de woningen die gerealiseerd moeten worden. Deze pasten ook niet binnen het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik'.
--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Bestemmingsplan

Handleiding

N.a.v. zienswijzen

1. De handleiding wordt aangepast voor zover de doorgevoerde wijzigingen in de regels en op de verbeelding hiertoe aanleiding geven.

Ambtshalve aanpassingen

2. In de handleiding worden een aantal aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd. Deze hebben allemaal te maken met het beter leesbaar en duidelijker maken van het plan. Bij de aanpassingen gaat het om de volgende onderwerpen:
 - a. Hoe wordt de bestaande situatie getoetst? Een extra toelichting op artikel 5.
 - b. Er wordt als extra informatie bij artikel 7 over levensloopbestendig bouwen en mantelzorgwoningen opgenomen dat de gemeente beleidsregels voor meergeneratiewoningen heeft opgesteld en dat aan een dergelijke woning in afwijking van het omgevingsplan onder voorwaarden kan worden meegewerkt.
 - c. Bij de toelichting op artikel 9.1.2 om met een bestemmingsplanactiviteit te kunnen afwijken van het plan voor het wijzigen van de functie, wordt aangegeven waarom dit niet is opgenomen voor het Woongebied. Daarnaast worden de indieningsvereisten hier opgenomen.
 - d. Bij de toelichting op artikel 28 (procedureregels) wordt per opgenomen melding in het plan aangegeven om wat voor type melding het gaat (wel of niet appellabel).
 - e. Aan de handleiding wordt een paragraaf toegevoegd over de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
 - f. In de handleiding staat een zeer ambitieuze tekst over verbetering van de omgevingskwaliteit. Deze wordt wat genuanceerd.
 - g. In de toelichting bij artikel 19 'realiseren van reclame' wordt aangegeven hoe de open normen worden geïnterpreteerd.
 - h. De toelichting bij artikel 24 (beschermingszones) wordt wat betreft veiligheidszones verder onderbouwd en een uitgebreide paragraaf over externe veiligheid en het advies van de Veiligheidsregio worden als bijlage bij de handleiding opgenomen.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

1. Om ter plaatse van Burgemeester Notermansstraat 16 de bestaande bouwmogelijkheid voor twee nieuwe woningen te handhaven, wordt aan sub a van artikel 6.1.1 toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Burgemeester Notermansstraat 16 twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap gerealiseerd mogen worden.'
2. artikel 6.1.1 sub h als volgt wordt aangepast:
'h. Voor het bouwen van gebouwen binnen het functiegebied Gemengd - Gemengd gebied gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is:
 - ter plaatse van Springtouw 2 een eenmalige uitbreiding van 45% toegestaan
 - ter plaatse van Haktol 1 een eenmalige uitbreiding van 55% toegestaan
 - ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 85 een eenmalige uitbreiding van 30% toegestaan
 - ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 89 een eenmalige uitbreiding van 35% toegestaan
 - ter plaatse van Burgemeester Notermansstraat 27 een eenmalige uitbreiding van 50% toegestaan
 3. de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de bestaande bouwhoogte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan.'
3. Om ter plaatse van het perceel Spinnerstraat 38 de bestaande bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen te handhaven, wordt de volgende regeling toegevoegd aan artikel:
c. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat op het perceel Spinnerstraat 38 50 m² extra aan aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.
4. Naar aanleiding van de zienswijzen waarin is aangegeven dat aanduidingen uit het oude bestemmingsplan niet zijn opgenomen, is de verbeelding aangepast (zie verbeelding). Het is ook nodig om artikel 9.1.1 aan te passen. In artikel 9.1.1 worden de volgende regels voor het functiegebied Woongebied toegevoegd onder sub e:
'De volgende functies zijn, indien ondergeschikt aan de woonfunctie, direct toegestaan ter plaatse van de aanduiding:
 - a. kantoor
 - b. detailhandel
 - c. dienstverlening
 - d. maatschappelijk, met dien verstande dat maatschappelijke functies ter plaatse van Leemkuilen 61 en 101 maatschappelijke functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.'
5. 'begeleid wonen' wordt uit artikel 9.1.1 sub a verwijderd.

Ambtshalve aanpassingen

6. Om een duidelijk verschil in benaming te hebben tussen het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' wordt de naam van het omgevingsplan gewijzigd in 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018'.
7. Artikel 1 sub a wijzigen door 'geïnvesteed dient te worden in' te vervangen door 'dat waar mogelijk wordt bijgedragen aan'. Dit maakt het artikel wat genuanceerder.
8. Artikel 1 sub c wijzigen in: 'Maatregelen die positief bijdragen aan duurzaamheid en gezondheid zijn in beginsel algemeen mogelijk, ook al is dit in strijd met de huidige karakteristiek van de wijk (zie artikel 4). Met dien verstande dat de regels uit artikel 11 in acht worden genomen.' Op deze manier is veiliggesteld dat wel aan de regels in artikel 11 wordt voldaan.
9. In artikel 1 staat informatie opgenomen over verordeningen en de welstandsnota. Dit is echter geen logische plek. Om die reden worden in artikel 1 de laatste twee alinea's betreffende verordeningen en de welstandsnota verwijderd. De informatie wordt opgenomen in artikel 5, dat als volgt wordt gewijzigd:
 - a. Artikel 5 wordt van bestaande situatie aangepast naar toepassingskader.
 - b. Lid 5.1 wordt toegevoegd en krijgt als naam 'Bestaande situatie' Aan dit lid wordt de bestaande tekst van artikel 5 toegevoegd met dien verstande dat in artikel 5 sub a: 'legaal' wordt toegevoegd na '...bij inwerkintreding van het plan'. Dit om de bestaande situatie bij bebouwing niet ook van toepassing te verklaren op illegale bebouwing. In artikel 5 wordt de bestaande situatie beschreven. Hiertoe is ook een kaart toegevoegd met daarop een goede indicatie van de bestaande bebouwing. Deze kaart is echter niet uitputtend en om die reden is het niet juist om de kaart te koppelen aan de regels van het omgevingsplan. Artikel 5 aanhef wordt aangepast door de verwijzing naar bijlage 1 te verwijderen. De kaart wordt opgenomen als bijlage bij de handleiding.
 - c. Lid 5.2 wordt toegevoegd en krijgt als naam 'Toepassingskader verordeningen'. In het lid komt te staan: 'de volgende verordeningen/verordenende regels zijn niet van toepassing:
 - Algemene Plaatselijke Verordening (APV)
 - Artikel 2.10 (plaatsen van voorwerpen op de weg)
 - Artikel 2.11 (winkeluitstallingen)
 - Artikel 2.12 (veranderen weg)
 - Artikel 2.13 (realiseren uitweg)
 - Artikel 2.64 (houden van hinderlijke of schadelijke dieren)
 - Artikel 4.3 (incidentele evenementen)
 - Artikel 4.13 (vellen houtopstanden)
 - Artikel 4.15 (afstand vorm- en leibomen tot erfgrans)
 - Artikel 4.16 (opslaan voertuigen, afvalstoffen e.d.)
 - Artikel 4.19 (handelsreclame)
 - Artikel 5.2 (parkeren van voertuig autobedrijf)
 - Artikel 5.3 (te koop aanbieden van voertuigen)
 - Artikel 5.4 (defecte voertuigen)
 - Artikel 5.5 (voertuigwrakken)
 - Artikel 5.6 (kampeermiddelen e.a.)

- Artikel 5.7 (parkeren reclamevoertuigen)
 - Artikel 5.8 (parkeren van grote voertuigen)
 - Artikel 5.9 (parkeren van uitzicht belemmerende voertuigen)
 - Artikel 5.10 (parkeren van voertuigen met stank verspreidende stoffen)
 - Artikel 5.11 (aantasting groenvoorzieningen door voertuigen)
 - Artikel 5.12 (parkeerverbod bij kermissen e.d.)
 - Bouwverordening: Artikel 2.4.1 (verbod tot bouwen op verontreinigde grond) en artikel 9.1 t/m 9.8 (welstand)
 - Horeca- en evenementenbeleidsplan (2016): Artikel 4.1 (vergunningvrije evenementen)
 - Beleidsregels gedenktekens geheel.
- d. Lid 5.3 wordt toegevoegd en krijgt als naam ‘Toepassingskader welstandsnota’. In het artikellid wordt opgenomen:
- a. De nota Welstand met beleid, vastgesteld door de gemeenteraad d.d., 29 september 2003, is niet van toepassing.
 - b. Bij de bouw van nieuwe gebouwen wordt getoetst aan artikel 4 ‘karakteristiek van de wijken’.
10. Ten behoeve van de leesbaarheid van het omgevingsplan wordt artikel 3.1 gewijzigd in: ‘De bestaande woonpercelen zijn aangeduid als functiegebied Woongebied zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Woongebied zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2: art. 6 bouwen, art. 7 levensloop bestendig bouwen en mantelzorgwoningen, art. 8 samenvoegen van woningen, art. 9 wijzigen functie, art. 10 activiteiten bij de woning, art. 11 duurzame voorzieningen, art. 12 water en waterhuishoudkundige voorzieningen, art. 13 en 14 houtopstanden, art. 15 parkeerplaatsen, art. 17 opslag, art. 19 reclame en art. 22 hinderlijke of schadelijke dieren.’ Er worden links naar de betreffende artikelen opgenomen, zodat de artikelen beter kunnen worden teruggevonden.
11. Ten behoeve van de leesbaarheid van het omgevingsplan wordt artikel 3.2 gewijzigd in: ‘De bestaande niet-woonfuncties zijn aangeduid als functiegebied Gemengd - Gemengd gebied zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Gemengd - Gemengd gebied zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2: art. 6 bouwen (deels), art. 7 levensloop bestendig bouwen en mantelzorgwoningen (voor zover een woning aanwezig), art. 9 wijzigen functie, art. 10 activiteiten bij de woning, art. 11 duurzame voorzieningen, art. 12 water en waterhuishoudkundige voorzieningen, art. 13 en 14 houtopstanden, art. 15 parkeerplaatsen, art. 17 opslag, art. 19 reclame, art. 20 evenementen en art. 22 hinderlijke of schadelijke dieren.’ Er worden links naar de betreffende artikelen opgenomen, zodat de artikelen beter kunnen worden teruggevonden.
12. Ten behoeve van de leesbaarheid van het omgevingsplan wordt artikel 3.3 gewijzigd in: ‘Het openbaar gebied is aangeduid als functiegebied Verkeer - Openbaar gebied zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Verkeer - Openbaar gebied zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2: art. 6.6 garageboxen, art. 11 duurzame voorzieningen, art. 12 water en waterhuishoudkundige voorzieningen, art. 13 en 14 houtopstanden, art. 15 parkeerplaatsen, art. 16 aanleggen of veranderen van een weg, art. 17 opslag, art. 18 plaatsen van voorwerpen op de weg, art. 19 reclame, art. 20 evenementen en art. 23 gedenksteen.’ Er worden links naar de betreffende artikelen opgenomen, zodat de artikelen beter kunnen worden teruggevonden.

13. Ten behoeve van de leesbaarheid van het omgevingsplan wordt artikel 3.4 gewijzigd in: ‘De hoofdgroenstructuur is aangeduid als functiegebied Groen - Hoofdgroenstructuur zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Groen - Hoofdgroenstructuur zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2: art. 12 water en waterhuishoudkundige voorzieningen, art. 13 en 14 houtopstanden, art. 17 opslag, art. 23 gedenksteen.’ Er worden links naar de betreffende artikelen opgenomen, zodat de artikelen beter kunnen worden teruggevonden.
14. De begrenzing van de wijken is gekoppeld aan artikel 4 waarin de karakteristiek van de wijken is opgenomen. De begrenzing komt terug op de verbeelding. De regels zijn hierop als volgt aangepast:
- a. Artikel 4.2: In de aanhef wordt de zinsnede ‘wijk Hoge Akker, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – Hoge Akker’’ toegevoegd na ‘Het karakter van de’.
 - b. Artikel 4.3: In de aanhef wordt de zinsnede ‘wijk Speelheide, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – Speelheide’’ toegevoegd na ‘Het karakter van de’.
 - c. Artikel 4.4: In de aanhef wordt de zinsnede ‘wijk De Leeuwerik, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – De Leeuwerik’’ toegevoegd na ‘Het karakter van de’.
15. Gelet op de grotere diversiteit in bebouwing in de wijk Hoge Akker dan in het ontwerp-omgevingsplan was opgenomen wordt aan artikel 4 lid 1 toegevoegd: ‘De eenheid dan wel verscheidenheid in woontypologie in de omgeving dient te worden gerespecteerd bij nieuwbouw.’ Daarnaast wordt artikel 4 lid 2 sub c gewijzigd naar ‘incidenteel komen vrijstaande, gestapelde woningen en bungalows voor’.
16. In artikel 6 wordt artikel 6.9 Veranderen van een bouwwerk toegevoegd op de volgende wijze:
- 6.9.1 Direct toegestaan
- Het veranderen van een bouwwerk is binnen Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied direct toegestaan, indien
- a. het geen verandering van de draagconstructie betreft;
 - b. het geen verandering van de brandcompartimentering of beschermd subbrandcompartimentering betreft;
 - c. het geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte betreft;
 - d. het geen uitbreiding van het bouwvolume betreft.
- 6.9.2 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen
- Het veranderen van een bouwwerk is in Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits voldaan wordt aan de regels in artikel 6.1.1 sub g en sub h.
- 6.9.3 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken
- Voor het veranderen van een bouwwerk binnen het Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied in afwijking van het bepaalde onder 6.1.1 is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist. Hiervoor gelden de volgende regels:
- a. Een nieuw hoofdgebouw dient geen afbreuk te doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in Artikel 4;
 - b. Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen;
 - c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- d. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
 - e. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
17. In artikel 6.1.2 sub b werd concreet verwezen naar het regionaal woningbouwprogramma. Omdat dit nogal in beweging is, is ervoor gekozen om de formulering te veralgemeniseren. Artikel 6.1.2 sub b wijzigen in: 'Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.'
18. Artikel 6.2.1 is ook van toepassing verklaard op functiegebied Gemengd-Gemengd gebied. Het artikel is echter alleen van belang voor functiegebied Woongebied. De verwijzing naar Gemengd-Gemengd gebied wordt om die reden uit de regels gehaald.
19. In artikel 6.3 is een regeling voor bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen opgenomen. Deze is conform het vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). De termen 'achtererfgebied' en 'bebouwingsgebied' zijn moeilijk te duiden. Gezocht is naar een manier om de regels zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het Bor, maar ook zo leesbaar mogelijk te maken. Het begrip achtererfgebied is verwijderd. Hiervoor in de plaats is geregeld dat aan- en bijgebouwen 1 m achter de voorgevellijn moeten worden gesitueerd. Het begrip 'bebouwingsgebied' is vervangen door 'bouwperceel' (zie onder nummer 31). Doordat deze begrippen worden aangepast is de regeling ook direct van toepassing op hoekpercelen. Dit is niet de bedoeling. Om dit te voorkomen wordt aan artikel 6.3.1 sub a na 'direct toegestaan' toegevoegd: 'met uitzondering van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen op hoekpercelen.' Voor de hoekpercelen was al een specifieke regeling opgenomen. Tevens wordt het begrip 'hoekperceel' toegevoegd (zie onder nummer 31).

Het vigerend plan stond voor bouwpercelen tot 300 m² een oppervlak van max 70 m² toe, dit is ruimer dan de regeling uit het Bor (in zoverre het te vergelijken valt) en daarom is die 70 m² opgenomen. Vanaf een bebouwingsgebied van 200 m² tot een bebouwingsgebied van 300 m² lijkt de regeling uit het Bor ruimer, maar om het niet te complex te maken, is de regel verder niet uitgebreid.

Het vigerend plan stond voor aanbouwen een maximale goothoogte van 3 m toe bij een maximale goothoogte van het hoofdgebouw van 6 m en een maximale goothoogte van 4 m bij een maximale goothoogte van het hoofdgebouw van meer dan 6 m. Het Bor staat max 3,3 toe. Om het niet te complex te maken is aangesloten bij een max goothoogte van 4 m.

Dit alles resulteert in een aanpassing van artikel 6.3.1 die er als volgt uitziet:
 'Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen binnen het functiegebied Woongebied, die voldoen aan onderstaande regels, zijn direct toegestaan.'

Maatvoering	Bouwregel
maximale oppervlakte van een bouwperceel kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	50% van het bouwperceel
maximale oppervlakte van een bouwperceel groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ²	70 m ²
maximale oppervlakte van een bouwperceel groter dan 300 m ²	90 m ² , vermeerderd met 10% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 250 m ²
maximale goothoogte vrijstaande	3 meter

bijgebouwen	
maximale bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw voor aan- en uitbouwen	4 meter
maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw met een goothoogte tot 6 meter voor aan- en uitbouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30
maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw met een goothoogte van meer dan 6 meter voor aan- en uitbouwen	5 meter

Situering	Bouwregel
minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw	1 meter achter de voorgevellijn

Voor de maximale bouwhoogte van aanbouwen is een extra regeling opgenomen voor hoofdgebouwen met een goothoogte hoger dan 6 m, omdat deze regeling een stuk ruimer is dan het Bor. Om die reden is het niet mogelijk om dit zonder vergunning toe te staan. De regeling wordt opgenomen in een toe te voegen artikellid: 6.3.2. sub b Hierin wordt opgenomen:

‘Het, bij een hoofdgebouw met een goothoogte hoger dan 6 meter, realiseren van aan- en uitbouwen met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter is toegestaan binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw.’

Deze aanpassing heeft tot gevolg dat voor de zinsnede ‘Het realiseren van..’ een sub a wordt opgenomen.

20. Aan artikel 6.3.2 toevoegen dat deze regeling van toepassing is binnen het functiegebied Woongebied. Op die manier is voor iedereen duidelijk dat de regeling alleen voor Woongebied is bedoeld.
21. Aan artikel 6.6.1 toevoegen dat deze regeling van toepassing is binnen het functiegebied Verkeer-Openbaar gebied. Op die manier is de regeling alleen voor dit functiegebied van toepassing.
22. Aan artikel 6 regelingen toevoegen voor het realiseren van speeltoestellen, het realiseren van een zwembad of vijver bij woningen, conform artikel 3 sub 4 en 5 van bijlage II van het Bor. Deze regelingen zien er als volgt uit:
 - ‘6.10.1 Direct toegestaan
 - Het realiseren van een sport- of speeltoestel binnen Verkeer - Openbaar gebied is direct toegestaan, mits:
 - a. het sport- of speeltoestel niet hoger dan is dan 4 meter;
 - b. het uitsluitend functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de

mens.'

'6.11 Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

Toelichting: Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

6.11.1 Direct toegestaan

Het realiseren van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver binnen het Woongebied, mits:

a. deze niet van een overkapping is voorzien.'

23. Het tekstgedeelte 'te realiseren' in art. 7.1.1 wordt verwijderd. Op die manier is het artikel beter leesbaar en is duidelijk dat er geen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.
24. In artikel 7.2 worden mantelzorgwoningen mogelijk gemaakt. In het ontwerp-omgevingsplan stond hier ook een mogelijkheid in om een mantelzorgwoning te realiseren wanneer de hulpbehoevende boven de AOW-gerechtigde leeftijd is en de hoofdbewoner en mantelzorger een gezamenlijke verklaring afleggen dat er sprake is van mantelzorg. Recent is gebleken dat dit weliswaar zo is opgenomen in het beleid van de gemeente maar dat dit niet zo bedoeld is. Het college heeft hiertoe beleidsregels voor meergeneratie-woningen opgesteld. In afwijking van een bestemmingsplan kan hier onder voorwaarden binnen de bebouwde kom aan worden meegewerkt. Deze nieuwe inzichten zijn vertaald in dit plan door artikel 7.2.1 sub b en c te verwijderen. Er is een nieuw artikel 7.2 sub b toegevoegd waarin is opgenomen: 'een dergelijke bewoning is uitsluitend toegestaan bij een bestaande woning'.
25. De titel van artikel 9.1.2 wordt gewijzigd in 'Via een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit'. Dit is de juiste formulering voor een nieuwe mogelijkheid die het ministerie ons biedt in de 16e tranche Besluit Crisis- en Herstelwet en op basis waarvan er met een procedure van 8 weken meegewerkt kan worden in plaats van via een wijziging van het bestemmingsplan, zoals dit is toegestaan onder de Wet ruimtelijke ordening.
26. Vanwege de eenduidigheid in het plan wordt artikel 9.1.2. sub b gewijzigd in: 'Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke Nota Parkeernormen, gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.'
27. Artikel 9.1.2 sub g wijzigen in: 'Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.' Dit sluit aan bij artikel 6.1.2 sub b.
28. In artikel 11 (duurzaamheid) wordt artikel 11.6 toegevoegd met daarin een afwijkingsmogelijkheid voor regels die conflicteren met de bouwregels uit artikel 6. Op die manier staan de regels uit artikel 6 de mogelijkheden uit artikel 11 niet in de weg. De regeling ziet er als volgt uit:
- '11.6.1 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken*
- Duurzaamheidsmaatregelen aan een gebouw, die conflicteren met de bouwregels in Artikel 6, zijn mogelijk middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan. Hiervoor gelden de volgende regels:
- a. de maatregel levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de maatregel levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.'
29. Aan artikel 22 wordt een lid 22.1.2 opgenomen om af te wijken van het verbod in artikel 22.1.1. Dit luidt als volgt:

'22.1.2 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Het bevoegd gezag kan de rechthebbende op een onroerende zaak, gelegen binnen een krachtens het in artikel 22.1.1 eerste lid aangewezen gedeelte van de gemeente, vergunning verlenen van het in het in artikel 22.1.1 tweede lid gestelde verbod.'

30. Om een meer logische volgorde te hanteren zijn in hoofdstuk 3 eerst de beschermingszones en daarna Waarde- Archeologie 3, 4 en 5 opgenomen. Dit resulteert in de volgende vernummering:
- a. Artikel 24 Beschermingszones
 - b. Artikel 25 Waarde- Archeologie 3
 - c. Artikel 26 Waarde-Archeologie 4
 - d. Artikel 27 Waarde-Archeologie 5

In het ontwerp-omgevingsplan stond archeologie in de artikelen 24, 25 en 26 en de beschermingszones in artikel 27.

31. De volgende begrippen zijn aangepast of toegevoegd ten behoeve van de leesbaarheid van het plan:

30.12 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woning of bijgebouw en geëxploiteerd door de hoofdbewoner of eigenaar van het betreffende pand, waarbij de voorziening zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan de woonfunctie.

30.14 bestemmingsplanactiviteit

Het direct met een binnenplans vergunningstelsel in het bestemmingsplan opnemen van een titel voor het starten of wijzigen van gebruiken van gronden of bouwwerken, conform de 16e tranche van het Besluit Crisis- en herstelwet.

30.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

30.30 geluidszone industrie

In het omgevingsplan vastgelegde zone, zoals opgenomen op de verbeelding, rond het industrieterrein, waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen.

30.33 hoekperceel

Het deel van het bouwperceel dat zich tussen de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan en het functiegebied 'Verkeer-Openbaar gebied' bevindt.

30.44 mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

30.56 twee-aaneengebouwde woning

Woning die deel uitmaakt van een blok van maximaal twee woningen waarbij het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

30.66 zeer kwetsbaar gebouw

Een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het betreft die gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie voor zorg,
- b. een bijeenkomstfunctie:
 1. voor kinderopvang, of
 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking,
- c. een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf)
- d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied,
- e. een onderwijsfunctie:
 1. voor basisschoolonderwijs, of
 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

30.68 zorgvuldige omgevingsdialog

Een initiatiefnemer stemt zijn plan af met de omgeving. In overleg met de gemeente wordt bepaald hoe vorm wordt gegeven aan deze afstemming. De initiatiefnemer overweegt de resultaten hiervan, maar hoeft zich niet per definitie te verbinden aan gesprekken die met betrokkenen voortkomen.

32. Gelet op de toevoeging van enkele begrippen is de lijst met begrippen waar nodig vernummerd.

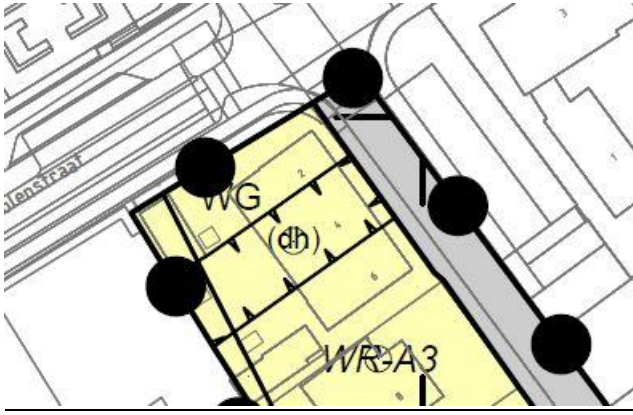
33. Bijlage 3 en 4 van de regels zijn verwijderd, omdat de informatie hierop al op de verbeelding staan.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

1. Naar aanleiding van de zienswijzen onder 1, 3 en 4 is geconstateerd dat de aanduidingen binnen de woonbestemmingen in het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik' niet zijn overgenomen. Naast de indieners van de zienswijzen zijn er nog enkele adressen waar dit aan de orde is. Het gaat hier om:
 - a. Spinnerstraat 4: detailhandel
 - b. Leemkuilen 61: maatschappelijk
 - c. Leemkuilen 101 : maatschappelijk
 - d. Kapelaan J.A. Heerenstraat 31: maatschappelijk
 - e. Kapelaan J.A. Heerenstraat 33: kantoor
 - f. Kapelaan J.A. Heerenstraat 10: dienstverlening

De aanduidingen worden als volgt opgenomen:



Spinnerstraat 4



Leemkuilen 61



Leemkuilen 101



Kapelaan Heerenstraat 31



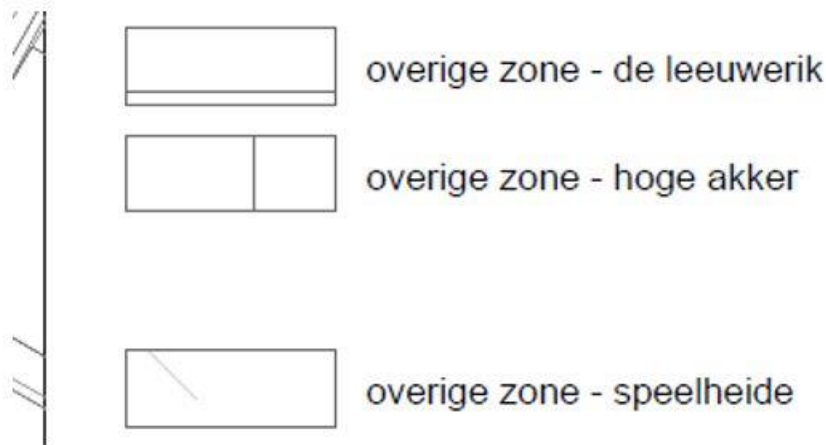
Kapelaan Heerenstraat 33



Kapelaan Heerenstraat 10

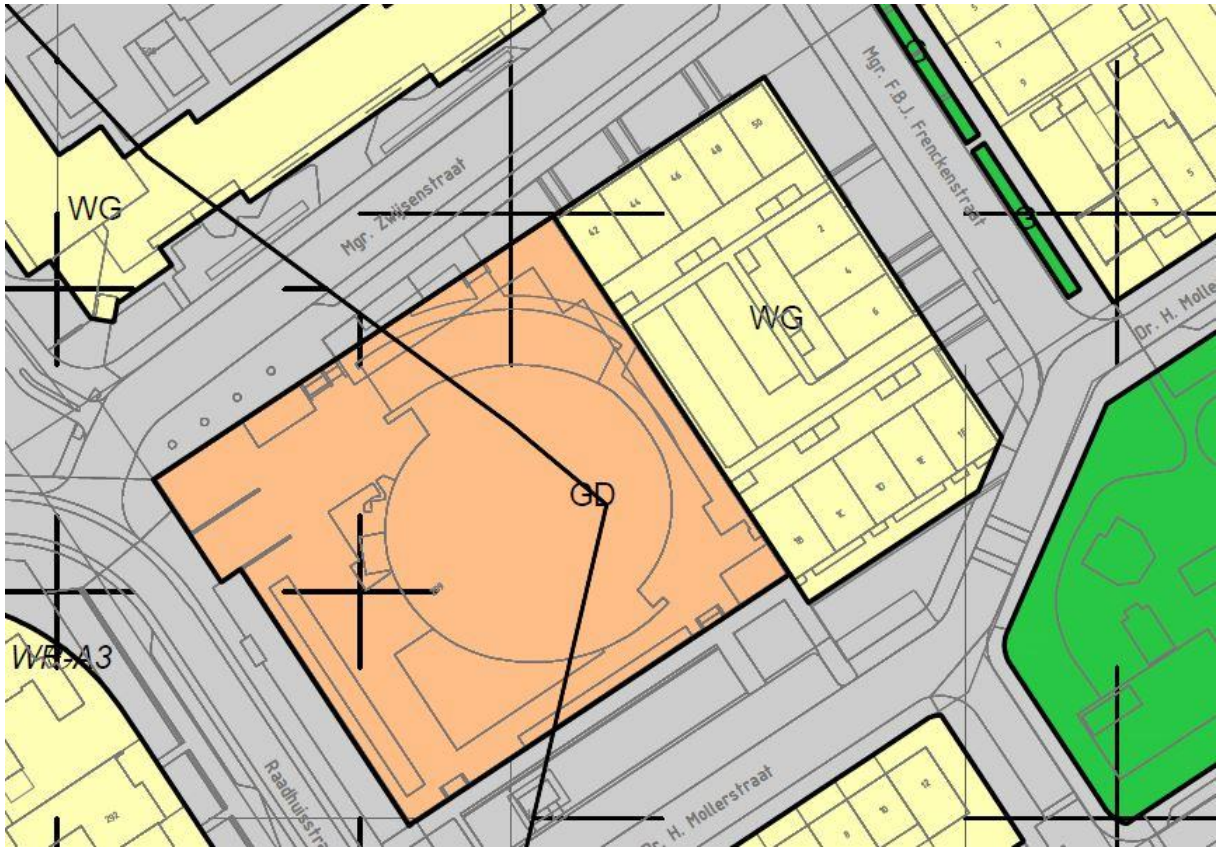
Ambtshalve aanpassingen

2. Per abuis waren de wijken niet op de verbeelding aangegeven maar op een kaart die als bijlage bij de regels was gevoegd (bijlage 3). Dit is niet duidelijk, dus om die reden zijn de woonwijken met een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Hieronder is te zien hoe de begrenzing van de wijken is opgenomen. De concrete begrenzing is terug te vinden op de als bijlage bij deze nota gevoegde verbeelding. De begrenzing is overigens niet gewijzigd ten opzichte van de zonering zoals deze was opgenomen in bijlage 3 van de regels van het ontwerp-omgevingsplan.



3. Naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio zijn de invloedsgebieden van het tankstation, van de A2 en het spoor verwijderd. De 80-meter veiligheidszone van het spoor is opgenomen. De gevolgen van deze aanpassingen zijn weergegeven op de als bijlage bij deze nota gevoegde verbeelding.
4. Geconstateerd is dat ter plaatse van de Raadhuisstraat 300 en de woningen ten oosten van de Lidwinakerk is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Hoge Akker, Spielheide en De Leeuwerik'. Nu hier in afwijking van dit bestemmingsplan vergunningen zijn verleend voor woningbouw en deze woningbouw ook is gerealiseerd, ligt het in de lijn dat hier functiegebied Woongebied wordt toegekend.





Woningen naast Lidwinakerk