

ZIENSWIJZENRAPPORTAGE

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzageperiode van 12 juli 2014 tot en met 23 augustus 2014 zijn 5 zienswijzen ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

1. Zienswijze van W.A. Broer (Aalstraat 15)

1. In de bijlage "Verkeersonderzoek RO Centrumplan Gilze" is aangegeven dat parkeren op privéterrein voor 0,5 parkeervak als uitgangspunt is meegenomen, omdat niet iedereen de auto in de garage zet. In de praktijk houdt dat in dat 1,5 parkeerplaats per nieuwbouwwoning aan de Aalstraat benodigd is. Het aantal parkeerplaatsen in de Aalstraat voldoet op dit moment niet aan de norm voor de bestaande woningen. Er is onvoldoende rekening gehouden met het aantal benodigde parkeerplaatsen in relatie tot het aantal bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen. Verzocht wordt het aantal parkeerplaatsen correct te berekenen.
2. Verzocht wordt het huidige parkeerterrein van tennisclub Gilze (waar momenteel gebruik van wordt gemaakt door bewoners van de Aalstraat) na 1 juli 2015 zo lang mogelijk in stand te houden.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Ad 1.

Hetgeen in de genoemde bijlage is vermeld is niet juist en zorgt voor verwarring. Voor de bestaande woningen wordt een parkeerberekening aangehouden van 1,5 parkeervak per woning.

In het gedeelte van de Aalstraat, gelegen tussen de rotonde en De Geren zijn 20 woningen aanwezig.

Met een parkeerberekening van 1,5 betekent dit, dat voor deze woningen met tenminste 30,0 parkeerplaatsen (privéterrein en openbaar gebied) gerekend wordt (20 woningen x 1,5)

Op eigen terrein zijn 17 parkeerplaatsen aanwezig en in het openbaar gebied nog eens 18. Totaal zijn dat 35 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in de bestaande situatie ruimschoots aan de berekening wordt voldaan.

Voor nieuwbouwwoningen wordt met een parkeercijfer van 2,0 parkeerplaatsen per woning gerekend. Daarbij worden bestaande parkeerplaatsen langs de Aalstraat niet meegerekend omdat deze al zijn toegerekend aan de bestaande woningen langs dit straatdeel. Dit betekent dat, uitgaande van de maximale bebouwingmogelijkheid van het deelplan tussen de Aalstraat, verlengde van de Geren en verlengde van de Heuvelstraat, "Centrumplan Gilze - parkdeel" in de nieuwe situatie 50 parkeerplaatsen benodigd zijn (25 x 2,0) om te voldoen aan de parkeercijfers.

In de nieuwe situatie wordt het aantal parkeerplaatsen aan de Aalstraat uitgebreid naar minimaal 21. De nieuwbouwwoningen moeten minimaal beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. Hieronder wordt verstaan een garage met oprit. Dit geldt niet voor aaneengesloten woningen. In het aan te leggen openbaar gebied tegenover de Geren is voldoende ruimte voor het aanleggen van openbare parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zal rondom de Aalstraat voorzien zijn in minimaal 50 nieuwe parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Naar aanleiding van de zienswijze zal de bijlage "Verkeersonderzoek RO Centrumplan Gilze" worden aangepast.

Voor verduidelijking van hetgeen hierboven is beschreven is onderstaand een situatietekening ingevoegd van het betreffende plandeel met daarin het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.



plandeel Aalstraat met parkeerberekening.

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 2.

Er wordt gestreefd om het parkeerterrein van tennisclub Gilze zo lang mogelijk in stand te houden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

2. Zienswijze van C.P.M. Brouwers en M.A.P. Brouwers-Ermes (Aalstraat 46)

1. In het voorontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid om een vrijstaande woning of tweekapper te realiseren. Zonder overleg is die mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning. Verzocht wordt om de bouwmogelijkheid op het perceel (achtertuin Aalstraat 46) weer terug te brengen naar de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning of een tweekapper.
2. In de regels is opgenomen dat tegenover het perceel aan de Aalstraat 46 in de groenzone, naast voet- en fietspaden ook (ontsluitings)wegen mogen komen. Dit is te algemeen en biedt te ruime mogelijkheden. Het is niet logisch en gewenst om een dergelijke ruime (ontsluitings)mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen. Er wordt verzocht om in de bestemming 'Groen' deze mogelijkheid te beperken tot de in het stedenbouwkundig plan opgenomen wegen.

3. In het bestemmingsplan is tegenover het perceel aan de Aalstraat 46 een zone voor beschermingswaardige bomengroepen opgenomen. In de regels is opgenomen dat in die zone 'niet mag worden gebouwd, werken en werkzaamheden worden verricht of goederen, werk- en voertuigen opgeslagen'.
 - a. Mag de openbare weg die deels in het betreffende gedeelte komt te liggen wel aangelegd worden?
 - b. En betekent 'voertuigen opgeslagen' dat er niet geparkeerd mag worden op deze weg? Zo ja, gaat de gemeente deze bepaling dan ook daadwerkelijk handhaven?
4. Gevraagd wordt duidelijkheid te geven over wat er wel en niet mag in een zone 'beschermingswaardige bomengroepen'. En op welke wijze gaat de gemeente in de toekomst deze bomengroepen onderhouden?

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Ad 1.

Het voorontwerp bestemmingsplan ging uit van totaal 11 woningen (vrijstaand/halfvrijstaand) in de strook achter de woningen Aalstraat 26 t /m 46 in Gilze. In de tijd tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is met de bewoners van de Aalstraat, die een grondpositie hebben in het bestemmingsplan "Centrumplan Gilze – Parkdeel", een anterieure overeenkomst gesloten. Zo ook met indieners van de zienswijze. In alle gesprekken na het voorontwerpbestemmingsplan voor dit specifieke kavel is de mogelijkheid van één woning besproken. Daarom is door hen bij de gemeente een plan ingediend voor de ontwikkeling van één grondgebonden woning op het bij hen in eigendom zijnde perceel gelegen achter de woning Aalstraat 46 in Gilze, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 543. Samen met de overige eigenaren is aangegeven dat zij gezamenlijk 9 grondgebonden woningen willen ontwikkelen op de percelen gelegen achter de woningen Aalstraat 26 t /m 46 in Gilze. Deze afspraak is planologisch vertaald door de specifieke aanduiding op de verbeelding dat in bedoelde strook maximaal 9 vrijstaande dan wel 7 vrijstaande en 2 halfvrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. De exploitatiebijdrage is ook gebaseerd op de ontwikkeling van 1 grondgebonden woning op het perceel Aalstraat 46.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 2.

Ontsluitingen moeten beperkt worden tot die plekken waar parkeren mogelijk is. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het plan door op de verbeelding een zone aan de noordzijde op te nemen met de aanduidingen (os) ten behoeve van (ontsluitings)weg en (p) ten behoeve van parkeren.

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 3.

De zone 'beschermingswaardige bomen' is bedoeld om bomen te beschermen tegen werkzaamheden (bv. grondwerkzaamheden) die schade toebrengen aan het wortelgestel en dan zodanig dat de bomen daar structureel schade van ondervinden.

- a. Algemeen wordt uitgegaan van een beschermingszone die gelijk is aan 5x de stamomtrek van de stam. De bomen die parallel staan ten opzichte van de door te trekken Heuvelstraat hebben een omtrek van ongeveer 0,70 m. Rekening houdende met de groei van de bomen betekent dit dat een afstand van 4 meter ten opzichte van het hart van deze bomen algemeen als voldoende mag worden gezien. Bij het in acht nemen van deze maat komt de zone te liggen op de grens van de bestemming groen/verkeer. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Dit houdt tevens in dat de openbare weg aangelegd mag worden en dat daar geparkeerd mag worden.

- b. De regeling is bedoeld ter voorkoming van opslag op plaatsen waar de ondergrond hiervoor niet geschikt is. Opslag zou dan kunnen leiden tot een belasting en druk van de ondergrond waardoor het wortelgestel van de bomen aangetast en beschadigd kunnen raken. Het parkeren van auto's valt niet onder deze regeling. De regeling in artikel 9.2.1. wordt aangepast door het weghalen van de zinsnede "of goederen, werk of voertuigen opgeslagen".

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 4.

Het is niet de bedoeling dat in die zone werkzaamheden plaatsvinden omdat het groen daar behouden dient te blijven. Voor werkzaamheden in die zone dient uitdrukkelijk een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het onderhoud van de bomen betreft geen (ruimtelijk) argument wat dient te worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

3. Zienswijze van R. Timmermans en C. van Dongen (Aalstraat 12)

1. Het is niet passend om bij de entree van het dorp een woon-/kantoorgebouw van 18 meter hoog te realiseren. Het is buiten proportie in verhouding tot alle andere gebouwen in het dorp. Het gebouw zou moeten aansluiten bij de bebouwing die verder aan de Lange Wagenstraat en Aalstraat te vinden is. De maximale bouwhoogte van alle (bestaande) gebouwen in de omgeving van het geplande gebouw is 12 meter. Een gebouw van maximaal 13 meter hoog zou een veel fraaiere invulling zijn van het plan.
2. Met betrekking tot het huidige perceel aan de Aalstraat 12 wordt verzocht om het maximaal aantal wooneenheden te veranderen van 1 naar 2. Er zijn nog geen bouwplannen op dit moment maar het vergroot de mogelijkheden.
3. Als direct aanwonende van een verkeersdrempel wordt verzocht om bij de aanpassing van de bestrating van de Aalstraat te kiezen voor een andere snelheidsremmende maatregel. De verkeersdrempel veroorzaakt door vooral landbouwverkeer veel geluidsoverlast. Ook wordt verzocht om een snellere afvoer van regenwater bij deze drempel.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Ad 1.

De maximale hoogte van 18 meter van het in het bestemmingsplan opgenomen gebouw is nogmaals besproken naar aanleiding van de zienswijze. Zoals eerder aangegeven in de nota van inspraak is binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot de kern Gilze. Geconcludeerd is dat door een verlaging naar maximaal 13 meter hoogte de accentuering van de entree van Gilze onvoldoende tot uitdrukking komt. Dit in relatie tot de bomen in de bestaande groenstrook met bomen. Het gebouw is dan onvoldoende zichtbaar achter de huidige (waardevolle) bomen. In de nabije omgeving van het geplande gebouw is de maximale bouwhoogte 11 meter waardoor het aanwezige karakter van het gebouw zou wegvallen bij een hoogte van 13 meter. Door het aansluiten bij de hoogte van de bebouwing aan de Lange Wagenstraat en de Aalstraat zou het bedoelde effect niet bereikt worden. In de kern Gilze staat bovendien in het park Mollenbos een woongebouw van 16 meter hoog. De bebouwingshoogte komt derhalve in de kern Gilze op meerdere plekken voor (accentpunten). Hetzelfde geldt voor het geplande gebouw aan de Heuvelstraat. Ter verduidelijking geldt dat de maximale bouwhoogte van het geplande gebouw 18 meter is bij toepassing van een kap. De goothoogte is maximaal 15 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter bij een platte afdekking, de minimale bouwhoogte bedraagt 13 meter. De maximale bouwhoogtes komen overeen met 5 bouwlagen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 2.

Omdat er geen concrete bouwplannen zijn voor het perceel aan de Aalstraat 12 is er sprake van een onzekere en toekomstige gebeurtenis. Er is daarom geen aanleiding om daar rekening mee te houden in het nieuwe bestemmingsplan. Het verzoek wordt niet meegenomen in het bestemmingplan. Wanneer er een concreet voornemen is, kan een afzonderlijke procedure worden doorlopen. De haalbaarheid van de ontwikkeling dient te worden aangetoond alvorens de woning planologisch wordt mogelijk gemaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 3.

Het verzoek inzake de huidige verkeersdrempel betreft geen (ruimtelijk) argument wat dient te worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de herinrichting van de Aalstraat is er gelegenheid om dit signaal in te brengen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

4. Gezamenlijke zienswijze van:

familie J. Pijnenburg (Broekakkerweg 21)

familie C. Quirijnen (Wildschut 5)

familie W. van Sluisveld (Pastoor Coomanstraat 16)

familie L. Knippels (Strijp 14)

Slechts op één van de woonblokken in het centrale plangebied wordt laagbouw mogelijk gemaakt. Het kavel aan de achterzijde van de Aalstraat is laagbouw uitgesloten. De eis dat op de woning een kap moet worden aangebracht past niet bij het bouwen van een duurzame-levensbestendige patio seniorenwoning. Laagbouw op het gewenste kavel doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige eisen. Verzocht wordt de vrijstelling voor laagbouw van toepassing te verklaren voor de bouwkavel “achterzijde Aalstraat”, aangevuld met de mogelijkheid van vrijstelling voor een plat dak.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijze:

Het voorontwerp bestemmingsplan ging uit van vrijstaande/halfvrijstaande woningen met een minimale goothoogte van 4 meter en een nok van tenminste 8 meter. Ten behoeve van de aspirant-bouwers is genoemde maatvoering teruggebracht naar minimaal 3 meter en een nokhoogte van tenminste 6 meter. Daarmee is de stedenbouwkundige kwaliteit ten behoeve van de aspirant-bouwers aangepast en is tevens algemeen de minimale maatvoering bereikt.

De vereiste maatvoering geldt voor het hoofdgebouw. Voor aan- en bijgebouwen gelden deze minimale maatvoeringen niet. Een ruimtelijk plan is overigens bedoeld om woningbouw mogelijk te maken binnen vooraf aangegeven stedenbouwkundige en planologische kaders. Het gaat dan om algemene uitgangspunten voor het totale plangebied waarbij onderscheid kan worden gemaakt voor deelgebieden. Per kavelniveau kan dat ertoe leiden dan de kaders minder strikt toegepast hoeven te worden zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit geweld wordt aangedaan. Daarvoor kennen bestemmingsplannen veelal afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsmogelijkheden bepalen de flexibiliteit van het plan. Waar persoonlijke wensen passen binnen die kaders, aangevuld met de flexibiliteitsmogelijkheden, kan daarmee rekening worden gehouden. Waar de persoonlijke wensen buiten deze ruimte treden prevaleert het algemeen belang en is in algemene zin geen ruimte om van het bestemmingsplan af te wijken. Dat geldt ook in deze situatie wanneer insprekers vasthouden aan

hun persoonlijke idee voor een gelijkvloerse woning met een plat dak en dus zonder een naar beide zijden hellend dak.

Op straatniveau is een straatbeeld denkbaar waar algemeen wordt uitgegaan van woningen met kap en waar incidenteel en passend binnen het totaalbeeld een woning wordt gerealiseerd met een plat dak. Om deze stedenbouwkundige afweging mogelijk te maken, wordt een afwijkingbevoegdheid toegevoegd aan artikel 5.3 van de regels bij de bestemming "Wonen" waarbij het college kan afwijken van de voorgeschreven dakvorm en bouwhoogte mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

5. Zienswijze van de heer R. van Hoek namens de bewoners aan de Aalstraat

1. In het ontwerpbestemmingsplan heeft een strook in het verlengde van de Heuvelstraat een aanduiding "overige". Dat zou volgens de regels betekenen dat hierbinnen niet geparkeerd mag worden. Klopt dat?
2. Bij de bestemming "Groen" is volgens de regels theoretisch mogelijk om ander andere ontsluitingswegen aan te leggen. Is dat de bedoeling?

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijze:

Ad 1.

Artikel 9.1 gaat over de activiteit 'bouwen'. Wanneer gekeken wordt naar de zone met aanduiding "overige-ihcs-1" betekent dit dat boven een bepaalde hoogte (56 meter) niet mag worden gebouwd. Het is geen belemmering voor het aanleggen van parkeerplaatsen en het parkeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ad 2.

Ontsluitingen moeten beperkt worden tot die plekken waar parkeren mogelijk is. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het plan door op de verbeelding een zone aan de noordzijde op te nemen met de aanduidingen (os) ten behoeve van (ontsluitings)weg en (p) ten behoeve van parkeren.

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

Ambtelijke wijzigingen

Aanpassingen op de verbeelding:

Ter hoogte van het perceel Aalstraat 12 is de aanduiding "voorgevellijn" weggehaald omdat hier geen verdere ontwikkeling wordt beoogd met dit bestemmingsplan.

Ten zuiden van bouwvlak 5 (meest oostelijk bouwvlak binnen de bestemming "woongebied") is de aanduiding (os) toegevoegd.

Artikel 9.2 Beschermingswaardige bomengroepen wijzigen in beschermingswaardige bomen (in overeenstemming met de aanduiding op de verbeelding)

Artikel 1.15 tevens wijzigen in beschermingswaardige bomen.

De contour voor de andere zones voor beschermingswaardige bomen ook aanpassen op de verbeelding. Dit betreft de zones aan de Lange Wagenstraat en aan de dwarsstraat aan de Aalstraat (doorgetrokken Geren). Hetzelfde principe wordt toegepast zoals ook aangegeven in zienswijze 2, reactie ad 3. De betreffende bomen in de andere zones hebben een stamomtrek van 0,5 meter x 5= 2,5 meter. Rekening houdende met de groei van de bomen wordt een afstand aangehouden van 3 meter.

Het geplande woon/kantoor gebouw aan de entree van de kern Gilze (nabij de rotonde) ligt voor een klein deel in de zone beschermingswaardige bomen en wordt daarom voor dat gedeelte verkleind (32 meter naar 28 meter).

Het gebouw zoals dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan heeft een bruto vloeroppervlak van 512 m². Het bouwvlak wordt in de nieuwe situatie (dus na verkleining) ca. 25 x 28 m = 700 m². Het bebouwingspercentage wordt verruimd naar 80%.

In de regels staat in artikel 9.3 iets opgenomen over geluidszone-industrie. Dit is niet van toepassing omdat op het bedrijventerrein Broekackers zgn. categorie A- inrichtingen niet toegestaan zijn. Artikel 9.3 wordt daarom weggelaten. Bedrijventerrein Broekackers heeft wel een milieuzonering die naar buiten toe zijn werking heeft waarbij een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen ten opzichte van de bedrijven aan de noordzijde van de Lange Wagenstraat (maximale milieucategorie 3.1). Dit betekent dat het bouwvlak 1 (het meest westelijke bouwvlak binnen de bestemming "woongebied") teruggebracht moet worden naar een diepte van 58 meter i.p.v. 60 meter. Bouwvlak 2 blijft 68 meter. Bouwvlak 3 blijft 74 meter. Bouwvlak 4 wordt teruggebracht naar 66 meter i.p.v. 68 meter. Voor bouwvlak 5 geldt 36 meter i.p.v. 42 meter.

Er is daarnaast onderzocht of de feitelijke bedrijfsactiviteiten aan de Lange Wagenstraat een belemmering vormen voor het nieuwe plan. Gebleken is dat de huidige bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aan de Lange Wagenstraat geen belemmeringen opleveren. De toelichting wordt aangevuld met de uitkomsten van genoemd onderzoek.

Aan de Heuvelstraat moet de planbegrenzing aan de achterzijde van de woningen naadloos aansluiten aan de begrenzing van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Artikel 1.66 tekstuele aanpassing

voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

Artikel 3.1 d wordt gewijzigd luidende:

d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'os' (ontsluitings)wegen;

artikel 5.1 nummering aanpassen

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-gebonden beroepen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor kantoren;
- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair en uitritten.

5.2.1 a redactionele aanpassing waardoor deze bepaling als volgt komt te luiden:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan, en:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' rijwoningen zijn toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-onder-een kap woningen zijn toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;

4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;

Artikel 5.2.1 onder k

(on)bebouwde toevoegen. Deze bepaling komt dan te luiden: per gestapelde of bovenwoning dient een (on)bebouwde buitenruimte aanwezig te zijn van minimaal 4 m²

Sub j van 5.2.1 is aangepast door het woord “onbebouwd” te schrappen. Dat is onjuist. Oorspronkelijke redactie herstellen.

artikel 5.2.1 onder 1

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient , bij het realiseren van woningen, de gevel te worden uitgevoerd en uitgevoerd gehouden als dove gevel, met dien verstande dat dit uitsluitend geldt als woningen..... . Het woord “woningen” wijzigen in “woningen”.

Artikel 5.2.5 Gestapelde woningen is gewijzigd in:

Gestapelde woningen

a. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage (%)' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

b. de goot- en bouwhoogte bedraagt:

1. bij het toepassen van een platte afdekking, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum-maximum bouwhoogte (m)';
2. bij het toepassen van een kap, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum-maximum goot- en bouwhoogte (m)';

Artikel 5.2.7 luidt

b. carports en overkappingen dienen in of maximaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met een hoogte van niet meer dan 3 meter; Zoals het er staat betekent dit dat er verder op het perceel geen overkapping mag worden gebouwd. Dit is gewijzigd in:

b. carports en overkappingen dienen ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Zie ook 6.2.6. onder b is gewijzigd in:

b. carports en overkappingen dienen in dan wel achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Artikel 5.3 na lid 1 toevoegen onder lid 2

2. 5.2.1 onder f om hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied-4' plat af te dekken, met dien verstande dat de goot en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;

Vervolgens de oude leden 2 tot en met 4 vernummen in leden 3 tot en met 5.

6.2.1 c aanpassing overeenkomstig 5.2.1 a

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan, en:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' rijwoningen zijn toegestaan;
2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-onder-een kap woningen zijn toegestaan;
3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;
4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;

Artikel 6.2.1. sub h het woord ‘onbebouwde’ wijzigen in ‘(on)bebouwde’

6.2.1 i laten staan maar koppelen met 6.3 en toevoeging van een afwijkingsmogelijkheid. De goot- en bouwhoogte moeten nog nader ingevuld worden (goot 2,5 meter en bouwhoogte 3,5 meter)

Artikel 6.2.5

Aan dit artikel een sub d aanpassen luidende:

d. in afwijking van het bepaalde onder a mag voor de voorgevel, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd waarbij:

1. de bebouwing uit niet meer dan 2 wanden mag bestaan;
2. de goothoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 6.3 na lid 3 de volgende leden invoegen

4. 6.2.3 en 6.2.4 voor het realiseren van smallere hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- het maximum aantal woningen niet mag worden overschreden;
- voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeerkencijfers;
- voldaan wordt aan de kwaliteitsregels uit het beeldkwaliteitsplan voor het parkdeel;

5. 6.2.5 onder a voor het realiseren van een aanbouw voor de voorgevel of het verlengde daarvan, bestaande uit meer dan 2 wanden, met dien verstande dat:

- de daklijn van het hoofdgebouw en de daklijn van de aanbouw niet in een lijn doorlopen;
- de bouwhoogte bij het toepassen van een platte afdekking niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte bij het toepassen van een kap niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte bij het toepassen van een kap niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;

lid 5 vernummern in lid 6

sub 6: 6.2.5 onder b en c zodat de absolute hoogte binnen een denkbeeldig vlak onder 60° gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelsgrens, zulks ten behoeve van de bouw van bijgebouwen waarvan de nok (bij benadering) loodrecht op de perceelsgrens staat.

Onder 6.2.5. staat geen bepaling waarop lid 6 terugslaat.

6.5.2. daarom aanpassen evenals 5.2.6 de goot- dan wel bouwhoogte van aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5,5 meter bedragen, met dien verstande dat de absolute hoogte in elk geval moet zijn gelegen binnen een denkbeeldig vlak onder 60° gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelsgrens

Artikel 8.3 Ondergronds bouwen is gewijzigd in:

Voor het uitvoeren van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. de ondergrondse bouwwerken gesitueerd mogen zijn onder bestaande bebouwing, dan wel op voor bebouwing bestemde gronden;
2. de diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 4 meter gemeten vanaf peil tot onderkant fundering ondergronds bouwwerk;
3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte die boven maaiveld mag worden gerealiseerd voor hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
4. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten op de bodem en de waterhuishouding heeft.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels is gewijzigd in:

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. het bouwvlak mag worden overschreden ten behoeve van de bouw van uitbouwen, balkons, erkers, en luifels waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

1. de diepte uit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 2 meter mag bedragen;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 meter gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;

c. de bouwregels in hoofdstuk 2 alsmede 8.3 ten behoeve van het realiseren van ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak van de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied', mits;

1. de aanvragers van de omgevingsvergunning de effecten op de bodem en grondwater middels een milieurapport kunnen aan te tonen;
2. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta;

d. de bouwregels in hoofdstuk 2 alsmede 8.3 ten behoeve van het realiseren van ondergrondse bouwwerken binnen de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', mits er voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning advies wordt ingewonnen bij het Waterschap Brabantse Delta.