



**gemeente Loon op Zand**

## **BESTEMMINGSPLAN “RECHTVAART 2009”**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 22 december 2009



## 1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" voorbereid. Het doel van dit bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden voor het gebied aan de Rechtvaart, dat ligt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de kruising Rechtvaart-Hoge Zandschel aan de westzijde en door de kruising Rechtvaart-Sweenstraat-Antoniussstraat aan de oostzijde.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vooral een beheersmatig karakter. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van gronden van een adequate juridische regeling worden voorzien. Het voorontwerp-plan maakt slechts een beperkt aantal locaties ontwikkelingen mogelijk.

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van vrijdag 26 juni 2009 tot en met 6 augustus 2009 voor iedereen terinzage gelegen. Tevens was het voorontwerp-bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerp-bestemmingsplan.

## 3. INSPRAAKREACTIES

### 3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
De heer A.J. de Jong, Rechtvaart 3b, 5171 TA, Kaatsheuvel	14 juli 2009
De heer A. Maijers, Rechtvaart 10, 5171 TA, Kaatsheuvel	23 juli (mondelinge reactie) en 5 augustus 2009 (schriftelijke reactie)
De heer D. Leeuwenburgh, Sweenstraat 1a, 5171 BN, Kaatsheuvel	28 juli 2009
De heer L.B.M. Doevendans, Rechtvaart 3a, 5171 TA, Kaatsheuvel	29 juli 2009
De heer W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA, Kaatsheuvel	29 juli 2009
Mevrouw mr. E.A.M. van Gaal van Bierman Advocaten te Tiel, namens de heer M.W. van Kuijk en mevrouw M.C.J. van Kuijk-Klijn, Rechtvaart 9, 5171 TA, Kaatsheuvel	4 augustus 2009
Mr. Th.J.A. Kleijngeld, namens de familie Koevoets, Sweenstraat 1, 5171 BN, Kaatsheuvel	6 augustus 2009
De heer A.C.L. Derks, mededirecteur/eigenaar Derks v.o.f. h.o.d.n. 't Ganzenest, Enschotselstraat 138, 5014 DJ, Tilburg.	26 augustus 2009

De inspraakreactie van 't Ganzenest is ontvangen op 26 augustus 2009, terwijl de termijn voor het indienen van inspraakreacties eindigde op 6 augustus. De inspraakreactie is daarmee buiten de termijn ontvangen. Desondanks bestaan er in dit geval geen bezwaren om deze inspraakreacties inhou-

delijk te behandelen. Vanwege de zomervakantie was namelijk nog geen aanvang gemaakt met de ambtelijke voorbereidingen voor de beantwoording van de reacties. De overige reacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per inspraakreactie de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan beschreven.

#### 3.2.1 De heer A.J. de Jong, Rechtvaart 3b, 5171 TA, Kaatsheuvel

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De heer De Jong verzoekt om de percelen Rechtvaart 3b ( kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 835) en Rechtvaart ongenummerd (kadastraal bekend gemeente sectie P, nummer 836) in aanmerking te laten komen voor de bouw van bijgebouwen, waarvan de oppervlakte maximaal 10% van de kavelomvang bedraagt. De betreffende percelen hebben een oppervlakte van 1.500 m2 (perceelnummer 835) en 1.045 m2 (perceelnummer 836).	<p>Het voorontwerp-bestemmingsplan bevat in artikel 11.2.3 van de regels de bepaling dat, indien de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" groter is dan 750 m2, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van deze aanduiding 10% mag bedragen van de oppervlakte van die aanduiding, tot een absoluut maximum van 200 m2.</p> <p>Bovengenoemde bepaling geldt voor elke woonbestemming in het plangebied. Daarom is het niet nodig om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat het mogelijk is om op de door de heer Jong genoemde percelen bijgebouwen te realiseren waarvan de oppervlakte 10% van de kavelomvang bedraagt.</p> <p>Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de bijgebouwenregeling wordt aangepast, zodat deze makkelijker toetsbaar is. De essentie van de inhoud van de regeling blijft daarbij gelijk aan de regeling, zoals die nu in het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.</p>
b.	Ter hoogte van kinderspeelparadijs 't Ganzenest, gevestigd op Rechtvaart 3c stoppen bussen om kinderen in en uit te laten stappen, die een bezoek brengen aan dit kinderspeelparadijs. Dit veroorzaakt gevaarlijke situaties. Daarom verzoekt de heer De Jong om de eigenaar hier op aan te spreken en hiervoor een verbod in te stellen. Verder is het noodzakelijk om de oprit naar het kinder-	<p>Ten eerste wordt opgemerkt dat verkeersaspecten niet of nauwelijks gereguleerd kunnen worden in een bestemmingsplan. Verkeersmaatregelen dienen vooral via de verkeersregelgeving juridisch te worden verankerd.</p> <p>Gezien de ligging van de kadastrale grenzen is het niet mogelijk om de uitrit breder te maken. Op basis van een rijcurve van een bus</p>

	speelparadijs te verbreden om de bussen op een goede manier de bocht te laten nemen. De gemeente dient de eigenaar van het kinderspeelparadijs te verzoeken om een bord te plaatsen waarop staat dat voor bussen parkeerruimte op het eigen terrein aanwezig is.	moet het mogelijk zijn om met een bus het perceel op te rijden.  Met de eigenaar van het speelparadijs wordt contact opgenomen om hem te verzoeken de chauffeurs van de bussen er op de wijzen dat op het eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is.
c.	Voorkomen moet worden dat auto's van bezoekers van het kinderspeelparadijs voor de woning Rechtvaart 3b worden geparkeerd. Dit geeft overlast.	Bezien wordt of het mogelijk en wenselijk is om maatregelen te nemen, zodat parkeren in berm ter hoogte van het kinderspeelparadijs wordt voorkomen. Zoals reeds gesteld onder b, is dit geen aspect dat via het bestemmingsplan kan worden geregeld.
d.	Het vrachtverkeer dat rijdt van en naar het landbouwmechanisatiebedrijf dat is gevestigd op Rechtvaart 3a, parkeert op de weg om te laten en te lossen. Als gevolg daarvan rijdt passerend verkeer door de berm heen. De heer De Jong verzoekt daarom om in de berm van de weg ter hoogte van Rechtvaart 2a en 3a grasbetonklinkers neer te leggen, zodat de bermen niet meer kapot worden gereden.	Nader wordt gezien of het mogelijk en wenselijk is om de berm te versterken. Eén en ander heeft echter geen consequenties voor het bestemmingsplan.
e.	In verband met de nieuw geplande woning op het perceel aan de Rechtvaart, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 836 deelt de heer De Jong het volgende mede: geen bezwaar bestaat tegen het verhalen bij inspreker van eventuele door de gemeente te vergoeden tegemoetkomingen in planschade als gevolg van de bouw van deze woning; inspreker laat notarieel beschrijven dat de toekomstige eigenaar van de woning geen bezwaren of klachten kan indienen tegen de activiteiten van de bedrijvigheid in de omgeving (landbouwmechanisatiebedrijf en kinderspeelparadijs).	Met de heer De Jong zijn in verband met de nieuw te bouwen woning op het genoemde perceel in een overeenkomst afspraken gemaakt over het betalen van een exploitatiebijdrage en het verhaal van eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade. De mededeling van de heer De Jong wordt voor kennisgeving aangenomen.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie is aanleiding om contact op te nemen met de eigenaar/exploitant van het op Rechtvaart 3c gevestigde kinderspeelparadijs over de bussen die het bedrijf bezoeken. De inspraakreactie leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

### 3.2.2 De heer A. Maijers, Rechtvaart 10, 5171 TA, Kaatsheuvel

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>De agrarische gronden die in eigendom zijn bij de heer Maijers en die liggen ten noorden van de woning Rechtvaart 10, hebben volgens het voorontwerp-bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". De heer Maijers is van mening dat een dergelijke dubbelbestemming te veel beperkingen oplevert voor het agrarisch gebruik van deze gronden. Deze gronden worden al eeuwen door zijn voorvaderen agrarisch gebruikt en de heer Maijers zal door deze wijziging zwaar beperkt worden na deze wijziging.</p>	<p>In artikel 12 van de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de bepalingen opgenomen die tot doel hebben om de (mogelijke) archeologische waarden in het gebied te beschermen.</p> <p>Voor het agrarisch gebruik van gronden is voornamelijk het in artikel 12.5 opgenomen aanlegvergunningstelsel van belang. In dit artikel is bepaald dat voor diverse werkzaamheden een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk is. Een aanlegvergunning kan alleen verleend worden als aangetoond is dat als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.</p> <p>Een aanlegvergunning is niet vereist voor werkzaamheden in de bodem waarbij niet dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt gewerkt. Dit betekent dat voor het reguliere agrarische gebruik in de meeste gevallen geen aanlegvergunning benodigd is.</p> <p>Conclusie is dat als gevolg van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" het gebruik van de gronden in zekere mate wordt beperkt. Echter, voor het reguliere agrarische gebruik zijn deze belemmeringen beperkt.</p>
b.	<p>Het voorontwerp-bestemmingsplan kent aan de woningen Rechtvaart 9 en Rechtvaart 13a eenzelfde specifieke aanduiding "bijgebouwen" toe. Dit is volgens de heer Maijers in verband met de eigendomsgrenzen niet terecht omdat het 2 verschillende woningen zijn. Mogelijk is daar een tekenstreepje vergeten?</p>	<p>De bedoeling van het bestemmingsplan is om per woning de omvang van bijgebouwen te bepalen. Deze intentie komt echter onvoldoende tot uiting in de planregels. Daarom zal artikel 11.2.3 van de regels worden aangepast. De leden f. en g. van dit artikel worden zodanig aangepast dat de vermelde toegestane oppervlakten per woning gelden.</p> <p>Het is echter niet noodzakelijk om de verbeelding op dit punt aan te passen. De op de verbeelding opgenomen aanduiding "bijgebouwen" kan op meerdere woonpercelen betrekking hebben. Dit is niet alleen het geval bij de woningen op de nummer 9 en 13a, maar ook bij diverse andere woonpercelen in</p>

		het plangebied.
c.	Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is het gebied ten zuidoosten van de woning Rechtvaart 13a in dit voorontwerp ten onrechte voor wonen (en achtertuin)bestemd. Het geldende bestemmingsplan kent aan dit gebied de bestemming "Agrarische doeleinden" toe. Als gevolg van een woonbestemming wordt het mogelijk om het betreffende perceel bijvoorbeeld bijgebouwen of misschien wel dierenverblijven te realiseren. Het onder andere daar geconcentreerd hobbymatig houden van dieren geeft overlast voor omgeving.	<p>Voor de bouw van de woning/villa is in 2000 met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning verleend. De ruimtelijke onderbouwing, die in verband met de vrijstelling is opgesteld, refereert aan de nota "Landschappelijke inpasning Buiten Rechtvaart 13". Deze nota geeft inzicht in de randvoorwaarden die aan de bouw van de woning worden gesteld. Uit deze nota blijkt dat het perceel waaraan ten behoeve van de woning een woonbestemming is toegekend, overeen komt met het perceel waarvoor voorstellen worden gedaan ten behoeve van de landschappelijke inpasning van de woning. Ofwel, het zuidoostelijk deel van het perceel is in overeenstemming met de verleende vrijstelling een woonbestemming toegekend.</p> <p>Wat betreft de mogelijke overlast van dierenverblijven, wordt opgemerkt dat het, gezien het feit dat het gaat om een woonbestemming, enkel toegestaan is om op hobbymatige wijze dieren te houden. Dit betekent dat slechts in beperkte mate dieren mogen worden gehouden. De eventuele overlast zal daarmee ook beperkt zijn.</p>
d.	De aan de villa gebouwde bijgebouwen van de villa op Rechtvaart 13a dienen te worden aangemerkt als bijgebouw en niet als onderdeel van het hoofdgebouw. In dit verband wijst de heer Maijers naar de brief van de provincie Noord-Brabant van 15 juli 2003. In deze brief stelt de provincie dat de betreffende aanbouwen als bijgebouwen moeten worden aangemerkt en er geen nieuwe bijgebouwen mogen worden gerealiseerd bij dit pand. Met andere woorden naar de mening van de heer Maijers en naar de mening van de provincie heeft de bewoner van Rechtvaart 13a zijn 260m <sup>2</sup> aan bijgebouwenquotum reeds verbruikt. Daar kan nu door bijvoorbeeld extra aankoop van aangrenzende agrarische gronden geen bijgebouw bestemmingen bij gequoteerd worden.	Volgens de begripsspaling uit het voorontwerp-bestemmingsplan wordt een gebouw als (aangebouwd) bijgebouw aangemerkt als het gebouw wat betreft afmetingen onderschikt is aan het hoofdgebouw. De vleugels die zich aan weerszijden van de villa bevinden, zijn qua afmetingen niet ondergeschikt aan de rest van de woning. Ten eerste blijkt dit uit de bebouwde oppervlakte van deze vleugels. Deze bedraagt in totaal (voor beide vleugels) circa 430 m <sup>2</sup> , terwijl de rest van de woning een oppervlakte heeft van circa 325 m <sup>2</sup> . Daarnaast heeft het gebouw ter plaatse van deze vleugels een nokhoogte van circa 7,5 meter. Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan mag een bijgebouw een nokhoogte van maximaal 4 meter.

		<p>Op basis van de voorgaande feiten wordt geconcludeerd dat de betreffende vleugels dienen te worden aangemerkt als onderdelen van het hoofdgebouw en niet als bijgebouw. Deze bebouwing speelt daarom geen rol bij de bepaling van toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Rechtvaart 13a te Kaatsheuvel.</p> <p>Volgens de bijgebouwenregeling zoals die is opgenomen in artikel 11.2.3 wordt de toegestane oppervlakte van bijgebouwen afhankelijk gesteld van de oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen" bij een woning. Verder geldt aan absoluut maximum aan bijgebouwen bij een woning van 200 m<sup>2</sup>. Met deze regeling ontstaat er geen recht op een grotere oppervlakte aan bijgebouwen als een eigenaar van een woning agrarische percelen aankoopt ten dienste van zijn woning. Immers, dergelijke gronden zullen naar verwachting een agrarische bestemming hebben en vallen daarmee buiten de aanduiding "bijgebouwen". Eventueel aan te kopen agrarische gronden leveren daarom geen recht op voor grotere bijgebouwen bij een woning.</p>
e.	Om hierover geen misverstanden te laten bestaan, stelt de heer Maijers voor om in de regels op te nemen dat, wanneer op de verbeelding geen bebouwingspercentage is opgenomen, het betreffende bouwvlak volledig bebouwd mag worden.	Het bestemmingplan gebruikt een bebouwingspercentage alleen bij de bestemming "Bedrijf". In artikel 4.2.2 van de regels is bepaald dat een bebouwingspercentage alleen van toepassing is als dat op de verbeelding is aangeduid. Met deze bepaling is impliciet geregeld dat indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is vermeld, het bouwvlak volledig mag worden benut. Desondanks is het een goed voorstel om dit ook expliciet in de betreffende bepaling op te nemen.
f.	Volgens de heer Maijers parkeren bezoekers en personeel van het keukencentrum als eerste optie in de berm ter hoogte van het parkeerterrein van dit keukencentrum. Pas als deze bermen vol staan dan gaan andere over tot parkeren op het parkeerterrein. Juist het ontlasten van parkeren in de bermen was de aanleiding om vrijstelling op bestemming te geven om dit parkeerterrein te gunnen. Parkeren in de bermen, vooral vlak na de s-	Bezien wordt het of het mogelijk en wenselijk is om het parkeren in de berm fysiek onmogelijk te maken. Eventuele de te nemen maatregelen vallen echter buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan. Het is namelijk juridisch nagenoeg niet mogelijk om via een bestemmingsplan verkeersaspecten te reguleren. Dit dient plaats te vinden via de verkeerswetgeving.



	<p>bocht geeft gevaarlijke verkeerssituaties en levert overlast op. Daarom verzoekt de heer Maijers om (verkeers)maatregelen te nemen die dit parkeren daar ter plaatse onmogelijk maken.</p>	
g.	<p>De heer Maijers verzoekt om te bezien of de bestemmingsregeling voor het parkeerterrein van het keukencentrum in overeenstemming is met de indertijd verleende vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit parkeerterrein. Mocht dit niet met elkaar overeenstemmen, dan verzoekt de heer Maijers om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>	<p>Op 24 juni 1997 is met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de aanleg van een parkeerterrein aan de Rechtvaart ten behoeve van het gevestigde keukencentrum. De nu in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor dit parkeerterrein komt volledig overeen met de vrijstelling die in 1997 is verleend. Er bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.</p>
h.	<p>Naar het oordeel van de PPC en van de heer Maijers is het noodzakelijk om in de gemeentelijke begroting een budget te reserveren voor het betalen van eventuele planschadevergoedingen die samenhangen met het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Rechtvaart. De heer Maijers heeft een document in de discussie gebracht waarin dit naar voren komt.</p>	<p>De PPC stelt in haar advies van 15 maart 2005 over het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2004" dat in de plantoelichting ingegaan dient te worden op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Planschadeclaims dienen hierbij te worden betrokken.</p> <p>Hoofdstuk 8 van het voorontwerp-bestemmingsplan gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met eventueel te vergoeden planschade.</p>
i.	<p>De wijze van meten in artikel 2.2 van de regels voor het bepalen van de dakhelling van een gebouw is niet juist geformuleerd.</p>	<p>Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is de inhoud van een aantal onderdelen van het bestemmingsplan wettelijk voorgeschreven. De wijze waarop de dakhelling moet worden gemeten is één van deze onderdelen. Het is daarom niet mogelijk om deze regel aan te passen.</p>
j.	<p>In artikel 16.1 van de regels is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen voor het met 5 meter verschuiven van de grenzen en hoogtescheidingslijnen. De heer Maijers vindt het schuiven met de grenzen over dergelijke afstanden veel te ver gaan.</p>	<p>De in artikel 16, onder d opgenomen regeling dat ontheffing kan worden verleend voor het 5 meter verschuiven van bouwgrenzen en hoogtescheidingslijnen is te en te onbepaald. Daarom wordt deze bepaling uit de regels verwijderd.</p>
k.	<p>De heer Maijers vraagt om in de plantoelichting stilliger dan nu het geval is te verwoor-</p>	<p>Gebleken is dat de plantoelichting ten aanzien van de handhaving summier is. Daarom</p>

	den dat het gemeentebestuur direct handhavend optreedt wanneer in strijd met de regels van het bestemmingsplan wordt gehandeld. Mogelijk kan de procedure voor handhaven als extra hoofdstuk in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen worden.	zal het betreffende hoofdstuk worden uitgebreid.
l.	De heer Maijers verzoekt om nadrukkelijk aandacht te besteden aan de riolering in de Rechtvaart. Bij stevige buien is sprake van wateroverlast.	De wateroverlast die kan ontstaan bij hevige regenbuien is niet het gevolg van het niet goed functioneren van de riolering. Het is de bedoeling dat het water van het wegdek aan de noordzijde van de Rechtvaart naar de watergangen loopt. Omdat in de loop van de jaren een groot aantal van deze watergangen aan deze zijde van de weg is gedempt, wordt een vlotte afwatering bemoeilijkt. Om deze reden tracht de gemeente de watergangen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, zo veel als mogelijk schoon en open te houden.
m.	De heer Maijers vraagt of het mogelijk is de groenstrook aan de westzijde van het parkeerterrein, ter plaatse van zijn woning richting de parkeerplaats met bijvoorbeeld 3 meter te verbreden, omdat door zijn eerder bezwaar hierop die 3 meter van dit groenvlak (was op de heer Maijers zijn tuin gelegen) af is gegaan, waardoor de strook wel erg smal is. Hij stelt dit als een vraag en niet meer dan dat.	Zoals gesteld onder g., is het parkeerterrein overeenkomstig de hiervoor in 1997 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Daarom bestaat geen aanleiding om de betreffende groenstrook te verbreden.
n.	De heer Maijers stelt dat in de definitie op de plankaart DH detailhandel met het woord "keukens" uitgebreid zou moeten worden en intekening alleen binnen het bouwvlak DH zou moeten staan, om te voorkomen dat in de tuin ook nog keukenverkoop plaats gaat nemen.	De gronden op het perceel Rechtvaart 8 staan ten dienste van het ter plaatse gevestigde keukenshroom. Daarom dient het gehele perceel ten behoeve van het keukencentrum te worden bestemd.
o.	De heer Maijers vindt dat de in 2006 door zijn advocaat ingediende inspraakreactie door burgemeester en wethouders onvoldoende en op een aantal punten niet correct is beantwoord. Daarom verzoekt de heer Maijers om goede antwoorden te genereren.	Omdat niet concreet wordt aangegeven welke onderdelen van de voorgaande inspraakreactie onvoldoende en incorrect zouden zijn beantwoord, is het niet mogelijk om op dit deel van de huidige inspraakreactie een inhoudelijk antwoord te geven.
p.	De heer Maijers is en blijft het niet eens met de legalisatie via dit bestemmingsplan van de	Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan tegen de, zonder vereiste bouwvergunning, gereal-

	<p>zonder bouwvergunning uitbreiding van de showroom op Rechtvaart 8. Naar het oordeel dient tegen deze bebouwing te worden opgetreden.</p>	<p>seerde uitbreiding van het keukencentrum geen bezwaren. Op de locatie waar de betreffende uitbreiding van de keukenshowroom heeft plaatsgevonden, stonden voorheen verouderde bedrijfsgebouwen. Als gevolg van de uitbreiding is enkel een voorheen onbebouwde tussenstrook, die geen enkele betekenis had voor het keukencentrum, benut om twee los van elkaar staande bedrijfsgebouwen met elkaar te verbinden. Hiermee wordt een sterk verouderd gebouw gesaneerd, waardoor het aanzicht van de locatie is verbeterd.</p> <p>Gezien het voorgaande, is het de intentie van het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de uitbreiding van het keukencentrum te legaliseren. Daarmee is er geen aanleiding om handhavend op te treden.</p>
q.	<p>De heer Majiers is het niet eens met het feit dat het 60 jaar oude schuurtje (voormalige kalverhok) niet op de plankaart is ingetekend.</p>	<p>Voor het opstellen van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de kadastrale kaart. Op de kadastrale kaart zijn niet alle op percelen aanwezige gebouwen getekend. Het is daarom mogelijk dat niet alle feitelijk aanwezige gebouwen op de ondergrond van de verbeelding te zien zijn. Voor de goede orde wordt daarbij vermeld dat het al dan niet zichtbaar zijn op de ondergrond van de verbeelding van een gebouw, geen verandering aanbrengt in de beantwoording van de vraag of een gebouw al dan niet in strijd met het bestemmingsplan aanwezig is.</p>

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan.***

Burgemeester en wethouders komen tot de conclusie dat de inspraakreactie aanleiding is om het bestemmingsplan op de navolgende onderdelen aan te passen:

- Artikel 4.2.2 wordt zodanig aangepast dat duidelijk wordt dat, wanneer in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is vermeld, het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- Artikel 11.2.3, lid f en g wordt zodanig aangepast dat duidelijk wordt dat aangegeven maximumoppervlakte aan bijgebouwen per woning geldt.
- Artikel 16.1 onder d verwijderen uit de regels.
- De toelichting ten aanzien van handhaving (hoofdstuk 7) wordt uitgebreid.

### 3.2.3 De heer D. Leeuwenburgh, Sweenstraat 1a, 5171 BN, Kaatsheuvel

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>De heer Leeuwenburgh is het niet eens met het besluit van burgemeester en wethouders om via dit bestemmingsplan de vestiging van het makelaarskantoor op Rechtvaart 2 mogelijk te maken. Het bedrijf dient zich evenals andere bedrijven houden aan de regels. Daarnaast passen vitrinekasten, vlaggenmasten en de op gemeentegrond geplaatste betonblokken waarop huizen worden aangeboden niet in het straatbeeld.</p>	<p>De bedrijfsactiviteiten van een makelaarskantoor veroorzaken ten opzichte van de omgeving een beperkte hinder. Niet voor niets deelt de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dit soort activiteiten in categorie 1, de lichtste milieucategorie.</p> <p>Om deze reden zijn dergelijke bedrijven in principe acceptabel in de bebouwde kom. Burgemeester en wethouders hebben daarom het voornemen om het momenteel op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor via het nu in procedure zijnde bestemmingsplan te legaliseren. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders zijn vitrinekasten en vlaggenmasten voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van een makelaar. Daarom worden in het bestemmingsplan mogelijkheden gegeven voor de plaatsing van dit soort voorzieningen.</p> <p>Voor de vitrinekasten en de vlaggenmasten is een bouwvergunning noodzakelijk. Een dergelijke vergunning is niet verleend voor de momenteel aanwezige voorzieningen. Inmiddels heeft de betrokken makelaar hiervoor aanvragen om bouwvergunning ingediend. Op basis van deze aanvragen wordt bezien of voor de huidige voorzieningen alsnog bouwvergunning kan worden verleend. Bij de beoordeling van deze aanvragen wordt ook de welstandscommissie betrokken. Deze commissie zal beoordelen of de voorzieningen voldoen aan redelijk eisen van welstand en daarmee of de voorzieningen passen in het straatbeeld.</p>

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.4 De heer L.B.M. Doevendans, Rechtvaart 3a, 5171 TA, Kaatsheuvel

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>In de inspraakreactie over de voorgaande versie van het bestemmingsplan "Rechtvaart" is verzocht om bij een eventuele bedrijfsbe-</p>	<p>In de juridische toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad niet verwoord dat het bij wijziging van het bestemmingsplan voor</p>

<p>eindiging vervangende woningbouw toe te staan die in de rooilijn staat van de bestaande woning op Rechtvaart 3a (i.p.v. van de woning op Rechtvaart 1a). Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met dit verzoek. Echter, één en ander is niet goed doorvertaald in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. De heer Doevendans verzoekt daarom om één en ander in het bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>het perceel Rechtvaart 3a het toegestaan is om de vervangende woningbouw in de rooilijn van de bestaande woning op dit perceel te realiseren. Dit wordt aangepast.</p>
--	---

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie is aanleiding om de juridische toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zodat tot uitdrukking komt dat bij eventuele wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Rechtvaart 3a het toegestaan is om de vervangende woningbouw in de rooilijn van de bestaande woning op dit perceel te realiseren.

### **3.2.5 De heer W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA, Kaatsheuvel**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>De heer Hulst verzoekt om de woonbestemming van het perceel Rechtvaart 4 in zuidelijke richting te vergroten. De argumentatie van dit verzoek is gebaseerd op het feit dat op het perceel reeds een oppervlakte van 320 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is. Een deel van deze gebouwen staat op een locatie die geen woonbestemming heeft. Met de voorgestelde vergroting wordt het voor de heer Hulst mogelijk om de bestaande bijgebouwen af te brengen en optimaal gebruik te maken van de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.</p>	<p>De omvang en ligging van de woonbestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan op de locatie Rechtvaart 4 komt volledig overeen met de omvang en de ligging van deze bestemming in het nu geldende bestemmingsplan.</p> <p>Het gemeentebestuur heeft de intentie om in het gebied ten westen van de Sweenstraat woningbouw te ontwikkelen. Daarbij is de gedachte om deze ontwikkeling plaats te laten vinden tot aan het woonperceel van de heer Hulst. Om deze reden zijn op de eigendommen van de heer Hulst aan de Rechtvaart een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit voorkeursrecht is niet van toepassing op het deel van het eigendom waar volgens het bestemmingsplan een woonbestemming voor geldt. Vanwege de geplande woningbouw is het niet wenselijk om de woonbestemming op het perceel Rechtvaart 4 te vergroten.</p>

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3.2.6 Mevrouw mr. E.A.M. van Gaal van Bierman Advocaten te Tiel, namens de heer M.W. van Kuijk en mevrouw M.C.J. van Kuijk-Klijn, Rechtvaart 9, 5171 TA, Kaatsheuvel**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>Het bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in de legalisering van in het verleden door Mandemakers Keukens illegaal gerealiseerde bebouwing. De overige in het plan doorgevoerde wijzigingen zijn ondergeschikt. Er kunnen vraagtekens gezet worden bij de onafhankelijkheid van het betrokken adviesbureau, omdat dit bureau ook Mandemakers Keukens heeft geadviseerd.</p>	<p>Het bestemmingsplan betreft een integrale herziening van het nu geldende bestemmingsplan voor het deel van de Rechtvaart dat binnen de bebouwde kom ligt. De stelling dat het bestemmingsplan voornamelijk betrekking op het door Mandemakers Keukens gerealiseerde bebouwing is nergens op gestoeld. Verder bestaan geen redenen om te twifelen aan de onafhankelijkheid van het bij de herziening van het bestemmingsplan betrokken adviesbureau. Dit bureau heeft momenteel heeft adviesopdrachten van Mandemakers Keukens.</p>
b.	<p>Ondanks dat de provincie heeft gesteld dat van een verdere uitbreiding van de keukenshowroom geen sprake meer kon zijn en dat de door het gemeentebestuur verleend vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning hiervoor door de rechter is vernietigd, blijft het gemeentebestuur vasthouden aan legalisatie van deze bebouwing. Op basis hiervan maakt het gemeentebestuur in onderhavige situatie een onrechtvaardige belangafweging. In deze afweging wegen de belangen van Mandemakers namelijk per definitie zwaarder wegen dan belangen van de familie Van Kuijk.</p>	<p>Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gaan in hun besluit van 10 juni 1997 tot afgifte van een verklaring van geen bezwaar voor de aanleg van het parkeerterrein uit van een eindsituatie van de bedrijfsbebouwing. Gedeputeerde Staten doelden daarbij op een mogelijke uitbreiding van het bedrijf op gronden die liggen aansluitend aan de locatie van het bestaande keukencentrum.</p> <p>Bij uitspraak van 8 juli 2003 heeft de rechtbank de besluiten tot verlening van vrijstelling van het bestemmingsplan en tot verlening van een bouwvergunning voor het uitbreiden van een bedrijfsruimte op het perceel Rechtvaart 8 vernietigd. De rechtbank heeft daarbij overwogen dat burgemeester en wethouders geen gebruik konden maken van de door Gedeputeerde Staten verleende verklaring van geen bezwaar omdat deze verklaring is afgegeven voor een ander gebruik dan waarop de destijds verleende vrijstelling is verleend.</p> <p>Op basis van de vernietiging van de genoemde vrijstelling van het bestemmingsplan kan niet worden geconcludeerd dat Gedeputeerde Staten en/of de rechtbank hebben geoordeeld dat de uitbreiding aan de westzijde in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is.</p>

		<p>Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is met de uitbreiding van de westzijde geen sprake van een uitbreiding in de context van het uitgangspunt van Gedeputeerde Staten uit 1997. De met het voorliggende bestemmingplan te legaliseren uitbreiding aan de westzijde heeft betrekking op het vervangen van bestaande bebouwing, waardoor het bedrijfscomplex niet of nauwelijks wordt uitgebreid.</p>
c.	<p>De familie Van Kuijk ondervindt hinder van het komen en gaan van auto's naar het keukencentrum. Daarom worden de in de plan-toelichting beschreven conclusies van het akoestisch onderzoek bestreden. Verder is uit eerdere onderzoeken van de gemeente gebleken dat de geluidsproductie van het verkeer op het parkeerterrein te hoog is. Daarnaast is de parkeerdruk ter plaatse groot, die mede wordt veroorzaakt door het keukencentrum. Daar komt bij dat het keukencentrum vrijwel elke avond is geopend waardoor de parkeerplaats altijd verlicht is, wat overlast geeft.</p> <p>Deze overlast neemt als gevolg het toenemende aantal avondbezoeken en als gevolg van de koopzondagen toe. In dat verband wordt formeel gemeld dat het bedrijf meer zondagen open is dan de aangewezen koopzondagen. Verzocht wordt om dit te melden bij de bijzondere opsporingsambtenaren teneinde hiertegen handhavend op te treden.</p>	<p>De bedoeling van het bestemmingsplan is om het parkeerterrein, waarvoor in 1997 met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend, een passende bestemming te geven. De effecten van het gebruik van dit terrein op de omgeving kunnen met een bestemmingsplan niet worden gereguleerd.</p> <p>In 2003 en 2006 zijn geluidmetingen verricht naar aanleiding van klachten over de ventilator ten behoeve van de luchtbeker. Omdat toen sprake was van overschrijving van de geluidsnormen, heeft het bedrijf maatregelen genomen om de geluidsoverlast weg te nemen.</p> <p>Bij de indertijd uitgevoerde geluidsonderzoeken is het geluid dat veroorzaakt wordt door het gebruik van het parkeerterrein niet betrokken. Ook bij het in het kader van het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerde akoestische onderzoek is het parkeerterrein niet betrokken. Dit is op grond van de Wet geluidhinder ook niet noodzakelijk. Het parkeerterrein is namelijk geen openbare weg of pad, maar een terrein dat bij een bedrijf behoort. Over de openingstijden vindt momenteel overleg plaats met het bedrijf. Op basis van dit overleg wordt de besluitvorming voorbereid over hoe om te gaan met de geconstateerde overtredingen. De familie Van Kuijk wordt geïnformeerd over de uitkomsten van deze besluitvorming.</p>

d.	<p>De impact op de omgeving van de bedrijvigheid, en voor de familie Van Kuijk met name het keukencentrum, is groot. De overlast die de familie Van Kuijk van het keukencentrum ondervindt, wordt veroorzaakt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de airco-installatie op het dak van het keukencentrum, die voortdurend een brommend geluid produceert;</li> <li>- de kook- en bakluchten vanuit het keukencentrum;</li> <li>- het laden en lossen en parkeren op de weg van vrachtwagens. Met name dient het parkeren op de parkeerstrook tegenover de woning van de familie Van Kuijk onmogelijk te worden gemaakt;</li> <li>- het riool en het hemelwater, veroorzaakt door de illegale uitbreidingen van het keukencentrum. Het afvalwater en het hemelwater wordt namelijk niet gescheiden. Tevens heeft het hemelwater een slechte afvoer, omdat de grote slaat naast Rechtvaart 13 illegaal is gedempt.</li> </ul> <p>Gezien deze overlast is de familie Van Kuijk van mening dat het keukencentrum niet in de omgeving past en het beter zou wanneer het centrum zich op een andere locatie vestigt en de gemeente zich hiervoor inspant.</p>	<p>Hoewel het bedrijf valt volgens de VNG Brochure "Bedrijven en milieuzonering" in milieucategorie 2 en daarmee aanvaardbaar is in een (extensieve) woonomgeving, valt niet te ontkennen dat de omvang van het bedrijf groot is. Dit leidt vooral tot het aantrekken van veel verkeer. Hiervoor zijn maatregelen getroffen in de vorm van de aanleg van een parkeerterrein. Ook wordt nu de huidige omvang van het bedrijf daadwerkelijk planologisch bevroren.</p> <p>Eventuele milieuhinder vanuit het bedrijf door licht en geluid (airco's, laden en lossen) en het afwijken van de afgesproken openingstijden dient via het milieuspoor of via de Winkeltijdenwet en niet via een bestemmingsplan.</p> <p>Een eventuele verplaatsing van het keukencentrum moet geïnitieerd worden door het bedrijf zelf. Het keukencentrum heeft niet een zodanige impact op de omgeving die een actieve houding van het gemeentebestuur ten opzichte van verplaatsing rechtvaardigt.</p>
e.	<p>De familie Van Kuijk is van mening dat verdere uitbreiding van het keukencentrum niet tot de mogelijkheden mag behoren. De uitbreiding van het centrum waarvoor de bouwvergunning door de rechter is vernietigd, moet zelfs in zijn geheel worden afgebroken. Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan is het echter onduidelijk of nog uitbreiding van de bebouwing zal plaatsvinden. Ook ontbreekt hiervoor in de regels een duidelijke bepaling en ontbreekt een bepaling dat uitbreiding op grond van onder andere het overgangrecht en vrijstellingen is uitgesloten. Van de voorgenomen bevestiging van de bebouwing ten behoeve van het keukencentrum lijkt vooralsnog geen sprake.</p>	<p>De intentie van het nu voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan is om de eerder, zonder bouwvergunning, gerealiseerde uitbreiding van het keukencentrum te legaliseren. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren.</p> <p>Op de locatie waar de betreffende uitbreiding van de keukenshowroom heeft plaatsgevonden, stonden voorheen verouderde bedrijfsgebouwen. Als gevolg van de uitbreiding is enkel een voorheen onbebouwde tussenstrook, die geen enkele betekenis had voor het keukencentrum, benut om twee los van elkaar staande bedrijfsgebouwen met elkaar te verbinden. Hiermee wordt een sterk verouderd gebouw gesaneerd, waardoor het aanzicht van de locatie is verbeterd. Mede omdat de uitbreiding niet of nauwelijks verder reikt richting het eigendom van de familie</p>



		Van Kuijk dan de voorheen bestaande bebouwing, worden de belangen van de familie Van Kuijk niet geschaad.
f.	De bebouwingsregeling voor het perceel Rechtvaart 13a is voor de familie Van Kuijk onbegrijpelijk. De familie wijst op de volgende onderdelen van deze regeling:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- artikel 11 van de regels maakt het mogelijk om bijgebouwen te realiseren tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, terwijl een onderbouwing daarvoor ontbreekt;</li> </ul>	Het voorontwerp-bestemmingsplan stelt de oppervlakte van bijgebouwen afhankelijk van de omvang van de zone waarbinnen volgens het plan bijgebouwen zijn toegestaan. Ofwel, op grote woonpercelen zijn ook groter bijgebouwen toegestaan. Gedachte achter deze regeling is dat het zowel ruimtelijk als functioneel verantwoord is om op grotere woonpercelen ook grotere bijgebouwen toe te staan. De regeling betekent dus niet dat bij elke woning een oppervlakte van 200 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij de woning Rechtvaart 13a is reeds een oppervlakte van 260 m<sup>2</sup> verwerkt in de woning. Daarom is onduidelijk of het bouwvlak voor de woning op Rechtvaart 13a beschouwd wordt als "hoofdgebouw" of als "hoofdgebouw met bijgebouwen". Indien er slechts sprake is van een "hoofdgebouw", is de familie Van Kuijk van oordeel dat bijgebouwen eveneens vermeld dienen te worden, omdat dit gevolgen heeft voor de verdere mogelijkheden voor de bouw van bijgebouwen op het perceel.</li> </ul>	<p>Volgens de begripsspaling uit het voorontwerp-bestemmingsplan wordt een gebouw als (aangebouwd) bijgebouw aangemerkt als het gebouw wat betreft afmetingen onderschikt is aan het hoofdgebouw. De vleugels die zich aan weerszijden van de villa bevinden, zijn qua afmetingen niet ondergeschikt aan de rest van de woning. Ten eerste blijkt dit uit de bebouwde oppervlakte van deze vleugels. Deze bedraagt in totaal (voor beide vleugels) circa 430 m<sup>2</sup>, terwijl de rest van de woning een oppervlakte heeft van circa 325 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft het gebouw ter plaatse van deze vleugels een nokhoogte van circa 7,5 meter. Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan mag een bijgebouw een nokhoogte van maximaal 4 meter.</p> <p>Op basis van de voorgaande feiten wordt geconcludeerd dat de betreffende vleugels dienen te worden aangemerkt als onderdelen van het hoofdgebouw en niet als bijgebouw. Deze bebouwing speelt derhalve geen rol bij de bepaling van toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Rechtvaart 13a te Kaatsheuvel.</p>

		Op grond van artikel 11.2.3 sub f worden de bijgebouwen die zijn gesitueerd binnen het bouwvlak, niet meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Ofwel, alleen de bijgebouwen binnen de aanduiding "bijgebouwen" zijn relevant voor de bepaling van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.
	- ten opzichte van het geldende bestemmingsplan biedt de regeling voor bijgebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende waarborgen om het straat- en bebouwingsbeeld te beschermen. De belangen van de familie Van Kuijk worden met deze regeling onvoldoende gewaarborgd.	Zoals reeds gesteld, is het verantwoord op grotere percelen ook grotere bijgebouwen toe te staan. Met een dergelijke regeling wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet aangetast.
	- De familie Van Kuijk wenst te voorkomen dat de bedrijfswoning verplaatst kan worden.	Op basis van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk om de bedrijfswoning op het perceel Rechtvaart 8 te verplaatsen. De aanduiding "bedrijfswoning" heeft namelijk enkel en alleen betrekking op de locatie van de huidige bedrijfswoning.
g.	Op het perceel van Mandemakers Keukens bevindt zich een bedrijfswoning waar volgens de familie Van Kuijk in het weekend kleding wordt verkocht. Deze activiteiten zijn daar op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.	Burgemeester en wethouders hebben tot op heden geen gebruik geconstateerd van de huidige bedrijfswoning dat in strijd is met het bestemmingsplan. Mochten dergelijke activiteiten wel worden geconstateerd, dan zal hiertegen handhavend worden opgetreden.
h.	De familie Van Kuijk verzoekt om in het bestemmingsplan langs het perceel een bebouwingsvrije zone op te nemen, zodat de belangen van de familie Van Kuijk zijn gewaarborgd. In de huidige situatie is het perceel van de familie Van Kuijk namelijk volledig ingepakt door de bedrijfs- en privé-bebouwing van Mandemakers.	Volgens het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de nu reeds bestaande bebouwing van het keukencentrum op Rechtvaart 8 te vergroten. Wat betreft het woonperceel op Rechtvaart 13a kunnen enkel en alleen bijgebouwen op de perceelgrens worden gerealiseerd. Een dergelijk mogelijkheid is voor elk woonperceel in het plangebied opgenomen. Er is geen reden om in dit specifieke geval wel een bebouwingsvrije zone op te nemen. Daarnaast grenst het eigendom van de familie Van Kuijk slechts voor een beperkt deel aan het deel van het perceel op Rechtvaart 13a waar bijgebouwen zijn toegestaan.

i.	De plankaart voor wat betreft het perceel Rechtvaart 9 is op de volgende onderdelen niet juist:	
	- het hoofdgebouw staat voor een gedeelte buiten het bouwvlak en de belijningen ter hoogte van het perceel zijn onjuist;	Niet wordt ingezien dat het hoofdgebouw op het perceel Rechtvaart 9 niet correct in het bestemmingsplan is opgenomen.
	- de aanduiding 'bijgebouwen' ontbreekt op het perceel.	De aanduiding "bijgebouwen" die voor de woning Rechtvaart 9 van toepassing is, is ook van toepassing op een andere woning in het plangebied. Per aanduidingsvlak wordt slechts eenmaal de lettercode "bg" gebruikt. De verbeelding wekt daarmee de indruk dat deze aanduiding niet van toepassing is voor het perceel Rechtvaart 9, hetgeen wel het geval is.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2.7 Mr. Th.J.A. Kleijngeld, namens de familie Koevoets, Sweenstraat 1, 5171 BN, Kaatsheuvel**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	De familie Koevoets is verbaasd dat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen die voorziet in de legalisering van het op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor, terwijl het gemeentebestuur eerder een handhavingprocedure tegen het kantoor was gestart. Deze ommezwaai is het ruimtelijk beleid van de gemeente onnavolgbaar en ongeloofwaardig.	<p>Burgemeester en wethouders hebben in 2008 een handhavingprocedure gestart die gericht was op het staken van de activiteiten van de makelaar op het perceel Rechtvaart 2. Bij nader inzien heeft het college besloten om toch medewerking te verlenen aan het gevestigde kantoor. Dit heeft tot gevolg dat de vestiging van het makelaarskantoor via het nu in procedure zijnde bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>De eerder ingezette handhavingprocedure is in afwachting van het verder doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan stilgelegd. Mocht blijken dat het legaliseren van het makelaarskantoor niet mogelijk of wenselijk is, dan zullen burgemeester en wethouders alsnog handhavend optreden tegen het gevestigde kantoor.</p>
b.	Een makelaarskantoor hoort thuis in een gebied dat is bestemd voor kantoordoeleinden en/dienstverlening en op een locatie die goed bereikbaar en toegankelijk is voor het	De reden voor de eerder ingezette handhavingprocedure was de gedachte dat een makelaarskantoor vanuit het perspectief van een goed voorzieningenniveau beter op zijn

	<p>publiek. Hiervan is hier geen sprake van; het betreft een overgangsgebied naar het agrarisch landschap.</p>	<p>plaats is in het centrum van Kaatsheuvel. Dit betekent echter niet dat een makelaarskantoor op locatie in de bebouwde kom, die niet ligt in het centrumgebied, niet aanvaardbaar zou zijn. Het plangebied van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan wordt aangemerkt als een deel van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Naar de mening van burgemeester en wethouders is de vestiging van een makelaarskantoor in dit gebied niet onaanvaardbaar.</p>
c.	<p>De familie Koevoets ondervindt hinder van het gevestigde makelaarskantoor, als gevolg van de gevelreclame, de verlichte vitrines en vlaggenmasten. Tevens ontstaat door de reclame, vitrinekasten en de vlaggenmasten een ontsierend straatbeeld. Het via een bestemmingsplan of via de privaatrechtelijke weg stellen van eisen aan deze voorzieningen is niet handhaafbaar.</p>	<p>De bedrijfsactiviteiten van een makelaarskantoor veroorzaken ten opzichte van de omgeving een beperkte hinder. Niet voor niets deelt de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dit soort activiteiten in categorie 1, de lichtste milieucategorie. Om deze reden zijn dergelijke bedrijven in principe acceptabel in de bebouwde kom. Burgemeester en wethouders hebben daarom het voornemen om het momenteel op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor via het nu in procedure zijnde bestemmingsplan te legaliseren. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders zijn vitrinekasten en vlaggenmasten voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van een makelaar. Daarom worden in het bestemmingsplan mogelijkheden gegeven voor de plaatsing van dit soort voorzieningen.</p> <p>Voor de vitrinekasten en de vlaggenmasten is een bouwvergunning noodzakelijk. Een dergelijke vergunning is niet verleend voor de momenteel aanwezige voorzieningen. Inmiddels heeft de betrokken makelaar hiervoor aanvragen om bouwvergunning ingediend. Op basis van deze aanvragen wordt bezien of voor de huidige voorzieningen alsnog bouwvergunning kan worden verleend. De overlast als gevolg van deze voorziening is naar het oordeel beperkt.</p>
d.	<p>Het kantoor veroorzaakt overlast door geparkeerde auto's. De door de gemeente gestelde eis dat personeel en klanten parkeren op eigen terrein is in dit geval niet uitvoerbaar. Eigen terrein is namelijk in dit geval niet</p>	<p>De betrokken makelaar heeft aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. De makelaar heeft namelijk afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel om op het achter-</p>

<p>voorhanden. De praktijk wijst uit dat nu al wordt geparkeerd op het naastgelegen terrein, dat eigendom is van de gemeente.</p>	<p>terrein 4 parkeerplaatsen te realiseren.</p> <p>Het aantal van 4 plaatsen sluit aan bij de parkeernormen van het CROW, die landelijk worden gehanteerd. Volgens deze normen moeten bij een makelaarskantoor 3,5 parkeerplaatsen per 100 m2 brutovloeroppervlak worden aangelegd, terwijl het brutovloeroppervlak van makelaarskantoor ruim 100 m2 bedraagt.</p>
---	--

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **3.2.8 De heer A.C.L. Derks, mededirecteur/eigenaar Derks v.o.f. h.o.d.n. 't Ganzenest, Enschotsestraat 138, 5014 DJ, Tilburg.**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>De heer Derks verzoekt om in het bestemmingplan meer mogelijkheden op te nemen om bebouwing ten behoeve van zijn bedrijf op het perceel Rechtvaart 3c op te richten. Zijn wens gaat concreet om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitbreiding van het hoofdgebouw om meer zitruimte te realiseren voor wachtende ouders. Hiertoe dient het bestaande hoofdgebouw in oostelijke richting te worden uitgebreid.</li> <li>- de bouw van bijgebouwen/opslagruimte en speeltoestellen aan de noordzijde van het terrein, ter plaatse van de huidige skelterbaan.</li> <li>- de bouw van een rookersoverkapping met een oppervlakte van 6 m2 (3x2 meter).</li> </ul>	<p>Tegen een beperkte uitbreiding van de bebouwing van het kinderspeelparadijs bestaan geen bezwaren. Deze uitbreiding moet plaatsvinden direct aansluitend aan de noord, oost- en westzijde van de bestaande bebouwing. In verband met de aanwezig woningen is het gewenst om uitbreiding van de bebouwing toe te staan in zuidelijke richting. In het bestemmingsplan wordt hiertoe een gebied aangeduid, waarbinnen een oppervlakte van maximaal 150 m2 aan bebouwing is toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.</p>
b.	<p>Gevraagd wordt of de bestemming "Cultuur en Ontspanning" ruimte biedt voor een Drank- en horecawetvergunning.</p>	<p>Artikel 6.1 van de regels bepaalt dat binnen de bestemming " Cultuur en ontspanning" ondersteunende horeca is toegestaan, ten dienste van het kinderspeelparadijs. Dit betekent dat horeca is toegestaan, mits deze horeca verband houdt met het ter plaatse gevestigde kinderspeelparadijs. Zelfstandige horeca is derhalve niet toegestaan. Voor de goede orde wordt daarbij vermeld dat de</p>

		inhoud van een bestemmingsplan niet relevant is voor de toetsing van een eventueel benodigde Drank- en horecawetvergunning.
c.	Verzocht wordt om het in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat vlaggenmasten met een hoogte van 6,5 meter zijn toegestaan.	Volgens zowel het geldende bestemmingsplan als het voorontwerp-bestemmingsplan mogen vlaggenmasten een hoogte hebben van maximaal 4 meter. De gemiddelde hoogte van een vlaggenmast bedraagt 6 meter. Daarom zullen de regels van het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat vlaggenmasten een hoogte mogen hebben van maximaal 6 meter.
d.	De heer Derks heeft grote zorgen over de voorgestane bouw van een woning op het perceel aan de Rechtvaart tussen nummer 3 en 3b. Gevreesd wordt dat de bedrijfsactiviteiten en de bewoning van deze woning conflicterende situaties oplevert.	<p>In verband met de geplande bouw van een woning op de locatie aan de Rechtvaart tussen de nummers 3 en 3b is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek moet onder andere antwoord geven op de vraag of als gevolg van de bouw van deze woning de bedrijfsvoering van het bedrijf wordt belemmerd.</p> <p>De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn verwoord in de rapportage "Akoestisch onderzoek, bestemmingsplan Rechtvaart te Kaatsheuvel". Hieruit blijkt dat de bouw van deze woning niet belemmerend werkt ten opzichte van het kinderspeelparadijs van de heer Derks. De zorgen hierover zijn dan ook niet terecht.</p>

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Voor het perceel Rechtvaart 3c de verbeelding en de regels zodanig aanpassen dat het mogelijk wordt om binnen een aangeduid gebied een oppervlakte aan bebouwing toe te staan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.
- De regels van het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat het mogelijk wordt om op woon- en bedrijfspercelen vlaggenmasten te plaatsen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter.