



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “RECHTVAART 2010”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**
- **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 22 juli 2010

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Rechtvaart 2010 heeft als doel 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 ontwerp-bestemmingsplan heeft voornamelijk als doel om de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van gronden van een adequate juridische regeling worden voorzien. Daarnaast maakt op een beperkt aantal plaatsen ontwikkelingen mogelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2010" met de daarbij behorende stukken heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 4 februari tot en met woensdag 17 maart 2010 voor iedereen ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel, Nieuwe Markt 5 in Kaatsheuvel. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
De heer A.J. de Jong, Rechtvaart 3a, 5171 JA, Kaatsheuvel	23 februari 2010
Mevrouw mr. E.A.M. van Gaal van Bierman Advocaten, namens de heer M.W. van Kuijk en mevrouw M.C.J. van Kuijk-Klijn, Rechtvaart 9, 5171 TA, Kaatsheuvel	12 maart 2010
De heer W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA, Kaatsheuvel	15 maart 2010
De heer mr. B. Maat van Koch & Van den Heuvel Advocaten, namens de heer A. Majiers, Rechtvaart 10, 5171 TA, Kaatsheuvel	16 maart 2010
Mevrouw mr. drs. I.F.M. Kwint van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer A.C.L. Derks en mevrouw N.J.H. Derks-de Kort van Derks v.o.f., h.o.d.n. "t Ganzenest", Rechtvaart 3c, 5171 TA, Kaatsheuvel	16 maart 2010
De heer mr. Th.J.A. Kleijngeld, namens de familie Koevoets, Sweensstraat 1, 5171 BN, Kaatsheuvel en de familie Leeuwenburg, Sweensstraat 1 5171 BN, Kaatsheuvel	17 maart 2010

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 Zienswijze van de heer A.J. de Jong, Rechtvaart 3a, 5171 JA, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	Het bevreemdt de heer De Jong dat de inspraakreactie van 't Ganzenest in behandeling is genomen, terwijl buiten de termijn is ontvangen waarbinnen inspraakreacties over het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" ingediend konden worden.	De inspraakprocedure als voorbereiding op de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een relatief vrijblijvende procedure, zonder dwingende procedurevoorschriften. Daarnaast was op het moment van indiening van de betreffende inspraakreactie nog geen aanvang gemaakt met de verwerking van deze reactie. Daarom bestonden vanuit formeel en praktisch oogpunt geen bezwaren om de inspraakreactie van 't Ganzenest inhoudelijk te behandelen.
b.	Uit gesprekken met buschauffeurs is gebleken dat met een beperkte verbreding van de toegang van de locatie van het kinderspeelparadijs op Rechtvaart 3c bussen op een goede manier naar het kinderspeelparadijs kunnen rijden en daar hun bus kunnen parkeren. Op deze manier wordt voorkomen dat bussen met bezoekers voor het kinderspeelparadijs voor de woning van de heer De Jong parkeren.	Verkeersaspecten kunnen niet of nauwelijks gereguleerd worden in een bestemmingsplan. Verder betreft de zienswijze vooral een opmerking over de feitelijke inrichting van de inrit van het kinderspeelparadijs. De exacte inrichting van deze inrit kan via een bestemmingsplan niet worden afgedwongen.
c.	De heer Jong heeft geen bezwaren tegen een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel Rechtvaart 3c aan de noordoosten westzijde van de locatie, mits de uitbreiding niet breder wordt dan het bestaande bedrijf. Tegen uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde bestaan wel bezwaren, omdat dit mogelijk overlast oplevert.	In het Eindverslag van de inspraak bevat een storende taalfout. In paragraaf 3.2.8 onderdeel a is aangegeven dat het in verband met de aanwezige woningen gewenst is om uitbreiding van bebouwing in zuidelijke richting toe te staan. Bedoeld is echter dat het <u>niet</u> gewenst is om uitbreiding in zuidelijke richting toe te staan. Bovenstaand uitgangspunt is in het bestemmingsplan vertaald in de regels en de verbeelding. Op de verbeelding is op het perceel Rechtvaart 3c de specifieke bouwaanduiding-1 weergegeven. Volgens artikel 6.2.2 onder c van de regels is binnen deze aanduiding bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m ² . Deze aanduiding is zondanig geprojecteerd dat het niet mogelijk is om richting de woning Rechtvaart 3a bebouwing op te richten.
d.	Het Eindverslag van de inspraak meldt dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om op woon- en bedrijfspercelen vlaggenmasten	Op grond van het bestemmingsplan zijn op woon- en bedrijfspercelen vlaggenmasten toegestaan met een maximale hoogte van 6

	<p>te plaatsen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter, Afgevraagd wordt of het dan ook mogelijk is om vlaggenmasten te plaatsen op inritten en parkeerplaatsen.</p> <p>De heer De Jong wil voorkomen dat direct tegen het perceel Rechtvaart 3b en tegen het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 836, geen vlaggenmasten worden geplaatst, omdat het gerammel van de kettingen en het geflapper van de vlaggen overlast geeft. Om dezelfde reden moet voorkomen worden dat grote vlaggenmasten aan de masten worden bevestigd. Tevens dient bij de plaatsing van vlaggenmasten rekening te worden gehouden met het eigendom van de heer De Jong.</p>	<p>meter. Deze masten zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. Of vlaggenmasten al dan niet worden geplaatst op opritten of parkeerplaatsen is aan de eigenaar van een perceel. Het spreekt voor zich dat een eigenaar op basis van het eigendomsrecht alleen op percelen die in zijn of haar eigendom zijn vlaggenmasten kunnen plaatsen.</p> <p>Het is niet uit te sluiten dat omwonenden enige mate van overlast ondervinden van het gebruik van vlaggenmasten. Echter, deze overlast is niet zodanig dat daardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig aantasten.</p>
--	---	---

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van de heer De Jong is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Zienswijze van mevrouw mr. E.A.M. van Gaal van Bierman Advocaten, namens de heer M.W. van Kuijk en mevrouw M.C.J. van Kuijk-Klijn, Rechtvaart 9, 5171 TA, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	De inhoud van de inspraakreactie d.d. 3 augustus 2009 over het voorontwerpbestemmingsplan "Rechtvaart 2009" wordt onverkort gehandhaafd en dient als ingelast te worden beschouwd.	De inspraakreactie d.d. 3 augustus 2009 die mevrouw Van Gaal namens de heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn heeft ingediend, is beantwoord in het Eindverslag van de inspraakinspraakprocedure, zoals dat op 22 december 2009 door burgemeester en wethouders is vastgesteld. Korthedshalve wordt voor beantwoording van dit deel van deze zienswijze verwezen naar het genoemde eindverslag.
b.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn verzetten zich tegen het feit dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de legalisering van de uitbreiding van de keukenshowroom op het perceel Rechtvaart 8. Tegen deze uitbreiding moet handhavend worden opgetreden. In dat verband wijzen zij op het volgende: <ul style="list-style-type: none"> - De legalisering is in strijd met de toezeggingen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en burgemeester en wet- 	Zoals ook in paragraaf 4.2 van de plantoelichting is aangegeven, voorziet het bestemmingsplan in de legalisatie van de uitbreiding van de keukenshowroom op het perceel Rechtvaart 8. Op de locatie waar deze uitbreiding heeft plaatsgevonden, stond voorheen verouderde bedrijfsbebouwing. 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

	<p>houders dat zonder deze uitbreiding de eindsituatie op de percelen Rechtvaart 8 en 13a was bereikt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij uitspraak van 8 juli 2003 van de Rechtbank Breda zijn de besluiten tot verlening van de vrijstelling van het bestemmingsplan en de bouwvergunning voor de uitbreiding vernietigd. Ook is door Gedeputeerde Staten in 2004 op dit punt bezwaar gemaakt tegen het voorontwerp-bestemmingsplan. - De belangen van de heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn worden geschaad omdat als gevolg van de uitbreiding het gebouw 5 meter dichterbij is komen te staan. Verder komt door de illegale uitbreiding minder zonlicht in de tuin. <p>Op basis van het voorgaande wordt verzocht het volgens het vigerende bestemmingsplan Rechtvaart uit 1994 geldende maximale bebouwingspercentage van 65% wederom te laten gelden in het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht om de bouwgrens uit het nu geldende bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.</p>	<p>bedrijfsgebouwen met elkaar te verbinden.</p> <p>Ofwel, reeds in de voorheen bestaande situatie stond op relatief korte afstand van het perceel Rechtvaart 9 bebouwing. Ten opzichte van de voorheen bestaande situatie is de bebouwing niet dicht op het perceel Rechtvaart 9 komen te staan.</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. 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.</p> <p>In dit verband dient gewezen worden op de brief van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant van 24 juli 2009, waarin zij melden dat de provinciale belangen in het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" goed geborgd zijn. Aangezien het voorontwerp-bestemmingsplan ook reeds voorzag in de legalisatie van de uitbreiding van de showroom, is duidelijk dat met deze uitbreiding geen provinciale belangen worden geschonden.</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>Het bouwvlak op het perceel Rechtvaart 8 is strak om de bestaande bebouwing getrokken. Het gevolg daarvan is dat het niet meer mogelijk is voor het keukencentrum om bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het opnemen van een bebouwingspercentage heeft daarom geen zin.</p>
c.	<p>Op het perceel Rechtvaart 13a mag de omvang van de bijgebouwen niet verder worden vergroot dan reeds momenteel is vergund. Daarbij dienen de aanbouwen met een oppervlakte van 260 m² aan de villa op Rechtvaart 13a naar het oordeel van de heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn te worden beschouwd als bijgebouwen. Daarmee is de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Rechtvaart 13a bereikt. In dit verband wordt gewezen op de op 3 februari 2010 verzonden brief van burgemeester en wethouders, waarin wordt aangegeven dat bij de vergunde villa bijgebouwen aanwezig zijn met een oppervlakte van 260 m².</p>	<p>Volgens de begripspaling uit het nu in procedure zijnde ontwerp-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 m², terwijl de rest van de woning een oppervlakte heeft van circa 325 m². 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> <p>In de genoemde brief van burgemeester en wethouders wordt medegedeeld dat een handhavingprocedure is gestart ten aanzien van het kippenhok op het perceel Rechtvaart 13a. Deze handhavingprocedure is gebaseerd op het thans nog geldende bestemmingsplan. Het is mogelijk dat op basis hier-</p>

		van dit geldende bestemmingsplan de omvang van de bijgebouwen op een andere wijze wordt bepaald dan op basis van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan. Voor de goede orde wordt daarbij opgemerkt dat de primaire juridische basis van de handhaving is gebaseerd op het feit dat er plaats van Rechtvaart 13a nog een agrarische bestemming van toepassing is. Het zonder bouwvergunning geplaatste kippenhok wordt niet gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waardoor een strijdigheid ontstaat met de geldende bestemming.
d.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen die voorziet in de afsluiting van de parkeerplaats na sluitingstijd. Op deze manier wordt overlast en criminaliteit voorkomen.	Op basis van een bestemmingsplan is het niet mogelijk om te regelen dat een terrein wordt afgesloten. Daarnaast betreft het een niet-openbaar terrein, waardoor het gemeentebestuur ook op andere gronden geen zeggenschap heeft over het al dan niet afsluiten van de parkeerplaats.
e.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat direct handhavend wordt opgetreden indien door het keukenbedrijf Mandemakers de toegestane openingstijden overtreedt. In het verleden is handhavend optreden op dit punt uitgebleven.	De handhaving van toegestane openingstijden is een kwestie die buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan valt.
f.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn onderkennen hinder en overlast van de activiteiten in en rond de keukenshowroom op het perceel Rechtvaart 8. In dat verband wijzen zij op de geluidsoverlast afkomstig van het bedrijfsperceel en daarbij behorende parkeerterrein, waarbij het maximaal toegestane aantal decibel wordt overschreden, de overlast van de airco, de geluidsoverlast van vlaggenmasten, de bak- en braadluchten die van de keukenshowroom afkomen, de lichtoverlast van de reclamezuil, overlast van hemelwater en rioolwateroverlast.	Tegen eventuele ongeoorloofde milieuhinder en overlast van het bedrijf kan niet op basis van het bestemmingsplan worden opgetreden. Eventuele noodzakelijke handhaving op deze aspecten kan alleen plaatsvinden op basis van andere wet- en regelgeving dan het bestemmingsplan.
g.	Het gemeentebestuur dient handhavend op te treden tegen de illegale verkoopactiviteiten van kleding vanuit de bedrijfswoning op Rechtvaart 8.	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 heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat in het bestemmingsplan aan de oostzijde van het perceel Rechtvaart 9 een bebouwingvrije zone wordt opgenomen, zodat hun belangen zijn gewaarborgd.	Aangrenzend aan de oostzijde van het perceel Rechtvaart 9 bevindt zich het keukencentrum (Rechtvaart 8). Volgens het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de nu reeds bestaande bebouwing van het keukencentrum te vergroten. Daarom is het niet noodzakelijk om een bebouwingvrije zone op te nemen.
i.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat aan de westzijde van hun perceel Rechtvaart 9 de te hoge haag wordt gesnoeid en geroid. Verder wensen zij dat de illegaal geplaatste schutting ten oosten, zuiden en westen wordt verwijderd.	<p>Zowel het geldende bestemmingsplan "Rechtvaart" uit 1994 als het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan bevat geen juridische basis om handhavend op te treden tegen de hoogte en de plaats van de haag. Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen beide eigenaren.</p> <p>Op grond van het in procedure zijnde bestemmingsplan mogen achter (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens erfafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van maximaal 2 meter. Voor de naar de weg toegekeerde bouwgrens mag de hoogte van een erfafscheiding maximaal 2 meter zijn. Voor de bouw van dergelijke erfafscheidingen is op grond van de Woningwet geen bouwvergunning vereist.</p> <p>Buiten de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010" om zullen burgemeester en wethouders bezien of er aanleiding bestaat om tegen de genoemde schuttingen op te treden.</p>
j.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat ter plaatse van het perceel Rechtvaart 9 de lettercode "bg" wordt weergegeven. Op deze manier bestaat geen misverstand over de aanduiding "bijgebouw" op dit 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. Er bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
k.	De heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn wensen dat achter de villa op het perceel Rechtvaart 13a op de verbeelding archeologische waar-	Het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg onder andere toege-

	<p>den worden aangeduid, evenals dat in het voorontwerp-bestemmingsplan “Rechtvaart 2009” het geval was.</p>	<p>stuurd aan de archeoloog van de gemeente 's-Hertogenbosch, die in opdracht van de gemeente Loon op Zand uitvoering geeft aan de werkzaamheden die verband houden met archeologie.</p> <p>De archeoloog heeft in zijn reactie aangegeven dat de omvang van de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” te groot is. Het voorontwerp-bestemmingsplan gaf aan het gehele plangebied deze dubbelbestemming, terwijl de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) van het Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) aangeeft dat slechts een deel van het gebied archeologische verwachtingswaarde heeft. In het ontwerp-bestemmingsplan is daarom het gebied waarop de betreffende dubbelbestemming betrekking heeft, verkleind.</p>
--	--	---

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van mevrouw mr. E.A.M. van Gaal van Bierman Advocaten, namens de heer en mevrouw Van Kuijk-Klijn is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Zienswijze van de heer W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De heer Hulst verzoekt om het mogelijk te maken dat op het perceel Rechtvaart 4 bijgebouwen zijn toegestaan met een oppervlakte van 200 m2. De heer Hulst vindt dat hij door de geplande woningbouwontwikkeling Sweensstraat-West in zijn belang is geschaad. In verband met deze ontwikkeling is op zijn perceel een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Daarnaast is dit woningbouwplan reden voor het gemeentebestuur om de woonbestemming op het perceel Rechtvaart 4 niet te vergroten.</p>	<p>Ter plaatse van het perceel Rechtvaart 4 geldt momenteel het bestemmingsplan “Rechtvaart”, zoals dat op 30 juni 1994 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn bij de woning 60 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast is ons college bevoegd om vrijstelling te verlenen tot een oppervlakte van 75 m2 aan bijgebouwen.</p> <p>Het in procedure zijnde bestemmingsplan relateert de omvang van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen aan de oppervlakte van de aanduiding “bijgebouwen”. De aanduiding “bijgebouwen” op het perceel Rechtvaart 4 heeft een oppervlakte van circa 1158 m2. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn in een dergelijke situatie bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m2.</p>

		<p>Ofwel, het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan vergroot de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Verder komt de ligging van de woonbestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan op de locatie Rechtvaart 4 volledig overeen met de omvang en de ligging van deze bestemming in het nu geldende bestemmingsplan. Er bestaat daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van de heer Hulst is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 Zienswijze van de heer mr. B. Maat van Koch & Van den Heuvel Advocaten, namens de heer A. Maijers, Rechtvaart 10, 5171 TA, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De heer Maijers maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming Waarde-archeologie. Voor deze dubbelbestemming ontbreekt een motivering. Daarnaast is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel, aangezien het perceel van de heer Maijers het enige perceel aan de Rechtvaart is dat een dergelijke dubbelbestemming heeft. Als gevolg van deze dubbelbestemming wordt de heer Maijers geconfronteerd met een aanlegvergunningstelsel, waardoor zijn belangen worden geschaad.</p>	<p>Paragraaf 5.8 van de plantoelichting gaat in op het aspect archeologie. Uit deze toelichting blijkt dat op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Indicatieve kaart archeologische waarden een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010" archeologische verwachtingswaarde heeft. Om te voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden door werkzaamheden worden aangetast, hebben de betreffende gronden op basis van het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen. Deze bestemming is niet alleen toegekend aan het perceel van de heer Maijers, maar blijktens de betreffende aanduiding op de verbeelding ook aan een groot aantal andere percelen binnen het plangebied. Van rechtsongelijkheid is daarom geen sprake.</p> <p>De regels die betrekking hebben op de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" geven in zekere mate beperkingen voor het gebruik van gronden. Mede gelet op de archeologische belangen die met de dubbelbestemming gemoeid zijn, zijn deze beperkingen niet zodanig dat de heer Maijers in zijn belangen wordt geschaad. De dubbelbestemming geeft namelijk geen beperking voor het dagelijkse</p>

		<p>gebruik van de gronden. Alleen indien bebouwing met een grotere oppervlakte dan 100 m² wordt opgericht of specifieke werkzaamheden worden uitgevoerd, is het mogelijk dat de dubbelbestemming belemmeringen voor bebouwing of werkzaamheden opwerpt.</p>
b.	<p>De heer Maijers verzoekt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die een verbod inhoudt om in de berm van de Rechtvaart te parkeren. Het parkeren in de berm levert gevaarlijke situaties op. Op het in het kader van de inspraak gedane daartoe strekkende verzoek heeft het gemeentebestuur geantwoord dat dit niet te reguleren is via het bestemmingsplan, maar via de verkeerswetgeving. Dit antwoord verbaast de heer Maijers, aangezien in het kader van de vestiging van een makelaarskantoor op Rechtvaart 2 eisen worden gesteld aan het aantal parkeerplaatsen.</p>	<p>Bij het instellen van het gewenste parkeerverbod ontbreekt een ruimtelijk-planologische relevantie, aangezien de motivatie van een dergelijk verbod is gelegen in motieven die verband houden met de verkeersveiligheid. Het is daarom niet mogelijk om een parkeerverbod op te nemen in het bestemmingsplan. Het eventueel instellen van het gewenste parkeerverbod dient plaats te vinden op basis van verkeerswetgeving.</p> <p>De reden waarom het gemeentebestuur eisen stelt aan het aantal parkeerplaatsen bij de vestiging van het makelaarskantoor is om zo veel als mogelijk te voorkomen dat bezoekers en medewerkers van dit kantoor op de openbare weg parkeren. De vraag of een makelaarskantoor zich al dan niet mag vestigen, is een ruimtelijk vraagstuk. In dat geval is het op basis van ruimtelijke motieven gerechtvaardigd om eisen te stellen aan het aantal parkeerplaatsen.</p> <p>Bovenstaande situatie is niet vergelijkbaar met de wens van de heer Maijers voor een parkeerverbod. De parkeerverlast waarop de zienswijze ingaat, is het gevolg van bezoekers van het keukencentrum. Het keukencentrum heeft indertijd voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen. Desondanks parkeren bezoekers in de berm, hetgeen volgens de heer Maijers overlast geeft en onveilig is. Het bestemmingsplan kan dit echter niet voorkomen, aangezien de geschetste problematiek geen ruimtelijke relevantie heeft.</p>
c.	<p>De heer Maijers verzet zich tegen een hogere grenswaarde in verband met de geluidbelasting aan de Rechtvaart. Naar het oordeel van de heer Maijers dienen bron- of overdrachtsmaatregelen te worden getroffen om geluidshinder te voorkomen. Als gevolg van</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op de procedure die verband houdt met de voor het bestemmingsplan noodzakelijke vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder. Het voornemen om deze hogere waarden vast te stellen heeft</p>

	<p>de ontwikkeling van de Sweensstraat-West en het bedrijventerrein Kets-West II is het de verwachting dat de verkeersintensiteiten op de Rechtvaart toenemen.</p>	<p>gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging (4 februari tot en met 17 maart 2010) was het voor belanghebbenden mogelijk om hierover zienswijzen kenbaar te maken. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom betrokken bij de besluitvorming over het vaststellen van de genoemde hogere waarden.</p> <p>De hogere waarden op grond van de wet geluidhinder zijn noodzakelijk in verband met de bouw van nieuwe woningen het gebied. De hogere waarden hebben niet als doel om de geluidssituatie voor de gehele Rechtvaart te verbeteren. Het nemen van bron- of overdrachtsmaatregelen is daarom niet aan de orde.</p>
d.	<p>Op het perceel Rechtvaart 13a staat volgens de verbeelding de aanduiding "bijgebouwen". Deze aanduiding dient te worden verwijderd, omdat uit een aantal rechtszaken is gebleken dat de oppervlakte aan bijgebouwen op dit perceel niet mag worden uitgebreid.</p>	<p>Het verwijderen van de aanduiding zou tot gevolg hebben dat in de tuin bij de woning in het geheel geen bijgebouwen mogen worden gebouwd.</p> <p>Momenteel worden juridische procedures gevoerd over de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij deze woning op het perceel Rechtvaart 13a. De rechter heeft tot op heden niet uitgesproken dat op dit perceel geen bijgebouwen mogen worden gebouwd. Daarom bestaat voor het verwijderen van de betreffende aanduiding geen aanleiding.</p>
e.	<p>De heer Maijers maakt bezwaar tegen de algemene ontheffingsregels, zoals zijn opgenomen artikel 17 van de regels. De bezwaren richten zich op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Illegale bouwwerken kunnen eenvoudig onder de ontheffingsprocedure vallen. Dit is niet gewenst omdat aan de Rechtvaart diverse illegale bouwwerken staan; - Onduidelijk is wat onder "ondergeschikte gevallen" wordt verstaan. 	<p>Artikel 17 heeft als doel om een ontheffingsregeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het in zeer beperkte mate afwijken van een aantal voorwaarden uit het bestemmingsplan. Deze ontheffingsregeling is niet van toepassing op bouwwerken die zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan zijn gebouwd. Tegen deze situaties kan handhavend worden opgetreden.</p> <p>De regels in artikel 17 preciseren exact waarvoor wel en niet ontheffing kan worden verleend. Op deze manier wordt duidelijk wat "ondergeschikte gevallen", waarover in de plantoelichting wordt gesproken. Er is geen reden om de regels aan te passen.</p>

f.	De heer Maijers maakt bezwaar tegen het feit dat bij de gemeentelijke reactie op zijn inspraakreactie verwijst naar de nota "Landschappelijke inpassing Buiten Rechtvaart 13", aangezien deze nota geen status heeft en ook niet in opdracht van de gemeente is opgesteld.	De genoemde nota maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders uit 2000 om met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor de bouw van een woning/villa op het perceel Rechtvaart 13a. De nota heeft daarom wel degelijk status en niet ingezien wordt waarom niet naar deze nota mag worden verwezen.
g.	De gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van de heer Maijers over de omvang van de bijgebouwen op het perceel Rechtvaart 13a is in strijd met de brief van burgemeester en wethouders, verzonden op 3 februari 2010. In deze brief worden de aan de villa verbonden gebouwen aangemerkt als bijgebouwen, terwijl volgens de beantwoording sprake is van onderdelen van het hoofdgebouw.	<p>Volgens de begripsspaling uit het nu in procedure zijnde ontwerp-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 m², terwijl de rest van de woning een oppervlakte heeft van circa 325 m². 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> <p>In de genoemde brief van burgemeester en wethouders wordt medegedeeld dat een handhavingprocedure is gestart ten aanzien van het kippenhok op het perceel Rechtvaart 13a. Deze handhavingprocedure is gebaseerd op het thans nog geldende bestemmingsplan. Het is mogelijk dat op basis hiervan dit geldende bestemmingsplan de omvang van de bijgebouwen op een andere wijze wordt bepaald dan op basis van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan. Voor</p>

		de goede orde wordt daarbij opgemerkt dat de primaire juridische basis van de handhaving is gebaseerd op het feit dat er plaatse van Rechtvaart 13a nog een agrarische bestemming van toepassing is. Het zonder bouwvergunning geplaatste kippenhok wordt niet gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waardoor een strijdigheid ontstaat met de geldende bestemming.
h.	De onderdelen van de inspraakreactie van de heer Maijers, zoals die in het op 22 december 2009 door burgemeester en wethouders vastgestelde Eindverslag van de inspraakprocedure zijn samengevat onder f, g en p worden gehandhaafd.	Kortheidshalve wordt voor beantwoording van dit deel van deze zienswijze verwezen naar het genoemde eindverslag.
i.	In artikel 8.1 onder c van de regels dient het woord 'onverhard' te worden toegevoegd.	De zienswijze onderbouwt het verzoek niet om binnen de bestemming "Groen" enkel onverharde paden toe te staan. Het is denkbaar dat binnen deze bestemming zowel verharde als onverharde paden worden aangelegd. Tegen verharde paden binnen deze bestemming bestaan geen bezwaren. Aan het verzoek om in artikel 8 van de planregels te spreken over onverharde paden wordt daarom niet voldaan.
j.	De gemeente dient zorg te dragen voor de aanwezigheid van een centrale antenne systeem binnen de bebouwde kom van de gemeente.	Via de weg van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om ervoor zorg te dragen dat binnen de gehele bebouwde kom een centrale antenne systeem aan te leggen.
k.	De heer Maijers maakt bezwaar tegen de bestemmingsregeling op het perceel Rechtvaart 8. De bezwaren richten zich het feit dat deze bestemming het mogelijk maakt dat in de voortuin van Rechtvaart 8 detailhandel mag plaatsvinden. Naar het oordeel van de heer Maijers mag detailhandel alleen binnen het bouwvlak plaatsvinden, aangezien de uitoefening van detailhandel in de buitenlucht overlast veroorzaakt. Het is heer Maijers diverse keren gebleken dat kleding werd verkocht voor het bouwvlak van Rechtvaart 8. Daarom dient de aanduiding "DH" dient te worden aangepast in "KH", om duidelijk te maken dat uitsluitend verkoop van keukens is toegestaan.	Het gehele perceel Rechtvaart 8 is bestemd voor detailhandel in keukens. De gronden die buiten het bouwvlak liggen staan ten dienste van deze bestemming. Het is daarom logisch dat deze gronden ook voor detailhandel in keukens wordt bestemd. 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. Artikel 7.1 van de regels bepaalt dat de voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel in keukens. Uit

		deze regels blijkt dat binnen de bestemming "Detailhandel" alleen de verkoop van keukens is toegestaan. Verkoop van artikelen die geen verband houden met keukens is daarom niet toegestaan. Voor het aanpassen van de aanduiding bestaat is daarom geen aanleiding.
i.	De heer Maijers verzoekt om toe te staan dat geïsoleerd staande bliksemafleiders, die niet op daken staan, met een hoogte 30 meter zonder bouwvergunning kunnen worden opgericht. In artikel 8.2.2. sub a is deze hoogte ten onrechte tot 10 meter beperkt.	De in artikel 8.2.2 opgenomen bouwregels hebben betrekking op verlichtingsarmaturen (met name straatverlichting) en niet op bliksemafleiders. Een bliksemafleider van 30 meter hoog heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving. Verder motiveert de zienswijze niet waarom bliksemafleiders met een hoogte van 30 meter gewenst zijn. Conclusie wordt daarom getrokken dat geen aanleiding bestaat om in het bestemmingsplan een dergelijke mogelijkheid op te nemen.
m.	De heer Maijers wijst op de volgens hem volgende onvolkomenheden: <ul style="list-style-type: none"> - Op bladzijde 14 van de toelichting wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan Rechtvaart 2004. Dit bestemmingsplan heeft nooit gegolden; - Op bladzijde 37 wordt verwezen naar een onverhard Kerkenpad. Dit is een onjuiste benaming, aangezien volgens overlevering dit de Hanzesteeg is; - Op de verbeelding is op het perceel Rechtvaart 13 met nummer 775 ten onrechte de aangebouwde garage niet ingetekend. Tevens dient op de verbeelding op het perceel Rechtvaart 10 alsnog het kalverhok te worden ingetekend. 	Deze constatering is juist. Daarom zal bij vaststelling dit worden gecorrigeerd. De toelichting hanteert het woord "kerkenpad" als zelfstandig naamwoord en niet als eigen naam. Daarom is het geen probleem om de bestaande tekst in de toelichting over dit onderdeel in stand te laten. 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.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van de heer mr. B. Maat van Koch & Van den Heuvel Advocaten, namens de heer A. Maijers, is gegrond voor wat betreft de constatering dat in paragraaf 4.2 ten onrecht wordt gemeld dat thans het bestemmingsplan "Rechtvaart 2004" geldt. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt de eerste zin van de tweede alinea het jaartal 2004 aangepast in het jaartal 1994.

2.2.5 Zienswijze van mevrouw mr. drs. I.F.M. Kwint van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer A.C.L. Derks en mevrouw N.J.H. Derks-de Kort van Derks v.o.f., h.o.d.n. "t Ganzenest", Rechtvaart 3c, 5171 TA, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De heer en mevrouw Derks-de Kort vrezen dat de bouw van een woning op het perceel tussen Rechtvaart 3 en 3b de exploitatie belemmert van hun kinderspeelparadijs op het adres Rechtvaart 3c. Het akoestisch onderzoek dat in verband met de bouw van de woning is uitgevoerd, houdt namelijk geen rekening met een representatieve bedrijfssituatie. Metingen en dergelijke hebben namelijk plaatsgevonden op een tijdstip dat er geen kinderen buiten speelden. Gezien deze tekortkoming van het onderzoek kan niet worden geconcludeerd dat de geplande woning geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van het kinderspeelparadijs.</p>	<p>In opdracht van de gemeente Loon op Zand heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch uitgevoerd naar de geluidbelasting van onder andere het kinderspeelparadijs in verband met de op het perceel tussen Rechtvaart 3 en 3b geplande woning. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in de rapportage d.d. 20 november 2009.</p> <p>Het onderzoek moet duidelijkheid geven of als gevolg van de geplande woning de bedrijfsvoering van het kinderspeelparadijs niet onevenredig wordt belemmerd. Tevens moest dit onderzoek de vraag beantwoorden of ter plaatse van de locatie van deze nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>In verband met dit onderzoek is aan de hand van een bedrijfsbezoek een representatieve bedrijfssituatie bepaald voor het kinderspeelparadijs. Op basis van de tijdens dit bezoek verkregen informatie is de bedrijfssituatie is een overdrachtmodel gemaakt om de geluidsbelasting ter plaatse van de woningbouwlocatie te berekenen. Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen die beschikbaar zijn uit metingen en berekeningen uit eerder door de adviseur uitgevoerde onderzoeken.</p> <p>Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat het uitgevoerde akoestische onderzoek geen goede beschrijving geeft van de representatieve bedrijfssituatie. Er is sprake van een goed onderbouwd en bruikbaar onderzoek.</p>

		<p>Uit het onderzoek blijkt dat de geplande nieuwe woning geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering omdat de geluidsbelasting op reeds bestaande woningen hoger is dan de geplande woning. Ofwel, de bestaande woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering en niet de nieuw te bouwen woning.</p>
b.	<p>De heer en mevrouw Derks-de Kort maken zich zorgen dat de milieukwaliteitsmaat van de te bouwen woning op perceel tussen Rechtvaart 3 en 3b als “redelijk” worden gekwalificeerd. De kans bestaat dat de bewoners van deze woning klachten in zullen dienen bij het bevoegde gezag over het kinderspeelparadijs. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>De nieuw te bouwen woning tussen Rechtvaart 3 en 3b staat op relatief korte afstand van de bedrijfslocatie van het kinderspeelparadijs. Mede om deze reden is gericht akoestisch onderzoek gedaan naar aanvaardbaarheid van deze woningbouwlocatie. Dit onderzoek baseert zich op de bestaande wettelijke kaders waaraan uw bedrijfsvoering moet voldoen. Dit akoestisch onderzoek geeft objectief aan dat de bouw een woning, gelet op de bedrijfssituatie op het perceel Rechtvaart 3c, mogelijk is.</p> <p>Hoewel het uitgevoerde onderzoek aangeeft dat de nieuw te bouwen woning vanuit de geldende wet- en regelgeving niet belemmerend werkt voor uw bedrijf, is het niet uit te sluiten dat de bewoners van deze nieuwe woningen klachten over uw bedrijfsvoering indienen. Dit vormt voor het gemeentebestuur geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel tussen Rechtvaart 3 en 3b.</p>
c.	<p>Opgemerkt wordt dat niet het kinderspeelparadijs het zicht op het achterliggende buitengebied belemmerd, maar uitsluitend de beplanting op het perceel tussen Rechtvaart 3 en 3 b.</p>	<p>Het is inderdaad een feit dat in de huidige situatie de coniferenhaag op het betreffende perceel het zicht op het achterliggende buitengebied belemmerd. Wanneer deze beplanting er niet zou staan, zou het kinderspeelparadijs, weliswaar in mindere mate dan deze beplanting, dit zicht beperken.</p>

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van mevrouw mr. drs. I.F.M. Kwint van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer mevrouw Derks-de Kort van Derks v.o.f., h.o.d.n. “t Ganzenest” is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.6 Zienswijze van de heer mr. Th.J.A. Kleijngeld, namens de familie Koevoets, Sweensstraat 1, 5171 BN Kaatsheuvel en de familie Leeuwenburg, Sweensstraat 1 5171 BN, Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De zienswijze richt zich op de regeling in het bestemmingsplan die de vestiging van een makelaarskantoor mogelijk maakt op het perceel Rechtvaart 2. Met deze regeling wordt het reeds gevestigde makelaarskantoor op dit perceel gelegaliseerd. De families Koevoets en Leeuwenburg hebben bezwaren tegen deze regeling. Het makelaarskantoor veroorzaakt parkeerhinder, aangezien op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen zijn om medewerkers en bezoekers te laten parkeren. Gevolg daarvan is auto's op en langs openbare weg worden geparkeerd, hetgeen overlast geeft. Verder ervaren de beide families lichthinder van de vitrinekasten en geluidshinder van de vlaggenmasten.</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 willen het momenteel op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor via het nu in procedure zijnde bestemmingsplan 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 heeft inmiddels geoordeeld dat de vitrinekasten en de vlaggenmasten voldoen aan redelijke eisen van welstand (adviezen van 3 maart 2010 resp. 2 december 2009). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de voorzieningen passend zijn in de omgeving.</p> <p>Wat het parkeren betreft, heeft de ondernemer aangetoond dat hij voldoende parkeerplaatsen kan realiseren op eigen terrein. Volgens de landelijk gehanteerde parkeernormen van het CROW dienen bij een makelaarskantoor op deze locatie minimaal 3 en maximaal 3,5 parkeerplaatsen per 100 m2 brutovloeroppervlak te worden gerealiseerd.</p>

		<p>Volgens het bestemmingsplan heeft het toegestane makelaarskantoor een bruto vloeroppervlak van maximaal 140 m². Op basis van de genoemde parkeernormen zijn bij een dergelijke functie met deze oppervlakte 4 tot 5 parkeerplaatsen benodigd.</p> <p>Uit de brief d.d. 13 november 2009 van de heer W. de Bie, de betrokken makelaar, blijkt dat het mogelijk is om 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. De vrees voor parkeerhinder in de omgeving van het makelaarskantoor is daarom ongegrond.</p>
b.	<p>De gedragslijn van het gemeentebestuur is in deze kwestie onbegrijpelijk. Van meet af aan heeft het gemeentebestuur het standpunt ingenomen dat het makelaarskantoor op deze locatie ruimtelijk ongewenst en onaanvaardbaar is. Om onduidelijke redenen heeft het gemeentebestuur zijn standpunt hierover gewijzigd. De bezwaren die hierover in de inspraakreactie over het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" kenbaar zijn gemaakt, gelden nog onverkort en dienen als zienswijzen te worden aangemerkt.</p>	<p>Burgemeester en wethouders waren in het verleden van oordeel dat de vestiging van een makelaarskantoor op het perceel Rechtvaart 2 niet gewenst was. Na heroverweging zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat de vestiging van dit kantoor op deze locatie aanvaardbaar is. Tot deze conclusie komt het college op basis van de navolgende overwegingen.</p> <p>Van oudsher vinden op het perceel Rechtvaart 2 bedrijfsactiviteiten plaats. Om deze reden staat zowel het nog geldende bestemmingsplan als het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan bedrijfsmatige activiteiten toe op dit perceel. Een andere bestemming, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming, ligt voor deze locatie niet in de rede.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan heeft niet de bedoeling om vanuit een blanco situatie bedrijfsactiviteiten op Rechtvaart 2 mogelijk te maken. Los van de vraag of een makelaarskantoor op deze locatie acceptabel is, staat het bestemmingsplan toe dat op Rechtvaart bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op deze locatie. Ook deze bedrijfsactiviteiten kunnen een zekere mate van hinder veroorzaken.</p> <p>Zoals eerder gesteld, is een makelaarskantoor een bedrijf dat volgens VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt ingedeeld in categorie 1 en is dergelijk bedrijf acceptabel in de bebouwde kom. Als dit in samenhang</p>

		<p>wordt gezien met de volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) en met het gegeven dat de parkeerbehoefte van het makelaarskantoor op eigen terrein kan worden opgelost, dan zien burgemeester en wethouders geen belemmeringen om het op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor te legaliseren.</p> <p>De inspraakreactie van de heer Leeuwenburgh en de heer Kleijngeld, namens de familie Koevoets, zijn beantwoord in het Eindverslag van de inspraakinspraakprocedure, zoals dat op 22 december 2009 door burgemeester en wethouders is vastgesteld. Kortheidshalve wordt voor beantwoording van dit deel van deze zienswijze verwezen naar het genoemde eindverslag.</p>
c.	<p>In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat als het niet mogelijk is voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan om adequate afspraken te maken met de ondernemer over de legalisering van het makelaarskantoor, de betreffende regeling uit het bestemmingsplan worden verwijderd. Nu niet is gebleken dat dergelijke afspraken zijn gemaakt, dient tot de conclusie te worden gekomen dat de regeling die voorziet in de legalisering van de vestiging van het makelaarskantoor niet in het bestemmingsplan gehandhaafd kan worden.</p>	<p>Hiervoor is reeds gemeld dat uit de brief van 13 november 2009 van de betrokken makelaar blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen. Tevens geeft de makelaar in deze brief aan dat hij maatregelen heeft genomen om de eventuele lichthinder van de vitrinekasten te beperken. Concreet heeft de ondernemer de tl-verlichting vervangen, waardoor er sprake is van minder flets licht dan met de verlichting die eerst werd gebruikt.</p> <p>Uit het voorgaande blijkt dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afspraken zijn gemaakt over de legalisatie van het makelaarskantoor. Verzuimd is echter om in de plantoelichting melding te maken van deze afspraken. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.</p>

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze van de heer mr. Th.J.A. Kleijngeld, namens de familie Koevoets en de familie Leeuwenburg is ongegrond. De zienswijze leidt wel tot de volgende aanpassing van paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan:

Makelaarskantoor op de locatie Rechtvaart 2

Op het perceel Rechtvaart 2 is een makelaarskantoor gevestigd. Dit kantoor bevindt zich op de begane grond van het voorste deel van de bebouwing op deze locatie. Voor het kantoor is een vloeroppervlakte in gebruik van 100 m².

Dit makelaarskantoor is gevestigd in strijd met het thans geldende bestemmingsplan Rechtvaart uit 2004. Burgemeester en wethouders hebben gezien of er mogelijkheden zijn om de vestiging van dit kantoor te legaliseren. Het college is daarbij tot de conclusie gekomen dat – onder strikte voorwaarden – mogelijkheden zijn om het nu gevestigde op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor te legaliseren. Het is vooral van belang dat ten behoeve van het makelaarskantoor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voorkomen dat bezoekers van het kantoor in de berm en op de weg parkeren.

Volgens de landelijk gehanteerde parkeernormen van het CROW dienen bij een makelaarskantoor op deze locatie minimaal 3 en maximaal 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak te worden gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan heeft het toegestane makelaarskantoor een bruto vloeroppervlak van maximaal 140 m². Op basis van de genoemde parkeernormen zijn bij een dergelijke functie met deze oppervlakte 4 tot 5 parkeerplaatsen benodigd. Met zijn brief van 13 oktober 2009 heeft de ondernemer aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Uit deze brief blijkt namelijk dat het mogelijk is om 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Gebleken is dat de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal punten aanpassing behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. In het navolgende wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Op 11 mei 2010 hebben burgemeester en wethouders de voor de (mogelijk) nieuw te bouwen woningen in het plangebied noodzakelijke hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Hiervan dient melding gemaakt te worden in paragraaf 5.3 van de toelichting.	<ul style="list-style-type: none">- De vijfde en zesde alinea van paragraaf 5.3 van de toelichting als volgt wijzigen: <i>Blijft over dat voor de 8 woningen een hogere grenswaarde procedure doorlopen moet worden. Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben op 13 juli 2010 besloten de in verband met onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk hogere waarden vast te stellen.</i> <i>Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Een afschrift van het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van de hogere waarden is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.</i>- Een afschrift van het besluit van burge-

		<p>meester en wethouders d.d. 13 juli 2010 tot vaststelling van hogere waarden in verband met het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010" als bijlage bij de toelichting voegen.</p>
b.	<p>Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met initiatiefnemers over het aspect archeologie in verband met de te bouwen woningen op het perceel Rechtvaart tussen nummer 3 en 3b en op het perceel Rechtvaart 4a. De resultaten van dit overleg dienen verwoord te worden in paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	<p>De tekst in paragraaf 5.8 van de toelichting " van het bestemmingsplan onder het kopje "Onderzoeken woningbouwlocaties als volgt wijzigen:</p> <p>Onderzoeken woningbouwlocaties <i>In verband met de geplande bouw van een woning op de locatie Rechtvaart tussen 3 en 3b heeft Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 09081555, d.d. 15 september 2009). In aanvulling op dit bureauonderzoek is door ARC bv op 12 februari 2010 een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport (als bijlage bij het bureauonderzoek): van W.J.T. Thijs & J.J.A. Wijnen, 2009: "Een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op perceel aan de Rechtvaart te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand (NB).ARC-rapporten 2009-220".</i></p> <p><i>Op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om bij ingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren. Uitgaande van 80 centimeter diepe funderingsleuven dient het plangebied dus met minimaal 50 cm te worden opgehoogd om verstoring van archeologische niveaus te voorkomen.</i></p> <p><i>Ingestemd kan worden met het advies om bij ingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten uitvoeren. Ophoging van de bodem om archeologisch onderzoek te voorkomen is toegestaan maar hierbij blijft gelden dat ingrepen niet dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld mogen reiken. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet nodig is</i></p>

	<p><i>om ten behoeve van de bouw van de woning ingrepen plaats te laten vinden dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Tevens heeft hij aangegeven dat hij het perceel in voldoende mate ophoogt. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mochten de werkzaamheden toch dieper dan 30 centimeter onder maaiveld plaatsvinden, dan is alsnog bodemonderzoek noodzakelijk.</i></p> <p><i>Op het perceel Rechtvaart 4a zijn nieuwe 2 woningen gepland. Om deze reden heeft Spréw Projectmanagement en Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport d.d. 16 november 2009, projectnummer: VS 2009-04. In deze onderzoeksrapportage wordt aanbevolen om een karterend booronderzoek uit te laten voeren. Volgens het selectieadvies van de gemeente 's-Hertogenbosch afdeling SO/BAM, d.d. 2 december 2009 blijkt dat deze aanbeveling goed te begrijpen is, maar wellicht dat beter voor een verkennend booronderzoek kan worden gekozen. Deze overweging is aan de initiatiefnemer meegegeven.</i></p> <p><i>Uit overleg met de initiatiefnemer en de regionaal archeoloog is echter gebleken dat het verrichten van dit nadere onderzoek praktisch gezien lastig is om dit onderzoek uit te voeren omdat ter plaats nog bebouwing en verharding aanwezig is. Het heeft de voorkeur om dit onderzoek tijdens of na de sloop van de bebouwing uit te voeren.</i></p> <p><i>De juridische borging van deze onderzoekverplichting vindt zowel plaats via het bestemmingsplan als via de exploitatieovereenkomst. In het bestemmingsplan is namelijk bepaald dat niet eerder bouwvergunning voor de bouw van de woningen kan worden afgegeven nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat door de bouw van de woningen geen archeologische waarden worden aangetast. Verder is in de exploitatieovereenkomst afgesproken dat voordat met sloop- en graafwerkzaamheden op het perceel wordt begonnen, eerst een plan van aanpak voor</i></p>
--	--

		<i>de wijze van uitvoering van het archeologisch onderzoek door burgemeester en wethouders moet worden goedgekeurd. Op deze manier wordt voorkomen dat eventuele archeologische waarden reeds worden aangetaast bij uitvoering van deze werkzaamheden.</i>
c.	Na de terinzagelegging is met de initiatiefnemer van de nieuw te bouwen woningen op het perceel Rechtvaart 4 een exploitatie- en een planschadeovereenkomst gesloten. Hier- van dient melding gemaakt te worden in pa- ragraaf 8.2 van de plantoelichting.	De eerste alinea van paragraaf 8.2 van de toelichting als volgt wijzigen: <i>Het gemeentebestuur heeft met het voorlig- gende bestemmingsplan primair tot doel de bestaande situatie vast te leggen. In het be- stemmingsplan wordt op twee locaties de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met beide initiatiefnemers van deze twee locaties zijn exploitatie- en planschade- overeenkomsten gesloten. Met deze over- eenkomsten is verzekerd dat de bouw van deze woningen geen kosten met zich mee- brengen voor het gemeentebestuur.</i>
d.	Gebleken is dat in de tabel in paragraaf 5.6 van de plantoelichting het gevestigde make- laarskantoor op Rechtvaart 2 ontbreekt.	De tabel in paragraaf 5.6 als volgt aanvullen: - Adres: Rechtvaart 2 - Omschrijving activiteiten: makelaarskan- toor - SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 - Cat: 1