



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “VAN LIER PARK”

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

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 15 december 2022

1. INLEIDING

De voormalige (leder)fabriekslocatie van Van Lier, aan de zuidwestzijde van de bestaande kern van Loon op Zand, wordt getransformeerd tot woongebied. In dit gebied worden in het totaal maximaal 94 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de agrarische bedrijfslocatie aan de Klokkenlaan 30-32 meegenomen in het bestemmingsplan en omgezet naar wonen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Provincie Noord-Brabant	18-07-2022
Particulier, eigena(a)r(en) percelen nr. 5.295 en nr. 5.353	29-07-2022
Van Veen Advocaten namens meerdere bedrijven, Klokkenlaan 9	08-08-2022

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 geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	De provincie geeft aan dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap van de omgevingskwaliteit moet strekken tot verbetering van het buitengebied, dus buiten het begrensde en nieuw te begrenzen stedelijk gebied. De provincie constateert dat in artikel 7.1.1. sub f van de planregels een 'gebruiksbeplanning' opgenomen is voor de landschappelijke inpassing, waarbij verwezen wordt naar bijlage 1 in de planregels. In artikel 7.1.1. sub f wordt verwezen naar de functie-aanduiding 'landschap'. Hierin zou dan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap moeten plaatsvinden. De functie-aanduiding 'landschap' is opgenomen binnen het bestaan stedelijke gebied op grond van de IOV. Dit is in strijd met artikel 3.9 IOV, omdat de kwaliteitsverbetering van het landschap moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.	De gemeente is zich hier van bewust en zal in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan artikel 8.1.1 sub f en 8.1.2 van de planregels wijzigen. De artikelen zijn doorgenummerd omdat een bestemming is toegevoegd vanwege een ambtshalve wijziging. Tevens wordt de uitleg in subparagraaf 3.2.2 van de toelichting onder het kopje 'Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel' aangevuld. Artikel 8.1.1. sub f zal als volgt opgenomen worden: - Het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan ter

	De bestemming 'Groen' ligt juist buiten het nieuw te begrenzen bestaande stedelijk gebied. Dit kan dus niet tenzij de bestemming 'Groen' strekt tot kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestemming 'Groen' ziet echter niet op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Idealiter zou de provincie zien dat, voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, de bestemming 'Natuur' zou worden opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen', zoals deze is opgenomen in dit bestemmingsplan, is de 'landschappelijke inpassing' in ieder geval niet geregeld.	plaats van <u>de bestemming 'Groen'</u> en de aanduiding 'landschap', ten-einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing; Tevens zal artikel 8.1.2 als volgt opgenomen worden: - Afwijken van de gebruiksregels landschapsmaatregelen. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in sublid 7.1.1 onder f opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van <u>de bestemming 'Groen'</u> en de aanduiding 'landschap' conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. De gemeente gaat niet mee in het idee van de provincie om te kiezen voor de bestemming 'Natuur' voor de zone met landschappelijke inpassing buiten bestaand stedelijk gebied. Dat zou betekenen dat er een smalle strook 'Natuur' deels ingeklemd tussen een bedrijf en de achtertuinen van woningen komt te liggen. De bestemming 'Groen' past daar ons inziens beter bij. Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie is nog eens kritisch naar de inhoud van de bestemming 'Groen' gekeken. Een groot deel van de mogelijkheden voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uit de bestemming gehaald. Het is alleen nog toegestaan om geluidafschermende voorzieningen te realiseren. Speelvoorzieningen en artistieke kunstwerken zijn niet langer toegestaan evenals verlichtingsarmaturen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
--	--	--

Conclusie

De zienswijze van Provincie Noord-Brabant is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de regels is in de artikelen 8.1.1. sub f en 7.1.2. aangevuld dat de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 8.1.1. sub f zal als volgt opgenomen worden:

Het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan ter plaatse van de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'landschap', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Tevens zal artikel 8.1.2 als volgt opgenomen worden:

- *Afwijken van de gebruiksregels landschapsmaatregelen. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in sublid 7.1.1 onder f opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'landschap' conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
- De toelichting is aangevuld met een onderbouwing dat wordt voldaan aan de Interim-Omgevingsverordening.
- De bestemming 'Groen' is aangepast. Behalve een geluidafschermende voorziening zijn er geen bouwwerken toegestaan. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving toegespitst op het beoogde gebruik als landschappelijke inpassing.

2.2.2 Particulier, eigena(a)r(en) percelen nr. 5.295 en nr. 5.353

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener geeft aan dat de percelen 4460 en 4461 (dient 5.295 en 5.353 te zijn), gelegen achter de woningen Bergstraat 12 en 14, gebruikt kunnen worden om het plan enigszins uit te breiden met een aantal kleine woningen. Door de ontwikkeling van het plan-gebied worden de percelen direct ontsloten op het toekomstige openbaar gebied van het Van Lier Park en kan er rommelige sfeer ontstaan.	Voor de ontwikkeling van het Van Lier Park is in de afgelopen jaren een stedenbouwkundig plan ontwikkeld en heeft onlangs een (ontwerp) bestemmingsplan ter inzage gelegen. Uw gronden zijn niet meegenomen in de planvorming. Het stedenbouwkundig concept voor de ontwikkeling van het Van Lier Park gaat uit van een herontwikkeling van het oude fabrieksterrein, waarbij de nieuwe bebouwing zich naar binnen keert en georiënteerd is op een centrale, groene ruimte. Daarmee worden de achterkantsituaties als het ware afgeschermd. Direct grenzend aan uw percelen zijn aan de zuidzijde achtertuinten van woningen voorzien en aan de oostzijde een parkeerhofje. Een mogelijke ontwikkeling van uw gronden zal daar dus op aan moeten sluiten. Wij zien op

		dit moment geen concrete mogelijkheden om aan te sluiten op het Van Lier Park. Mocht u hier anders over denken dan kunt u hiervoor een principeverzoek (uitgewerkt plan) indienen bij Gemeente Loon op Zand.
--	--	--

Conclusie

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

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Van Veen Advocaten namens meerdere bedrijven, Klokkenlaan 9

	Samenvatting	Reactie
a.	De bekende schoenenfabrikant Van Lier heeft haar productie in Loon op Zand al lang geleden gestaakt. De fabrieksofstallen zijn in 2012 gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak.	De schoenenfabriek Van Lier heeft gedeeltelijk haar fabrieksofstallen gesloopt. De begane grondvloeren en funderingen en een paar kleinen opstallen zijn nog aanwezig. Daarnaast zijn de opstallen van de paardenmanege en de oude (dames) schoenenfabriek Van Esch nog voor een groot gedeelte intact.
b.	Bovenstaande brengt met zich dat vanaf het terrein thans geen geluid of overlast afkomstig is.	Dit is de weergave van de huidige situatie, maar niet van de planologische situatie. De paardenmanege is namelijk nog volledig in bedrijf en de twee andere locaties (Van Lier-terrein en Van Esch) hebben nog de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel'.
c.	Cliënten drijven vanaf het perceel Klokkenlaan 9 hun transportondernemingen. Daartoe wordt door cliënten in de bedrijfswoning gewoond/verbleven. Eén en ander ook omdat in verband met de rijtijdenregelgeving cliënten niet steeds weer weg mogen rijden na aankomst aan de Klokkenlaan.	Uit onderzoek naar inschrijvingen bij de BRP blijkt dat er geen personen zijn ingeschreven op de Klokkenlaan 9.
d.	De entree van het Van Lier Park in de plannen ligt (vrijwel) recht tegenover de Klokkenlaan 9, zodat verwacht mag worden dat het bestemmingsplan nogal wat verkeerskundige consequenties zal hebben.	Dit heeft inderdaad verkeerskundige consequenties en dit zal meegenomen worden in de civieltechnisch uitwerking van de stukken. Om aan te tonen dat op het gebied van de verkeersafwikkeling geen problemen ontstaan, is een extra onderzoek uitgevoerd. Dit verkeersonderzoek zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer goed verwerkt kan worden op de bestaande (en nieuwe) wegen en kruispunten.

e.	Cliënten stellen vast dat het onderzoek van De Roever (bijlage 9) in afbeelding 9 op p. 15 uitgaat van de situatie waarin een aantal - in 2021 afgebroken - muren en afscheidingen nog aanwezig waren.	Afbeelding 9 op pagina 15 uit het akoestisch onderzoek industrielawaai betreft een uitsnede uit de aanvraag uit 1999 voor de Klokkenlaan 9. In het akoestisch onderzoek zijn de gebouwen/schermen niet bepaald aan de hand van deze schets (gezien de datum), de schets is enkel ter informatie opgenomen in het rapport. De gebouwen zijn bepaald aan de hand van het BAG en recente hoogtekarten. In BAG staan alle gebouwen op het terrein van de Klokkenlaan aangemerkt als 'Pand in gebruik'. Er is uitgegaan van de meest recente (openbaar bekende) situatie. In onderstaande afbeelding zijn de gebouwen die zijn meegenomen weergegeven (met hoogte).  In het onderzoek zijn (worst-case) geen muren/afscheidingen meegenomen.
f.	De transportondernemingen van cliënten rijden zowel met koel/vriescombinaties met koelmotoren als met ADR-goederen (gevaarlijke stoffen).	Het rijden op de openbare weg mag. Daarbij worden nachtelijke voertuigbewegingen met zware voertuigen doorgaans niet geschaard onder activiteiten die horen bij een categorie 1 óf eventueel categorie 2 bedrijf.
g.	Hoe men het ook wendt of keert, door het toevoegen van een groot aantal woningen in het plangebied zullen meer mensen uitkijken op de bedrijfswoning, hetgeen een verlies van privacy met zich brengt.	Inbreiding met woningbouw in een plaats als Loon op Zand is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als inbreidingslocatie al jaren in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen. Het ligt dan ook al jaren in de lijn der verwachting dat het plangebied met woningen bebouwd zal gaan worden. De nieuwbouwwoning die het dichtst bij de bedrijfswoning is gepositioneerd zal een (dichte) afschermende voorziening krijgen aan de Klokkenlaan (minimaal 1,8 m hoog),

		zie reactie punt j. Tevens is de oriëntatie (indeling/gebruik) van de woning zo gekozen dat de voorgevel aan de nieuwe straat i.p.v. aan de Klokkenlaan ligt.
h.	Wonen doet men 24/7. Dat betekent dat het gebied voor de komende tientallen jaren zijn rustige karakter gaat verliezen.	Zie ook de reactie onder b. Daarnaast is inbreiding met woningbouw in een plaats als Loon op Zand een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als inbreidingslocatie al jaren in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen. Het ligt dan ook al jaren in de lijn der verwachting dat het plangebied met woningen bebouwd zal gaan worden.
i.	Ernstiger is echter dat het akoestisch rapport (bijlage 9) wel van erg optimistische gegevens lijkt uit te gaan: 1: Onduidelijk blijft op welke gegevens het rapport precies is gebaseerd: 'het beschikbare milieudossier' bevindt zich niet in de bijlagen bij het rapport, zodat onduidelijk is waar de aantallen bewegingen vandaan komen. 2. Het is voorts niet realistisch om bij voertuigbewegingen uit te gaan van snelheden van 5 km/h. Er is immers feitelijk niemand die op een ruim terrein zó stapvoets rijdt, anders dan in geval van parkeren. Een snelheid van 5 km/h is wensdenken, geen realiteit. 3. Voor de aantallen bewegingen (16, derhalve 8 aankomende en vertrekkende vrachtauto's per dag) is geen onderbouwing beschikbaar.	1. De gegevens zijn gebaseerd op het beschikbaar gestelde milieudossier (aanvraag + beschikking uit 1999) en een meldingsformulier voor het veranderen van de inrichting uit 2007. 2. In het rekenmodel is worst-case rekening gehouden met een snelheid van 5 km/uur. Een lage snelheid zorgt voor een langere bedrijfsduur (en dus meer geluidsemissie) door de vrachtwagenbewegingen. Hoe lager de snelheid die je in de berekening meeneemt voor stapvoets rijden, des te hoger is de geluidsbelasting (aangezien je ook langer verblijft). Anders gezegd had je 10 km/uur meegenomen dan was er circa 3dB minder geluidsbelasting naar voren gekomen. We zijn dus van worst-case uitgegaan. 3. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt 1. De aantallen zijn gebaseerd op een toetsing ter plaatse van bestaande woningen. De aantallen zijn verhoogd tot dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit bij bestaande woningen zijn bereikt. Vervolgens zijn de geluidsbelastingen met die uitgangspunten berekend ter plaatse van de woningen binnen het plangebied.

	4. De snelheden van de vrachtauto's op het terrein en op de openbare weg (resp. 5 en 20 km/h) lijken onrealistisch laag, en derhalve wordt niet met voldoende geluidsbelasting rekening gehouden. 5. Ook de verdeling over dag/avond/nacht wordt niet toegelicht. 6. Tot slot is onduidelijk of in het rapport rekening is gehouden met de inmiddels gesloopte bebouwing, die ertoe leidt dat veel meer geluid dan voorheen wordt overgedragen in westelijke richting.	4. Zoals ook aangegeven bij punt i2 is het hanteren van een lage snelheid een worst-case uitgangspunt (langere bedrijfsduur). De geluidbelastingen zijn dus niet onderschat. 5. In de melding Activiteitenbesluit is geen aantal verkeersbewegingen genoemd. In de melding staat dat in de dag- avond- en nachtperiode vrachtwagens naar het bedrijfsterrein komen. Om die reden is de werkwijze uit punt 3 gehanteerd. Daaruit blijkt dat zwaar verkeer in de avond- en nachtperiode bij bestaande woningen in de omgeving niet kunnen plaatsvinden in verband met overschrijdingen van de grenswaarden van het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) in de avond- en nachtperiode uit het Activiteitenbesluit. Deze bewegingen zijn dan ook niet in het onderzoek meegenomen. 6. Wij zijn uitgegaan van de meest recente gegevens uit het BAG en zeer recente luchtfoto's (2022), zie ook de afbeelding bij punt 2.2.3.e.
j.	Zelfs met deze onrealistische gegevens komen de rekenresultaten op p. 31 van het rapport uit op overschrijdingen als gevolg van de bedrijfsvoering van cliënte. Het gevolg daarvan is dat met schermen moet worden gewerkt om het woon- en leefklimaat van de woningen nog enigszins aanvaardbaar te krijgen.	De overschrijdingen vinden enkel plaats vanwege piekgeluiden (L_{Amax}) door optrekend verkeer. De overschrijdingen bedragen 5 dB(A) in de dagperiode en 1 dB(A) in de nachtperiode. Vanwege deze overschrijdingen zijn een tweetal maatregelen toegepast: 1. Tussen het woongebied en het transportbedrijf aan de Klokkenlaan 9 zal een afschermende voorziening worden gerealiseerd (minimaal 1,8 m hoog), conform afbeelding 16 uit de rapportage. Dit is al bij het ontwerp bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan verankerd. 2. Het bouwvlak in de bestemming 'Woongebied' is al bij het ontwerpbestemmingsplan aan de meest oostelijke zijde ingekort met 1,0 m, conform de meest oostelijke rode lijn op afbeelding 16 uit de rapportage. Door het toepassen van deze maatregelen wordt aan de richt- en

		grenswaarden voldaan. Er is dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
k.	Cliënten vrezen voor klachten van de bewoners die ertoe zullen leiden dat enerzijds de bedrijven van cliënten 'op slot' gaan en anderzijds dat extra maatregelen zullen worden opgelegd door burgemeester en wethouders, met alle gevolgen van dien voor een rendabele bedrijfsvoering.	De maximaal toegestane bedrijfsvoering in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' en het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn het uitgangspunt geweest voor het opstellen van de rapporten en bestemmingsplan van het Van Lier Park. Eventuele klachten worden beoordeeld binnen dit wettelijke kader. De bedrijfsvoering wordt niet ingeperkt door vaststelling van dit bestemmingsplan.
l.	Cliënten menen dat het gewoon geen goede ruimtelijke ordening is om een grote woonwijk toe te voegen op een locatie, recht tegenover een aantal transportondernemingen. Dat gaat leiden tot collisionen tussen verkeer (723 extra motorvoertuigbewegingen aldus de toelichting) van bewoners (waaronder ook fietsers en voetgangers, waaronder kinderen) en zwaar transportverkeer met dode hoeken.	In de directe omgeving van het plangebied zijn in de bestaande situatie reeds veel woningen op korte afstand van de bedrijfslocatie gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de mogelijkheden van het bedrijf. Het toevoegen van woningen voorziet in de beantwoording van een belangrijke maatschappelijke behoefte naar (betaalbare) woningen. Waar noodzakelijk zijn maatregelen getroffen om te kunnen voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Deze maatregelen zijn ook getroffen om de bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering te beperken. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan zal bekeken worden of aanvullende maatregelen op het gebied van verkeersveiligheid noodzakelijk zijn en hoe deze eventueel vorm worden gegeven.
m.	Cliënten moeten nu al meemaken dat zij niet zelden vaststaan met hun vrachtauto's omdat auto's van omwonenden het uitrijden belemmeren door (al dan niet fout) te parkeren. Te voorzien valt dat dat type problemen alleen maar toeneemt indien het Ontwerp ongewijzigd tot bestemmingsplan wordt vastgesteld.	In het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden. Voorliggend plangebied zal dan ook niet zorgen voor een toenemende parkeerdruk.

n.	Men zoekt in de toelichting vergeefs naar een afgeronde gedachte over hoe dat zou moeten worden afgewikkeld, anders dan dat volgens de bestaande ontsluitingsstructuur zou kunnen. Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende doordacht en in de zin van de Algemene wet bestuursrecht onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.	In paragraaf 4.11 is ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Daarnaast is in paragraaf 2.2 ingegaan op de ruimtelijke structuur en ontsluiting van het plangebied. Desalniettemin is aanvullend een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer goed verwerkt kan worden op de bestaande (en nieuwe) wegen en kruispunten. Dit verkeersonderzoek zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
----	--	--

Conclusie

De zienswijze van Van Veen Advocaten namens meerdere bedrijven, Klokkenlaan 9 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ondanks dat er geen strikte noodzaak is, is desondanks ter versterking van de onderbouwing in het bestemmingsplan een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 21 bij de toelichting opgenomen en in paragraaf 4.11 verwerkt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage 21 bij de toelichting opgenomen en verwerkt in paragraaf 4.11.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten verbetering en 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.

3.2. Bestemmingsplan

3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	N.v.t.	

3.2.2 Aanpassingen van de regels

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Om interpretatieverschillen te voorkomen wordt voor de zekerheid artikel 6.2.2 onder d aangepast zodat duidelijk is dat bedoeld is dat het 1/3 van het hele hoofdgebouw betreft	in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanwijzing 'specifieke bouwaanwijzing - afwijkende maatvoering' voor maximaal 1/3 van <u>het hele hoofdgebouw</u> niet meer bedragen dan 14,0 m;

b.	Bij de nadere uitwerking van het bouwplan, zijn ook enkele hoekwoningen opgenomen bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak. De industriële uitstraling van deze woningen past uitstekend in het plangebied, maar de regels staan hier aan in de weg. Daarom worden de regels hier op aangepast. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft zich hier positief over uitgesproken maar wel meegegeven dat het alleen om 4 accenten op deze specifieke locaties kan gaan.	Artikel 6.2.2 onder c wordt hier op aangepast. c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, <u>met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' de maximum goothoogte buiten beschouwing blijft.</u>
c.	Uit overleg met de huidige eigenaar blijkt dat de bestaande bebouwing op het perceel Bergstraat 2 toch zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' moet houden. Het achterste deel van het perceel Bergstraat 2 (zonder bebouwing) heeft nog een bedrijfsbestemming. De bestemming van het onbebouwde deel van het perceel zou echter gelijk moeten zijn, aan die van het bebouwde deel.	De bestemming 'Maatschappelijk' is toegevoegd aan de regels.

3.2.3 Aanpassingen in de verbeelding

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Per abuis is de maximum bouwhoogte van beide appartementengebouwen uit de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.	De maximum bouwhoogte van 11,0 m wordt weer op de verbeelding toegevoegd voor beide gebouwen.
b.	In navolging van de aanpassing van de aanpassing van de regels om enkele hoekwoningen mogelijk te maken bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak moet ook de verbeelding aangepast worden. Om te voorkomen dat dit overal in het plangebied plaats kan vinden, zijn de locaties waar dit is toegestaan specifiek aangeduid	Daar waar hoekwoningen ook uit 3 bouwlagen met plat dak mogen bestaan, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' op de verbeelding toegevoegd.
c.	Uit overleg met de huidige eigenaar blijkt dat de bestaande bebouwing op het perceel Bergstraat 2 toch zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' moet houden. Het achterste deel van het perceel Bergstraat 2 (zonder bebouwing) heeft nog een bedrijfsbestemming. De bestemming van het onbebouwde deel van het perceel zou echter gelijk moeten zijn, aan die van het bebouwde deel.	Omdat de bestaande bebouwing al de bestemming 'Maatschappelijk' heeft, wordt dat deel van het perceel buiten de plangrens gelegd. In aansluiting op de bestemming 'Maatschappelijk' voor het bebouwde deel, krijgt ook het onbebouwde deel deze bestemming.