

# Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'

## I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') op het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambts-halve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
  - personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden
- Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

## II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf 26 juni 2014 zes weken lang in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders vooraf bekendgemaakt in het plaatselijke blad 'De Omroeper' en de Staatscourant, en op de gemeentelijke website. Tijdens de tervisielegging kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 10 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

## III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop. Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel van de zienswijze.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze steekhoudend. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze niet steekhoudend. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk steekhoudend verklaren.

*De gemeenteraad van Landerd*

## **IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN**

### **Zienswijze 1**

#### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft een zienswijze op het begrip 'huishouden' dat is opgenomen in artikel 1 van de regels. De zinsnede '2 verwanten of andere personen' zou in de ogen van reclamant gelezen moeten worden als 'verwanten of 2 andere personen' en behoeft dus aanpassing. Indien deze veronderstelling niet juist is, verzoekt reclamant om inhoudelijke aanpassing van het begrip. Doordat het huidige begrip de inwoning van meer dan 2 verwanten uitsluit, zouden verschillende situaties namelijk onmogelijk worden gemaakt. Reclamant noemt als voorbeeld de inwoning van een verwant met een partner en hun kind (bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg) of de inwoning van één eigen kind en kleinkinderen. Reclamant is, zeker gezien de huidige maatschappelijke veranderingen ten aanzien van mantelzorg, van mening dat onder inwoning alle verwanten zouden moeten vallen. Indien dit niet wenselijk wordt geacht, zou het aantal verwanten dat mag inwonen ten minste op 4 moeten worden gesteld. Reclamant geeft daarnaast aan dat het huidige bestemmingsplan de beperking tot 2 verwanten niet kent en vraagt zich af hoe wordt omgegaan met situaties waar nu sprake is van legale inwoning, die door het nieuwe bestemmingsplan niet meer legaal zou zijn.

#### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze steekhoudend.

#### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

Wij passen het begrip voor 'huishouden' aan, zodat er geen beperkingen meer gelden voor inwoning van het aantal verwanten. Daarnaast verwijderen wij de zinsnede 'al dan niet met eigen voorzieningen' uit het begrip.

#### **Toelichting van de gemeenteraad**

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het begrip 'huishouden' kritisch bezien. Daarbij is enerzijds geconstateerd dat het begrip - zoals reclamant aangeeft - situaties uitsluit die in principe niet bezwaarlijk zijn, zoals de inwoning van meer dan twee verwanten. Anderzijds is geconstateerd dat het begrip ruimte lijkt te bieden voor woningsplitsing, terwijl dat nooit de bedoeling is geweest.

Om deze redenen wordt het begrip aangepast. Er wordt voor inwoning of kamerbewoning geen maximum meer gesteld aan het aantal verwanten dat woont. In die gevallen waarin verwanten (familie) inwonen, is namelijk veelal sprake van een huishouden dat vergelijkbaar is met één gezin, of van mantelzorg. In beide gevallen kan een beperking van het aantal inwonende verwanten situaties uitsluiten die niet bezwaarlijk zijn. In het geval van kamerbewoning door niet-verwanten wordt een beperking van het aantal inwonende personen wél noodzakelijk geacht. Indien kamerbewoning door niet-verwanten zonder beperkingen zou worden toegestaan, kunnen namelijk situaties ontstaan waarbij een woning wordt bewoond door een relatief groot aantal personen, die niet als één huishouden functioneren. In ruimtelijk opzicht is de uitstraling van zo'n woning wezenlijk anders dan die van een reguliere woning, bijvoorbeeld doordat sprake kan zijn van een fors hogere parkeerbehoefte. Het maximum voor kamerbewoning van twee niet-verwanten wordt daarom gehandhaafd.

Tenslotte wordt de zinsnede 'al dan niet met eigen voorzieningen' uit het begrip verwijderd. Deze zinsnede heeft - gezien de formulering van 'al dan niet' - geen toegevoegde waarde, maar lijkt wel ruimte te bieden voor de splitsing van één woning in meer zelfstandige woningen. Dat is nooit de bedoeling geweest van het begrip.

Na het doorvoeren van de genoemde aanpassingen resulteert het volgende begrip voor huishouden:

**huishouden:**

*de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:*

- a inwoning of kamerbewoning in een deel van het hoofdgebouw en/of een aan- of uitbouw door verwanten of ten hoogste 2 niet-verwanten, al dan niet bij wijze van mantelzorg;*
- b een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:*
  - 1 een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening, met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;*
  - 2 de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.*

## Zienswijze 2

### Samenvatting zienswijze

Het perceel Vlasroot 37 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen en staat een bijgebouw van circa 40 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak. Reclamant is voornemens om op het perceel een mantelzorgwoning te realiseren en heeft hiertoe ook een afzonderlijk verzoek ingediend. Het verzoek gaat uit van de realisering van een woonunit met een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup>, die weer kan worden verwijderd wanneer de mantelzorg wordt beëindigd. Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje' staat buiten het bouwvlak 80 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toe. Gezien het reeds aanwezige bijgebouw is het niet mogelijk om de gewenste mantelzorgwoning te realiseren. Als het bijgebouw in het verleden naast de woning of inpandig was gerealiseerd, zou het bijgebouw in het bouwvlak zijn opgenomen en waren er wel voldoende mogelijkheden geweest voor realisering van de mantelzorgunit. Het perceel Vlasroot 37 heeft een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> en is dus behoorlijk groot. Stedenbouwkundig gezien stuit realisering van de unit niet op bezwaren omdat het bebouwd oppervlak van het perceel niet boven de 30% uitkomt. Reclamant stelt dan ook voor om rond het bestaande bijgebouw een bouwvlak op te nemen en dit te koppelen met het bouwvlak van de woning. Hierdoor kan de gewenste mantelzorgwoning op een nette manier worden gerealiseerd.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze niet steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

### Toelichting van de gemeenteraad

In alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd wordt in de woonbestemming een uniforme bijgebouwenregeling opgenomen, zodat binnen de hele gemeente sprake is van vergelijkbare bouw mogelijkheden op alle woonpercelen. De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' komt dan ook overeen met de regeling in de bestemmingsplannen voor de kernen Schaijk en Reek en met de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uitgangspunt is dat op ieder woonperceel maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is toegestaan. In de (binnenplanse) afwijkingmogelijkheid voor mantelzorg is expliciet gekozen voor een regeling die alleen een afwijking mogelijk maakt voor wat betreft het gebruik. De regeling heeft niet tot doel om extra bebouwing op de achterpercelen mogelijk te maken, maar om bewoning van vrijstaande bijgebouwen toe te staan. Hoewel een mantelzorgwoning (per definitie) een tijdelijk gebruik heeft, is dit gebruik niet beperkt tot enkele jaren. Mantelzorgwoningen kunnen tientallen jaren op een perceel staan en hebben daardoor een ruimtelijke impact die gelijk is aan die van een 'regulier' bijgebouw. Om die reden is ervoor gekozen om in de binnenplanse afwijking geen mogelijkheid te bieden voor toename van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

De bouw mogelijkheden die zijn opgenomen op het perceel Vlasroot 37 zijn in overeenstemming met de systematiek die voor alle woonpercelen is gehanteerd. Dit betekent dat er rond het hoofdgebouw een bouwvlak is opgenomen van 13 meter diep en circa 13 meter breed. Het bouwvlak ligt op circa 3 meter van de zuidelijke perceelsgrens en op circa 2 meter van de noordelijke perceelsgrens. Anders dan reclamant veronderstelt, zouden aan- en uitbouwen die direct naast of achter het bouwvlak staan, niet in het bouwvlak zijn opgenomen. In zoverre is geen sprake van een nadeligere situatie omdat het bestaande bijgebouw achterop het perceel staat.

Het voorstel dat reclamant doet - het opnemen van het bestaande bijgebouw in een bouwvlak - is niet in overeenstemming met de systematiek van het bestemmingsplan. Die systematiek gaat er namelijk vanuit dat alleen rond de bestaande woningen een bouwvlak wordt opgenomen en dat aan- en uitbouwen (ongeacht de grootte) niet in een bouwvlak hoeven te worden opgenomen. Indien een bouwvlak rond een bijgebouw wordt gelegd, zou hier ook een hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, waar ingevolge de regels bewoning rechtstreeks is toegestaan. Bovendien zou die systematiek er toe leiden dat ook extra 'reguliere' bijgebouwen (niet zijnde een mantelzorgwoning) kunnen worden gebouwd, waardoor op het perceel Vlasroot 37 ruimere bouw mogelijkheden zouden ontstaan dan op de belendende percelen. Dat wordt niet wenselijk geacht. De bouw mogelijkheden op het perceel van reclamant worden daarom niet verruimd.

Op 1 november 2014 treedt het gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking. Door de wijziging van het Bor wordt het bewonen van bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg vergunningvrij. Daarnaast worden de regels voor vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken aanzienlijk verruimd, met name op grotere percelen. Het perceel Vlasroot 37 heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>, waarvan circa 710 m<sup>2</sup> deel uitmaakt van het 'bebouwingsgebied' zoals gedefinieerd in het Bor. Op grond van artikel 2 van het Bor mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op percelen met een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>. Op het perceel Vlasroot 37 mag op grond van het Bor derhalve in totaal circa 131 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Deze (vergunningvrije) mogelijkheden zijn ruimschoots voldoende om te voorzien in 'reguliere' bijbehorende bouwwerken (zoals een garage, schuur en/of aanbouwen aan de woning) én een mantelzorgunit. Verruiming van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

Overigens is het, zelfs na de verruiming van de vergunningvrije mogelijkheden in het Bor, denkbaar dat zich situaties voordoen waarbij voor mantelzorgwoningen het maximum oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. In die gevallen biedt de 'kruimelgevallenregeling' die is opgenomen in het Bor de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een dergelijk verzoek, met dezelfde proceduretijd als voor een binnenplanse afwijking. Vanwege de mogelijke ruimtelijk impact van een mantelzorgwoning die de maximale hoeveelheid bijgebouwen overschrijdt en vanwege het tijdelijke karakter van een dergelijke voorziening, wordt deze (buitenplanse) afwijking in een dergelijk geval passend geacht.

## Zienswijze 3

### Samenvatting zienswijze

Reclamant is voornemens om op de locatie Vensteeg/Leisteen een woning te realiseren. Op deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van één woning. In de toelichting van dat bestemmingsplan is al beschreven dat inpassing van de woning op het gebied van archeologie, flora en fauna, geluid en inpassing van de wijk akkoord is. Het initiatief is ook stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Uit verschillende overleggen met de gemeente is gebleken dat realisering van een woning op deze locatie mogelijk is. Op de locatie Vensteeg 6 / Zwerfsteen, direct achter het perceel van reclamant, zijn zelfs al twee woningen toegevoegd, terwijl hiervoor in het bestemmingsplan geen enkele bepaling was opgenomen.

Omdat de gemeente de laatste jaren teveel woningen heeft bestemd, kon het plan niet direct doorgang vinden. Reclamant heeft een verzoek ingediend om een woning te kunnen realiseren. Het initiatief is toen getoetst als nieuw initiatief en is op de rode lijst gezet, terwijl zelfs volledig nieuwe initiatieven op de groene lijst zijn gekomen. Reclamant is, ondanks dat al in 2005 een bestuurlijke afweging heeft plaatsgevonden, bereid om mee te werken aan de uitruilconstructie voor bouwtitels en vraagt om in plaats van de wijzigingsbevoegdheid een rechtstreekse bouwmogelijkheid op te nemen. In de buurt van de locatie zijn vrij recent rapportages gemaakt die indien nodig ook voor de locatie Vensteeg/Leisteen van toepassing kunnen zijn.

Op 13 november 2014 is een aanvulling op de zienswijze ontvangen. De aanvulling bestaat uit een beschrijving van een aantal ruimtelijke aspecten (akoestiek, archeologie, bodem, etc.) alsmede een verkennend flora- en faunaonderzoek.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze niet steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

### Toelichting van de gemeenteraad

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005' is op de locatie Vensteeg/Leisteen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor de geldende rechten van reclamant zijn gerespecteerd en recht is gedaan aan het conserverende karakter van het plan.

De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan omdat de bouw van een woning op deze locatie binnen de planperiode van 10 jaar mogelijk wordt geacht. Het huidige initiatief van reclamant is echter ruimtelijk nog niet getoetst en is dus nog niet akkoord bevonden. Naast een ruimtelijke toetsing dienen in het kader van de integrale beoordeling van het initiatief ook diverse milieuaspecten te worden beoordeeld. Op dit moment ontbreekt inzicht in diverse aspecten (bijvoorbeeld flora en fauna en akoestiek), zodat geen directe bouwtitel kan worden opgenomen. De tekstpassages die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, dateren uit 2004/2005 en zijn daarom niet zonder meer bruikbaar voor de toetsing van het huidige initiatief. Hetzelfde geldt voor de rapportages waar reclamant naar verwijst. Onduidelijk is op welke rapportages precies wordt gedoeld, maar in algemene zin kan worden aangegeven dat veel onderzoeken locatie-specifiek zijn, waardoor de resultaten van een onderzoek dat in

de omgeving is verricht niet zomaar kunnen worden overgenomen. Tenslotte is er op dit moment geen sprake van een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente (in het kader van de uitrustconstructie), zodat ook om die reden geen directe bouwtitel kan worden opgenomen.

De aanvulling van de zienswijze leidt niet tot een andere beoordeling van de oorspronkelijke zienswijze. Het verzoek is in het verleden weliswaar ambtelijk stedenbouwkundig beoordeeld, maar naar overige aspecten is niet eerder gekeken en er is geen principebesluit genomen. Alle aspecten moeten worden beoordeeld alvorens over de aanvaardbaarheid kan worden beslist. Deze afweging moet nog plaatsvinden en de stukken zijn te laat in de planprocedure aangeleverd om nu nog te kunnen worden meegenomen. Het verzoek staat wel op de lijst van lopende verzoeken om opgepakt en afgehandeld te worden na de verwachte afschaffing van de uitrustconstructie op 11 december 2014.

Concluderend kan worden gesteld dat het opnemen van een directe bouwtitel op de locatie Vensteeg/Leisteen prematuur zou zijn, aangezien het initiatief nog niet integraal is beoordeeld en geaccordeerd. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd. Dit maakt het mogelijk om - indien overeenstemming is over de nieuwbouw en de benodigde onderzoeken zijn verricht - alsnog een bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.



## Zienswijze 4

### Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan staat volgens de algemene gebruiksbeplanning (artikel 32.1 sub i) het parkeren van caravans op een oprit toe. Op het perceel van de burens wordt langdurig een caravan geparkeerd, die het uitzicht deels belemmert en het straatbeeld ontsiert. Reclamant verzoekt om het parkeren van caravans op opritten bij geschakelde woningen uit te sluiten, of te bepalen dat deze het uitzicht niet mogen belemmeren, 50 à 100 centimeter van de erfgrens moeten staan en/of maximaal 3 dagen mogen worden geparkeerd. Voor de voorgevel zou de hoogte bovendien niet meer dan 1 meter mogen bedragen.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze niet steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

### Toelichting van de gemeenteraad

De algemene gebruiksregel zoals opgenomen in artikel 32.1 sub i heeft tot doel het parkeren van auto's en caravans recht voor de voorgevel van woningen uit te sluiten, aangezien dat een grote impact kan hebben op het straatbeeld. De regeling heeft niet tot doel om beperkingen op te leggen aan het parkeren van voertuigen op opritten van woningen. Het opnemen van dergelijke gedetailleerde parkeerregelingen in een bestemmingsplan voert te ver: eenieder moet de vrijheid hebben om zijn oprit te gebruiken voor het parkeren van voertuigen, mits passend binnen de woonbestemming. Over het al dan niet parkeren van een caravan op een oprit zouden burens onderling afspraken kunnen maken, het is geen taak van de gemeente om hiervoor in het bestemmingsplan regels op te nemen. Bovendien kan het feit dat reclamant hinder ondervindt van de geparkeerde caravan op het perceel van de burens - wat daarvan ook zij - geen reden zijn om voor de hele kern Zeeland een gebruiksverbod op te nemen. Hoewel door het parkeren van een caravan sprake kan zijn van enig verlies van uitzicht, is zeker geen sprake van een onacceptabele situatie die via het bestemmingsplan onmogelijk zou moeten worden gemaakt. Het parkeren van een grotere auto of bestelbus op de oprit kan een vergelijkbaar verlies van uitzicht tot gevolg hebben. In dat licht zijn de beperkingen die reclamant voorstelt niet realistisch. Regels voor het parkeren van voertuigen op een bepaalde afstand van de perceelsgrens, tot maximaal 1 meter hoogte voor de voorgevel of voor maximaal 3 dagen voeren te ver en zijn bovendien nauwelijks handhaafbaar.

## Zienswijze 5

### Samenvatting zienswijze

In het pand Kerkstraat 100a is 70 tot 100 m<sup>2</sup> inpandige kantoorruimte aanwezig. Ingevolge de regels van het vigerende bestemmingsplan én het nieuwe bestemmingsplan mag echter slechts 45 m<sup>2</sup> van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden activiteit. In 2009/2010 is toegezegd dat bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan voor Zeeland de feitelijke situatie (zijnde maximaal 100 m<sup>2</sup> kantoorruimte) positief zou worden bestemd, dat is echter niet gebeurd.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen op het perceel Kerkstraat 100a een aanduiding op die ter plaatse - in afwijking van de algemene regeling - maximaal 100 m<sup>2</sup> aan-huis-verbonden activiteiten toestaat.

### Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant is in 2009/2010 te kennen gegeven dat er in principe geen bezwaar is tegen verruiming van de gebruiksregeling op zijn perceel, zodat aan-huis-verbonden activiteiten kunnen worden toegestaan tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Deze regeling is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'. Door het opnemen van een aanduiding wordt een en ander alsnog op een correcte manier in het bestemmingsplan verwerkt.

## **Zienswijze 6**

### **Samenvatting zienswijze**

Op het adres Kerkstraat 60/60a is een appartement aanwezig. Het appartement is in 1954 vergund. Het appartement is niet aangeduid in het bestemmingsplan en is dus niet positief bestemd.

### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze steekhoudend.

### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

Wij nemen voor het perceel Kerkstraat 60/60a de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op ter plaatse van het voorste gedeelte van het bouwvlak, zodat het bestaande appartement alsnog positief wordt bestemd.

### **Toelichting van de gemeenteraad**

Op het adres Kerkstraat 60/60a is inderdaad een appartement aanwezig en vergund. Het appartement is abusievelijk niet positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' wordt op dit adres alsnog een woning op de verdieping toegestaan.

## Zienswijze 7

### Samenvatting zienswijze

- a. Op het adres Kerkstraat 56a is een appartement aanwezig. Het appartement is in 1955 vergund en is in 1965 uitgebreid. Het appartement is niet aangeduid in het bestemmingsplan en is dus niet positief bestemd.
- b. Het bouwvlak op het perceel Kerkstraat 56a/58 komt aan de achterzijde niet overeen met de bestaande bebouwing en moet dus worden vergroot. Volgens de heersende jurisprudentie dienen bestaande (bouw)rechten correct in het bestemmingsplan overgenomen te worden en mogen deze niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen op het perceel Kerkstraat 56a de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op ter plaatse van het bouwvlak, zodat het bestaande appartement alsnog positief wordt bestemd. Daarnaast verruimen wij het bouwvlak op het perceel Kerkstraat 58 aan de achterzijde met circa 2 meter.

### Toelichting van de gemeenteraad

- a. Op het adres Kerkstraat 56a is inderdaad een appartement aanwezig en vergund. Het appartement is abusievelijk niet positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' wordt op dit adres alsnog een woning op de verdieping toegestaan.
- b. De bebouwingsregeling voor het perceel Kerkstraat 56a/58 is één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005'. De (bouw)rechten van reclamant zijn dus niet beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De bouwregeling die is opgenomen in de bestemming 'Centrum' bestaat uit twee onderdelen. Op ieder perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen bebouwing is toegestaan tot de op de verbeelding aangeduide maximale goot- en bouwhoogte (in het geval van het perceel Kerkstraat 56a/58 is dat 6 respectievelijk 9 meter). Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Daarnaast mogen - op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' - aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 65% van het aanduidingsvlak. Op het perceel Kerkstraat 56a/58 is deze aanduiding opgenomen voor een groot deel van het achterperceel. De bebouwing op het perceel Kerkstraat 56a/58 die buiten het bouwvlak staat, bestaat uit aan- en uitbouwen, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa aan de straatzijde. Deze aan- en uitbouwen staan binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en zijn dus positief bestemd. De aan- en uitbouwen hoeven niet in het bouwvlak te worden opgenomen.

Wel moet worden geconcludeerd dat het appartement Kerkstraat 58 niet volledig in het bouwvlak is opgenomen. Omdat de bebouwing ter plaatse van het appartement twee bouwlagen hoog is, past deze niet binnen de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Het bouwvlak wordt ter plaatse van het appartement circa 2 meter verruimd, zodat het appartement volledig binnen het bouwvlak valt. Hierdoor wordt ook dit deel van de bebouwing positief bestemd. Op deze manier is alle bebouwing op het perceel Kerkstraat 56a/58 passend bestemd en valt deze niet onder het overgangsrecht.

## Zienswijze 8

### Samenvatting zienswijze

De Gasunie constateert dat haar vooroverlegreactie correct is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maar dat de ingediende reactie niet compleet was. De Gasunie verzoekt daarom in haar zienswijze alsnog om een aantal aanpassingen in de planregels:

- a. Verzocht wordt om een voorrangsbepaling op te nemen, die bepaalt dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen.
- b. Verzocht wordt om de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (artikel 25.3) aan te passen en uit te sluiten dat een kwetsbaar object kan worden gebouwd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen geeft hierin namelijk geen beoordelingsvrijheid, maar sluit de bouw van kwetsbare objecten uit.
- c. Verzocht wordt om het omgevingsvergunningstelsel in artikel 25.4 aan te vullen met 'het permanent opslaan van goederen'.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de afwijkingsregeling voor bouwen in artikel 25.3 aan door de nieuwbouw van kwetsbare objecten expliciet uit te sluiten en vullen het omgevingsvergunningstelsel in artikel 25.4 aan, zodat ook voor het permanent opslaan van goederen een omgevingsvergunning benodigd is.

### Toelichting van de gemeenteraad

- a. Het opnemen van een voorrangsbepaling is uit juridisch oogpunt niet zinvol. Indien op een bepaalde locatie binnen het plangebied bouwwerken worden gerealiseerd of werkzaamheden worden uitgevoerd, gelden daarvoor namelijk de regels van alle (dubbel)bestemmingen die voor de betreffende gronden gelden. Het opnemen van een voorrangsbepaling verandert daar niets aan. Ieder initiatief dat plaatsvindt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt op grond van het bestemmingsplan getoetst aan de regels die in die dubbelbestemming zijn opgenomen, ongeacht of de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvalt met andere (dubbel)bestemmingen. Er is daarom geen reden om een voorrangsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. De opmerking van de Gasunie is terecht. Artikel 25.3 wordt in overeenstemming gebracht met het Bevb door de nieuwbouw van kwetsbare objecten uit te sluiten.
- c. Artikel 25.4 wordt in overeenstemming gebracht met het verzoek van de Gasunie door ook het permanent opslaan van goederen op te nemen in het omgevingsvergunningstelsel.

## Zienswijze 9

### Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van de voormalige snackbar in het pand Voor-Oventje 2/2a. De snackbar is in 2013 beëindigd en reclamant is voornemens om de snackbar te verbouwen tot woning. De voormalige bedrijfswoning kan dan ook als reguliere woning in gebruik worden genomen. Het pand is jaren in gebruik geweest als (bedrijfs)woning en voor (niet bedrijfsmatige) inwoning. In het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' is de woonfunctie op de begane grond in ieder geval positief bestemd, de bestemming van de snackbar is echter achterhaald, aangezien die is beëindigd. Eerder is reclamant mondeling toestemming verleend voor een functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. De omgevingsvergunning die reclamant eerder dit jaar heeft ingediend, is echter geweigerd omdat het geldende bestemmingsplan geen wonen op de begane grond toelaat en in dat bestemmingsplan slechts één (bedrijfs)woning is toegestaan. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan nu aan te passen. Het raadsvoorstel 'Integrale afweging woningbouw juni 2014' geeft de gemeentelijke woningbouwplannen voorrang op de bouw van particuliere woningen, waardoor de gewenste omschakeling praktisch wordt geblokkeerd. Het blokkeren van de omschakeling kan ertoe leiden dat het pand verkocht moet worden en weer voor horeca in gebruik zal worden genomen.

Reclamant verzoekt om de horecabestemming - inclusief bedrijfswoning - te handhaven, zodat verkoop van het perceel met bedrijfsfunctie mogelijk blijft. Daarnaast moet een reguliere woonbestemming mogelijk worden gemaakt, zodat ombouw naar wonen zonder woningsplitsing mogelijk is. Tenslotte verzoekt reclamant om - onder voorwaarden - bij recht twee reguliere woningen toe te staan zodat, zodra het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat toelaat, een tweede woning kan worden gerealiseerd.

### Besluit

Wij vinden de zienswijze niet steekhoudend.

### Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

### Toelichting van de gemeenteraad

't Oventje ligt volgens de kaarten van de provinciale Verordening Ruimte 2014 (VR2014) niet in het 'bestaand stedelijk gebied', maar in het 'gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.7 van de VR2014 bepaalt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het 'gemengd landelijk gebied' niet is toegestaan. Van het verbod om nieuwe burgerwoningen te realiseren, kan uitsluitend worden afgeweken als sprake is van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (indien de woonfunctie is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing). Verder zijn in het 'gemengd landelijk gebied' slechts mogelijkheden voor de toevoeging van ruimte-voor-ruimte-woningen, waarvan in dit geval geen sprake is. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moeten gemeenten voldoen aan de regels van de VR2014. Een en ander betekent dat het, op grond van het restrictieve provinciale beleid met betrekking tot woningbouw in het buitengebied, onmogelijk is om in 't Oventje nieuwe burgerwoningen te realiseren.

Op dit moment wordt - zoals bekend bij reclamant - ambtelijk overleg gevoerd met de provincie om te zien of er mogelijkheden zijn om de regeling voor de bebouwingsconcentratie 't Oventje aan te passen, zodat eventueel (onder voorwaarden) mogelijkheden zouden ontstaan voor het toevoegen van woningen.

Dit vergt echter een aanpassing van (de kaarten van) de Verordening ruimte, waarvoor een besluit van Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten benodigd is. Op zo'n besluit kan door een gemeente niet worden geanticipeerd: de strijdigheid met de VR2014 moet zijn opgeheven voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Op dit moment is het toestaan van een extra woning op het perceel Voor-Oventje 2/2a dus onmogelijk. Indien te zijner tijd overeenstemming wordt bereikt met de provincie - en het initiatief van reclamant ook in ruimtelijk en milieutechnisch opzicht is getoetst en akkoord is bevonden - kan eventueel een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

Aangezien de toevoeging van een woning op dit moment niet mogelijk is, is de geldende bestemming van het perceel (een horecabestemming waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan) overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor is verkoop van het perceel met horecafunctie zonder meer mogelijk. Aan de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning kan op dit moment geen medewerking worden verleend. In dat geval zouden namelijk in hetzelfde pand mogelijkheden worden geboden voor zowel een woning als een horecagelegenheid. Daarmee kan niet worden voldaan aan de indicatieve afstand van 10 meter die geldt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waardoor niet duidelijk is of ter plaatse van de nieuwe burgerwoning sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Zonder gericht onderzoek is omzetting naar een woonbestemming uitsluitend mogelijk als gelijktijdig de horecabestemming wordt verwijderd. Dat heeft blijkens de zienswijze niet de voorkeur van reclamant, aangezien hij de mogelijkheid wil behouden om het pand als horecapand te verkopen. Om die reden wordt de bestemming van het perceel niet aangepast.

## **Zienswijze 10**

### **Samenvatting zienswijze**

In 2010 is een projectbesluit genomen dat realisering van een woning op de achterzijde van het perceel Oude Molenstraat 9 (tussen de woningen Het Zuid 12 en 16) mogelijk maakt. Deze bouwtitel is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'.

### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze steekhoudend.

### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

Wij nemen op de achterzijde van het perceel Oude Molenstraat 9 een bouwvlak op, zodat de bouw van een woning, overeenkomstig het genomen projectbesluit, mogelijk blijft.

### **Toelichting van de gemeenteraad**

Voor de achterzijde van het perceel Oude Molenstraat 9 is in 2010 een projectbesluit genomen om de bouw van een woning mogelijk te maken. De woning completeert de bebouwing op de inbreidingslocatie aan Het Zuid en Het Pakhuis en past binnen de ruimtelijke structuur van het inbreidingsplan. De bouwtitel is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Om dit te corrigeren wordt op de achterzijde van het perceel alsnog een bouwvlak opgenomen. Hiervoor is de tekening die deel uitmaakt van het projectbesluit maatgevend. Een en ander betekent dat een bouwvlak wordt opgenomen met een diepte van 13 meter en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter, conform het bouwvlak van de naastgelegen woning Het Zuid 16. Het bouwvlak ligt tegen de westelijke perceelsgrens aan en ligt op 2 meter afstand van de oostelijke en zuidoostelijke perceelsgrens.



## V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, die wij hieronder benoemen.

### *Brand 8*

Op het perceel Brand 8 is een bouwbedrijf gevestigd. Voor het betreffende perceel vigeert het bestemmingsplan 'Udenseweg - Brand 1985', waarin het oostelijk deel van het perceel is bestemd als 'Aanemingsbedrijf' (met bouwvlak) en het westelijk deel als 'Agrarisch Kernrandgebied'. Gebleken is dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' niet overeenkomt met de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan: enerzijds is de bedrijfsbestemming verruimd, anderzijds is het bouwvlak verkleind. Daarnaast is gebleken dat de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 2' en 'specifieke vorm van bedrijf - 3' onbedoeld zijn verwisseld, zodat de regels op het perceel Brand 8 nu geen bouwbedrijf, maar een timmerbedrijf en trappenmakerij toestaan. Door aanpassing van de verbeelding en de regels wordt voorzien in een passende planregeling voor dit bedrijfsperceel. Concreet worden de volgende aanpassingen gedaan:

- De bestemming 'Bedrijf' wordt aan de westzijde met circa 55 meter verkleind, zodat de begrenzing van de bedrijfsbestemming overeenkomt met de gronden die feitelijk bij het bouwbedrijf in gebruik zijn. De gronden ten westen van de bestemming 'Bedrijf' worden, conform de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Agrarisch'.
- Het bouwvlak wordt in noordelijke richting vergroot, zodat het overeenkomt met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan 'Udenseweg - Brand 1985'.
- Op het bouwvlak en op de gronden ten westen van het bouwvlak wordt de aanduiding 'opslag' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding buitenopslag is toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan 'Udenseweg - Brand 1985' legt hieraan namelijk geen beperkingen op en de gronden worden feitelijk ook al gebruikt voor buitenopslag.
- Op de gronden ten westen van het bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat buitenopslag op deze gronden uitsluitend is toegestaan als op de westelijke perceelsgrens een groene erfafscheiding met een hoogte van minimaal 2 meter wordt gerealiseerd en deze erfafscheiding in stand wordt gehouden.
- In de regels worden de regelingen voor 'specifieke vorm van bedrijf - 2' en 'specifieke vorm van bedrijf - 3' omgewisseld. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' (Brand 8) wordt hierdoor een bouwbedrijf toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' (Kerkstraat 1) wordt een timmerbedrijf en trappenmakerij toegestaan.

### *Aanpassingen van de verbeelding*

- Aan de voorzijde van de sporthal aan de Vlasroot 35 ligt een parkeerterrein. Ook de gronden ten zuiden van de sporthal zijn in gebruik als parkeerplaats. De bestemming van deze parkeerplaatsen wordt gewijzigd van 'Sport' in 'Verkeer - Verblijf'.

- Aan de achterzijde van de halfvrijstaande woningen aan de Schoolstraat 27-53 zijn aanbouwen gerealiseerd met een hoogte van twee bouwlagen. Deze aanbouwen maken deel uit van het hoofdbouw en zijn hoger dan toegestaan volgens de regeling voor bijgebouwen. De bouwvlakken voor de betreffende woningen worden verruimd, zodat de hoge aanbouwen binnen het bouwvlak vallen.

#### *Aanpassingen van de regels*

- In de algemene gebruiksregels (artikel 32.1) was het gebruik van gronden of bouwwerken voor verblijfsrecreatie als strijdig gebruik aangemerkt. Dit conflicteert met de regeling in de bestemming 'Centrum', waarin (ter plaatse van de aanduiding 'horeca') een hotel of pension rechtstreeks is toegestaan. De algemene gebruiksregel wordt daarom verwijderd.
- De indeling in horecacategorieën zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan was afgestemd op de indeling die werd gehanteerd in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014'. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' is een andere indeling in horecacategorieën opgenomen. Die indeling komt exact overeen met de indeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2005'. Uit oogpunt van uniformiteit wordt de nieuwe indeling van horecacategorieën ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'. De aanduidingen voor de toegelaten horecacategorieën op de verbeelding worden hiermee in overeenstemming gebracht.
- In de algemene bouwregels voor ondergronds bouwen (artikel 31.1.1) was een regeling opgenomen voor de bouw van zwembaden. Het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2014' kent een dergelijke regeling niet. Uit oogpunt van uniformiteit wordt de regeling in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' verwijderd.
- In het ontwerpbestemmingsplan waren in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum' en 'Gemengd' specifieke regelingen voor de bouw van nutsvoorzieningen opgenomen. De (algemene) bouwmogelijkheden binnen deze bestemmingen bieden echter al voldoende ruimte om een eventuele nieuwe nutsvoorziening te realiseren, waardoor het opnemen van specifieke bouwregels voor nutsvoorzieningen niet zinvol is. De specifieke bouwregels voor nutsvoorzieningen worden daarom verwijderd.

#### *Aanpassingen van de toelichting*

- De toelichting wordt, waar nodig, in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en regels.