

# B i j l a g e

V e r s l a g   I n s p r a a k r e a c t i e s  
v o o r z i e n   v a n   g e m e e n t e l i j k  
c o m m e n t a a r

## **Reactienota inspraak bestemmingsplan “De Zwette”**

In het kader van de inspraak zijn twee inspraakreacties ingediend, door de heer Hoogterp uit Bolsward, eigenaar van het perceel Mr. C.P.M. Rommestraat 6 te Sneek en de familie De Zwart, eigenaar van de “Swettepleats”.

### **Hoogterp**

De heer Hoogterp geeft in zijn reactie aan dat hij onder geen beding akkoord gaat met de bestemming “Maatschappelijk” op zijn perceel mits de mogelijkheid om een kantoor op dit perceel te vestigen in stand wordt gelaten.

#### *Reactie gemeente*

*Op grond van het vigerende bestemmingsplan “De Zwette” 1979 rust op het perceel Mr. C.P.M. Rommestraat 6 te Sneek de bestemming “bijzondere doeleinden”. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van bijzondere aard, waaronder begrepen medische, educatieve, religieuze, sociale en culturele doeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, nutsgebouwen en andere bouwwerken. . . .*

*Voor dit perceel is op 28 januari 1982 een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de bouw van een kantoorpand. Van deze vrijstellingsmogelijkheid is gebruik gemaakt omdat het bestemmingsplan nog geen rechtskracht had en in het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid voor het college was opgenomen voor de bouw van kantoren met bijbehorende gebouwen. Door het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 WRO is geanticipeerd op het nu vigerende bestemmingsplan. Tot vorig jaar is het betreffende pand ruim twintig jaar als accountantskantoor in gebruik geweest. Hoewel het perceel twintig jaar als accountantskantoor in gebruik is geweest is de bestemming nooit overeenkomstig het gebruik gewijzigd. Bij het verlenen van een vrijstelling wijzigt de bestemming niet.*

*Tijdens de inventarisatie van het voorontwerp-bestemmingsplan “De Zwette” was de voorbereiding voor de vestiging van het kinderdagverblijf in volle gang en is het perceel de bestemming “Maatschappelijk” toegekend. Het perceel wordt daarmee positief bestemd overeenkomstig het voorgenomen gebruik.*

*De heer Hoogterp wil echter de mogelijkheid voor de vestiging van een kantoor, overeenkomstig het gebruik van de afgelopen ruim 20 jaar terug.*

*Door het perceel de bestemming “gemengd” toe te kennen, waarbinnen zowel kinderopvang als een zelfstandig kantoor gevestigd kan worden, kan aan het verzoek van de heer Hoogterp worden tegemoet gekomen.*

*De bestemming van het perceel zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden gewijzigd van “maatschappelijk” in een bestemming “gemengd”.*

### **De Zwart**

De familie De Zwart heeft een zeer uitvoerige inspraakreactie met circa 44 aandachtspunten gegeven. In deze reactienota wordt daarom per opmerking een reactie gegeven.

1. de weg vanaf de Goeman Borgesiuslaan is niet specifiek als weg bestemd.

#### *reactie gemeente:*

*De toegangsweg van de Goeman Borgesiuslaan naar de Swettestate is opgenomen in de bestemming “recreatie – verblijfsrecreatie”. Het betreft uitsluitend een toegangsweg naar het perceel en heeft geen openbaar karakter en hoeft geen specifieke bestemming. In het bestemmingsplan hebben alleen wegen met een openbaar karakter de bestemming “verkeer en verblijfsgebied”.*

*De grond van het toegangspad naar het perceel Swettestate is van de gemeente. De ontsluiting van de Swettestate is over deze grond geregeld en zal niet veranderen, de bestemming van de grond is hieraan ondergeschikt. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

2. Deel van het perceel is niet goed op de kaart weergegeven.

*reactie gemeente:*

*Dit is correct, de kadastrale ondergrond zal worden gebruikt om de bestemmingsgrens aan te geven. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

3, 4 en 6. Opvaart naar de Zwette is niet aangegeven en niet in kleur (bestemming) en de brug is niet aangegeven op de plankaart.

*reactie gemeente:*

*3, 4 en 6. De opvaart naar de Zwette is geen openbaar vaarwater maar is wel onderdeel van de Swettestate. De opvaart zal daarom op de plankaart worden verbonden met de Zwette, tevens zal de brug met een aanduiding worden aangegeven. In het voorontwerp – bestemmingsplan was de opvaart bewust niet als water bestemd. Hierdoor is er sprake van meer flexibiliteit en zou de ligging van de opvaart veranderd kunnen worden. Nu uit de inspraakreactie blijkt dat men de opvaart als water wil bestemmen zal het bestemmingsplan worden aangepast. Ook de brug over de opvaart in het voetpad langs de Zwette zal in het plan worden opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

5. Goothoogte van de Swettestate is hoger dan 2meter.

*reactie gemeente:*

*5. de maximale goothoogte van 2m is gebaseerd op de goothoogte van het vroegere bedrijfsgedeelte. Ten onrechte is de goothoogte van de woning niet meegenomen, in het ontwerp zal dit worden aangepast. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

7. Bestemming is Recreatie –verblifsrecreatie maar ook wonen en kantoor

*reactie gemeente:*

*In het vigerende bestemmingsplan heeft de Swettestate de bestemming wonen en kantoor gekregen. Later zijn met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de illegaal gebouwde appartementen gelegaliseerd. Bij de inventarisatie is rekening gehouden met de verleende vrijstelling en het huidige gebruik. Dit huidige gebruik is daarom als positief bestemd.*

*In de Swettestate is geen kantoor gevestigd, met uitzondering van het kantoor ten dienste van de recreatieve invulling van de Swettestate. De eigenaar wenst de mogelijkheid voor de vestiging van een kantoor open te houden gezien het huidige recreatieve gebruik afneemt. Op dit moment is het niet zeker of gebruik zal worden gemaakt van de bestemming “kantoor” als deze aan het perceel wordt toegekend. Gelet op het feit dat er nu geen kantoor gevestigd is en ook niet duidelijk is of in de toekomst een kantoor gevestigd zal worden wil ik voorstellen om in de bestemming “recreatie – verblifsrecreatie” een ontheffing voor uw college op te nemen. Daarnaast is ten onrechte de bedrijfswoning niet in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

8. Bouwvlak is niet aangegeven op de plankaart.

*reactie gemeente:*

*Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan “de Zwette 1979” is met een dunne lijn een vlak aangegeven op de plankaart. Ten onrechte wordt opgemerkt dat dit een bebouwingsvlak zou zijn. Uit de legenda van de plankaart blijkt dat de grens van het bebouwingsvlak strak om de contouren van de bestaande bebouwing (de boerderij “Swettestate”) is gelegd. Het op de plankaart aangegeven vlak wekt, mede door de afstandsmaten die op de plankaart zijn aangegeven, de indruk dat het hier een bebouwingsvlak betreft maar dit is noch in de legenda, noch in de voorschriften terug te vinden. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt tevens dat aan dit vlak geen bouw mogelijkheden worden toegekend. Gelet op het feit dat dit vlak op basis van het vigerende bestemmingplan geen bouwtitel heeft, is er geen noodzaak om dit vlak op de plankaart van de herziening op te nemen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

9. Voetpad tussen Mr. P.C.M. Rommestraat 6 is niet bestemd als verkeer en verblijf (v-v).

*reactie gemeente:*

*Het voetpad ligt tussen het perceel van de Swettestate en het perceel Mr. P.C.M. Rommestraat 6 en valt nu binnen de bestemming "Maatschappelijk". De Zwart wil het voetpad een maatbestemming geven om de openbaarheid van het voetpad te waarborgen. Het voetpad zal in de herziening als "V-V" worden bestemd, waardoor wordt voorkomen dat het voetpad onderdeel wordt van de bestemming "maatschappelijk". Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

10. Bijgebouwen (houtstek en schuurtje) zijn niet ingetekend.

*reactie gemeente:*

*Op de plankaart zijn alleen de hoofdgebouwen ingetekend. In het (voorontwerp)bestemmingsplan is voor dezelfde opzet gekozen als bij de bestemming "wonen" door de bijgebouwen niet specifiek aan te geven op de plankaart. Deze worden geregeld in de planregels. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

11. Vijver aan Z-ZO kant van de boerderij is niet op de kaart aangegeven.

*reactie gemeente:*

*Vijver ligt voor het grootste deel op gemeentegrond maar zal op de plankaart worden aangegeven. Het ontwerp-bestemmingsplan zal n.a.v. deze reactie worden gewijzigd.*

12. Huidige bestemming zou meer zijn dan alleen recreatieappartementen. De eigenaar wil de mogelijkheid van een zelfstandig kantoor in het nieuwe bestemmingsplan opnemen. Hij verwijst daarbij naar het koopcontract, op basis waarvan een kantoor gevestigd zou mogen worden.

*reactie gemeente:*

*Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Goeman Borgesiuslaan 4 de bestemming "Woning en Kantoor, met bijbehorende erven (W+K)", en is daarmee bestemd voor een woning met kantoor. Dat in het koopcontract wordt aangegeven dat het perceel mag worden gebruikt voor stalling, atelier of voor sociale en culturele doeleinden doet niet ter zake. Een koopcontract is een gevolg van een privaatrechtelijke overeenkomst. Het bestemmingsplan is het bestuursrechtelijk kader waarbinnen het gebruik van een perceel is vastgelegd. De privaatrechtelijke afspraken of overeenkomsten worden daar niet in opgenomen. Zie ook reactie bij nr. 7. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

13 + 14. Bebouwing moet uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd geeft teveel beperkingen. De Zwart is van mening dat geen bijgebouwen mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak.

*reactie gemeente:*

*In het (voorontwerp) bestemmingsplan is bepaald dat een hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. In het vigerende bestemmingsplan wordt het bouwvlak omschreven als bebouwingsvlak. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het (voorontwerp) bestemmingsplan is aangegeven dat hoofdgebouwen binnen dit vlak gebouwd moeten worden. Voor bijgebouwen geldt deze regel niet – dit houdt in dat de bijgebouwen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. Op grond van artikel 1, lid 4.5 van het (voorontwerp) bestemmingsplan is een hoofdgebouw een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

15. Afwijkingsmogelijkheid in bestemmingsplan is ten opzichte van oude plan niet duidelijk.

*reactie gemeente:*

*In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 9 een vrijstellingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de maatvoering met 20% te wijzigen. Op basis van artikel 16 van het*

*(voorontwerp) bestemmingsplan kan het college een ontheffing verlenen om maximaal 15% af te wijken van maten, afmetingen en percentages zoals deze in de regels zijn opgenomen. Net als in het nu vigerende bestemmingsplan geldt deze ontheffingsbevoegdheid niet voor aan- en bijgebouwen. Daarnaast is in het (voorontwerp) een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om het bouwvlak met 20% te vergroten. In het (voorontwerp) bestemmingsplan is derhalve voldoende flexibiliteit opgenomen om van de maatvoering van het bestemmingsplan af te wijken. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

16 + 17. Op basis van het oude plan mag een bijgebouw worden gebouwd – op basis van het nieuwe niet.

*reactie gemeente:*

*In het (voorontwerp) zijn ten onrechte geen bouwregels voor bijgebouwen opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan zal op dit punt worden gewijzigd.*

18. Bouw van andere bouwwerken is toegestaan tot een hoogte van 2.5m – mogelijkheid zit niet in het nieuwe plan.

*reactie gemeente:*

*In het (voorontwerp) bestemmingsplan is in artikel 7, lid 7.2 onder b een regeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde (lees andere bouwwerken). Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

19. Bebouwingsmogelijkheid voor een aanbouw tot 1100m<sup>2</sup>, deze is niet in het nieuwe plan opgenomen.

*reactie gemeente:*

*Op basis van de begripsbepaling in artikel 1, lid 1 is een aanbouw een gebouw, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw: functionele ondergeschiktheid is niet vereist. Indien het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid zou bieden voor een aanbouw van 1100m<sup>2</sup> dan zou dit alleen mogelijk zijn bij heel groot hoofdgebouw om te kunnen voldoen aan de eis van architectonische ondergeschiktheid. De Zwart is van mening dat artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan een bouwmogelijkheid biedt van 1100m, de oppervlakte van de boerderij en dus het bouwvlak is ca 715m<sup>2</sup>. Op grond van deze bestemming mag vervolgens een bijgebouw van 30m<sup>2</sup> worden gebouwd waardoor de maximale oppervlakte ca. 750m<sup>2</sup> bedraagt. In het vigerende bestemmingsplan zit een vrijstellingsbevoegdheid voor maximaal 75m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, waardoor het bebouwingsoppervlak ten hoogste 825m<sup>2</sup> kan bedragen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor aanbouwen van meer dan 1100m<sup>2</sup>. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

20. Vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van ten hoogste 2 woningen niet in het nieuwe plan.

*reactie gemeente:*

*In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als “Woning en kantoor, met de bijbehorende erven W+K)” In deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid voor het college opgenomen om binnen het bouwvlak, dus in de bestaande boerderij, twee woningen te kunnen bouwen. Deze vrijstellingsbevoegdheid had het doel om de oorspronkelijke bebouwingsvorm te waarborgen door het perceel meer gebruiksmogelijkheden te bieden. Het huidige gebruik van de boerderij als appartementengebouw biedt voldoende waarborg om de huidige bebouwing in stand te houden. Door in het ontwerp-bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid op te nemen voor de vestiging van een kantoor worden de gebruiksmogelijkheden vergroot en in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke bestemming. Hierdoor vervalt de noodzaak om ook de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

21. Geen bijgebouwen toegestaan op basis van het nieuwe plan

*reactie gemeente:*

*Zie reactie bij punt 13 + 14*

22. Vrijstellingsmogelijkheid in het nieuwe plan om het bouwvlak te vergroten

*reactie gemeente:*

*Zie reactie bij punt 15*

23. Minimale afstand tot het tankstation moet 30m zijn op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

*reactie gemeente:*

*De risicobron bij benzinestations met LPG wordt gevormd door het vulpunt. Het vulpunt bevindt zich op meer dan 200m afstand van het plangebied aan de Leeuwarderweg. Wat resteert is het afleverpunt. Hiervoor geldt vanwege de veiligheid een afstand tot kwetsbare objecten (in dit geval de appartementenboerderij Swettestate) van 15m. Binnen die afstand van de afleverzuil bevindt zich geen kwetsbaar object. De afstand tot de school bedraagt ook meer dan 15m. De aanwezigheid van het LPG-verkooppunt brengt geen risico's met zich mee voor wat betreft externe veiligheid. De school ligt buiten deze veiligheidszone. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

24. De bouw van nutsvoorzieningen is mogelijk binnen de bestemming groen – zonder bestemmingsplanwijziging;

*reactie gemeente:*

*Theoretisch is het mogelijk om op grond van artikel 4.1.1. lid 1, onder c Bro, een ontheffing te verlenen voor de bouw van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer. Voor de bouw van een dergelijke voorziening met toepassing van een ontheffing ex art. 4.1.1. Bro is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit houdt in dat een dergelijke voorziening overal gebouwd kan worden, maar het is voor de hand liggend dat een dergelijke voorziening op zo minst schadelijke locatie wordt gerealiseerd. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

25 + 26. Bestemming openbaar groen tussen benzinestation en de boerderij is vervallen – graag oorspronkelijke bestemming “groen” opnemen.

*reactie gemeente:*

*In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden specifiek bestemd als “groenvoorzieningen”. In het (voorontwerp) bestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden bestemd als “recreatie – verblijfsrecreatie” en als “Maatschappelijk”. De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen en water. Dit houdt in dat water en openbaar groen binnen deze bestemming aangelegd kunnen worden en er geen specifieke bestemming “groen” vereist is. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

27. Bestemming openbaar groen handhaven (zie 25 +26) om te voorkomen dat op deze gronden nutsvoorzieningen, sport – en speelvoorzieningen of parkeervoorzieningen worden aangelegd.

*reactie gemeente*

*De groenvoorziening is opgenomen in de bestemmingen voor deze percelen (zie 25+26) en vereist geen specifieke bestemming. Deze gronden zijn in eigendom bij de gemeente Sneek. Het is niet een logische locatie voor sport – of speelvoorzieningen. Met toepassing van een ontheffing ex artikel 4.1.1. Bro zou op deze gronden een nutsvoorziening kunnen worden gerealiseerd maar ook hiervoor geldt dat dit geen logische locatie is. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd*

28. Voetpad langs de Zwette is niet expliciet als V-V bestemd.

*reactie gemeente*

*Het voetpad langs de Zwette ligt in de groenstrook in de bestemming "Groen". De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden e.v. Op deze manier is het voetpad mogelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

29. Bestemming openbaar groen langs de Goeman Borgesiuslaan is niet meer expliciet bestemd.

*reactie gemeente*

*De groenstroken langs de Goeman Borgesiuslaan liggen binnen de bestemming "Verkeer". Kleinere water en/of groenelementen worden niet apart bestemd maar worden opgenomen in de bestemming "verkeer". De voor "verkeer" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: wegen, parkeervoorzieningen, groen en water, fiets- en voetpaden, e.v. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

30+31. Bouwvlak voor de Zwetteschool (maatschappelijk) is groter en biedt uitbreidingsmogelijkheden terwijl het bouwvlak van de Swettestate verkleind is.

*reactie gemeente*

*De grens van het bouwvlak van de school aan de kant van de Swettestate ligt op de muur van 4m hoog, die als onderdeel van het toenmalige bouwplan voor uitbreiding van de school is gerealiseerd, om de school af te schermen van de Swettestate. Het bouwvlak ligt daardoor om de buitenspeelplaats van de school, waardoor aan de kant van de Swettestate een groot bouwvlak ontstaat.*

*De bestemming "bijzondere doeleinden" in het vigerende bestemmingsplan bestaat uit twee bouwvlakken. De afstand van het bouwvlak tot aan de Mr. C.P.M. Rommestraat was kleiner dan in het ontwerp-bestemmingsplan. Met de omvang van het bouwvlak zoals voorgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan biedt uitbreidingsmogelijkheid met maximaal vier leslokalen aan de kant van de Mr. C.P.M. Rommestraat. Met het vergroten van het bouwvlak wordt rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de Zwetteschool als de nieuwbouwlocatie Harinxmaland is ontwikkeld en in deze nieuwe wijk geen school wordt gerealiseerd. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

32. Bouwvlak van de Zwetteschool is op een afstand van minder dan 30m ingetekend van Swettestate.

*reactie gemeente*

*Het bouwvlak van de Zwetteschool is in overeenstemming met de huidige bebouwing (muur en schoolgebouw) ingetekend. De toekomstige bebouwing kan door het ontwerp-bestemmingsplan niet dichterbij de Swettestate worden gebouwd. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

33. Is een school een kwetsbaar object ten opzichte van het tankstation.

*reactie gemeente*

*De Zwetteschool is een kwetsbaar object, maar de risicobron bij benzinstations met LPG wordt gevormd door het vulpunt. Het vulpunt bevindt zich op meer dan 200m afstand van het plangebied aan de Leeuwarderweg. Wat resteert is het afleverpunt. Hiervoor geldt vanwege de veiligheid een afstand tot kwetsbare objecten (in dit geval de appartementenboerderij Swettestate) van 15m. Binnen die afstand van de afleverzuil bevindt zich geen kwetsbaar object. De afstand tot de school bedraagt ook meer dan 15m. De aanwezigheid van het LPG-verkooppunt brengt geen risico's met zich mee voor wat betreft externe veiligheid. De school ligt buiten deze veiligheidszone. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*



34. De bestemming "Bijzondere doeleinden" van het perceel Mr. C.P.M. Rommestraat 6 is gewijzigd in de bestemming "maatschappelijk".

*reactie gemeente*

*De bestemming "bijzondere doeleinden" is niet gewijzigd in de bestemming "maatschappelijk". Deze bestemming bestaat niet meer in de nieuwe systematiek voor het opstellen van bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan moet sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht is op 1 juli 2008 voldoen aan vereiste standaarden (SVBP2008). In deze standaarden is de bestemming "Bijzondere doeleinden" vervangen door "Maatschappelijk". In het (voorontwerp) bestemmingsplan is het perceel in overeenstemming met het gebruik (kinderdagverblijf) bestemd. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaar van het betreffende perceel wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming "gemengd". Binnen de bestemming is tevens de vestiging van een kantoor mogelijk.*

35. De Zwart is van mening dat voor de wijziging van de bestemming van het perceel Mr. C.P.M. Rommestraat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

*reactie gemeente*

*Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van het planologisch regime van bestaande situaties waarvoor geen akoestisch onderzoek nodig is. De genoemde wijziging is geen wijziging maar een andere benaming (zie 34). Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

36. Gasverdeelstation in de groenvoorziening tussen de Swettestate en de Mr. C.P.M. Rommestraat is niet ingetekend.

*reactie gemeente*

*Dit is correct. Het gasverdeelstation is nog niet door het kadaster ingemeten en staat daardoor nog niet op de GBKN die als ondergrond is gebruikt voor het bestemmingsplan. Het gasverdeelstation zal nu handmatig ingetekend worden. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

37. Openbaar groen achter de Swettestate heeft nu bestemming V-V en kan daardoor worden ingericht als parkeerterrein. De Zwart is het hier niet mee eens.

*reactie gemeente*

*Kleinere water en/of groenelementen worden niet apart bestemd maar zijn opgenomen in de bestemming "verkeer". Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

38. De Zwart is het niet eens met het feit dat op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in de bestemming "groen" een nutsvoorziening kan worden gebouwd.

*reactie gemeente*

*Artikel 43 van de Woningwet stelt dat geen bouwvergunning is vereist voor het bouwen van een gebouw dat bij Algemene maatregel van bestuur (Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) is aangemerkt als van beperkte betekenis. Op grond van artikel 3, onder 1h, van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken wordt als bouwen van beperkte betekenis bedoeld in artikel 43, eerste lid, onderdeel c. van de wet aangemerkt het bouwen van een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:*

- de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, minder is dan 3m, en*
- de bruto-oppervlakte minder is dan 15m<sup>2</sup>.*

*Het gasverdeelstation aan de Mr. C.P.M. Rommestraat is een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening en voldoet aan bovenstaande voorwaarden, zodat geen bouwvergunning is vereist. Dit heeft tot gevolg dat niet aan het bestemmingsplan mag worden getoetst. De Zwart is hierover schriftelijk geïnformeerd. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.*

39 + 40. Wijzigingsbevoegdheid voor het college om het bouwvlak te vergroten met 20%, en met betrekking tot de afstand van 3m uit de perceelsgrens. De Zwart vraagt of dit ook voor hen van toepassing is.

*reactie gemeente*

*In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen waardoor de afmeting, de situering en de vorm van een in één van de bestemmingen aangewezen bouwvlak kan worden gewijzigd met dien verstande dat het bouwvlak met ten hoogste 20% kan worden vergroot, en het bouwvlak op ten minste 3m uit de perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is. Dit is een algemene wijzigingsbevoegdheid en daarmee toepasbaar binnen elke bestemming en daardoor ook voor het perceel Goeman Borgesiuslaan 4. Dit houdt in dat het bouwvlak van dit perceel gewijzigd kan worden indien een aanvraag om bouwvergunning dit noodzakelijk maakt. Het is een bevoegdheid van het college om flexibel te kunnen omgaan met aanvragen om bouwvergunning die iets afwijken van het bestemmingsplan. Het is echter een bevoegdheid, dit houdt in dat het college niet verplicht is medewerking te verlenen.*

41. Waarom is voor een deel van het plangebied aan de Goeman Borgesiuslaan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk?

*reactie gemeente*

*Op basis van de Cultuurhistorische kaart (FAMKE) is voor een deel van het plangebied aangegeven dat daar geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.*

42. Op pagina 30 van de toelichting staat een verkeerde omschrijving van de Swettestate want er wordt niet gesproken over woning en kantoor.

*reactie gemeente*

*In de toelichting op de bestemmingen wordt de bestemming van de Swettestate beschreven met "recreatie-verblijfsrecreatie, De Swettestate is in overeenstemming met het huidige gebruik bestemd. Dit is met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geformaliseerd. Door de vrijstelling te verlenen heeft het college het illegale gebruik van de Swettestate gelegaliseerd, dit is de reden dat de Swettestate de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie is toegekend. In de Swettestate is geen kantoor gevestigd, daarom is het ook niet noodzakelijk dat deze bestemming aan het perceel wordt toegekend. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" een ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een kantoor opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie gewijzigd.*

43. Wat betekent de ontheffing van 15% die in het plan is opgenomen voor de Swettestate?

*reactie gemeente*

*In artikel 16 zijn de algemene ontheffingsregels opgenomen. Op grond van artikel 16, lid 1 is het college bevoegd ontheffing te verlenen van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze ontheffing niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Deze ontheffing is daarom alleen van toepassing voor hoofdgebouwen. De Swettestate is het hoofdgebouw binnen de bestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" en is al gerealiseerd. Gezien het feit dat de ontheffing niet voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt kan Swettestate geen gebruik maken van deze ontheffingsmogelijkheid.*

44. Alle bouwvlakken in het plangebied zouden zijn vergroot maar die van Swettestate niet.

*reactie gemeente*

*In het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de woonbebouwing gelegd. Na de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is standaardisering verplicht. Door*

gebruik te maken van standaarden wordt meer uniformiteit in de bestemmingsplannen gewaarborgd. Een van de standaarden is dat de bouwvlakken binnen de bestemming "wonen" nu 12m zijn. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er inderdaad sprake van een vergroting. Het voordeel van deze standaard maatvoering is dat er minder ontheffingen moeten worden verleend voor een uit- of aanbouw. De Zwart vindt dat er sprake is van rechtsongelijkheid om dat het bouwvlak van de Swettestate verkleind zou zijn. Het bouwvlak van de Swettestate komt, zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het (voorontwerp)bestemmingsplan, overeen met de bestaande bebouwing van de Swettestate. De Zwart rekent het vlak naast de Swettestate op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan ook als bouwvlak. Zoals eerder in reactie 8 ook is aangegeven is dit geen bouwvlak. Mogelijk dat dit vlak te maken heeft met de tekst die in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat voor het behoud van de oorspronkelijke bebouwing van de Swettestate een wijzigingsbevoegdheid voor het college zou worden opgenomen voor de bouw van twee woningen. Mogelijk dat ook de maatvoering die op de plankaart is aangegeven hiermee te maken heeft. In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van de twee woningen echter niet in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is derhalve geen sprake van verkleining van het bouwvlak voor de Swettestate. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt n.a.v. deze reactie niet gewijzigd.

45. Wat zijn de concrete gevolgen van de overgangsbepalingen voor de Swettestate?

*reactie gemeente*

*In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor gebruik dat in strijd is met de vigerende bestemmingen mag worden voortgezet.*

*In artikel 19, lid 2, onder a, is geregeld dat het gebruik dat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op het tijdstip dat het bestemmingsplan in werking treedt en hiermee in strijd is mag worden voortgezet. Voorbeeld: de vigerende bestemming van de Swettestate is "wonen en kantoor". In de Swettestate is geen kantoor gevestigd maar appartementen. Deze appartementen en de verhuur daarvan zijn in strijd met de vigerende bestemming (zijn nu gelegaliseerd met de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO). Dit gebruik (appartementenverhuur) zou mogen worden voortgezet op het moment als het bestemmingsplan in werking zou treden. Strijdig gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan – dus met het bestemmingsplan dat gold voor het nu vigerende bestemmingsplan – had gelegaliseerd (dus positief bestemd) moeten worden in het nu vigerende bestemmingsplan of moeten worden beëindigd.*