

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Lint-Zuid 2017’

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	14
 Hoofdstuk 2 Ambtelijke wijzigingen	 15
2.1 Inleiding	15
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	15

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2) en een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 14 augustus 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 15 augustus 2017 tot en met 25 september 2017 het ontwerpbestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0184-ONTW ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Brief d.d. 31 augustus 2017, ingekomen 4 september 2017 (I17.31465)

2. Reclamant 2: Gasunie Transport Services B.V.

Brief d.d. 21 september 2017, ingekomen 25 september 2017 (I17.34112)

3. Reclamant 3

Brief d.d. 11 september 2017, ingekomen 12 september 2017 (I17.32566)

4. Reclamant 4

Brief d.d. 19 september 2017, ingekomen 20 september 2017 (I17.33560)

5. Reclamant 5

Brief d.d. 22 september 2017, ingekomen 25 september 2017 (I17.34233)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Onderstaand is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

In haar vooroverlegreactie heeft de VRR geadviseerd om met betrekking tot drie risicobronnen maatregelen te treffen. In de Nota vooroverleg is op één van deze risicobronnen (RTHA) ingegaan, maar op de risicobronnen hogedruk aardgastransportleiding W-251 en vervoer gevaarlijke stoffen over de N471 niet. Beide bronnen komen wel aan de orde in de Quicksan van de DCMR, maar er wordt niet ingegaan op het al dan niet opnemen van de geadviseerde maatregelen in het bestemmingsplan. Reclamant wil weten waarom de geadviseerde maatregelen niet zijn opgenomen, respectievelijk gemotiveerd ter zijde zijn gelegd.

Beoordeling

Reclamant stelt terecht dat zij een motivering te missen over maatregelen met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding en de N471. Onderhavig bestemmingsplan betreft evenwel een uitzonderlijke situatie, gelet op het feit dat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend om administratieve redenen wordt opgesteld. Het betreft een bestemmingsplan met een conserverend karakter, terwijl daarnaast voor hetzelfde plangebied tevens een volledige herziening van het ‘bestemmingsplan’ in de vorm van een Omgevingsplan Lint-Zuid in voorbereiding is. Reden om bij onderhavig bestemmingsplan af te zien van een nader onderzoek in het kader van het volledig (opnieuw) afwegen van de Externe Veiligheid. In de procedure van het Omgevingsplan Lint-Zuid wordt de Externe Veiligheid wel volledig opnieuw afgewogen en meegenomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat gezien het feit dat het bestemmingsplan conserverend is en er voldoende reden is om aan te nemen dat het plan binnen afzienbare tijd zal worden opgevolgd door een nieuw bestemmingsplan, er geen reden is nu onderzoek te gaan doen. De VRR ziet derhalve voor dit plan geen reden om de gemeente aan de adviespunten te houden die in de vooroverlegfase zijn geadviseerd en heeft aangegeven in te stemmen met deze werkwijze.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan, maar zal wel worden meegenomen in het eveneens in procedure zijnde ‘Omgevingsplan Lint-Zuid’.

2. Gasunie Transport Services B.V.

Samenvatting

In het kader van de vooroverleg heeft reclamant een reactie ingezonden. Gebleken is dat niet alle opmerkingen zijn overgenomen.

Verbeelding

1. De ligging van de gastransportleiding is niet correct weergegeven, reclamant heeft de digitale (leiding)gegevens toegestuurd.
2. De weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’) voor leiding W-521-01 is te breed. Voldoende is de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding(en).
3. De belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is te smal. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen.
4. Reclamant verzoekt om ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’

komt te liggen. Reden is dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen in principe niet toestaat (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren anders dan via de regeling 'afwijken van de bouwregels'.

5. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij de Zuidersingel 79a en 113, de nieuwe bestemming 'Water' binnen de belemmeringenstrook van de leiding is geprojecteerd. De bestemming verdraagt zich mogelijk slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding. Reclamant verzoekt om hiertoe in overleg te treden met de tracébeheerder van de Gasunie voor overleg over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en het eventueel treffen van maatregelen.
6. Uit de verbeelding blijkt dat wijzigingsgebied 1 samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', waardoor onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) binnen de belemmeringenstrook mogelijk worden gemaakt. Op basis van het Bevb is dit niet toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Reclamant verzoekt het wijzigingsgebied zodanig te wijzigen dat deze buiten de belemmeringenstrook valt.

Planregels

7. In verband met de wijzigingsgebieden 1 en 10 verzoekt reclamant om artikel 45 zodanig aan te passen dat bij samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' tevens de volgende bepaling van toepassing is:
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

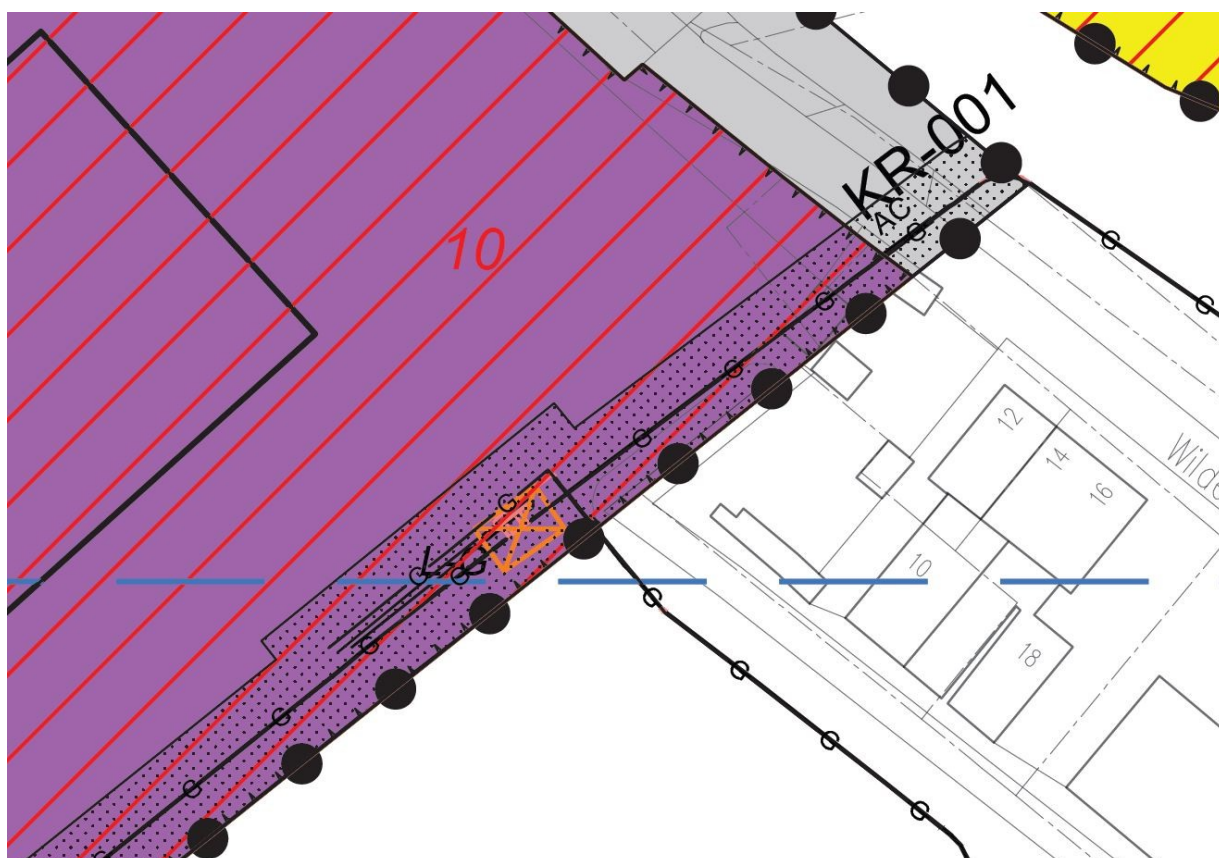
Beoordeling

1. De door reclamant ingediende digitale (leiding)gegevens zijn verwerkt op de verbeelding zodat de ligging van de gastransportleiding nu correct wordt weergegeven.
2. De breedte van de belemmeringenstrook voor leiding W-521-01 is beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.
3. De breedte van de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is verbreed naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
4. Het bouwvlak ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade is aangepast, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is komen te liggen. Afwijking van de bouwregels voor (nieuwe) bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is geregeld in 'afwijken van de bouwregels' in artikel 35 'Leiding-Gas'.
5. Na gezamenlijk overleg met het Hoogheemraadschap Delfland en de tracébeheerder van reclamant, zijn de legger van het HDD en de belemmeringenstrook voor de gasleiding zodanig weergegeven/opgenomen in het bestemmingsplan dat er geen sprake meer is van elkaar conflicterende belangen.
6. Het wijzigingsgebied is zodanig aangepast dat de mogelijkheid tot onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) niet meer binnen de belemmeringenstrook mogelijk is.
7. Onder artikel 45 Algemene wijzigingsregels is onder 45.3.1 een nieuw lid e toegevoegd luidende:
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing en aanvulling van het plan op de navolgende onderdelen.

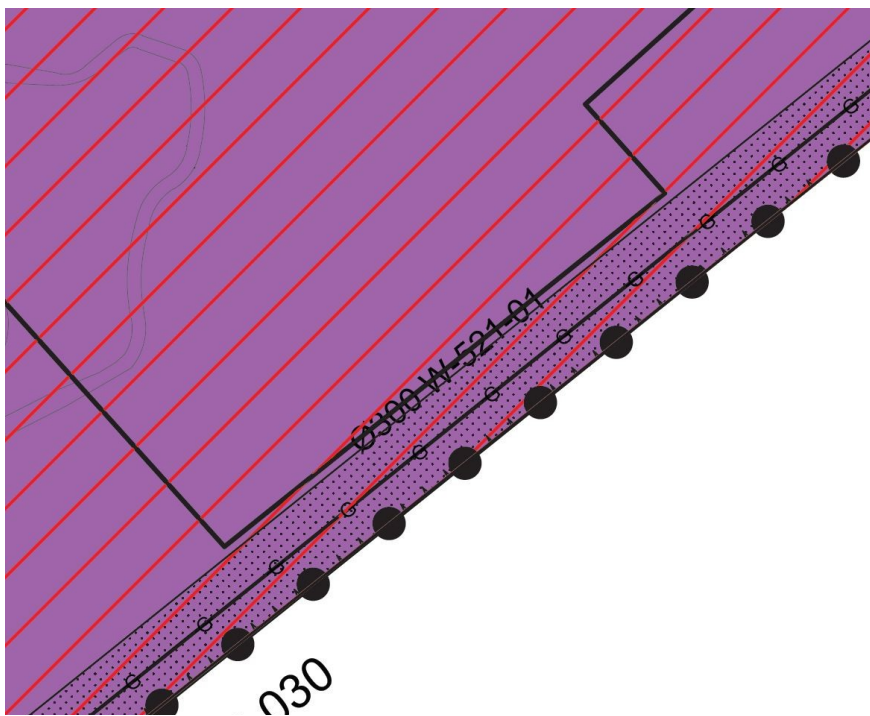
1. De door reclamant ingediende digitale (leiding)gegevens zijn verwerkt op de verbeelding zodat de ligging van de gastransportleiding correct wordt weergegeven.
2. De breedte van de belemmeringenstrook voor leiding W-521-01 is beperkt tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.
3. De breedte van de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema S-5956 is verbreed naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.



4. Het bouwvlak is aangepast ter plaatse van de Laan van Koot en de Wildersekade, zodat dit buiten de belemmeringenstrook dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is komen te liggen. Afwijking van de bouwregels voor (nieuwe) bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is geregeld in 'afwijken van de bouwregels' in artikel 35 'Leiding-Gas'.



Uitsnede Laan van Koot



Uitsnede Wildersekade

5. Na gezamenlijk overleg met het Hoogheemraadschap Delfland en reclamant, zijn de legger van het HDD en de belemmeringenstrook voor de gasleiding zodanig weergegeven/opgenomen in het bestemmingsplan dat er geen sprake meer is van elkaar conflicterende belangen.



Daarnaast zijn er in de volgende artikelen aangepast:

- a. In artikel 10 Groen, is onder 10.1.1. Algemeen aan lid d toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. In artikel 14 Verkeer-Openbaar Vervoer is onder 14.1.1 Algemeen aan lid c toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
 - c. bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. In artikel 16 Verkeer-Verblijfsgebied is onder 16.1.1 Algemeen aan lid f toegevoegd ', water en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
 - f. bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. In artikel 17 Verkeer-Wegverkeer is onder 17.1.1 Algemeen aan lid d toegevoegd ', water en waterhuishoudkundige voorzieningen', waardoor dit lid als volgt komt te luiden:
 - d. bermen, bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
6. Het wijzigingsgebied is zodanig aangepast dat de mogelijkheid tot onder andere wonen en maatschappelijke functies (kwetsbare objecten) niet meer binnen de belemmeringenstrook mogelijk is.



7. Onder artikel 45 Algemene wijzigingsregels is onder 45.3.1 een nieuw lid e toegevoegd luidende:
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;

- e. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder
- f. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- g. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is;

3. Reclamant 3

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding Vb(a) bij de Ranonkelpad-toegang in zowel het vigerende bestemmingsplan uit 2007 als in dit nieuwe bestemmingsplan. Reclamant wenst deze bestemming omgezet te zien in 'erf', nu de gemeente geen eigenaar is en hier dus geen zeggenschap over heeft. Er rust alleen een 'recht van weg' op voor de betreffende eigenaren om over het Ranonkelpad te komen van en te gaan naar de openbare weg. Daarnaast zijn de regels voor 'verblijfsgebied - verkeer' gewijzigd, in die zin dat ook speelvoorzieningen en openbaar vervoer daar mogelijk wordt. Hiervoor heeft reclamant geen toestemming gegeven.
2. De volledige Ranonkelpad-percelen vallen onder de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Dit is in strijd met de door het Hoogheemraadschap Delfland verleende keurvergunning van 12-12-1995, waarin slechts 4,15 m en 9,00 m dijk plus aanheiling, in totaal circa 35% van het gehele perceeloppervlak als waterkering-waterstaat is aangemerkt. Bovendien geeft genoemde keurvergunning eenduidig uitsluitel over de toegestane gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van genoemd waterstaat-waterkering deel van de Ranonkelpad-percelen zodat zowel het gestelde onder 3.2 en 4.1 van de artikel 17 en 18 van het vigerende bestemmingsplan niet van toepassing zijn omdat sprake is van strijd met de keurvergunning uit 1995. Dit geldt ook voor het nieuwe artikel 39 in het nu voorliggende bestemmingsplan.
3. De oorzaak van bovenstaande is dat de gemeente de Keur laat prevaleren boven de keurvergunning in 1995, en dat de bouw van de woningen aan het Ranonkelpad overeenkomstig de keurvergunning heeft plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap mag niet zomaar zonder toestemming van reclamant de keurvergunning aanpassen.
4. Daarnaast zijn de woningen in 1997/1998 te laag gebouwd. Wat het Hoogheemraadschap doet is de gemeente in het bestemmingsplan de Keur voor bestaande woningen als leidend te laten bestempelen en vervolgens perceel eigenaren te confronteren met de door hen opgelegde wijzigingen. Met toevoegen van de begripsbepaling 'Water' in de nieuwe artikelen 3 (Agrarisch), 6 (Bedrijf - 1) en 21 en met 33 (allemaal Wonen), het toevoegen van een nieuwe artikel 39 (Waterstaat-Waterkering) en paragraaf 3.4 Water van de nieuwe toelichting kan reclamant niet instemmen.
5. Volgens de omzettingstabel zijn de oude artikelen 17, 18 en 30 uit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen, maar vervangen door nieuwe begripsbepalingen en artikelen. Er is dus wel degelijk sprake van wijzigingen, waardoor het planontwerp in strijd is met de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan slechts een (digitale) actualisatie betreft van het bestaande bestemmingsplan.

6. De kaart van het vigerende bestemmingsplan vermeldt in het bebouwde deel van het perceel Ranonkelpad 7 een omcirkelde 1. Telefonisch overleg met de gemeente leerde dat deze aanduiding aangaf dat de bebouwing ook verder van de vaart gelegen had mogen worden en dat deze aanduiding in het nieuwe plan niet zou worden overgenomen.

De eerder genoemde keurvergunning geeft aan dat de Ranonkelpad-woningen tenminste 10 m uit de oeverlijn van de Rodenrijsevaart gebouwd hadden moeten worden, terwijl ze met instemming van Delfland gemiddeld 8 m uit de oeverlijn liggen. Het niet vermelden van de omcirkelde -1-aanduiding in het ontwerpplan legt daarmee de gevolgen van deze keurafwijking volledig bij de perceeleigenaren. Reden waarom reclamant de 1 weer op de verbeelding wil opnemen.

Beoordeling

1. De woningen aan het Ranonkelpad zijn in de tweede helft van de jaren '90 gebouwd. In de leveringsaktes van alle kopers (inclusief reclamant) is er ten gunste van elkaar een 'recht van weg' gevestigd op alle percelen, die alle eigenaren een (uit)weg biedt om over het Ranonkelpad te komen van en te gaan naar de openbare weg. Sindsdien rust op het betreffende gedeelte van het perceel van reclamant als ook op dat van de buurpercelen van reclamant aan het Ranonkelpad de bestemming 'verblijfsgebied - verkeer'. Zo is het ook vastgelegd in het vorige bestemmingsplan uit 2007. Deze aanduiding zal thans bij recht overgenomen worden voor zowel het perceel van reclamant als voor alle andere buurpercelen. Nu ook de kadastrale situatie ongewijzigd en onverkort in stand blijft, bestaat er thans geen aanleiding om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen. De huidige aanduiding zal integraal overgenomen worden.

Ten aanzien van de aanpassing van de regels merken wij op dat het een bestemmingsplan met een conserverend karakter betreft, waarbij de reeds uitgewerkte uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen alsmede onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn verwerkt. Eventuele wijzigingen en ontwikkelingen worden in het Omgevingsplan Lint-Zuid meegenomen.

Wel zijn met name de regels voor alle openbare bestemmingen groen, water en verkeer aangepast om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012). Hierdoor is ook de bestemming 'verblijfsgebied - verkeer' aangepast aan de vigerende standaardregels, waardoor op deze gronden ook speelvoorzieningen en openbaar vervoer mogelijkheden zijn geworden. Hiervoor is geen toestemming nodig van reclamant.

Bovenstaande betekent evenwel niet dat bijv. speelvoorzieningen en openbaar vervoer ook op het perceel van reclamant zullen gaan komen/plaatsvinden omdat dit op grond van het bestemmingsplan mogelijk zou zijn (er ontstaat geen verplichting op grond van deze bestemming). Gelet op de kadastrale situatie en de erfdienstbaarheid bij het Ranonkelpad zal dit ook zeker niet het geval zijn.

- 2./3. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de actuele beschermingszones uit de legger van het HHD opgenomen. De beschermingszone is een aan een waterstaatswerk grenzende zone (die als zodanig in de legger is opgenomen) waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. Door middel van deze zones wordt het functioneren van de waterkering beschermd.

Beschermingszones worden regelmatig geijkt. Gelet op de steeds strengere eisen met betrekking tot de bescherming tegen water, worden deze beschermingszones steeds verder 'opge-rekt'. Het 'oprekken' van deze beschermingszones vindt plaats via de leggerprocedure. Het

voornemen voor het oprekken wordt gepubliceerd, waarna bewoners - zoals reclamant - een zienswijze bij het Hoogheemraadschap kunnen indienen indien zij hiertegen bezwaren hebben. Dit is evenwel een andere procedure dan onderhavige bestemmingsplanprocedure. In onderhavig bestemmingsplan is wel de meest actuele beschermingszone verwerkt. Daarnaast heeft reclamant in 1995 een keurvergunning gekregen voor waarschijnlijk de bouw van een opstal. Deze vergunning blijft bestaan, hetgeen betekent dat bijvoorbeeld het betreffende bouwwerk niet hoeft te worden afgebroken na het oprekken van de beschermingszone. Echter, ingeval bijvoorbeeld een buurman eenzelfde opstal zou wensen, dan heeft hij niet hetzelfde recht als reclamant, maar zal zijn aanvraag getoetst worden aan de nieuwe regelgeving en dus nieuwe beschermingszone.

- 4./5. Ten aanzien van de aanpassing van de regels merken wij op dat voor alle openbare bestemmingen - waaronder water - ervoor gekozen is om tot zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen te komen als ook aan te passen aan de meest recente standaardregeling/regels van de gemeente, welke voldoen aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012). Hiermee is bereikt dat de bestemming water een actuele vertaling is van de meest recente regelingen en voldoet aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP 2012), zowel wat betreft de verbeelding als wat betreft de planregels.

Dat er daarom volgens reclamant sprake is van een geheel nieuwe bestemmingsplan met wijzigingen en ontwikkelingen delen wij niet. Het is immers niet mogelijk en ook niet de bedoeling om in 2017 een bestemmingsplan vast te stellen volgens regelgeving en planregels uit het jaar 2007 of eerder. Reden waarom dergelijke wijzigingen wel zijn meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan blijft evenwel een conserverend karakter houden en wordt uitsluitend om administratieve redenen opgesteld.

Tot slot zijn wij van mening dat het door reclamant gestelde - dat de woningen in 1997/1998 te laag zijn gebouwd - los staat van bovengenoemde actualisering van de regels en verbeelding. Ingeval reclamant bezwaren had tegen de bouw van zijn woning, had hij deze in 1997/1998 naar voren moeten brengen. Er bestaat thans dan ook geen aanleiding om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen.

6. De kaart van het vigerende bestemmingsplan vermeldt in het bebouwde deel van het perceel Ranonkelpad 7 een omcirkelde 1. Deze 1 is destijds in het voorontwerp van het bestemmingsplan van 28 augustus 2003 opgenomen, inhoudende dat 'ten aanzien van hoofdgebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'Vorgevelbouwgrens 1', de (voor)gevel van de hoofdgebouwen in of op een afstand van ten hoogste PM achter de aangegeven bebouwingsgrens zullen worden geplaatst'.

Echter, deze bepaling is na het Voorontwerpbestemmingsplan uit 2003 uit het Ontwerpbestemmingsplan geschrapt en derhalve ook niet in het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. De 1 is destijds evenwel per abuis niet van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2007 afgehaald. Het heeft geleid tot het ontbreken van de betreffende planregels in het vastgestelde bestemmingsplan in 2007 echter geen juridische betekenis. Ingeval reclamant het met deze wijziging medio 2007 niet eens was, dan had hij in 2007 een zienswijze in kunnen dienen. Er is thans geen aanleiding meer om aan de zienswijze op dit punt tegemoet te komen.

Conclusie

Geen van bovengenoemde door reclamant 3 ingediende zienswijzen geven aanleiding voor aanpassing van het plan.

4. Reclamant 4

Samenvatting

1. De locatie van de voormalige afvalwaterzuivering tegenover Anjerdreef 18 te Berkel en Rodenrijs, heeft de enkelbestemming 'Groen' gekregen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining'. Hiermee wordt de huidige vestiging van twee verschillende bedrijven, het hondentrainingscentrum 'Dogtopia' met bijbehorende blokhutten en het hondenopvangcentrum 'Storumloop' genormaliseerd conform de verleende tijdelijke omgevingsvergunningen met een looptijd van 10 jaar. De bedrijven horen in het betreffende parkje niet thuis. Dergelijke voorzieningen voor hondendagopvang en trainingen horen in een buitengebied en niet in een woonwijk. Ze geven overlast ook al blijven ze beneden bepaalde grenzen, het gaat om het op de zenuwen werkende geluid dat de honden maken.
Reclamanten willen dat het tijdelijke karakter van de omgevingsvergunningen voor beide hondenbedrijven expliciet wordt vastgelegd, zodat de mogelijkheid van een tussentijdse verplaatsing van de hondenbedrijven naar een buitengebied opgehouden wordt gedurende de looptijd van het bestemmingsplan 2017. Reclamanten verzoeken of de aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' (artikel 15) uit het vigerende bestemmingsplan uit 2007 te gebruiken of de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining' te wijzigen in **tijdelijke** functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining'.
2. Reclamant is van mening dat het bijbehorende autoverkeer met honden de verkeersveiligheid, zeker op piektijden, in gevaar brengt, zowel op de Anjerdreef alsook op de toegangsweg door het park naar het voormalige waterzuiveringsterrein waarbij het wandelpad in het park wordt doorkruist. Daarnaast brengen de auto's schade aan hetgeen tot waardevermindering van de woningen zou leiden.
Reden waarom reclamant aangeeft dat de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning van de tijdelijke blokhutten moeten worden aangebracht:
 - a. Om duidelijk aan te merken dat de uitweg van het perceel aan de Anjerdreef een uitrit betreft, moet er een witte ononderbroken belijning aangebracht worden ter hoogte van de Anjerdreef;
 - b. Om gebruikers van de uitrit te attenderen dat ze een uitweg verlaten moet bord J37 met onderbord 'u verlaat een uitrit' geplaatst worden ter hoogte van de uitrit
 - c. De toegangsweg kruist een wandelpad, Hier moet tweemaal een bord G7 geplaatst worden. Reclamant verzoekt handhavend op te treden ten aanzien van deze genoemde punten.
3. Het hondenbedrijf Storumloop is een hondendagopvang en geen hondentrainingscentrum zoals in de verleende vergunning is vermeld en dient te worden beëindigd. Reclamant verzoekt handhavend op te treden tegen de hondendagopvang.
4. De bebouwing van de blokhutten is voluit zichtbaar vanaf de Rodenrijseweg, het fietspad aan de andere kant van de vaart en parallel aan de Rodenrijseweg, en het fietspad langs de metrolijn E. Dit is niet in overeenstemming met de eis in de omgevingsvergunning voor de blokhutten, waarin is gesteld dat 'de nieuwe tijdelijke bebouwing omkaderd wordt door opgaand groen en daardoor niet zichtbaar is van de openbare weg'. Reclamant verzoekt handhavend op te treden tegen het niet omkaderen van de tijdelijke bebouwing.

Beoordeling

1. Op 25 februari 2015 is er een omgevingsvergunning verleend voor het houden van hondentrainingen en hondendagopvang op het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie, gelegen aan de Anjerdreef. Het betreft hier een (in 2015) onherroepelijk verleende omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd, waarbij het gebruik van de gronden voor hondentraining en

hondendagopvang in 2015 is vergund. Deze onherroepelijke omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd moet dan ook in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen. Hierdoor is het gewijzigde gebruik als functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk hondentraining' in het bestemmingsplan is opgenomen. Overigens is de omgevingsvergunning voor de bouw van de blokhutten wel van tijdelijke aard (10 jaar).

Nu het een (afgeronde) vergunningenprocedure betreft, is onderhavige bestemmingsplanprocedure niet de juiste procedure om (latere) bezwaren tegen deze in 2015 verleende omgevingsvergunning in te brengen. Dit laat echter onverlet om met alle betrokkenen in overleg te blijven. Ingeval dit tot enige wijziging zou leiden, dan kan deze wijziging vervolgens in het Omgevingsplan Lint-Zuid worden verwerkt/meegenomen.

2. De door reclamant aangegeven verkeersmaatregelen zijn geen bezwaren die in een ruimtelijke procedure als een bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Desalniettemin zijn de bezwaren door de gemeente (team verkeer) opgepakt en zijn de door reclamant genoemde maatregelen reeds uitgevoerd of uitgezet bij de aannemer. Voor het bestemmingsplan heeft dit evenwel geen consequenties.
3. In de omgevingsvergunning van 25 februari 2015 is besloten dat omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan 'Lint-Zuid' volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn. In deze documenten stond ook het gebruik als hondendagopvang opgenomen, zodat ook dit gewijzigd gebruik door middel van deze omgevingsvergunning is vergund. Het gebruik als hondendagopvang is daarom conform de verleende omgevingsvergunning. Hierdoor is er geen grond voor beëindiging, noch voor handhavend optreden.
Wel is naar aanleiding van deze zienswijze gebleken dat in de functieaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan dit gebruik voor hondendagopvang per abuis niet is genoemd, noch dat er een begripsbepaling was opgenomen. Reden om:
 - a. aan de begripsbepalingen van artikel 1 toe te voegen:
 - 1.X **Specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang**
Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag
 - b. in artikel 10.1.2. sub b 'hondendagopvang' toe te voegen waardoor dit artikellid als volgt komt te luiden: specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.
 - c. de functieaanduiding op de verbeelding ter plaatse van het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie gelegen aan de Anjerdreef, aan te passen in 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang'
4. Een verzoek om handhavend op te treden tegen het niet aanbrengen van opgaand groen zoals opgenomen in een omgevingsvergunning heeft geen betrekking op een (ruimtelijke) bestemmingsplanprocedure. Wij hebben de zienswijze derhalve doorgezonden aan het team handhaving van onze gemeente. Voor het bestemmingsplan heeft dit evenwel geen consequenties.

Conclusie

De zienswijze 1, 2 en 4 van reclamant 4 geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Zienswijze 3 geeft wel aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het plan in die zin dat:

- a. aan de begripsbepalingen van artikel 1 wordt toegevoegd:
 - 1.X **Specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang**
Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag

- b. in artikel 10.1.2. sub b 'hondendagopvang' wordt toegevoegd waardoor dit artikellid als volgt komt te luiden: specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.
- c. de functieaanduiding op de verbeelding ter plaatse van het perceel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie gelegen aan de Anjerdreef, wordt aangepast in 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraining en hondendagopvang'

5. Reclamant 5

Samenvatting

De wijzigingsbevoegdheid 19 uit het vigerende bestemmingsplan 2007 is niet integraal overgenomen in de bestemming Wonen-11, die beide op Bonfut 29 van toepassing zijn. Met name het 'maximum aantal niet te bouwen woningen 4 (totaal 5 woningen)' lijkt te zijn verminderd naar 'binnen ieder bouwvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd'. Wij verzoeken u het huidige maximum ook in het nieuwe plan op te nemen, dan wel de beperking te verwijderen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan is wel correct. Op het perceel van reclamant is bij recht een woning toegestaan en met toepassing van wijzigingsbevoegdheid 19 mogen er nog eens 4 woningen worden toegevoegd. De wijzigingsbepaling komt letterlijk uit BP Lint-Zuid.

Voor het vinden van deze informatie is het echter wel noodzakelijk een paar keer verder te 'klikken' voordat bij de juiste regels wordt aangekomen. Om het vinden van de juiste regels te vereenvoudigen, is er een wijziging doorgevoerd en zijn de regels van de wijzigingsbevoegdheden niet meer via verwijzingen maar direct via de regels te raadplegen en wel in artikel 45.2.15.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor een inhoudelijke aanpassing van het plan, door het vinden van regels voor de wijzigingsbevoegdheid 19 direct in de planregels op te nemen onder 45.2.15 (zie ook ambtelijke wijzigingen).

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen van reclamanten 2 en 5 geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij alle voorgestelde zienswijzen in het plan zijn verwerkt. Ook zienswijze 3 van reclamant 4 geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De overige zienswijzen van reclamant 4 en reclamanten 1 en 3 geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen (zoals vernummeringen) in de regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast zijn er nog twee inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijzigingsbevoegdheid Nabij Anjerdreef 31

Deze wijzigingsbevoegdheid is verwijderd van de verbeelding en uit de planregels (wijzigingsbevoegdheid nr. 14), aangezien deze wijzigingsbevoegdheid reeds is gebruikt (en op 12 april 2016 is vastgesteld).

2. Planregels wijzigingsbevoegdheden

Om het vinden van de planregels voor de wijzigingsbevoegdheden te vereenvoudigen is er een wijziging doorgevoerd zodanig dat de regels van de wijzigingsbevoegdheden niet meer via verwijzingen naar het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 verwijzen, maar direct via de regels zijn te raadplegen.

Hierdoor is de indeling van artikel 45 gewijzigd in die zin dat de algemene wijzigingsregels zijn ondergebracht in artikel 45.1 'Algemeen' en dat de regels voor de wijzigingsgebieden zijn opgenomen in artikel 45.2 'Wijzigingsgebieden'.



In de planregels komt het artikel 45 komt hierdoor als volgt te luiden:

Artikel 45 Algemene wijzigingsregels

45.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

45.2 Wijzigingsgebieden

45.2.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en/of Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blok aaneengesloten woningen;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte maatschappelijke doeleinden: 500 m²;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- vrijstaand of een blok van twee vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 4,5 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m;
- situering en oriëntatie van de woningen haaks op de Rodenrijseweg.

45.2.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

45.2.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

45.2.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 1 woning);
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 10;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blokken van ten minste 3 aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum perceeloppervlakte: 1000 m²;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte: 500 m²;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 16;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum aantal bouwlagen: 2;
- maximum goothoogte: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

45.2.9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.10 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.11 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 13;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;

- maximum 4 bouwlagen al dan niet met kap of substituutlaag;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

45.2.12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen bij amovering van de bestaande woning 4 en 2 bij behoud van de bestaande woning;
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.13 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.14 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.15 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

of

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zijn burgemees-

ter en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Bedrijf;

- categorie 3 (met een maximale afstandscategorie van 50m) dan wel naar de aard (qua milieuplanologische hinder) daarmee gelijk te stellen bedrijven op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

45.2.16 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.17 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 4;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.