

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Hieronder zijn de vijf ingekomen zienswijzen puntsgewijs van een reactie en een voorstel voorzien. Bij de zienswijzen 1, 2, 3.2, 3.3, 4.2 en 4.3 wordt voorgesteld deze zienswijzen gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals is aangegeven. Bij de zienswijzen 5.1 en 5.2 wordt voorgesteld deze zienswijzen ongegrond te verklaren. En bij de zienswijzen 3.1, 3.4, 4.1 en 4.4 wordt voorgesteld dezen voor kennisgeving aan te nemen.

Daarna zijn een aantal ambtshalve voorgestelde wijzigingen opgenomen, voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de daar aangegeven manier gewijzigd vast te stellen.

1. Theater Walhalla

1. Passende bestemming

Reclamant constateert dat zowel theater Walhalla (Sumatraweg 9-11) als Kantine Walhalla (Veerlaan 11) is voorzien van een bestemming 'Gemengd-1'. Deze bestemming doet echter geen recht aan het culturele gebruik van deze gebouwen als theater. Kantine Walhalla beschikt naast een foyer op de begane grond (horeca), tevens over kantoren en een theaterzaal op de eerste verdieping. Daarnaast is recent vergunning verleend voor een culturele ruimte met foyer in de nog te realiseren kelder. De huidige bestemming is daarvoor te beperkend. Reclamant verzoekt beide gebouwen te voorzien van een passende bestemming.

Reactie:

Reclamant heeft gelijk in hetgeen wordt gesteld over Kantine Walhalla. In de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Gemengd-1' de volgende specifieke regeling opgenomen voor Fenixloods I waaronder Kantine Walhalla: "j. ter plaatse van Veerlaan 7 t/m 11 (Fenixloods I) zijn de onder b t/m e genoemde functies en horeca (maximaal 1.100 m² b.v.o.) en detailhandel (maximaal 200 m² b.v.o.) naast op de begane grond eveneens op de eerste verdieping toegestaan". Met deze regeling worden verschillende functies waaronder maatschappelijke voorzieningen (waaronder culturele voorzieningen zoals een theater) en horeca ook op de eerste verdieping toegestaan. Maar deze regeling biedt voor Kantine Walhalla nog geen goede wijze van bestemmen. Zeker niet nu een vergunning is verleend voor een culturele ruimte met foyer in de nog te realiseren kelder. En Kantine Walhalla bevat nu ook een ruimte die als tweede verdieping is aan te merken. Ook moet de horeca in Kantine Walhalla als ondergeschikt aan de culturele functie worden gezien. En niet als een deel van de maximaal 1.100 m² horeca die in Fenixloods I is toegestaan. Wij stellen u voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning', dezelfde bestemming als aan het Nieuwe Luxor Theater is toegekend, als een passende bestemming voor Kantine Walhalla te zien. Voor theater Walhalla is de bestemming 'Gemengd-1' wel de juiste bestemming. Het theater bevindt zich op het adres Sumatraweg 9-11 alleen op de begane grond, en daarboven bevinden zich woningen. De bestemming 'Gemengd-1' staat het gebruik van de begane grond als theater toe.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt aan Kantine Walhalla (Veerlaan 11) de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend in plaats van de bestemming 'Gemengd-1'.

Regels:

Als artikel 4 in de regels wordt de onderstaande bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegevoegd, en de daaropvolgende artikelen worden vernummerd:

"Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a) De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b) cultuur en ontspanning;
- c) horeca;
- d) voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies."

2. Reclamant 2

2. Bestemmen zoals huidig bestemmingsplan

De woning van reclamant had bij aankoop in 2011/2012 een gemengde bestemming. Om deze reden heeft reclamant er destijds ook een dubbele deur in laten zetten, zodat reclamant de ruime hal later eventueel als winkel, praktijk of atelier zou kunnen gebruiken.

In het nieuwe bestemmingsplan is de woning zonder toestemming bestempeld als woonbestemming. Reclamant verzoekt de woning weer terug te bestemmen als gemengde bestemming, zoals het in het huidige bestemmingsplan ook is.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Katendrecht-Kern' hebben de woning van de reclamant, en een van de aangrenzende panden, de bestemming 'Gemengde bebouwing I', die op de begane grond naast wonen ook winkels, kantoren, bedrijven t/m milieucategorie 2 en (niet geluidsgevoelige) maatschappelijke voorzieningen toestaat. In het geldende bestemmingsplan mag dit pand maximaal 3 bouwlagen hebben en met een kap zijn afgedekt. Met een procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan zijn het pand van de reclamant en de naastgelegen panden thans woningen met 4 bouwlagen geworden. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt datgene wat in afwijking van het geldende bestemmingsplan is vergund (en meestal ook gerealiseerd) conform de verleende vergunning in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Dit is hier ook gebeurd. Het is doorgaans niet de juiste en logische keuze om behalve dat wat in afwijking is vergund ook de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan waarvan is afgeweken in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen.

In dit geval achten wij het echter redelijk om dit wel te doen, en om mee te gaan in hetgeen de reclamant vraagt. De reclamant heeft, gezien de gebruiksmogelijkheden die het pand in het geldende bestemmingsplan heeft, een dubbele deur in de voorgevel laten zetten. Om zo (een deel van) de begane grond op een andere manier te kunnen gebruiken. En het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht staat toe dat 30% van een woning (in dit geval de hele begane

grond) voor een beroep of bedrijf aan huis gebruikt kan worden. Zodat dit pand met een gemende bestemming voor de begane grond feitelijk geen gebruik van de begane grond kan hebben dat omvangrijker dan wel intensiever is dan wat het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht al mogelijk maakt. Daarom stellen wij u voor om dit pand (en, om rechtsongelijkheid tegen te gaan, ook het bovengenoemde naastgelegen pand) de bestemming 'Gemengd-1' te geven. De bestemming 'Gemengd-1' staat naast wonen op de begane grond bedrijven t/m milieucategorie 2, kantoor, dienstverlening en (niet geluidsgevoelige) maatschappelijke voorzieningen toe. Gebruik als winkel wordt niet toegestaan, dat zou in strijd zijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

De bovengenoemde twee panden krijgen de bestemming 'Gemengd-1' in plaats van de bestemming 'Wonen'.

3. Reclamant 3

3.1 Proces ontwerpbestemmingsplan participatie

Reclamant is teleurgesteld over het participatietraject. Tijdens de informatiebijeenkomst kreeg de reclamant geen nadere informatie of onderbouwing, en er was geen mogelijkheid om met elkaar inhoudelijk in gesprek te gaan. Het traject is zo belopen dat er geen ruimte is om erover te praten om te bezien of er aanpassingen doorgevoerd kunnen worden. De nieuwsbrief voor de bewoners is niet overal terecht gekomen.

Reactie:

Binnen de plangebieden van gebiedsbestemmingsplannen zoals Katendrecht zijn er veel panden en eigenaren/gebruikers. Maar er verandert voor de meesten daarvan doorgaans weinig. Het is daarom moeilijk te voorspellen hoeveel mensen vragen hebben over het bestemmingsplan en daarvoor naar de informatieavond gaan, en hoeveel reclamanten er zullen zijn met zienswijzen om het bestemmingsplan aan te passen. Het gekozen participatietraject is hierop aangepast. De ervaring bij een groot aantal vergelijkbare bestemmingsplannen leert dat het gekozen participatietraject doorgaans voldoende is. Maar wij begrijpen wel de teleurstelling van de reclamant. Omdat er bij hen sprake is van concrete plannen om hun panden te verhogen was een inhoudelijk gesprek hierover in relatie tot het bestemmingsplan wenselijk geweest.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Opbouw onmogelijk gemaakt

Reclamant maakt zich zorgen dat de gemeente bij de beoordeling van haar aanvraag voor een te realiseren dakopbouw dat beoordeeld moet worden volgens het geldende bestemmingsplan (met een maximale bouwhoogte van 15 meter) toch zal kijken naar het feit dat er een nieuw bestemmingsplan in procedure is. Door het nieuwe bestemmingsplan wordt de opbouw onmogelijk gemaakt (met een maximale bouwhoogte van 10 meter) en is reclamant geschaad in haar rechtszekerheid.

Reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht is de huidige bouwhoogte van 10 meter als maximale bouwhoogte opgenomen. Nu de reclamant een aanvraag heeft ingediend om een dakopbouw te realiseren (hetgeen in het geldende bestemmingsplan is toegestaan) is dit niet juist. Daarom stellen wij u voor om aan dit pand een bouwhoogte van 13 meter toe te kennen. Deze bouwhoogte is ook toegekend aan een groot deel van de woningen in de omgeving, die in vier bouwlagen zijn gerealiseerd of waarbij eerder een dakopbouw is gerealiseerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Het pand van de reclamant krijgt een bouwhoogte van 13 meter in plaats van 10 meter.

3.3 Geen motivering voor lagere bouwhoogte

Er zijn in Katendrecht al door diverse eigenaren opbouwen gerealiseerd. Reclamant is van mening dat door het nieuwe bestemmingsplan zij wordt geschaad in haar rechtsgelijkheid, rechtszekerheid in combinatie met het vertrouwensbeginsel. Er is geen toelichting of motivering waarom de bouwlijn van 15 meter moet worden verlaagd naar 10 meter.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Katendrecht-Kern' heeft het hele Parkkwartier (nu drie bouwblokken), gelegen tussen de Walhallalaan en de Maashavenkade, de globale bestemming 'Gemengde bebouwing III' gekregen. Behalve woningen zijn binnen het hele bestemmingsvlak ook maximaal 500 m² aan bedrijven en kantoren en maximaal 5.000 m² aan geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De toegestane bouwhoogte is 15 meter, en aan de uiteinden 20 meter. Deze globale bestemming is destijds toegekend om flexibiliteit te hebben op bouwplanniveau. Nu is deze locatie volledig vergund en gerealiseerd. De bebouwing is grotendeels wonen geworden en in het nieuwe bestemmingsplan ook zo bestemd. Panden waarin (ook) een andere functie dan wonen aanwezig is hebben de bestemming 'Gemengd-1' gekregen. Verder zijn de tuinen, het verblijfsgebied en de parkeergarages als zodanig bestemd. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingplan is het juist en gebruikelijk om de vergunde en gerealiseerde situatie te bestemmen, in plaats van de globale bestemming uit het geldende bestemmingsplan. Als de globale bestemming uit het geldende bestemmingsplan zou worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan dan zou de gemeente daarmee aangeven het ook een goede planologische invulling te vinden als tuinen zouden worden volgebouwd en als woningen een andere functie zouden krijgen. Ook zou dan een nieuw geluidonderzoek nodig zijn naar de hele globale bestemming. Als de globale bestemming zou worden overgenomen dan zou het nieuwe bestemmingsplan niet voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Door de globale bestemming in stand te houden blijft ook voor de bewoners/gebruikers van het Parkkwartier een onzekere situatie in stand. Daarom zijn in het nieuwe bestemmingsplan maatbestemmingen toegekend conform de vergunde en gerealiseerde situatie. Nu er al verschillende opbouwen zijn gerealiseerd stelt de reclamant wel terecht dat het onjuist zou zijn haar dit niet toe te staan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals is aangegeven bij zienswijze 3.2.

3.4 Willekeur bouwhoogtes verschillende straten

Normaliter zit er een stedenbouwkundige visie achter bepaalde keuzes. Bij het bestuderen van de maximale bouwhoogte zag de reclamant een volstrekte willekeur.

Bij de straat naast die van de reclamant die identiek is, is een toegestane maximale bouwhoogte van 13 meter bij de hoekhuizen en bij de tussenliggende huizen in diezelfde straat een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl bij de straat van de reclamant alle huizen een maximale bouwhoogte van 10 meter hebben inclusief de hoekhuizen. Daartussen liggen een aantal huizen, waarvan een aantal identiek aan de onze, waar de toegestane hoogte dan weer 13 meter is.

Reactie:

Er is voor gekozen de vergunde en gerealiseerde bouwhoogte als maximale bouwhoogte op te nemen. Zie ook bij zienswijze 3.3.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4. Kerkgenootschap CEME Rotterdam

4.1 Proces ontwerpbestemmingsplan participatie

Reclamant is teleurgesteld over het participatietraject. Tijdens de informatiebijeenkomst kreeg de reclamant geen nadere informatie of onderbouwing, en er was geen mogelijkheid om met elkaar inhoudelijk in gesprek te gaan. Het traject is zo belopen dat er geen ruimte is om erover te praten om te bezien of er aanpassingen doorgevoerd kunnen worden. De nieuwsbrief voor de bewoners is niet overal terecht gekomen.

Reactie:

Binnen de plangebieden van gebiedsbestemmingsplannen zoals Katendrecht zijn er veel panden en eigenaren/gebruikers. Maar er verandert voor de meesten daarvan doorgaans weinig. Het is daarom moeilijk te voorspellen hoeveel mensen vragen hebben over het bestemmingsplan en daarvoor naar de informatieavond gaan, en hoeveel reclamanten er zullen zijn met zienswijzen om het bestemmingsplan aan te passen. Het gekozen participatietraject is hierop aangepast. De ervaring bij een groot aantal vergelijkbare bestemmingsplannen leert dat het gekozen participatietraject doorgaans voldoende is. Maar wij begrijpen wel de teleurstelling van de reclamant. Omdat er bij hen sprake is van concrete plannen om hun panden te verhogen was een inhoudelijk gesprek hierover in relatie tot het bestemmingsplan wenselijk geweest.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.2 Opbouw onmogelijk gemaakt

Reclamant is bezig met de voorbereidingen om een opbouw op een deel van haar kerk te realiseren. De opbouw is essentieel voor het functioneren van de kerk en past binnen het geldende bestemmingsplan. Door het nieuwe bestemmingsplan wordt de opbouw

onmogelijk gemaakt en wordt de reclamant geschaad in haar rechtszekerheid. De wens om een hogere bouw te realiseren bestond al vanaf het begin van de bouw van de kerk.

Reactie:

De mogelijkheid om een opbouw op de kerk te realiseren past binnen het geldende bestemmingsplan. En de reclamant is nu op basis van deze mogelijkheid bezig met de voorbereiding om een opbouw te realiseren. Daarom zijn wij van mening dat de reclamant gelijk heeft. Omdat het pand van de reclamant een hoekpand betreft, met ook op de verdiepingen een maatschappelijke functie, vinden wij bij dit pand een maximale bouwhoogte van 15 meter passend (in plaats van 13 meter, zoals bij een deel van de nabijgelegen woningen).

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Het pand van de reclamant krijgt een bouwhoogte van 15 meter in plaats van 10 meter.

4.3 Geen motivering voor lagere bouwhoogte

Er zijn in Katendrecht al door diverse eigenaren opbouwen gerealiseerd. Reclamant is van mening dat door het nieuwe bestemmingsplan zij wordt geschaad in haar rechtsgelijkheid, rechtszekerheid in combinatie met het vertrouwensbeginsel. Er is geen toelichting of motivering waarom de bouwlijn van 15 meter moet worden verlaagd naar 10 meter.

Reactie:

Zie bij zienswijze 3.3.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals is aangegeven bij zienswijze 4.2.

4.4 verschillende bouwhoogtes hoeksituaties

Normaliter zit er een stedenbouwkundige visie achter bepaalde keuzes. Bij het bestuderen van de maximale bouwhoogte zag de reclamant dat alle hoeksituaties aan de Maashavenkade een maximale bouwhoogte van 13 meter, 16 meter of hoger kent. De enige uitzondering is het gebouw van de kerk van reclamant, dat helaas beperkt wordt tot 10 meter, terwijl zij voor de opbouw maximaal 15 meter nodig hebben, wat stedenbouwkundig ook past. Naast een procedurele ongelijkheid zien zij hier ook geen stedenbouwkundige gelijkheid in.

Reactie:

Zie bij zienswijze 3.3 en 3.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

5. Pathé Theaters B.V.

5.1 vrees bioscopen toestaan via 'kleinschalig filmhuis', 'muziekcentra' en 'theater'
Pathé vreest dat de komst van nieuwe bioscopen binnen het plangebied Katendrecht zal leiden tot onnodig nieuw ruimtebeslag met onaanvaardbare structurele leegstand elders tot gevolg. Pathé kan zich vanuit haar concurrentiebelang niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan nu in Rotterdam reeds voldoende bioscoop-aanbod aanwezig is. Het ontwerpbestemmingsplan staat op verschillende locaties kleinschalige filmhuizen, muziekcentra en theaters toe. Wat precies wordt verstaan onder een 'kleinschalig filmhuis', een 'muziekcentra' of een 'theater' wordt echter niet in het ontwerpbestemmingsplan gedefinieerd. Ook het begrip 'bioscoop' is niet gedefinieerd. Uit de plantoelichting volgt alleen dat is beoogd om bioscopen binnen het plangebied niet toe te staan. Daar is ook geen behoefte aan.

Het is onduidelijk aan welke voorwaarden voldaan moet worden om bijvoorbeeld als kleinschalig filmhuis te kwalificeren. Ook kan niet worden uitgesloten dat een filmtheater zich in het plangebied zal vestigen. Nu de begrippen 'kleinschalig filmhuis', 'muziekcentra' en 'theater' niet gedefinieerd zijn, kan niet worden uitgesloten dat onder deze noemers feitelijk een of meer bioscopen zich zullen vestigen binnen het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan is op dat punt rechtsonzeker.

Reactie:

Wij zijn van mening dat de begrippen 'filmhuis' en 'filmtheater' dezelfde betekenis hebben en inwisselbaar zijn. Een filmhuis kan daarom ook een filmtheater zijn. En omgekeerd is duidelijk dat een theater geen filmtheater kan zijn. Het is zonder meer duidelijk dat onder het begrip 'muziekcentra' géén filmhuis dan wel bioscoop kan worden verstaan. Zowel wat bebouwing als wat parkeergelegenheid betreft is er geen ruimte binnen het bestemmingsplan Katendrecht voor een bioscoop of filmhuis van gemiddelde dan wel grote omvang. En wij vinden een bioscoop, dan wel een filmhuis van meer dan kleinschalige omvang, ook niet wenselijk binnen de wijk Katendrecht. Daarom zijn bioscopen in het bestemmingsplan uitgesloten, en zijn alleen kleinschalige filmhuizen toegestaan. De vrees van Pathé dat grote bioscopen zich gaan vestigen in het plangebied vinden wij niet reëel. De meeste panden binnen het plangebied zijn niet geschikt voor een dergelijke bioscoop, wat betekent dat als een nieuwe bioscoop zich zou vestigen in het plangebied, er ook een nieuw daarvoor geschikt gebouw zou moeten worden gerealiseerd. Met deze bepalingen heeft de gemeente omgekeerd voldoende handvatten om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen mogelijk te blijven maken. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' staat de gemeente Rotterdam sinds jaar en dag ook culturele activiteiten toe waaronder het vertonen van films, hetgeen niet tot ongewenste ontwikkelingen heeft geleid. Het scenario dat zich op Katendrecht meerdere (kleinschalige) filmhuizen zullen vestigen die (gezamenlijk) wat aanbod en bedrijfsvoering betreft zullen concurreren met de grote bioscopen, waardoor er bij deze bioscopen leegstand op zal treden, achten wij irreëel. Leegstand in de panden waar kleinschalige filmhuizen zijn toegestaan is nog onwaarschijnlijker, aangezien er in deze panden een groot aantal andere functies is toegestaan. Het opnemen van een definitie van de begrippen 'kleinschalig', 'filmhuis' en 'bioscoop' vinden wij onnodig en onwenselijk.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 motivering behoefte aan bioscopen, filmhuizen en (film)theaters

Hoewel uit de plantoelichting niet volgt dat binnen het plangebied concreet wordt voorzien in de komst van nieuwe bioscopen, kleinschalige filmhuizen, muziekcentra en theaters, maakt de planologische regeling dat wel mogelijk. Pathé stelt zich ten tweede op het standpunt dat de behoefte aan deze functies niet uit de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening had een nadere beschrijving van de behoefte aan deze functies echter in de plantoelichting opgenomen moeten worden. Dat de gemeenteraad de behoefte niet heeft onderbouwd, is des te meer onzorgvuldig nu de raad bekend behoort te zijn dat binnen de gemeente Rotterdam en omstreken al voldoende bioscopen, filmhuizen en filmtheaters aanwezig zijn en er derhalve geen sprake is van een behoefte. Een goede balans tussen vraag en aanbod in de markt vormt een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Zoals in onze reactie op zienswijze 5.1 is aangegeven zijn wij van mening dat de planologische regeling in het bestemmingsplan Katendrecht de komst van bioscopen uitsluit, en dat muziekcentra en theaters géén filmhuizen kunnen zijn. De voor Katendrecht geldende bestemmingsplannen staan als maatschappelijke voorzieningen ook culturele functies toe, waartoe ook filmhuizen gerekend worden. In plaats van dat in het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht filmhuizen als nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt worden deze bestaande mogelijkheden met toevoeging van het begrip 'kleinschalig' nu beperkt tot wat zowel reëel als wenselijk is. Daarom zien wij de stelling dat er op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een onderbouwing van de behoefte opgenomen had moeten worden als onjuist. Bovendien staat voor ons niet vast dat er geen behoefte is aan nieuwe kleinschalige filmhuizen. Deze functie kan verschillende invullingen krijgen waardoor specifieke doelgroepen worden aangesproken. Het aanbod creëert zo de vraag.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

A2 Erfafscheidingen tuin

Voorgesteld wordt om aan de bouwregels van de bestemming 'Tuin' een regeling voor de hoogte van erfafscheidingen toe te voegen. Zodat in de regels van het bestemmingsplan expliciet wordt geregeld dat in de voortuin erfafscheidingen niet hoger dan 1 meter mogen zijn.

Regels:

Artikel 14.2.2 'Bebouwingsnormen wordt aangevuld met sub i:

- "i. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:
 - 1. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter;

2. 1 meter voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan."